

20 16

RAPPORT D'ACTIVITÉ

TABLE DES MATIÈRES

Message aux actionnaires	2
Chiffres clés	4
Stratégie	6
Comptes consolidés	14
Opérations et réalisations en 2016	20
Prévisions 2017	34
Portefeuille immobilier	40
■ Immobilier de santé	40
■ Bureaux	56
■ Immobilier de réseaux de distribution	68
■ Partenariats Public-Privé	72
Gestion des ressources financières	74
Stratégie immobilière durable	82
Cofinimmo en bourse	90
Lexique	98

Les icônes explicatives suivantes sont utilisées dans ce rapport:

 TERME DÉFINI DANS LE LEXIQUE

 GRAPHIQUE

 RENVOI VERS NOTE DE BAS DE PAGE

 RENVOI VERS PAGE/CHAPITRE

HISTORIQUE

1983

Création (capital: 6 millions EUR).

1994

Cotation à la bourse de Bruxelles.



1996

Adoption du statut SICAFI.

1999

Reprise en interne de la gérance immobilière des immeubles.

2005

Premier investissement en immobilier de santé en Belgique.
Attribution du premier Partenariat Public-Privé (Palais de Justice d'Anvers).



2007

Partenariat avec le Groupe AB InBev portant sur un portefeuille de 1068 cafés/restaurants localisés en Belgique et aux Pays-Bas (Pubstone).

2008

Implantation en France dans le segment de l'immobilier de santé.
Adoption du statut SIIC.



2011

Partenariat avec le Groupe MAAF portant sur un portefeuille de 283 agences d'assurance localisées en France (Cofinimur I).

2012

Implantation aux Pays-Bas dans le segment de l'immobilier de santé.
Adoption du statut FBI.



2013

Début des travaux de reconversion d'immeubles de bureaux en résidentiel (Woluwe 34 et Livingstone I).



2014

Implantation en Allemagne dans le segment de l'immobilier de santé.

Acquisition de 13 actifs de santé aux Pays-Bas.

Adoption du statut SIR.

2015

Augmentation de capital avec droits de préférence pour 285 millions EUR.

Poursuite des investissements en immobilier de santé aux Pays-Bas et en Allemagne.

Arbitrage d'actifs de bureaux et d'immobilier de santé (Livingstone II et portefeuille Silverstone).

2016

Poursuite des investissements en immobilier de santé aux Pays-Bas et en Allemagne.

Acquisition de cinq immeubles de bureaux à Bruxelles.

Début des travaux de reconversion d'un immeuble de bureaux en maison de repos et de soins (Woluwe 106-108).

Émission de 'Green and Social Bonds'.



1^{ÈRE}

FONCIÈRE COTÉE
en Belgique



MEMBRE DU
BEL20



128
EMPLOYÉS

Développement des
investissements dans

4

PAYS
EUROPÉENS



Cofinimmo est aujourd'hui la première société immobilière belge cotée, spécialisée en immobilier destiné à la location. Sa mission consiste, d'une part, à mettre à disposition de ses clients-locataires des immeubles à la fois hautement fonctionnels pour leurs activités, et durablement performants sur le plan environnemental et, d'autre part, à assurer une protection du capital à long terme. Cette approche assure aux actionnaires un investissement de qualité, ainsi qu'un rendement financier attractif et pérenne.



VALEURS



ESPRIT D'ÉQUIPE



CRÉATIVITÉ



RIGUEUR



RESPONSABILITÉ



ORIENTATION CLIENTS

Ce Rapport d'Activité n'est ni un Rapport Annuel au sens de l'Article 95 du Code des Sociétés, ni un document d'enregistrement au sens de l'Article 28 de la Loi du 16.06.2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés. Ce Rapport d'Activité a été établi sous la seule responsabilité de Cofinimmo, et n'a fait l'objet d'un contrôle ni de la part de la Financial Services and Markets Authority (FSMA), ni de la part des auditeurs du Groupe.



MES

AUX ACTIONNAIRES

DU CHIEF EXECUTIVE
OFFICER ET DU
PRÉSIDENT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION

JEAN-EDOUARD CARBONNELLE
CHIEF EXECUTIVE OFFICER

ANDRÉ BERGEN
PRÉSIDENT DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION

L'année 2016 aura été caractérisée par un engouement exceptionnel pour l'investissement immobilier en raison de la faiblesse des taux d'intérêt à long terme et de l'inflation en zone euro. Les rendements locatifs sont apparus comme une des rares sources possibles de revenus récurrents pour beaucoup d'investisseurs institutionnels ou individuels.

Dans ce contexte, **Cofinimmo a maintenu une approche prudente, évitant les achats à des prix inconsidérés, mais déployant néanmoins progressivement les capitaux supplémentaires que ses actionnaires lui avaient confiés lors de l'augmentation de capital intervenue en mai 2015.**

Cette augmentation de capital d'un montant de 285 millions EUR visait à couvrir un plan d'investissement s'étendant sur trois ans et à réaliser des acquisitions complémentaires en vue d'accroître la part du patrimoine consacrée à l'immobilier de santé. Depuis cette date, 301 millions EUR ont été investis. À la clôture de 2016, le plan d'investissements d'ores et déjà engagés pour les années 2017 à 2019 porte sur un total de 254,7 millions EUR, dont 112,0 millions EUR destinés à l'immobilier de santé et 131,0 millions EUR destinés au

AGE

secteur des bureaux, outre des investissements divers.

En complément, le Conseil d'Administration étudiera des dossiers d'acquisition dans le secteur de l'immobilier de santé avec l'ambition de porter la part de ce secteur dans le patrimoine global de 45 % à 50 % d'ici fin 2019.

Durant l'exercice écoulé, Cofinimmo a renforcé son organisation pour les marchés étrangers en ouvrant un bureau à Paris, qui a repris à la fin de l'année 2016 la gestion du portefeuille d'agences d'assurance loué à un assureur français, gestion précédemment externalisée. La présence sur le terrain aux Pays-Bas a été accentuée et une équipe a été constituée à Bruxelles pour la prospection et l'investissement en Allemagne. Au total, le portefeuille d'actifs de santé dans ces deux pays, constitué depuis respectivement 2012 et 2014, représente 273 millions EUR et 28 immeubles.

En 2016, Cofinimmo a, pour la première fois depuis sept ans, procédé à l'acquisition de quatre immeubles de bureaux à Bruxelles, localisés dans le Quartier Léopold, où son portefeuille est pleinement occupé. Ces bâtiments ont été acquis à des rendements locatifs proches de 6,5 % et présentent un potentiel de création de valeur par le fait qu'ils sont partiellement inoccupés. Les équipes immobilières ont pour mission de louer le solde des surfaces et d'en améliorer le confort par des aménagements appropriés. Par ailleurs, Cofinimmo reconstruit intégralement en 2016, 2017 et 2018 deux autres immeubles situés dans ce même quartier qui héberge les institutions politiques de l'Union Européenne.

Le niveau particulièrement bas des taux d'intérêt était une occasion d'allonger la durée des financements et des couvertures de taux.

Des obligations convertibles à échéance 2021 ont été émises en remplacement d'obligations à échéance 2018. Deux obligations non convertibles à échéance 2026 et 2024 ont également été placées, la seconde émission s'adressant à des investisseurs soucieux de financer indirectement des projets spécifiques relevant de l'économie durable. Cofinimmo a ainsi poursuivi en 2016 la diversification de ses sources de financement.

Nous proposons à nos actionnaires au titre de l'exercice 2016 un dividende de 5,50 EUR brut par action ordinaire, ce qui correspond à un 'pay-out ratio' ↑ de 85,9 %. Pour l'exercice 2017 (dividende payable en 2018), notre objectif est un résultat net des activités clés ↑ par action de 6,49 EUR et un dividende brut par action ordinaire de 5,50 EUR, soit un 'pay-out ratio' de 84,7 %.

GESTION IMMOBILIÈRE INTERNE



128
COLLABORATEURS¹

36% Hommes 64% Femmes

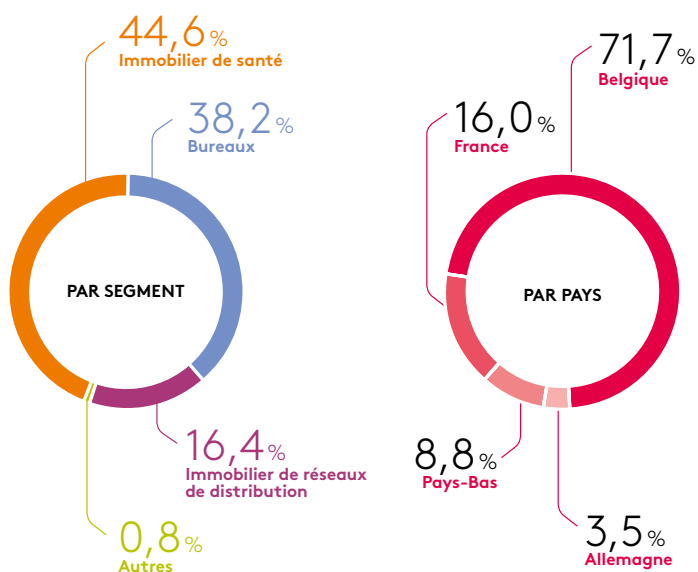
19

MANAGERS¹

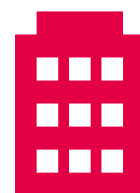
39% Hommes 61% Femmes

CHIFFES CLÉS

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE¹



2,3
MILLIARDS EUR
CAPITALISATION BOUSIERE¹



3,4
MILLIARDS EUR
PORTEFEUILLE d'immubles de
placement (en **juste valeur** ¹)
+ 7,4 % EN 2016



43,7 %
TAUX D'ENDETTEMENT¹



6,40
EUR/ACTION
RÉSULTAT EPRA en 2016

92,76
EUR/ACTION
VALEUR DE L'ACTIF NET EPRA ^❶



226
KWH/M²
CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE
MOYENNE du portefeuille en 2016

FRES

5

Membre du
BEL20

105,8 EUR
COURS MOYEN
de l'action ordinaire en 2016

14,1 %
RENDEMENT TOTAL
de l'action ordinaire en 2016

5,50 EUR
DIVIDENDE BRUT par action
ordinaire prévu au titre de
l'exercice 2016

211
MILLIONS EUR
RÉSULTAT IMMOBILIER en 2016 :
+ 1,5 % EN 2016

10 ANNÉES
DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE
RÉSIDUELLE DES BAUX
(jusqu'à la première date
de résiliation possible par le
locataire) ^❶

94,5 %
TAUX D'OCCUPATION ^❶ ^❷

6,9 %
RENDEMENT LOCATIF BRUT
si portefeuille loué à 100 % ^❶

2,4 %
COÛT MOYEN de la dette en 2016

4,8 ANNÉES
MATURITÉ MOYENNE
de la dette ^❶

BBB
NOTATION STANDARD & POOR'S

^❶ au 31.12.2016

STRATÉGIE

MISSION

- Mise à disposition d'immeubles en adéquation avec les besoins des occupants
- Versement d'un dividende attractif et pérenne
- Protection du capital à long terme



STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

- Diversification
- Différenciation
- Qualité des immeubles
- Proximité avec le client



STRATÉGIE FINANCIÈRE

- Diversification des sources de financement
- Accès régulier aux marchés des capitaux
- Taux d'endettement proche de 45 %
- Optimisation de la durée et des coûts de financement



STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Amélioration de l'empreinte écologique du portefeuille et de l'entreprise
- Assurer la sécurité et le bien-être des occupants
- Sélection de projets citoyens et responsables



MISSION

La mission de Cofinimmo, en tant que société immobilière cotée, repose sur trois piliers :

- 1. la mise à disposition d'immeubles en adéquation avec les besoins des occupants** : actifs de santé innovants et confortables pour les opérateurs de santé et leurs clients/patients, bureaux modernes et modulables pour les employés de sociétés privées ou d'organismes publics, réseaux de distribution adéquats pour la vente de produits spécifiques, et immeubles à utilité publique construits sur mesure.
- 2. la distribution aux actionnaires d'un dividende attractif et pérenne** : conformément au principe du statut international de **REIT**  et

plus spécifiquement au régime légal belge de la SIR, Cofinimmo distribue l'essentiel de ses résultats courants à ses actionnaires sous la forme de dividendes.

- 3. l'objectif d'une protection du capital à long terme** : l'approche durable adoptée par Cofinimmo dans la gestion de son patrimoine immobilier et des relations avec ses différentes parties prenantes vise une création de valeur pour ses actionnaires.

Cette triple mission du Groupe est déclinée dans ses stratégies immobilière, financière et de développement durable, qui forment un ensemble cohérent et ambitieux.

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR PAYS au 31.12.2016 - en juste valeur



Centre médical Strijp-Z –
Eindhoven (NL)

DIVERSIFICATION

La diversification qui caractérise le portefeuille immobilier de Cofinimmo est une diversification à la fois en termes de types d'actifs représentés et en termes de pays dans lesquels le Groupe est investi.

En effet, Cofinimmo est propriétaire à la fois d'actifs de santé, d'immeubles de bureaux, d'un réseau de cafés/restaurants, d'un autre réseau d'agences d'assurances et d'immeubles à utilité publique tels que des commissariats de police, un palais de justice ou une prison. Au sein même du segment de la santé, le Groupe détient des actifs aussi divers que des maisons de repos et de soins, des cliniques psychiatriques, de révalidation ou de soins aigus, des centres de soins pour personnes âgées ou handicapées, des centres de sport et de bien-être et des centres de consultations médicales.

D'un point de vue géographique, le portefeuille immobilier de Cofinimmo est réparti sur quatre pays : la Belgique (72 % du portefeuille au 31.12.2016), la France (16 %), et, plus récemment, les Pays-Bas (9 %) et l'Allemagne (3 %). De façon plus générale, la stratégie du Groupe privilégie une présence dans les pays limitrophes à la Belgique, avec un rythme d'implantation qui permet d'acquérir une bonne connaissance des marchés immobiliers étrangers choisis.

Cette diversification par type d'actifs et par pays contribue au profil de risque modéré de Cofinimmo. Chaque segment et chaque pays s'inscrivant dans un cadre réglementaire, un système de financement, une situation concurrentielle et des habitudes de consommation propres, le Groupe est moins vulnérable à des changements intervenant sur l'un de ces éléments dans l'un de ses segments d'activité.

DIFFÉRENCIATION

La stratégie de différenciation du Groupe permet aux investisseurs d'accéder à des portefeuilles d'actifs spécifiques et non traditionnels, qui ne peuvent pas être répliqués individuellement.

À titre d'exemple, les opérations de 'sale & leaseback' réalisées avec AB InBev (portefeuille de cafés/restaurants situés en Belgique et aux Pays-Bas), d'une part, et avec le Groupe MAAF (portefeuille d'agences d'assurance situées en France), d'autre part, sont des transactions peu habituelles à travers lesquelles des portefeuilles composés d'une multitude d'actifs de petite taille sont loués sur le long terme à un locataire unique. De la même façon, les PPP se rapportent à des immeubles très spécifiques, construits sur mesure pour répondre à une demande des autorités publiques : palais de justice, caserne de pompiers, prison, etc.

QUALITÉ DES IMMEUBLES

En dehors des examens de **due diligence** 📌 habituels, chaque actif immobilier étudié par le Groupe fait l'objet d'un rating sur base de différents facteurs :

- **qualités intrinsèques** : taille, ratio de parkings, hauteurs libres sous plafond, lumière du jour, etc. ;
- **performance énergétique** : installations techniques, isolation, etc. ;
- **localisation** : accès automobile, transports en commun, niveau des taxes locales, etc. ;
- **environnement** : présence de commerces, vue agréable, etc.

PROXIMITÉ AVEC LE CLIENT

Afin d'assurer la satisfaction de ses clients et de les fidéliser, Cofinimmo s'efforce de construire des relations étroites et durables avec eux. La gestion des immeubles est dès lors entièrement internalisée, c'est-à-dire effectuée par les collaborateurs de Cofinimmo.

Les équipes techniques, composées d'ingénieurs industriels et civils, d'architectes et d'architectes d'intérieur, supervisent les travaux de maintenance, de réparation, de redécoration et de rénovation. Les équipes commerciales sont en contact régulier avec les clients afin de répondre au mieux à leurs besoins en termes de flexibilité. Les équipes de gérance administrative et comptable assurent la facturation des loyers et des décomptes de charges et de taxes. Le département juridique dresse les baux et assure un suivi des éventuels litiges.

À l'étranger, la proximité avec les clients est assurée par l'implantation de bureaux locaux : à Breda pour le portefeuille d'actifs de santé et le réseau de cafés/ restaurants situés aux Pays-Bas, et, plus récemment, à Paris pour le portefeuille d'agences d'assurance situées en France. Seule la mission de Property Management du portefeuille d'actifs de santé situés en Allemagne est externalisée à une tierce partie locale, Treureal, le portefeuille du Groupe dans ce pays n'ayant pas encore atteint une taille suffisante pour justifier l'implantation d'une équipe locale.

PROSPECTION ET INVESTISSEMENT

Cofinimmo s'est organisée afin de pouvoir efficacement prospecter les marchés immobiliers qui cadrent dans sa stratégie afin d'y détecter les meilleures opportunités d'investissement. Cette prospection la met en relation directe et suivie avec des intermédiaires à l'achat, mais consiste également à contacter de potentiels locataires et à rencontrer régulièrement ses clients, en particulier les opérateurs de santé, afin de connaître leurs besoins d'implantations nouvelles.

Les décisions d'investissement elles-mêmes s'appuient sur des modèles d'évaluation rigoureux, articulés autour de critères financiers précis :

- Pour des acquisitions de bâtiments dont la **valeur d'investissement** 📌 se situe dans la moyenne du portefeuille et qui n'appellent pas de financement spécifique, le critère de décision est le suivant :

[CASH FLOWS À LONG TERME + VALEUR RÉSIDUELLE]

ACTUALISÉS AU COÛT MOYEN PONDÉRÉ DES [FONDS PROPRES + DETTES]



PRIX D'ACQUISITION, FRAIS INCLUS

- Pour des opérations de grande envergure (montant unitaire supérieur à 7 % de la valeur du patrimoine) ou celles auxquelles s'attache une structure de financement particulière, l'entreprise étudie en outre la combinaison des relations moyennes sur cinq ans du résultat net des activités clés par action et de l'**actif net réévalué** 📌 par action.



Flex Corner® by Cofinimmo –
Immeuble de bureaux The Gradient – Bruxelles (BE)

DIVERSIFICATION DES SOURCES DE FINANCEMENT

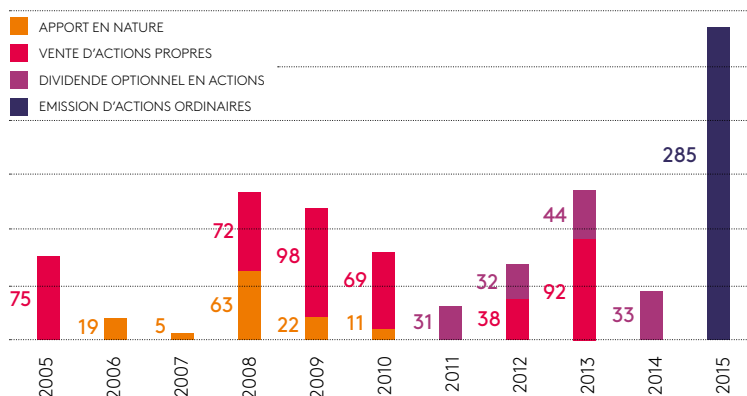
Pour éviter une concentration des risques, Cofinimmo diversifie non seulement le type d'actifs et les pays dans lesquels elle investit, mais également ses sources de financement. Ainsi, le Groupe a recours à des crédits bancaires, des obligations 'classiques' (non convertibles), des obligations convertibles, des '**Green and Social Bonds**'  et des billets de trésorerie à long et court terme pour se financer. Par ailleurs, elle travaille étroitement avec une dizaine de partenaires bancaires de qualité.

ACCÈS RÉGULIER AUX MARCHÉS DES CAPITAUX

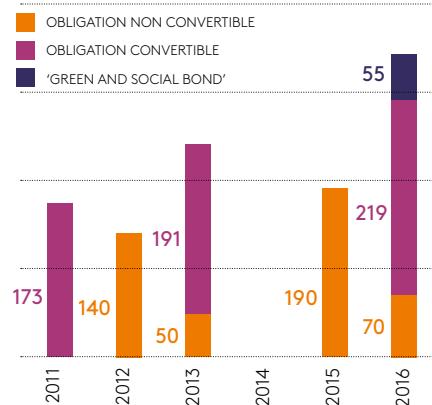
Augmentations de capital, dividendes optionnels en actions, ventes d'actions de trésorerie, apports en nature, émissions d'actions privilégiées, mais également émissions d'obligations 'classiques' (non convertibles), d'obligations convertibles et de 'Green and Social Bonds' sont autant de moyens utilisés par Cofinimmo dans le passé pour lever des fonds. Les deux graphes ci-contre reprennent les différents appels que le Groupe a fait aux marchés des capitaux sur les dix dernières années.



MARCHÉ DES CAPITAUX: FONDS PROPRES (x 1000 000 EUR)



MARCHÉ DES CAPITAUX: DETTES (x 1000 000 EUR)



TAUX D'ENDETTEMENT PROCHE DE 45 %

Bien que le statut légal de SIR permette un **ratio d'endettement** (défini comme les dettes financières et autres, divisées par le total de l'actif du bilan consolidé) de maximum 65 % et que les conventions bancaires lui autorisent un taux de 60 %, Cofinimmo a pour politique de maintenir un taux d'endettement proche de 45 %.

Ce choix n'est pas intervenu par hasard : il tient compte notamment de la longue durée moyenne pondérée résiduelle des baux (10,2 années au 31.12.2016) et des rendements immobiliers élevés de ses immeubles (6,9 % au 31.12.2016 si portefeuille occupé à 100 %), et s'accompagne de mesures prudentes de couverture de taux d'intérêt.

De surcroît, une attention particulière est accordée au maintien de la **notation financière** (actuellement BBB sur le long terme) de Standard & Poor's.

OPTIMISATION DE LA DURÉE ET DU COÛT DE FINANCEMENT

Cofinimmo gère activement ses ressources financières en refinançant, au minimum un an à l'avance, les dettes arrivant à échéance. Dans ce contexte, le Groupe veille à optimiser le coût de son endettement, tout en étant attentif à la diversification des sources de financement et à la maturité moyenne de sa dette.

Une partie de la dette étant contractée à taux flottant, Cofinimmo s'expose à un risque de hausse des taux, qui pourrait entraîner une dégradation de son résultat financier. C'est la raison pour laquelle le Groupe a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation d'**IRS**. L'objectif consiste à sécuriser près de 80 % de la dette globale (à taux fixe et flottant) sur les cinq prochaines années et 50 % ensuite.



The Lounge® by Cofinimmo –
Park Lane Business Park –
Diegem (BE)

AMÉLIORATION DE L'EMPREINTE ÉCOLOGIQUE DU PORTEFEUILLE ET DE L'ENTREPRISE

Cofinimmo vise à ce que ses immeubles affichent des performances énergétiques optimales afin de limiter les émissions de CO₂ qui résultent de leur exploitation. Elle s'efforce d'aller le plus loin possible en matière d'efficacité énergétique, souvent au-delà des obligations légales, dans les limites de la rentabilité économique recherchée.

Le Groupe enregistre et analyse régulièrement les consommations énergétiques de ses immeubles. Des compteurs relevables à distance, qui équipent une fraction de plus en plus importante du patrimoine, mesurent les consommations. Les installations énergivores peuvent ainsi être identifiées et les coûts énergétiques maîtrisés.

Par ailleurs, Cofinimmo a mis en place un programme visant la certification **BREEAM**  pour les rénovations et constructions, ainsi que BREEAM In-Use pour l'exploitation des immeubles existants. Au moyen de ces labels de certification, elle poursuit un objectif double : d'une part, améliorer en continu les performances environnementales de ses immeubles et, d'autre part, favoriser leur compétitivité commerciale.

Des initiatives aussi variées que le recyclage des déchets de chantiers, l'extension du nombre de parkings partagés avec le grand public, l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques, la limitation du nombre de photocopieuses au siège social, la mise en place d'une plateforme de co-voiturage pour les employés, etc. permettent à Cofinimmo de réduire son empreinte écologique, une démarche qui s'inscrit dans le cadre d'une approche d'amélioration continue.



Immeuble de bureaux Arts 46 -
Bruxelles (BE)

ASSURER LA SÉCURITÉ ET LE BIEN-ÊTRE DES OCCUPANTS

Cofinimmo analyse l'ensemble des éléments susceptibles d'avoir un impact sur la santé publique. Les choix en matière de construction, mais également la qualité de la maintenance, ont un impact sur la sécurité et le bien-être des occupants de ses immeubles.

Dans le cadre de rénovations, elle vise à créer des conditions qui favorisent le travail collectif. Le lieu de travail devient un lieu de vie qui privilégie l'échange et la convivialité. La présence maximale de lumière naturelle et d'espaces verts, la qualité de l'air et le choix des matériaux sont prépondérants.

Dans le processus de due diligence, la présence de pollution du sol, les éléments de lutte et de protection incendie, etc. sont systématiquement analysés, comme la performance énergétique.

En fonction des réglementations en vigueur, des contrôles périodiques sur l'amiante, mais aussi sur la sécurité incendie et les systèmes de contrôle d'accès sont réalisés par les équipes immobilières de Cofinimmo ou les occupants des immeubles.

SÉLECTION DE PROJETS CITOYENS ET RESPONSABLES

En tant qu'intervenant important dans le secteur immobilier belge, Cofinimmo assume une responsabilité certaine vis-à-vis de la communauté dans laquelle elle opère.

Le Groupe doit contribuer de façon responsable et durable au développement et à la transformation du paysage urbain. Il le fait en rénovant des bâtiments, parfois historiques, mais également en convertissant des immeubles de bureaux en résidentiel ou en maisons de repos afin de répondre aux besoins de logement dans la capitale belge. Par ailleurs, Cofinimmo promeut la qualité architecturale à travers son affiliation à des associations actives dans ce domaine et son interaction avec des bureaux d'architectes d'exception.

Cofinimmo s'engage aussi à soutenir les autorités locales ou des associations à travers des actions concrètes auxquelles ses collaborateurs sont invités à participer. Elle soutient la recherche médicale, plus particulièrement en gériatrie, et des projets sociaux en relation avec sa propre activité.

SYNTHÈSE DES COMPTES CONSOLIDÉS

COMPTES DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS – Schéma analytique

(x 1000 EUR)	31.12.2016	31.12.2015
A. RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS		
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	202 930	201 903
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	11 265	10 214
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-1 984	-3 478
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-1 552	-1 105
Résultat immobilier	210 659	207 534
Frais techniques	-5 901	-5 643
Frais commerciaux	-1 508	-950
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-4 469	-3 451
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	198 781	197 490
Frais de gestion immobilière	-18 659	-15 343
Résultat d'exploitation des immeubles	180 122	182 147
Frais généraux de la société	-8 043	-7 806
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	172 079	174 341
Revenus financiers	5 207	5 735
Charges d'intérêts nettes	-32 309	-42 310
Autres charges financières	-848	-660
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	466	460
Impôts	-5 906	-4 209
Résultat net des activités clés	138 689	133 357
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-4 429	-4 840
Résultat net des activités clés – part du Groupe	134 260	128 517
B. RÉSULTAT SUR INSTRUMENTS FINANCIERS		
Variation de la juste valeur des instruments financiers	12 126	-2 091
Frais de restructuration des instruments financiers	-50 412	-28 312
Quote-part dans le résultat sur instruments financiers des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Résultat sur instruments financiers	-38 286	-30 403
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur instruments financiers	-564	-408
Résultat sur instruments financiers – part du Groupe	-38 850	-30 811
C. RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	2 691	22 425
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	11 626	-8 620
Quote-part dans le résultat sur portefeuille des entreprises associées et co-entreprises	235	0
Autre résultat sur portefeuille	-12 720	-8 310
Résultat sur portefeuille	1 832	5 495
Intérêts minoritaires relatifs au résultat sur portefeuille	151	766
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	1 983	6 261
D. RÉSULTAT NET		
Résultat net	102 235	108 449
Intérêts minoritaires	-4 842	-4 482
Résultat net – part du Groupe	97 393	103 967

NOMBRE D'ACTIONS

	31.12.2016	31.12.2015
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	20 345 637	20 344 378
Nombre d'actions ordinaires en circulation	20 300 773	20 294 264
Nombre d'actions ordinaires pris en compte dans le calcul du résultat par action	20 300 773	19 202 531
Nombre d'actions privilégiées émises	685 553	685 848
Nombre d'actions privilégiées en circulation	685 553	685 848
Nombre d'actions privilégiées pris en compte dans le calcul du résultat par action	685 553	685 848
Nombre total d'actions émises (y inclus actions de trésorerie)	21 031 190	21 030 226
Nombre total d'actions en circulation	20 986 326	20 980 112
Nombre total d'actions pris en compte dans le calcul du résultat par action	20 986 326	19 888 379^①

RÉSULTAT PAR ACTION^② – part du Groupe

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

^① Nombre d'actions calculé prorata temporis pour tenir compte du fait que les 3 004 318 nouvelles actions ordinaires émises en mai 2015 ne participaient au résultat de l'exercice 2015 qu'à partir du 12.05.2015.

^② Actions ordinaires et privilégiées.

COMMENTAIRES SUR LES COMPTES DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

Schéma analytique

Les **revenus locatifs nets** s'élèvent à 202,9 millions EUR au 31.12.2016, contre 201,9 millions EUR au 31.12.2015. Les investissements réalisés en immobilier de santé en Allemagne et aux Pays-Bas et la location de l'immeuble de bureaux Guimard 10-12 ont permis d'absorber totalement la perte de revenus résultant de ventes d'actifs intervenues en 2015 (immeuble de bureaux Livingstone II et portefeuille de 20 maisons de repos et de soins Silverstone). À composition constante, les revenus locatifs bruts ont augmenté de 0,9 % entre le 31.12.2015 et le 31.12.2016, grâce à l'indexation des baux.

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

- Les **charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués** ont diminué de 1,5 million EUR entre ces deux dates suite à la location de surfaces récemment rénovées (Guimard 10-12, The Gradient) et à la vente d'actifs précédemment en redéveloppement (Woluwe 34) ou loués à des locataires exonérés de taxes (Livingstone II).
- L'augmentation des **frais commerciaux** (0,6 millions EUR) résulte principalement d'un audit technique effectué sur les actifs de santé en France afin d'évaluer l'impact de l'entrée en vigueur de la Loi Pinel^①, et des frais payés à une tierce partie pour la gestion des actifs situés en Allemagne.

- L'acquisition en 2016 de cinq immeubles de bureaux dans lesquels certaines surfaces sont inoccupées, ainsi que le départ d'un locataire important de l'immeuble Omega Court, ont provoqué une hausse de 1,0 million EUR des **charges locatives et taxes sur immeubles non loués** entre le 31.12.2015 et le 31.12.2016.

- L'augmentation des **frais de gestion immobilière** entre le 31.12.2015 et le 31.12.2016 (3,3 millions EUR) correspond notamment à un accroissement du nombre de collaborateurs en équivalent temps plein et à des dépenses et provisions encourues dans l'étude de divers dossiers d'investissement (2,2 millions EUR).

Le ratio des frais d'exploitation sur le portefeuille sous gestion ressort à 1,08 % au 31.12.2016, contre 0,93 % au 31.12.2015. La **marge d'exploitation** ^①, quant à elle, baisse de 84,0 % fin 2015 à 81,7 % fin 2016.

Les **charges d'intérêts nettes** s'élèvent à -32,3 millions EUR au 31.12.2016, à comparer à -42,3 millions EUR au 31.12.2015. Le niveau moyen de la dette a en effet baissé de 1 459 millions EUR en 2015 à 1 341 millions EUR en 2016. Par ailleurs, le coût moyen de la dette est passé de 2,9 % à 2,4 % entre ces deux dates.

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

Le **résultat net des activités clés – part du Groupe** s'élève à 134,3 millions EUR au 31.12.2016, à comparer à 128,5 millions EUR au 31.12.2015. Par action, ces chiffres

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

s'établissent à 6,40 EUR au 31.12.2016 et 6,46 EUR au 31.12.2015. Le nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est passé de 19 888 379 à 20 986 326 (+5,5 %) entre ces deux dates, les actions émises en 2015 dans le cadre de l'augmentation de capital ayant jouissance dans l'entièreté du résultat de l'exercice 2016, ce qui n'était pas le cas en 2015.

Au niveau du résultat sur instruments financiers, la rubrique '**Frais de restructuration des instruments financiers**' s'établit à -50,4 millions EUR au 31.12.2016, correspondant pour -44,5 millions EUR au résultat sur le rachat de l'obligation convertible effectué en septembre 2016 ainsi qu'aux frais liés à la restructuration des IRS intervenue en novembre 2016, et pour -5,9 millions EUR au recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin.

Au sein du résultat sur portefeuille, la **variation de juste valeur des immeubles de placement** s'établit

à 11,6 millions EUR au 31.12.2016, à comparer à -8,6 millions EUR au 31.12.2015. L'appréciation de valeur des actifs de santé, ainsi que la revalorisation positive de l'immeuble de bureaux rénové Guimard 10-12 ont largement compensé la dépréciation de valeur de certains autres immeubles de bureaux. À composition constante, la juste valeur des immeubles de placement est en légère hausse par rapport au 31.12.2015 (+0,4 %). La rubrique '**Autre résultat sur portefeuille**', quant à elle, est passée de -8,3 millions EUR à -12,7 millions EUR entre le 31.12.2015 et le 31.12.2016. Ceci est le résultat d'un impairment plus important comptabilisé sur le goodwill de la filiale belge Pubstone SA, effet mécanique d'une revalorisation à la hausse du portefeuille de cafés/restaurants (+3,5 %).

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

BILAN CONSOLIDÉ

(x 1000 EUR)	31.12.2016	31.12.2015
Actifs non courants	3 547 181	3 325 414
Goodwill	99 256	111 256
Immobilisations incorporelles	751	565
Immeubles de placement	3 363 636	3 131 483
Autres immobilisations corporelles	635	364
Actifs financiers non courants	758	20
Créances de location-financement	75 718	75 652
Créances commerciales et autres actifs non courants	29	41
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	6 398	6 033
Actifs courants	114 101	87 066
Actifs détenus en vue de la vente	2 695	2 870
Actifs financiers courants	0	14
Créances de location-financement	1 795	1 656
Créances commerciales	25 642	19 801
Créances fiscales et autres actifs courants	20 446	17 363
Trésorerie et équivalents de trésorerie	41 271	22 040
Comptes de régularisation	22 252	23 322
TOTAL DE L'ACTIF	3 661 282	3 412 480
Capitaux propres	1 919 459	1 924 615
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 852 923	1 860 099
Capital	1 124 628	1 124 295
Primes d'émission	504 544	504 240
Réserves	126 358	127 597
Résultat net de l'exercice	97 393	103 967
Intérêts minoritaires	66 536	64 516
Passif	1 741 823	1 487 865
Passifs non courants	1 074 668	926 891
Provisions	16 890	17 636
Dettes financières non courantes	970 604	809 313
Autres passifs financiers non courants	49 971	64 656
Impôts différés	37 203	35 286
Passifs courants	667 155	560 974
Dettes financières courantes	558 167	445 676
Autres passifs financiers courants	12 949	20 572
Dettes commerciales et autres dettes courantes	72 280	62 865
Comptes de régularisation	23 759	31 861
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 661 282	3 412 480

COMMENTAIRES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

La **valeur d'investissement** du portefeuille immobilier^①, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à 3 505,0 millions EUR au 31.12.2016, à comparer à 3 262,3 millions EUR au 31.12.2015. Sa **juste valeur**, reprise dans le bilan consolidé, par application de la norme IAS 40, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction. Au 31.12.2016, la juste valeur atteint 3 366,3 millions EUR, à comparer à 3 134,4 millions EUR au 31.12.2015.

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

VALEUR INTRINSÈQUE DE L'ACTION^②

(en EUR)	31.12.2016	31.12.2015
Valeur intrinsèque de l'action		
Actif net réévalué par action en juste valeur après répartition du dividende de l'exercice 2015	88,29	83,39
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement après répartition du dividende de l'exercice 2015	92,38	86,97
Valeur intrinsèque diluée de l'action		
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur après répartition du dividende de l'exercice 2015	88,12	83,23
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement après répartition du dividende de l'exercice 2015	92,19	86,80

COMMENTAIRES SUR LA VALEUR INTRINSÈQUE DE L'ACTION

Conformément aux normes **IAS/IFRS**^① applicables, les obligations remboursables en actions (**ORA**^②) 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. De la même

façon, les ORA émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2011 (remboursées en 2016) et 2013 (rachetées ou remboursées en 2016) n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'actif net dilué réévalué par action au 31.12.2015 car elles auraient eu un impact relatif.

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

^② Actions ordinaires et privilégiées.



OPÉRATIONS RÉALISATIONS EN 2016

En 2016, Cofinimmo a poursuivi sa stratégie de croissance en immobilier de santé. Le Groupe a finalisé plusieurs chantiers de rénovation et d'extension d'actifs en Belgique et en France, afin qu'ils répondent au mieux aux besoins en termes d'hébergement et de soins aux personnes âgées ou malades. Il a également acquis différents établissements de santé modernes et hautement fonctionnels aux Pays-Bas et en Allemagne, à des rendements locatifs compris entre 5,9 % et 7,5 %.

Cofinimmo a par ailleurs géré activement son portefeuille de bureaux. Les équipes ont travaillé sur des rénovations (Belliard 40, Souverain 24, The Gradient), sur une reconversion en maisons de repos et de soins (Woluwe 106-108), sur

la vente conditionnelle d'un actif de taille significative en zone décentralisée (Souverain 25), sur plusieurs acquisitions avec potentiel de création de valeur dans le quartier central des affaires (Arts 46, Loi 34, Montoyer 10, Science 41) et sur la mise en place d'aménagements innovants pour rencontrer les besoins futurs des locataires (Flex Corner®, The Lounge® by Cofinimmo).

Côté financement, le Groupe a tiré profit des conditions de marché favorables pour émettre des obligations convertibles et non convertibles, ainsi que des 'Green and Social Bonds'. Il a également restructuré ses instruments de couverture de taux d'intérêts afin de réduire le coût futur de sa dette.

ONS ET ATIONS

21

Janvier

Bruxelles, Quartier Léopold

Finalisation de la commercialisation de l'immeuble de bureaux rénové Guimard 10-12.

Mars

Bonn, Allemagne

Acquisition d'une clinique de révalidation pour 30 millions EUR.

Avril

Bruxelles, Quartier Décentralisé

Conclusion d'un accord de vente relatif à l'immeuble de bureaux Souverain 25, sous condition d'obtention des permis requis pour le redéveloppement du site.

Mai

Bruxelles, Quartier Léopold

Acquisition de l'immeuble de bureaux Arts 46 pour 31 millions EUR.

Août

Bruxelles, Quartiers Léopold et Décentralisé

Acquisition d'un portefeuille de quatre immeubles de bureaux pour 58 millions EUR.

Septembre

Bruxelles, Quartier Décentralisé

Début des travaux de reconversion de l'immeuble de bureaux Woluwe 106-108 en maison de repos et de soins.

Rachat d'obligations convertibles à échéance 2018 et émission de nouvelles obligations convertibles à échéance 2021 pour 219 millions EUR.

Octobre

Placement privé d'obligations pour 70 millions EUR.

Décembre

Émission de 'Green and Social Bonds' pour 55 millions EUR.

Calau et Chemnitz, Allemagne

Acquisition de deux maisons de repos et de soins pour 18 millions EUR.

Uithoorn, Pays-Bas

Acquisition d'un troisième **centre de consultations médicales** pour 9 millions EUR.

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ

Au 31.12.2016, le portefeuille immobilier consolidé de Cofinimmo compte 1508 immeubles, représentant une surface totale hors sol de 1801612 m². Sa juste valeur s'élève à 3 366,3 millions EUR, soit 3 505,0 millions EUR en valeur d'investissement.

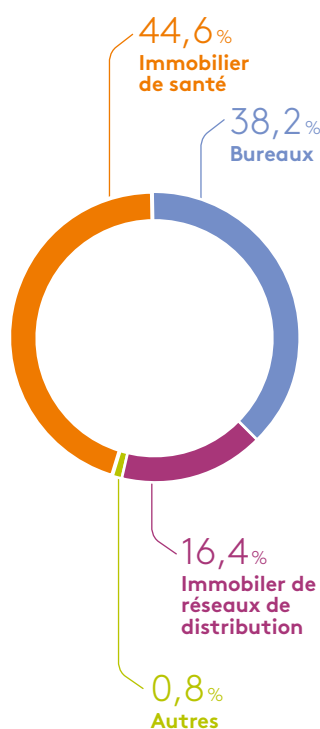
Le portefeuille du Groupe est unique par sa diversification et la complémentarité des actifs qui le composent, à la fois en termes de segments immobiliers et en termes de géographies représentés.

Il est composé :

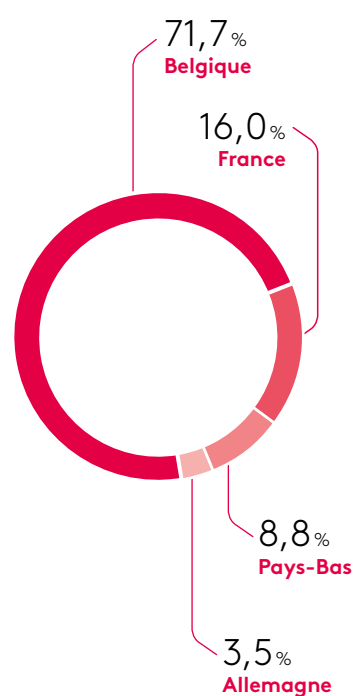
- **en Belgique** : d'actifs de santé, de bureaux, d'un réseau de cafés/restaurants et de Partenariats Public-Privé ;
- **en France** : d'actifs de santé et d'un réseau d'agences d'assurances ;
- **aux Pays-Bas** : d'actifs de santé et d'un réseau de cafés/restaurants ;
- **en Allemagne** : d'actifs de santé.



**RÉPARTITION
DU PORTEFEUILLE
CONSOLIDÉ PAR
SEGMENT IMMOBILIER**
au 31.12.2016
– en juste valeur



**RÉPARTITION
DU PORTEFEUILLE
CONSOLIDÉ PAR PAYS**
au 31.12.2016
– en juste valeur



ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ

ÉVOLUTION DE 1996 À 2016

En 1996, Cofinimmo a obtenu son agrément comme Sicafi (aujourd'hui SIR). La valeur d'investissement du portefeuille consolidé s'élevait à 608,6 millions EUR au 31.12.1995. Au 31.12.2016, elle s'élève à 3 505,0 millions EUR.

Du 31.12.1995 au 31.12.2016, le Groupe a effectué :

- des investissements (acquisitions, constructions et rénovations) pour un montant total de 4 633,6 millions EUR ;
- des ventes pour un montant total de 2 022,0 millions EUR.

En moyenne, lors des cessions, Cofinimmo a réalisé, avant déduction des rétributions des intermédiaires et autres frais divers, une plus-value nette de 9,35 % par rapport aux dernières expertises annuelles précédant ces cessions, en valeur d'investissement. Ces chiffres n'incluent pas les plus- et moins-values réalisées sur la vente d'actions de sociétés détentrices d'immeubles, ces montants étant comptabilisés comme plus- et moins-values sur cessions de valeurs mobilières.

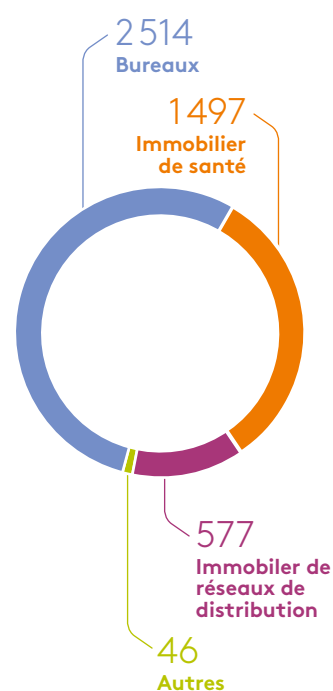
Le graphe sur cette page reprend la répartition par segment immobilier des investissements de 4 633,6 millions EUR réalisés entre 1996 et 2016.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ de 1996 à 2016 (x 1000 000 EUR)

Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.1995	609
Acquisitions	3 868
Constructions et rénovations	766
Valeur nette de réalisation	-2 172
Plus- et moins-values réalisées par rapport à la dernière valeur estimative annuelle	150
Reprises de loyers cédés	178
Variation de la valeur d'investissement	106
Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.2016	3 505



RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS PAR SEGMENT IMMOBILIER de 1996 à 2016 – en valeur d'investissement (x 1000 000 EUR)



ÉVOLUTION EN 2016

La valeur d'investissement du portefeuille consolidé a évolué de 3 262,3 millions EUR au 31.12.2015 à 3 505,0 millions EUR au 31.12.2016. En juste valeur, ces chiffres correspondent à 3 134,4 millions EUR au 31.12.2015 et 3 366,3 millions EUR au 31.12.2016. Ces chiffres n'incluent pas les plus- et moins-values réalisées sur la vente d'actions de sociétés détentrices d'immeubles, ces montants étant comptabilisés comme plus- et moins-values sur cessions de valeurs mobilières.

En 2016, le Groupe a effectué :

- des investissements (acquisitions, constructions et rénovations) pour un montant total de 214,2 millions EUR ;
- des ventes pour un montant total de 5,6 millions EUR.

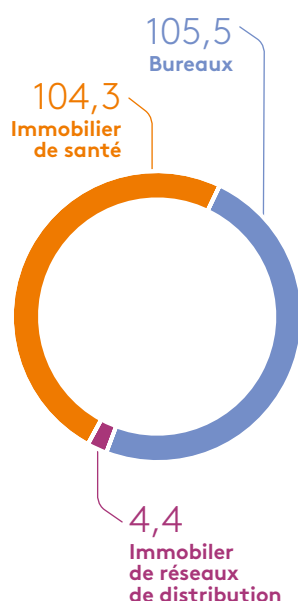
Les ventes intervenues en 2016 concernent principalement des cafés/ restaurants du réseau de distribution Pubstone. Lors des cessions, Cofinimmo a réalisé en moyenne, avant déduction des rétributions des intermédiaires et autres frais divers, une plus-value nette de 29,0 % par rapport aux dernières expertises annuelles précédant ces cessions, en valeur d'investissement.

Le graphe sur cette page reprend la répartition par segment immobilier des investissements de 214,2 millions EUR réalisés en 2016.



RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS PAR SEGMENT IMMOBILIER

en 2016 – en valeur d'investissement (x 1 000 000 EUR)



ÉVOLUTION DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ en 2016 (X 1 000 000 EUR)

Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.2015	3 262
Acquisitions	171
Constructions et rénovations	43
Valeur nette de réalisation	-8
Plus- et moins-values réalisées par rapport à la dernière valeur estimative annuelle	2
Reprises de loyers cédés	12
Variation de la valeur d'investissement	23
Valeur d'investissement du portefeuille au 31.12.2016	3 505

• • •

La variation de juste valeur du portefeuille s'est élevée à +0,35 % en 2016.

• • •

La variation de juste valeur du portefeuille consolidé s'est élevée à 11,6 millions EUR en 2016 (22,8 millions EUR en valeur d'investissement), soit une augmentation de 0,35 %. Le tableau sur cette page reprend la variation de juste valeur du portefeuille en 2016 par segment immobilier et par zone géographique.

L'appréciation de valeur des actifs de santé, ainsi que la revalorisation positive de l'immeuble de bureaux rénové et 100 % loué Guimard 10-12, ont largement compensé la dépréciation de valeur de certains autres immeubles de bureaux, démontrant les avantages d'une politique de diversification des actifs.

**VARIATION DE JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ
PAR SEGMENT IMMOBILIER ET PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE
en 2016**

Segment immobilier et zone géographique	Variation de juste valeur	Part dans le portefeuille consolidé
Immobilier de santé	4,0 %	44,6 %
Belgique	3,4 %	24,2 %
France	5,5 %	12,2 %
Pays-Bas	4,0 %	4,7 %
Allemagne	2,4 %	3,5 %
Bureaux	-4,5 %	38,2 %
Anvers	1,7 %	2,0 %
Bruxelles Centre/Nord	-16,5 %	3,0 %
Bruxelles Décentralisé	-9,0 %	14,6 %
Bruxelles Léopold/Louise	3,6 %	11,2 %
Bruxelles Périphérie/Satellites	-4,2 %	4,0 %
Autres	-0,7 %	3,4 %
Réseaux immobiliers de distribution	2,9 %	16,4 %
Pubstone Belgique	3,5 %	8,4 %
Pubstone Pays-Bas	-2,8 %	4,2 %
Cofinimur I France	8,6 %	3,8 %
Autres	0,4 %	0,8 %
Total	0,3 %	100 %

SITUATION LOCATIVE DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ

La gestion commerciale du portefeuille de Cofinimmo est entièrement internalisée : la proximité avec le client permet de construire une relation de confiance sur le long terme, un élément essentiel pour assurer un taux d'occupation élevé, une longue maturité des baux et des locataires de qualité.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation du portefeuille consolidé de Cofinimmo, calculé sur base des **loyers contractuels** 📌 pour les surfaces louées et des valeurs locatives estimées par les experts immobiliers indépendants pour les surfaces inoccupées, s'élève à 94,5 % au 31.12.2016. Il se présente comme suit pour chaque segment immobilier :

Segment immobilier et pays	Taux d'occupation	Commentaire
Immobilier de santé	99,2 %	
Belgique	100 %	Les actifs détenus sont loués dans leur intégralité à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut des baux d'une durée initiale de 27 ans. Les actifs développés sont tous pré-loués.
France	97,3 %	Les actifs détenus sont loués dans leur intégralité à des opérateurs de santé, généralement sous des baux d'une durée initiale de 12 ans. Cofinimmo a repris les baux existants de certains actifs au moment de leur acquisition, de sorte que la durée résiduelle moyenne des baux est de 4,7 ans à fin 2016. Les baux de trois actifs sont déjà arrivés à échéance depuis l'implantation de Cofinimmo sur le marché immobilier de santé français (2008) : au 31.12.2016, deux actifs ont été vendus et un est vide. Une plus-value moyenne de 6,6 % a été réalisée sur les ventes. Les actifs développés sont tous pré-loués.
Pays-Bas	99,7 %	La majorité des actifs détenus sont loués dans leur intégralité à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale de 15 ans. Cofinimmo détient quatre centres de consultations médicales loués directement à des professionnels de soins de santé, qui y reçoivent leurs patients. Au 31.12.2016, le taux d'occupation de ces quatre établissements s'élevait à 99,3 %. Les actifs développés sont tous pré-loués.
Allemagne	100 %	Les actifs acquis sont loués dans leur intégralité à des opérateurs de santé, avec lesquels Cofinimmo conclut généralement des baux d'une durée initiale de 25 à 30 ans.

Segment immobilier et pays	Taux d'occupation	Commentaire
Bureaux	88,8 %	La grande majorité des baux conclus par Cofinimmo dans ce segment sont de type 3/6/9 ans. Le risque de vacance locative auquel le Groupe fait face chaque année représente en moyenne 10 % à 15 % de son portefeuille de bureaux. En 2016, 57 % de ce risque a été sécurisé par des résiliations non exercées, des renégociations et des renouvellements de baux. Ce pourcentage de rétention des locataires atteint 61 % si les nouvelles locations conclues et entrant en vigueur dans l'année sont également prises en compte. À titre de comparaison, le taux d'occupation moyen sur le marché des bureaux bruxellois s'élève à 90,8 % au 31.12.2016 ^❶.
Réseaux immobiliers de distribution	98,3 %	
Pubstone Belgique (766 actifs au 31.12.2016)	98,6 %	Depuis la septième année du bail (2014), AB InBev a la possibilité de renoncer chaque année à des cafés/restaurants représentant jusqu'à 1,75 % des revenus locatifs annuels du portefeuille total de Pubstone. Le groupe brassicole a ainsi libéré 62 actifs depuis 2014 : au 31.12.2016, deux d'entre eux ont été reloués, 43 ont été vendus et 17 sont vides.
Pubstone Pays-Bas (240 actifs au 31.12.2016)	98,2 %	Depuis la septième année du bail et à chaque quinquennat du bail de sous-location conclu entre AB InBev et l'exploitant d'un café/restaurant, AB InBev a la possibilité de renoncer à cet établissement, sachant que les baux résiliés au cours d'une même année ne peuvent représenter plus de 1,75 % des revenus locatifs annuels du portefeuille total de Pubstone. Le groupe brassicole a ainsi libéré 13 actifs depuis 2014 : au 31.12.2016, cinq ont été vendus et huit sont vides.
Cofinimur I France (279 actifs au 31.12.2016)	97,6 %	Au moment de l'acquisition du portefeuille d'agences d'assurances loué à MAAF (2011), dix agences étaient soit vides, soit louées sous un bail d'une durée résiduelle de moins d'un an. Au 31.12.2016, de ces dix actifs, neuf ont été vendus et un est partiellement vide. Les autres actifs détenus sont loués sous des baux d'une durée initiale de 3, 6, 9 ou 12 ans. Les baux de 16 agences sont ainsi déjà arrivés à échéance depuis l'acquisition du portefeuille : au 31.12.2016, quatre d'entre eux ont été reloués et 12 sont vides.
Autres	100 %	Ce segment comprend principalement un commissariat de police loué dans son intégralité à une autorité publique pour une durée initiale de 18 ans.
Total	94,5 %	

❶ Source : Cushman & Wakefield.

MATURITÉ DES BAUX

La durée moyenne pondérée résiduelle des baux s'élève à 10,2 années au 31.12.2016, dans le cas où chaque locataire mettrait fin à son bail à la première option de résiliation possible. Le graphe ci-contre reprend la maturité des baux par segment immobilier au 31.12.2016.

La maturité moyenne des baux augmenterait à 11,1 années si aucune option de résiliation n'était exercée, c'est-à-dire si tous les locataires continuaient à occuper leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux.

Par ailleurs, au 31.12.2016, près de 50 % des baux conclus par le Groupe ont une maturité supérieure à neuf ans (voir tableau ci-dessous).



**DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE
RÉSIDUELLE DES BAUX PAR
SEGMENT IMMOBILIER**
JUSQU'À LA PREMIÈRE OPTION DE
RÉSILIATION POSSIBLE
au 31.12.2016 - en nombre d'années

Immobilier de santé - Belgique	20,1
Immobilier de santé - France	4,7
Immobilier de santé - Pays-Bas	13,1
Immobilier de santé - Allemagne	25,9
Bureaux	3,9
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	13,8
Immobilier de réseaux de distribution - Cofinimur I	5,3
Total	10,2

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ EN FONCTION DE LA MATURITÉ DES BAUX au 31.12.2016 - en loyers contractuels

Maturité des baux	Part du portefeuille consolidé
Baux > 9 ans	47,6 %
Immobilier de santé	29,6 %
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	13,2 %
Bureaux - secteur public	3,8 %
Autres	0,6 %
Bureaux - secteur privé	0,4 %
Baux 6-9 ans	6,7 %
Immobilier de santé	2,4 %
Bureaux	2,1 %
Immobilier de réseaux de distribution - Cofinimur I	2,0 %
Autres	0,2 %
Baux < 6 ans	45,7 %
Bureaux	34,8 %
Immobilier de santé	9,3 %
Immobilier de réseaux de distribution - Cofinimur I	1,6 %
Total	100 %

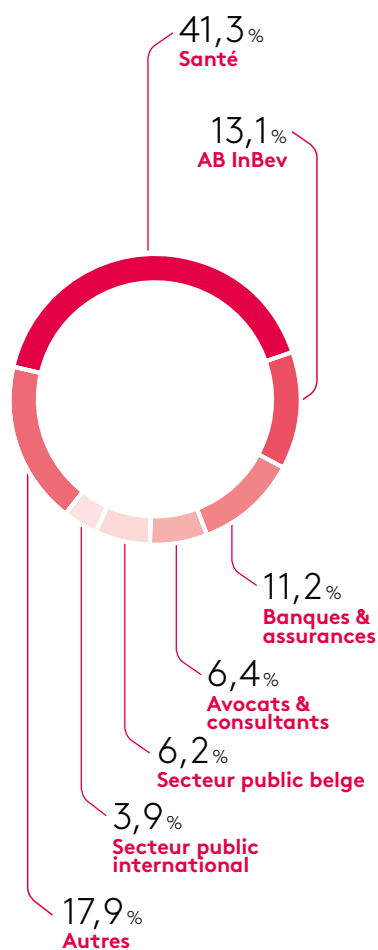
LOCATAIRES

Le portefeuille consolidé de Cofinimmo compte 487 locataires issus de secteurs d'activités variés, une diversification qui contribue à son profil de risque modéré.

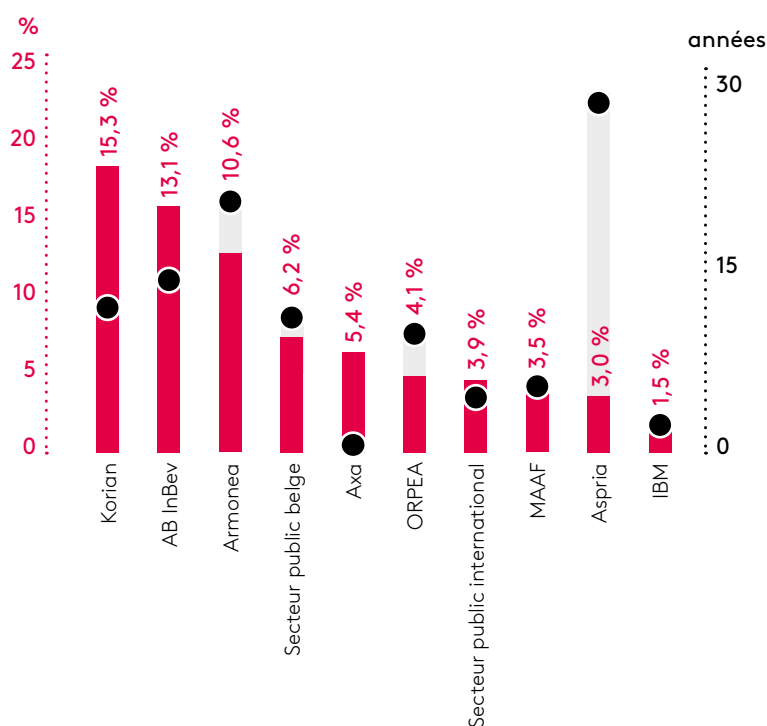
Le groupe français coté Korian, spécialisé dans la santé, est le principal locataire du Groupe Cofinimmo. Il est suivi par AB InBev, qui loue le portefeuille de cafés/restaurants Pubstone.



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ DU LOCATAIRE
au 31.12.2016 - en loyers contractuels



TOP 10 DES PRINCIPAUX LOCATAIRES
au 31.12.2016 - en loyers contractuels
ET DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE RÉSIDUELLE DES BAUX JUSQU'À LA PREMIÈRE OPTION DE RÉSILIATION POSSIBLE
au 31.12.2016 - en nombre d'années



ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS

Les revenus locatifs bruts ont augmenté de 205,2 millions EUR en 2015 à 207,1 millions EUR en 2016, soit une hausse de 0,9 %. À périmètre constant ('like-for-like'), la hausse des revenus locatifs bruts s'élève également à 0,9 %. Le tableau sur cette page reprend la variation à périmètre constant des revenus locatifs bruts par segment immobilier et par pays en 2016.

À périmètre constant, les indexations et les nouvelles locations ont contribué à une hausse des revenus locatifs bruts de 1,2 % et 1,7 % respectivement en 2016, alors que les départs et les renégociations de baux ont fait diminuer les revenus locatifs bruts de 1,7 % et 0,3 % respectivement.

VARIATION À PÉRIMÈTRE CONSTANT DES REVENUS LOCATIFS BRUTS PAR SEGMENT IMMOBILIER ET PAR PAYS en 2016

Segment immobilier et pays	Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant	Part dans le portefeuille consolidé
Immobilier de santé	+ 1,0 %	44,6 %
Belgique	+ 1,5 %	24,2 %
France	- 0,1 %	12,2 %
Pays-Bas	+ 0,6 %	4,7 %
Allemagne	+ 1,5 %	3,5 %
Bureaux	+ 1,2 %	38,2 %
Réseaux immobiliers de distribution	+ 0,3 %	16,4 %
Pubstone Belgique	+ 1,0 %	8,4 %
Pubstone Pays-Bas	- 1,3 %	4,2 %
Cofinimur I France	+ 0,8 %	3,8 %
Autres	+ 0,4 %	0,8 %
Total	+ 0,9 %	100 %

REVENUS LOCATIFS GARANTIS

Grâce à sa stratégie de diversification du portefeuille et à une gestion commerciale active, Cofinimmo est en mesure de sécuriser ses revenus à long terme. Ainsi, plus de 72 % des revenus locatifs sont contractuellement assurés jusqu'en 2020. Ce pourcentage atteint 79 % dans le cas où aucune option de résiliation ne serait exercée et où tous les locataires resteraient dans leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux.

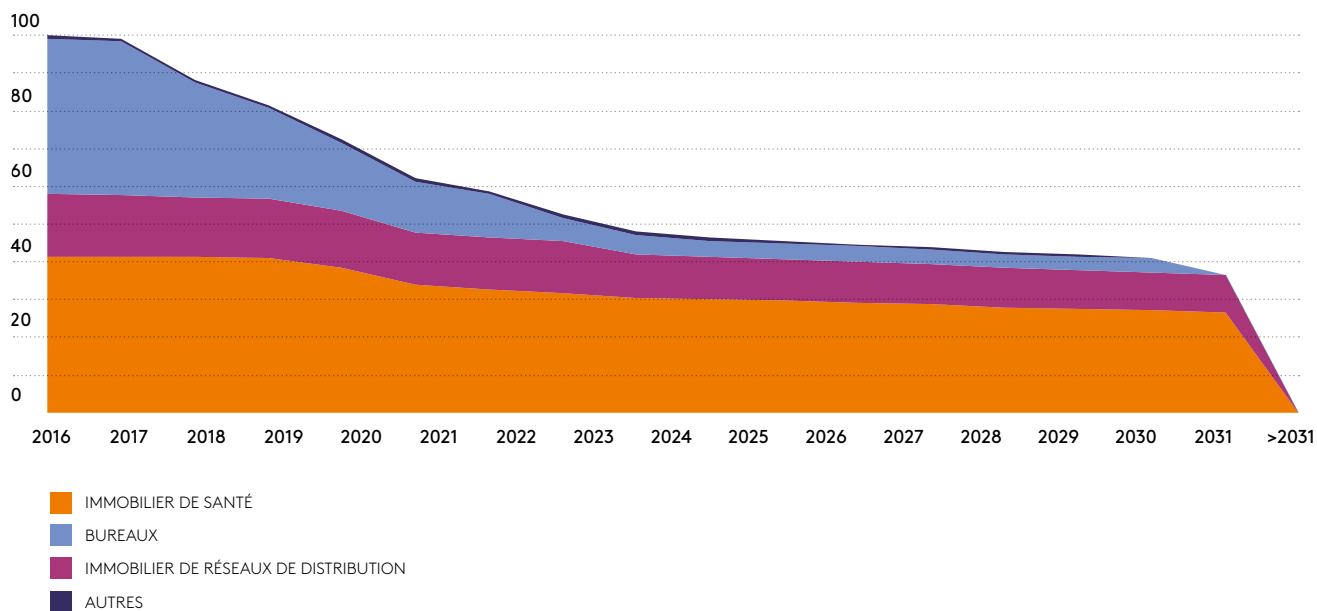


Immeuble de bureaux
Woluwe 58 (siège social de
Cofinimmo) – Bruxelles (BE)

31



REVENUS LOCATIFS GARANTIS au 31.12.2016 – en loyers contractuels (en %)



RENDEMENT LOCATIF

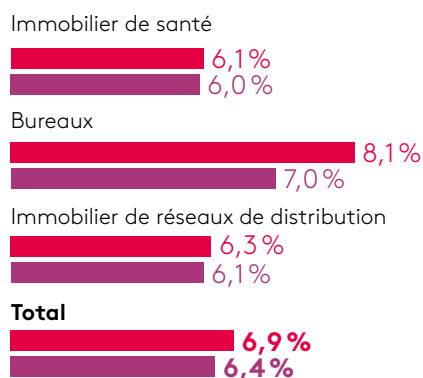
Le rendement locatif est défini comme le taux de capitalisation des revenus locatifs appliqué au patrimoine immobilier. La diversification du portefeuille de Cofinimmo en termes de segments immobiliers et en termes de géographies, a permis de garantir la stabilité des rendements locatifs au fil du temps.

La différence entre les **rendements locatifs bruts** et nets correspond aux coûts directs : frais techniques (maintenance, réparations, etc.), frais commerciaux (commissions d'agents, frais de marketing, etc.) et charges et taxes sur les surfaces vides. Dans le segment de l'immobilier de santé, la

grande majorité des baux sont de type **'triple net'**, ce qui implique que les frais de maintenance et d'assurance, ainsi que les taxes, sont à charge du locataire. Ainsi, dans ce segment, les rendements locatifs bruts et nets sont pratiquement identiques.



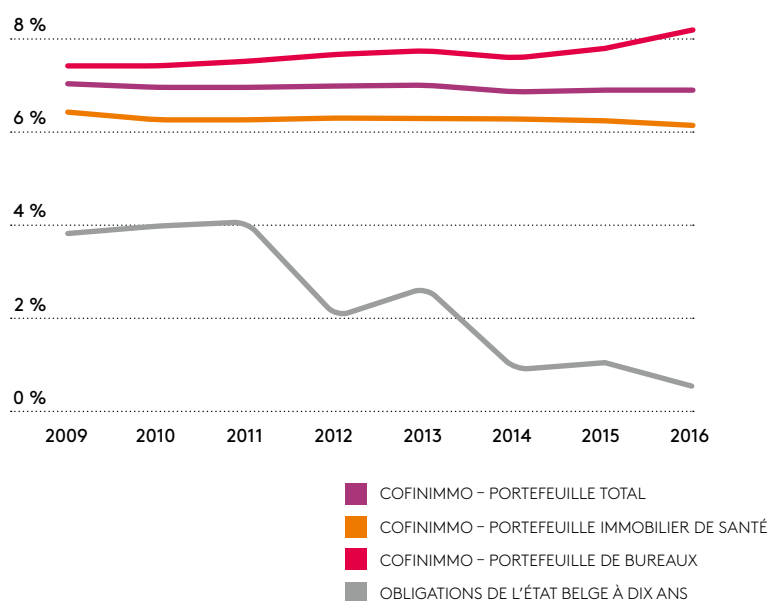
RENDEMENTS BRUTS/NETS PAR SEGMENT IMMOBILIER au 31.12.2016



■ RENDEMENT LOCATIF BRUT
■ RENDEMENT LOCATIF NET



TAUX DE CAPITALISATION APPLIQUÉS AU PORTEFEUILLE DE COFINIMMO ET RENDEMENT DES OBLIGATIONS DE L'ÉTAT BELGE au 31.12.2016





Immeuble de bureaux
Souverain 280 - Bruxelles (BE)

INFORMATION SECTORIELLE

Segment immobilier et pays	Nombre d'immeubles	Superficie (en m²)	Âge moyen (en années)	Juste valeur (x 1000 000 EUR)	Part du portefeuille consolidé en juste valeur (en %)	Loyers contractuels (x 1000 000 EUR)	Part du portefeuille consolidé en loyers contractuels (en %)
Immobilier de santé	135	713 811	11	1 499,9	44,6 %	93	41,3 %
Belgique	57	385 243	9	815,6	24,2 %	49	22,0 %
France	50	216 622	> 15	411,1	12,2 %	26	11,4 %
Pays-Bas	22	62 318	5	156,1	4,7 %	10	4,3 %
Allemagne	6	49 628	5	117,1	3,5 %	8	3,6 %
Bureaux	85	663 336	14	1 286,7	38,2 %	93	41,3 %
Réseaux immobiliers de distribution	1 285	408 635	> 15	552,8	16,4 %	37	16,6 %
Pubstone Belgique	766	302 113	> 15	283,6	8,4 %	19	8,7 %
Pubstone Pays-Bas	240	47 035	> 15	142,3	4,2 %	10	4,4 %
Cofinimur I France	279	59 487	> 15	126,9	3,8 %	8	3,5 %
Autres	3	15 830	6	26,9	0,8 %	2	0,8 %
Total	1 508	1 801 612	13	3 366,3	100 %	225	100 %

PRÉVISIONS 2017

HYPOTHÈSES

VALORISATION DU PATRIMOINE

La juste valeur du portefeuille immobilier reprise dans le bilan consolidé prévisionnel du 31.12.2017 correspond à la juste valeur du portefeuille global au 31.12.2016, majorée des dépenses de rénovation lourde prévues en 2017.

ENTRETIENS, RÉPARATIONS ET RÉNOVATIONS LOURDES

Les prévisions, produites par immeuble, incluent les dépenses d'entretien et de

réparation qui sont prises en charges d'exploitation. Elles comprennent également les dépenses de rénovation lourde qui sont immobilisées et couvertes par autofinancement ou par recours à l'endettement.

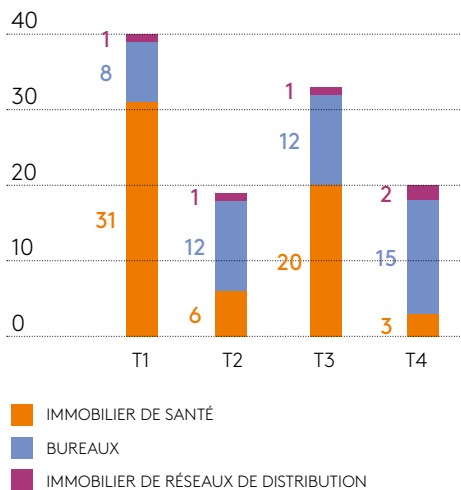
Les dépenses de rénovation lourde prises en compte dans la prévision de 2017 s'élèvent à 47,0 millions EUR pour les immeubles de bureaux, et à 5,8 millions EUR pour les cafés/ restaurants du portefeuille Pubstone.

IMMOBILIER DE SANTÉ - PRINCIPAUX CHANTIERS EN 2017-2019

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



PROGRAMME DE RÉNOVATIONS ET D'INVESTISSEMENTS en 2017 (x 1000 000 EUR)



INVESTISSEMENTS ET DÉSINVESTISSEMENTS

Les projets d'investissement et de désinvestissement suivants sont pris en compte dans la prévision de 2017 :

- investissements en immobilier de santé en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne pour un montant de 60,9 millions EUR, résultant de la livraison de nouvelles unités ou de l'extension d'unités existantes pour lesquelles Cofinimmo est juridiquement engagée ;
- ventes de cafés/restaurants du portefeuille Pubstone pour un montant de 4,7 millions EUR.

BUREAUX - PRINCIPAUX CHANTIERS EN 2017-2019

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

LOYERS

La prévision de loyers tient compte, pour chaque bail, des hypothèses de départ des locataires, analysées au cas par cas. Les contrats en cours sont indexés.

La prévision inclut également des frais de remise en état, une période de vide locatif, des charges locatives et taxes sur les surfaces inoccupées qui s'appliquent en cas de départ du locataire, ainsi que des commissions d'agence au moment de la relocation. Les prévisions en matière de location se réfèrent à la situation actuelle du marché, sans anticiper une reprise éventuelle ni une détérioration de celui-ci.

Le résultat immobilier comprend également les reprises de loyers cédés et escomptés relatives à la reconstitution progressive de la valeur pleine des immeubles dont les loyers ont été cédés à un tiers.

Une variation, positive ou négative, de 1 % du taux d'occupation du portefeuille de bureaux entraînerait une augmentation ou une diminution cumulative du résultat net des activités clés par action et par an de 0,04 EUR.

INFLATION

Les contrats en cours sont indexés. Le taux d'inflation utilisé pour l'évolution des loyers est compris entre 1,0 % et 1,6 % selon les pays pour les baux indexés en 2017.

La sensibilité de la prévision à des variations de taux d'inflation est faible sur la période considérée. Une variation, positive ou négative, de 50 points de base de l'inflation prévue entraînerait une augmentation ou une diminution cumulative du résultat net des activités clés par action et par an de 0,02 EUR.

CHARGES FINANCIÈRES

Le calcul des charges financières s'appuie sur l'hypothèse d'une évolution des taux d'intérêt telle qu'anticipée par la courbe des taux futurs et sur les contrats d'emprunts bancaires et obligataires actuellement en cours. Compte tenu des instruments de couverture mis en place, le coût total de la dette en 2017, marges incluses, devrait être inférieur à 2,0 %.

Aucune hypothèse de variation de valeur des instruments financiers due à l'évolution des taux n'est prise en compte dans les prévisions de 2017, tant au bilan que dans les comptes de résultats.

COMPTES DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

Une projection des valeurs de marché futures des immeubles est incertaine. Il serait dès lors hasardeux de proposer une prévision chiffrée du résultat non réalisé sur portefeuille. Celui-ci dépendra en effet de la tendance des loyers de marché, de l'évolution des taux de capitalisation de ceux-ci, ainsi que des frais anticipés de rénovation des immeubles.

L'évolution des capitaux propres dépendra du résultat net des activités clés, du résultat sur instruments financiers et du résultat sur portefeuille, ainsi que de la distribution de dividendes. Les capitaux propres sont présentés avant distribution des dividendes de l'exercice.

RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS PAR ACTION

Sur la base des anticipations actuelles et en l'absence d'événements majeurs et imprévus, le Groupe prévoit d'atteindre un résultat net des activités clés – part du Groupe de 6,49 EUR par action pour l'exercice 2017, en hausse de 1,4 % par rapport à celui de l'exercice 2016 (6,40 EUR).

Cette hypothèse permet à la société de conserver un ratio d'endettement bien inférieur à 50 % au 31.12.2017.

DIVIDENDE

Le Conseil d'Administration prévoit de proposer aux actionnaires un dividende brut par action ordinaire de 5,50 EUR pour l'exercice 2017, soit un pay-out ratio consolidé de 84,7 %.

Le niveau de dividende proposé de 5,50 EUR pour l'exercice 2017 correspond à un rendement brut de 5,20 % par rapport au cours de bourse moyen de l'action ordinaire sur l'exercice 2016, et à un rendement brut de 5,95 % par rapport à la valeur d'actif net de l'action au 31.12.2016 (en juste valeur). Ces rendements sont nettement supérieurs au rendement moyen des sociétés foncières européennes.

Cette proposition devra respecter le prescrit de l'Article 13 de l'**Arrêté Royal du 13.07.2014** , en ce sens que le montant du dividende distribué devra être supérieur au minimum requis de 80 % du produit net de Cofinimmo SA (non consolidé) projeté pour 2017. Cet article prévoit dans certains cas une absence d'obligation de distribuer. Cofinimmo utilisera néanmoins en ces circonstances la faculté de le faire si le résultat net et le prescrit de l'Article 617 du Code des Sociétés le permettent.

CAVEAT

Les bilan et comptes de résultats consolidés prévisionnels constituent des projections dont la réalisation effective dépend, notamment, de l'évolution des marchés immobiliers et financiers. Ils ne constituent pas un engagement dans le chef de la société et ne font pas l'objet d'une certification révisoriale.

Toutefois, le Commissaire, Deloitte Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, représentée par Monsieur Bernard De Meulemeester, a confirmé que les prévisions sont adéquatement établies sur la base indiquée et que la base comptable utilisée aux fins de cette prévision est conforme aux méthodes comptables appliquées par Cofinimmo dans le cadre de la préparation de ses comptes consolidés établis en utilisant des méthodes comptables conformes au référentiel IFRS, tel qu'exécuté par l'Arrêté Royal belge du 13.07.2014.

COMPTES DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS PRÉVISIONNELS 2017

Schéma analytique

(x 1000 EUR)	31.12.2017	31.12.2016
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS		
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	205 539	202 930
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	12 473	11 265
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-4 683	-1 984
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-1 950	-1 552
Résultat immobilier	211 379	210 659
Frais techniques	-7 289	-5 901
Frais commerciaux	-2 252	-1 508
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-4 750	-4 496
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	197 088	198 781
Frais généraux de la société	-26 143	-26 702
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	170 945	172 079
Produits financiers	5 532	5 207
Charges financières nettes	-30 147	-32 309
Autres charges financières	-400	-848
Quote-part dans le résultat net des activités clés des entreprises associées et co-entreprises	471	466
Impôts	-3 443	-5 906
Résultat net des activités clés	142 958	138 689
Intérêts minoritaires relatifs au résultat net des activités clés	-4 422	-4 429
Résultat net des activités clés – part du Groupe	138 536	134 260
Nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période	21 352 708	20 986 326
Résultat net des activités clés par action – part du Groupe	6,49	6,40

BILAN CONSOLIDÉ PRÉVISIONNEL 2017

(x 1000 EUR)	31.12.2017	31.12.2016
Actifs non courants	3 613 705	3 547 181
Goodwill	99 256	99 256
Immeubles de placement	3 430 081	3 363 636
Créances de location-financement	75 326	75 718
Créances commerciales et autres actifs non courants	2 172	2 172
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	6 870	6 398
Actifs courants	113 373	114 101
Actifs détenus en vue de la vente	2 695	2 695
Créances de location-financement	1 830	1 795
Trésorerie et équivalents de trésorerie	41 271	41 271
Autres actifs courants	67 577	68 340
TOTAL DE L'ACTIF	3 727 078	3 661 282
Capitaux propres	1 955 651	1 919 459
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 889 320	1 852 922
Intérêts minoritaires	66 331	66 536
Passif	1 771 427	1 741 823
Passifs non courants	1 157 010	1 074 668
Dettes financières non courantes	1 052 947	970 604
Autres passifs financiers non courants	104 063	104 063
Passifs courants	614 417	667 156
Dettes financières courantes	506 500	558 167
Autres passifs financiers courants	107 917	108 989
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 727 078	3 661 282
Ratio d'endettement	43,77 %	43,74 %

La société se conformera le cas échéant à la disposition de l'Article 24 de l'Arrêté Royal du 13.07.2014, qui prévoit l'obligation d'élaborer un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65 % des actifs consolidés. Ce plan doit être adressé à la **FSMA** .

IMMOBILIER DE SANTÉ



E

Avec un portefeuille réparti sur quatre pays et composé de 135 actifs aussi variés que des maisons de repos et de soins, des centres de consultations médicales, des cliniques de soins aigus ou de revalidation et des centres de sport et de bien-être, Cofinimmo est aujourd'hui l'un des investisseurs majeurs en immobilier de santé en Europe continentale, une position que le Groupe entend renforcer dans les prochaines années.

IMMOBILIER DE SANTÉ : PÔLE DE CROISSANCE DU GROUPE

42



45 %

DU PORTEFEUILLE
GLOBAL

au 31.12.2016



1 500

MILLIONS EUR

JUSTE VALEUR DU
PORTEFEUILLE

au 31.12.2016



99 %

TAUX
D'OCCUPATION

au 31.12.2016



135

ACTIFS

au 31.12.2016

CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ¹

Le marché immobilier de santé se caractérise par un fort potentiel de croissance, un environnement légal favorable, et des baux à long terme avec les exploitants.

FORT POTENTIEL DE CROISSANCE

■ Tendances démographiques et évolution des modes de vie : vieillissement de la population, besoin croissant d'établissements d'accueil spécialisés

Le vieillissement de la population est une tendance qui s'accroît dans la plupart des pays européens. Ainsi, en Europe, les personnes de plus de 80 ans devraient représenter environ 10 % de la population totale en 2050. Si, au sein de cette

catégorie, le nombre de seniors autonomes est en hausse, le vieillissement de la population s'accompagnera néanmoins d'une hausse considérable du nombre de personnes âgées dépendantes. Cette situation engendrera simultanément un besoin croissant d'établissements d'accueil spécialisés, et par conséquent, de lits. En Belgique, on estime une croissance de 45 000 lits supplémentaires à l'horizon 2025-2030. En France, on observe la même tendance avec une croissance estimée

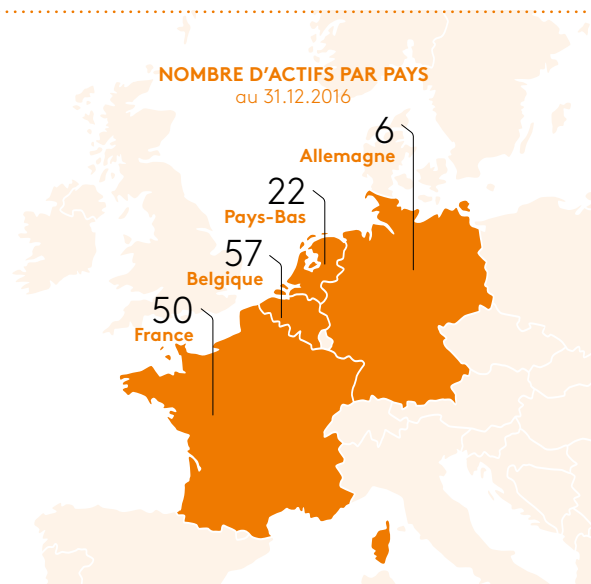
de 36 000 lits supplémentaires. À ceux-ci s'ajoutent également des immeubles obsolètes à reconstruire comptant plus de 110 000 lits.

■ Contraintes budgétaires : recherches de solutions moins coûteuses pour la société

Parallèlement, les dépenses dans le secteur de la santé représentent une part croissante du PIB : en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne, cette part se situe entre 10 % et 12 % selon le pays. Dans un contexte


12 378
LITS
au 31.12.2016


713 800 m²
SUPERFICIE HORS-SOL
au 31.12.2016



¹ Sources : Cushman & Wakefield, EY, Healthcare Property, Savills.



Centre de consultations médicales
De Waterlinie - Uithoorn (NL)

de restrictions budgétaires, les acteurs privés sont de plus en plus souvent amenés à prendre le relais du secteur public. On observe par ailleurs une tendance à rediriger les patients de longue durée ou les cas moins complexes vers des établissements moins techniques et moins coûteux. Ainsi, le segment des **ZBC** , ou cliniques privées de taille moyenne spécialisées dans des disciplines médicales peu complexes (dermatologie, ophtalmologie, orthopédie, etc.), est en plein essor aux Pays-Bas.

■ Professionnalisation des opérateurs

Il existe trois types d'opérateurs dans le secteur de la santé : les opérateurs publics, les opérateurs du secteur non marchand et les opérateurs privés. La répartition des parts de marché entre ces différents types d'acteurs varie d'un pays à l'autre. Dans le segment des maisons de repos et de soins, la Belgique offre la situation la plus équilibrée : chaque type d'exploitant y représente un tiers du marché. À l'inverse,

aux Pays-Bas, le secteur non marchand occupe une position de quasi-monopole. L'Allemagne et la France présentent des situations intermédiaires.

Dans le secteur privé, on constate une fragmentation importante, de nombreux acteurs exploitant un seul établissement. En Belgique et en France, et plus récemment aussi en Allemagne, on observe toutefois une tendance à la consolidation. L'exemple le plus emblématique concerne la fusion en 2014 de Korian et Medica, deux opérateurs français, suivie d'acquisitions à l'étranger, ce qui a donné naissance à un ensemble qui exploite plus de 71 500 lits répartis sur 710 sites dans quatre pays. La consolidation assure notamment aux exploitants une meilleure répartition des risques, un accès plus aisé au financement, une relation plus fréquente avec les autorités publiques et certaines économies d'échelle.



Clinique de revalidation
Kaiser Karl - Bonn (DE)

ENVIRONNEMENT LÉGAL FAVORABLE

Comme le secteur public intervient dans le financement des soins de santé, ce marché est fortement réglementé. C'est notamment le cas du marché des maisons de repos et de soins. En Belgique et en France, par exemple, l'ouverture ou l'extension d'une maison de repos et de soins nécessite l'obtention préalable d'une autorisation en vue d'opérer un certain nombre de lits. Cette autorisation est délivrée par les autorités publiques. Comme ces dernières financent jusqu'à 50 % des frais d'hébergement et de soins, le nombre d'autorisations octroyées par zone géographique est limité, compte tenu des besoins dans chaque zone et du budget disponible. Si, dans un contexte de restrictions budgétaires, ceci limite le potentiel de croissance de certains acteurs, cette restriction constitue également une barrière à l'entrée et donc une protection pour les opérateurs déjà actifs sur le marché.

BAUX À LONG TERME AVEC LES EXPLOITANTS

Une des caractéristiques principales du marché immobilier de santé, et un de ces principaux attraits pour les investisseurs, est la longue durée des baux conclus avec les opérateurs. En France, la durée initiale des baux s'élève en général à 12 ans, aux Pays-Bas à 15 ou 20 ans, en Allemagne à 25 ans et en Belgique à 27 ans. Les loyers sont fixes (c. à d. qu'ils ne

dépendent pas du taux d'occupation de l'établissement), et indexés. La plupart du temps, l'indexation est annuelle et se base sur l'indice des prix à la consommation. Toutefois, en Allemagne, il arrive que l'indexation ne se fasse qu'à partir d'un certain seuil d'évolution de l'indice et/ou selon un pourcentage de celui-ci.

Compte tenu des éléments exposés plus haut, l'immobilier de santé attire un nombre croissant d'investisseurs. Plus de 13 milliards EUR ont été investis (constructions ou achats) en immobilier de santé en Europe entre 2007 et 2014. Cette tendance s'inscrit à la hausse avec toutefois des différences importantes de prix et de rendement en fonction des pays observés.

Dans le Benelux, la grande majorité des investissements en immobilier de santé a porté sur des maisons de repos et de soins. En Allemagne et en France, les autres actifs de santé (cliniques de revalidation, cliniques psychiatriques, hôpitaux, etc.) représentent la plus grande part des investissements.

La répartition entre opérations de 'sale and leaseback' et investissements classiques a évolué au cours des sept dernières années : en 2007, les deux types de transactions représentaient des parts égales du marché des investissements, alors qu'en 2016, la grande majorité des transactions étaient de type 'investissement classique'.

STRATÉGIE EN IMMOBILIER DE SANTÉ

L'objectif prioritaire de Cofinimmo consiste à étendre son portefeuille immobilier de santé à un rythme compatible avec la possibilité d'obtenir des rendements d'un niveau suffisant et avec celle d'acquérir ou de faire construire des bâtiments fonctionnels et d'excellente qualité technique. Concrètement, compte tenu des opportunités observées sur le marché, le Groupe prévoit que ce segment immobilier représente 50 % de son portefeuille total d'ici fin 2019.

NOUVEAUX MARCHÉS (ALLEMAGNE ET PAYS-BAS) :

- Acquisitions d'actifs
- Projets de développement

MARCHÉS ÉTABLIS (BELGIQUE ET FRANCE) :

- Projets de (re)développement
- Arbitrage d'actifs

DIVERSIFICATION :

- Par pays
- Par spécialité de soins
- Par opérateur

DÉVELOPPEMENT DURABLE ET SOCIALEMENT RESPONSABLE

Les quatre pays dans lesquels Cofinimmo est investi en actifs de santé se situent à des stades différents de développement. Côté opérateurs, les marchés belge et français, par exemple, ont vu le développement de grands groupes exploitants ces dernières années, avec une présence internationale. Aux Pays-Bas et en Allemagne, les opérateurs sont en général de taille plus modeste, et assurent la gestion d'un ou quelques établissements. La concentration s'accélère toutefois en Allemagne depuis quatre ans. Côté investissements, les actifs de santé ont fait l'objet d'un engouement

en Belgique, en France et, plus récemment, en Allemagne, induisant une compression des rendements immobiliers initiaux. Aux Pays-Bas, la concurrence est moins marquée, surtout pour les actifs de petite taille, et de nombreux exploitants relèvent de fondations sans but lucratif.

Dans les '**nouveaux**' marchés abordés par Cofinimmo, tels que l'Allemagne et les Pays-Bas, la stratégie du Groupe consiste à acquérir des actifs et à en développer pour le compte d'opérateurs. Dans **des marchés**

plus matures tels que la Belgique et la France, la stratégie consiste, d'une part, à développer ou redévelopper des actifs existants et, d'autre part, à tirer profit de l'appétit d'investisseurs pour ce type d'actifs pour effectuer des arbitrages. Parallèlement, Cofinimmo cherche activement à **diversifier son portefeuille**, afin d'en améliorer le profil de risque. Enfin, tous les investissements en immobilier de santé se font dans le cadre d'**une approche durable et socialement responsable**.



Centre de consultations médicales
Oranjeplein - Goirle (NL)

ACQUISITIONS D'ACTIFS

En dehors des examens de due diligence habituels, chaque actif immobilier de santé étudié par le Groupe fait l'objet d'un rating sur base de différents facteurs :

- **qualités intrinsèques** : taille des chambres et autres espaces, terrasse ou jardin, luminosité, fonctionnalité pour les résidents/patients et le personnel soignant, etc. ;
- **performance énergétique** : installations techniques, isolation, etc. ;

- **opérateur-locataire** : niveau d'expérience, réputation de qualité dans les soins, solidité financière, ambitions de croissance, etc. ;
- **localisation** : accès automobile, transports en commun, niveau des taxes locales, etc. ;
- **environnement** : présence de commerces, vue agréable, niveau de vie des habitants de la région, offre de soins similaires dans les alentours, évolution future de la démographie, etc.

Les rendements locatifs initiaux attendus s'élèvent à minimum 5,5 %.

• • •

Les rendements locatifs initiaux attendus lors d'acquisitions s'élèvent à minimum 5,5 %.

• • •

PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS ENGAGÉS EN IMMOBILIER DE SANTÉ¹

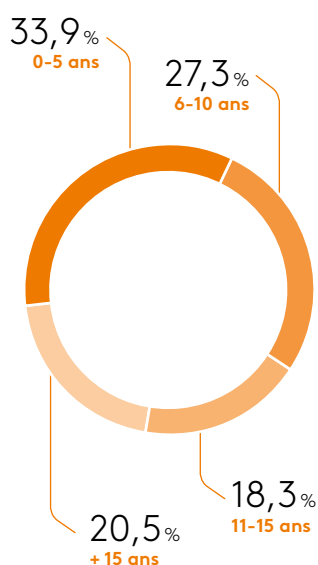
au 31.12.2016

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



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR ÂGE DES IMMEUBLES

au 31.12.2016 – en juste valeur



PROJETS DE (RE)DÉVELOPPEMENT

Grâce à son expertise immobilière et une approche intégrée, Cofinimmo est capable d'accompagner les opérateurs de santé dans leur croissance. L'offre de services qui leur sont proposés va du simple financement à des projets de plus grande envergure englobant la conception, la construction et la livraison de nouveaux immeubles. Cofinimmo dispose en effet d'une équipe expérimentée composée de profils financiers, techniques et juridiques, au fait des derniers

développements en matière d'immobilier de santé.

En dix ans, le Groupe a ainsi accompagné des exploitants d'établissements de santé dans plus de 50 projets de rénovation, de construction ou d'extension d'actifs. Outre le fait de fidéliser les opérateurs-locataires, cette activité de (re)développement assure le maintien d'un certain niveau de qualité des actifs et est de surcroît créatrice de valeur.

¹ Tous ces projets sont pré-loués et ont été pris en compte dans le cadre de l'établissement des prévisions pour l'exercice 2017 (voir le chapitre 'Prévisions 2017' de ce Rapport).



Clinique SSR Caux du Littoral - Névilles (FR)

• • •

En dix ans, le Groupe a accompagné des exploitants d'établissements de santé dans plus de 50 projets de rénovation, de construction ou d'extension d'actifs.

• • •

ARBITRAGE D'ACTIFS

Depuis trois ans, Cofinimmo a initié une politique sélective d'arbitrage d'actifs dans des marchés plus matures, tels que la Belgique et la France. Cette politique consiste à vendre des actifs non stratégiques et à réinvestir les fonds récoltés dans d'autres actifs qui correspondent mieux à la vision du Groupe. Cela permet de tirer profit de l'appétit

croissant de certains investisseurs pour ce type d'actifs, tout en optimisant la composition du portefeuille. Les principaux critères pris en compte dans la décision de vente sont la taille de l'actif, son âge, sa localisation, son exploitation opérationnelle et la durée résiduelle du bail.



**DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE
RÉSIDUELLE DES BAUX PAR PAYS**
JUSQU'À LA PREMIÈRE OPTION DE
RÉSILIATION POSSIBLE
au 31.12.2016 - en nombre d'années

BELGIQUE

20,1

FRANCE

4,7

PAYS-BAS

13,1

ALLEMAGNE

25,9

TOTAL

15,6



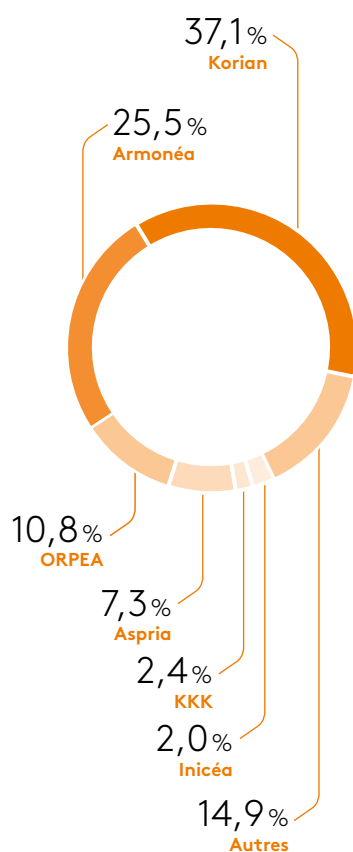
RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR PAYS

au 31.12.2016 - en juste valeur



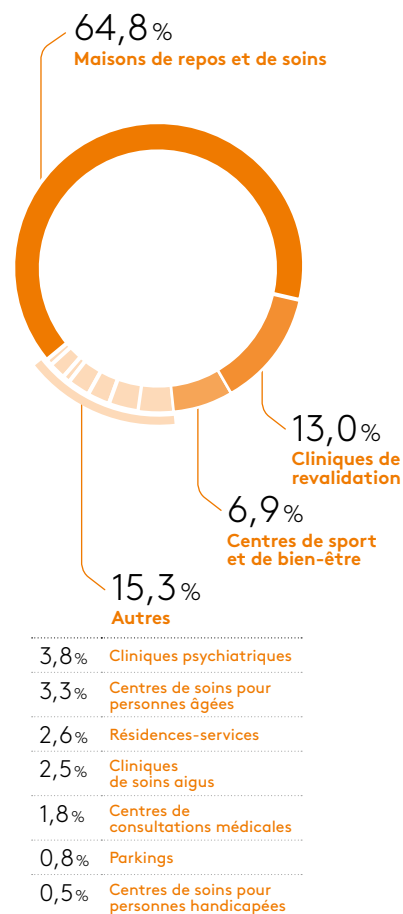
RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR OPÉRATEUR-LOCATAIRE

au 31.12.2016 - en loyers contractuels



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR TYPE D'ACTIF

au 31.12.2016 - en juste valeur



DIVERSIFICATION

Afin de mitiger les risques liés à ses investissements en immobilier de santé, Cofinimmo cherche activement à diversifier son portefeuille. Cette diversification se fait à trois niveaux :

- **par pays** : le Groupe détient actuellement des actifs de santé en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne ;
- **par opérateur-locataire** : Cofinimmo compte près de 30 opérateurs de santé dans sa base de clients-locataires ;
- **par type d'actif** : le portefeuille immobilier de santé du Groupe est composé de maisons de repos et de soins, de **résidences-services** , de cliniques de réhabilitation, de cliniques psychiatriques, de centres de consultations médicales, de centres de soins pour personnes âgées ou handicapées, de cliniques

de soins aigus et de centres de sport et de bien-être.

Le Groupe évite ainsi une dépendance trop importante à un système de financement ou de sécurité sociale particulier.

Cofinimmo reçoit périodiquement de ses exploitants un reporting sur les données financières d'exploitation de chaque site qu'elle possède. Ceci lui permet d'évaluer

le caractère financièrement soutenable de l'exploitation et, plus particulièrement, de la couverture du loyer par le cash flow d'exploitation et/ou le cash flow libre du site. Un comparatif des prix payés par les résidents/patients pour l'hébergement et les soins permet de situer l'exploitation par rapport à des sites voisins et d'apprécier le risque attaché à l'acquisition de nouvelles unités.



Maison de repos et de soins
Résidence Tillens - Bruxelles (BE)

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le rôle que Cofinimmo peut jouer en termes de développement durable dans la gestion quotidienne de ses actifs de santé est relativement limité. En effet, la plupart de ces actifs sont gérés de façon quasi autonome par les opérateurs-locataires, qui décident notamment du type de travaux de maintenance et d'entretien à effectuer. Cofinimmo s'efforce toutefois d'intégrer les données relatives à la consommation énergétique de ses immeubles dans son système de comptabilité analytique, afin d'y sensibiliser les exploitants.

À l'inverse, dans la gestion des projets de (re)développement en immobilier de santé, les décisions et actions prises par Cofinimmo

peuvent avoir un impact important sur le développement durable. D'abord, parce que le Groupe s'attache à répondre au mieux aux besoins évolutifs d'hébergement et de soins des personnes vulnérables ou dépendantes, en développant sur mesure des immeubles innovants et confortables. Ensuite, parce qu'il est veillé à l'insertion dans le tissu urbain, en accordant une attention particulière à l'esthétique et à la mixité des quartiers. Enfin, parce qu'elle favorise l'utilisation de techniques modernes et de matériaux durables pour réduire l'empreinte carbone des immeubles qu'elle développe. Cofinimmo entend ainsi assumer pleinement sa responsabilité sociétale et environnementale.



RÉALISATIONS EN 2016 ALLEMAGNE

47,4
MILLIONS EUR
INVESTISSEMENTS
RÉALISÉS EN 2016

RENDEMENTS
LOCATIFS BRUTS
INITIAUX ENTRE

5,9 %
ET
7,3 %



KAISER KARL KLINIK BONN

Acquisition d'une clinique de
revalidation en exploitation

Année de construction / rénovation (extension) :	1996 (2013)
Surface hors-sol :	15 600 m²
Nombre de lits :	150
Montant de l'investissement :	30,0 millions EUR
Opérateur :	Eifelhöhen-Klinik AG
Bail :	25 ans – 'Dach und fach'



SENIOREN- RESIDENZ CALAU CALAU

Acquisition d'une maison de repos et
de soins nouvellement construite

Surface hors-sol :	4 600 m²
Nombre de lits :	81 (+ 20 places en centre de jour)
Montant de l'investissement :	9,1 millions EUR
Opérateur :	MED Gesellschaft für Altenpflege mbH
Bail :	25 ans – 'Dach und fach'



SENIOREN- ZENTRUM BRÜHL CHEMNITZ

Acquisition d'une maison de repos et
de soins en exploitation

Année de construction / rénovation (extension) :	2007
Surface hors-sol :	6 700 m²
Nombre de lits :	94 (+ 17 places en résidences-services)
Montant de l'investissement :	8,8 millions EUR
Opérateur :	Azurit Rohr GmbH – Natürlich Leben im Alter
Bail :	25 ans – 'Dach und fach'



RÉALISATIONS EN 2016 PAYS-BAS

45,2
MILLIONS EUR
INVESTISSEMENTS
RÉALISÉS EN 2016

RENDEMENTS
LOCATIFS BRUTS
INITIAUX ENTRE

6,5%
ET
7,5%

1 ORANJE- PLEIN GOIRLE

Acquisition d'un centre de consultations médicales entièrement rénové

Surface hors-sol:	1850 m ²
Montant de l'investissement:	4,5 millions EUR
Locataires:	diverses professions médicales et paramédicales
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux:	7 ans
Type de baux:	Double net

2 PARKING AMPHIA BREDAS

Livraison des travaux de construction d'un parking sur le site d'un hôpital, loué entièrement à celui-ci

Nombre d'emplacements de parking:	900
Montant de l'investissement:	9,7 millions EUR
Timing des travaux:	T1 2016 – T3 2016
Opérateur:	Stichting Amphia
Bail:	30 ans – Double net

3 ALPHEN AAN DEN RIJN

Livraison des travaux de construction d'un centre de soin pour personnes handicapées

Surface hors-sol:	2000 m ²
Nombre de lits:	24
Montant de l'investissement:	2,5 millions EUR
Timing des travaux:	T2 2015 – T3 2016
Opérateur:	Philadelphia Zorg
Bail:	15 ans – Double net

4 PIUSHAVEN TILBOURGS

Acquisition d'un centre de consultations médicales en exploitation

Année de construction/ rénovation:	2011
Surface hors-sol:	2250 m ²
Montant de l'investissement:	6,0 millions EUR
Locataires:	diverses professions médicales et paramédicales
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux:	7,5 ans
Type de baux:	Double net

5 WATERLINIE UITHOORN

Acquisition d'un centre de consultations médicales en exploitation

Année de construction/ rénovation:	2013
Surface hors-sol:	3900 m ²
Montant de l'investissement:	9,4 millions EUR
Locataires:	diverses professions médicales et paramédicales
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux:	9 ans
Type de baux:	Double net

6 LEIDEN LEIDEN

Acquisition d'un centre de consultations médicales en exploitation

Année de construction/ rénovation:	2012
Surface hors-sol:	2000 m ²
Montant de l'investissement:	3,3 millions EUR
Locataires:	diverses professions médicales et paramédicales
Durée moyenne pondérée résiduelle des baux:	5,5 ans
Type de baux:	Double net



RÉALISATIONS EN 2016 BELGIQUE

5,6
MILLIONS EUR
INVESTISSEMENTS
RÉALISÉS EN 2016

RENDEMENTS
LOCATIFS BRUTS
INITIAUX ENTRE

5,9 %
ET
6,5 %



MILLEGEM

RANST

Livraison des travaux d'extension
d'une maison de repos et de soins

Surface hors-sol supplémentaire :	+ 1440 m ²
Nombre de lits supplémentaires :	+ 29
Montant de l'investissement :	2,7 millions EUR
Timing des travaux :	T2 2015 – T2 2016
Opérateur :	Armonéa
Bail :	27 ans – Triple net



NOOTELAER

KEERBERGEN

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

Surface hors-sol supplémentaire :	+ 500 m ²
Nombre de lits supplémentaires :	+ 2
Montant de l'investissement :	2,7 millions EUR
Timing des travaux :	T1 2017 – T4 2018
Opérateur :	Senior Living Group (Groupe Korian)
Bail :	27 ans – Triple net



ZONNEWENDE

AARTSELAAR

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

Surface hors-sol supplémentaire :	+ 3 500 m ²
Nombre de lits supplémentaires :	+ 13 résidences-services
Montant de l'investissement :	6,6 millions EUR
Timing des travaux :	T4 2016 – T4 2018
Opérateur :	Senior Living Group (Groupe Korian)
Bail :	20 ans – Triple net



WOLUWE 106-108

WOLUWÉ-SAINT-LAMBERT (BRUXELLES)

Début des travaux de reconversion
d'un immeuble de bureaux en maison
de repos et de soins

Surface hors-sol :	8 422 m ²
Nombre de lits :	151
Montant de l'investissement :	13 millions EUR
Timing des travaux :	T3 2016 – T4 2017
Opérateur :	Vivalto
Bail :	27 ans – Triple net



RÉALISATIONS EN 2016 FRANCE

6,2
MILLIONS EUR
INVESTISSEMENTS
RÉALISÉS EN 2016

RENDEMENTS
LOCATIFS BRUTS
INITIAUX ENTRE

6,1%
ET
7,5%



DOMAINE DE VONTES ESVRES-SUR-INDRE

Signature d'un accord pour la
rénovation et l'extension d'une
clinique **SSR** 📌

Surface hors-sol
supplémentaire: + 2214 m²

Nombre de lits
supplémentaires: + 60

Montant de
l'investissement: 6,8 millions EUR

Timing des travaux: T3 2016 – T2 2019

Opérateur: Inicéa

Bail: 12 ans – Double net



LES LUBÉRONS LE PUY SAINTE RÉPARADE

Acquisition des travaux de rénovation
et d'extension d'un **EHPAD** 📌

Surface hors-sol: 6 400 m²

Nombre de lits: 108

Montant de
l'investissement: 3,9 millions EUR

Opérateur: Korian

Bail: 12 ans – Double net



WILLIAM HARVEY SAINT MARTIN D'AUBIGNY

Acquisition des travaux de rénovation
et d'extension d'une clinique **SSR**

Surface hors-sol: 5 100 m²

Nombre de lits: 70

Montant de
l'investissement: 2,1 millions EUR

Opérateur: Korian

Bail: 12 ans – Double net



CAUX DU LITTORAL NÉVILLE

Livraison des travaux de rénovation et
d'extension d'une clinique **SSR**

Surface hors-sol: 3 230 m²

Nombre de lits: 60

Montant de
l'investissement: 5,2 millions EUR

Timing des travaux: T3 2014 – T1 2016

Opérateur: Handra

Bail: 12 ans – Triple net

BURE



E AUX

57

Acteur majeur dans le secteur des bureaux à Bruxelles depuis plus de 30 ans, Cofinimmo tire profit de l'expérience qu'elle a accumulée dans ce segment pour gérer son portefeuille de 85 immeubles de bureaux de façon proactive et dynamique : gestion locative, aménagements adaptés aux 'nouvelles méthodes de travail', programme de rénovations et de reconversions, et arbitrages d'actifs sont opérés dans une perspective anticipatrice à long terme.

BUREAUX: GESTION DYNAMIQUE DES ESPACES DE TRAVAIL



38 %
DU PORTEFEUILLE
GLOBAL
au 31.12.2016



1 287
MILLIONS EUR
JUSTE VALEUR DU
PORTEFEUILLE
au 31.12.2016



89 %
TAUX
D'OCCUPATION
au 31.12.2016

CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ¹

LES SOUS-SEGMENTS DU MARCHÉ BRUXELLOIS DE BUREAUX

Le marché bruxellois des bureaux se compose de plusieurs sous-segments. Les quatre premiers sont souvent regroupés sous l'appellation 'Central Business District' (CBD).

- **Bruxelles Centre :** cœur historique de la ville
Occupants : autorités publiques belges et sociétés privées belges de moyenne ou grande taille.
- **Quartier Léopold :** quartier européen de la ville
Occupants : institutions européennes et délégations ou associations collaborant avec elles.
- **Bruxelles Nord :** zone d'affaires
Occupants : autorités publiques belges et régionales, sociétés semi-publiques et sociétés privées de grande taille.
- **Quartier Louise :** quartier de prestige, zone mixte (résidentiel et bureaux)
Occupants : cabinets d'avocats, ambassades et sociétés privées de taille moyenne.
- **Bruxelles Décentralisé :** reste du territoire des 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale, zone principalement résidentielle
Occupants : sociétés privées de moyenne ou grande taille.
- **Bruxelles Périphérie & Satellites :** zone située à proximité immédiate de la Région de Bruxelles-Capitale, du Ring et de l'aéroport national
Occupants : sociétés privées de toutes tailles.

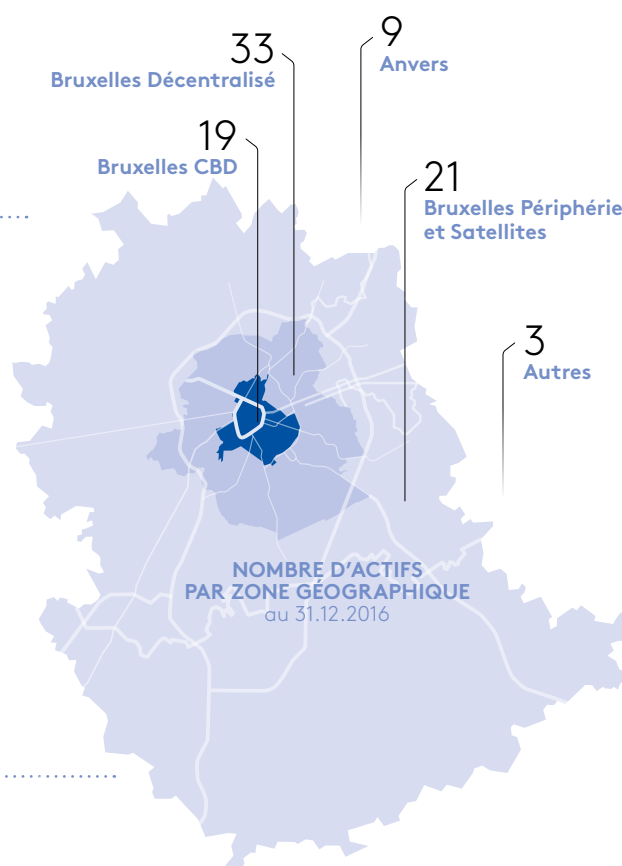


Immeuble de bureaux West End -
Grand-Bigard (BE)

59


663 300 m²
SUPERFICIE HORS-SOL
au 31.12.2016


85
ACTIFS
au 31.12.2016



¹ Sources : CBRE, Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle.



Immeuble de bureaux Loi 34 - Bruxelles (BE)

LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX À BRUXELLES

DEMANDE

La demande locative sur le marché des bureaux bruxellois a atteint 454 000 m² en 2016, soit le niveau le plus haut depuis 2010 et une hausse de 50 % par rapport à 2015. Cette performance remarquable résulte largement de transactions avec des autorités publiques (belges et européennes), qui à elles seules ont représenté plus de 40 % du 'take-up' ¹. Par ailleurs, les immeubles de type A ¹ ont été les plus demandés : 185 000 m² ont été loués dans des immeubles neufs ou rénovés.

OFFRE

Au cours de l'exercice 2016, 240 000 m² de nouveaux bureaux ont été livrés sur le marché bruxellois. De ces surfaces, 86 000 m² relèvent de nouvelles constructions de type spéculatif, et 15 000 m² sont vides à la fin de 2016. En 2017, 250 000 m² sont attendus sur le marché, dont 218 000 m² pré-loués.

VACANCE

Fin 2016, la vacance locative sur le marché des bureaux bruxellois atteint 9,2 %, contre 9,9 % au 31.12.2015. Cette baisse, observée depuis 2010, s'explique, d'une part, par la faible quantité de nouveaux immeubles spéculatifs mis sur le marché, et, d'autre part, par la reconversion d'immeubles de bureaux en d'autres usages (résidentiel, hôtels, maisons de repos, etc.).

Les disparités entre quartiers sont importantes. Ainsi, les quartiers

Centre et Léopold affichent un taux de vacance autour de 5,3 %, alors qu'il dépasse 18,5 % dans la zone de l'aéroport et la périphérie ouest de Bruxelles. Par ailleurs, des disparités entre types d'immeubles sont également constatées, les immeubles de type A étant les plus demandés.

LE MARCHÉ BRUXELLOIS DES BUREAUX À L'INVESTISSEMENT

En 2016, 1,5 milliard EUR ont été investis dans le segment des bureaux à Bruxelles.

Les rendements 'prime' pour les bureaux à Bruxelles ont baissé : fin 2016, ils s'élèvent à 4,75 % pour des actifs loués dans le cadre d'un bail 3/6/9 et en-dessous de 4 % pour des actifs loués à long terme.

¹ Type A : nouveau développement ou rénovation selon les derniers standards, incluant des espaces sous-loués dans des immeubles neufs/rénovés qui n'ont pas encore été précédemment occupés.

STRATÉGIE EN BUREAUX

L'objectif de Cofinimmo dans le segment des bureaux consiste à rencontrer les besoins des occupants par une gestion locative proactive tenant compte des 'nouvelles méthodes de travail', un programme anticipatif de rénovations et de reconversions et une politique d'arbitrages judicieuse. Concrètement, le Groupe souhaite optimiser la composition de son portefeuille en termes d'âge, de taille et de localisation des actifs.

GESTION OPÉRATIONNELLE ET COMMERCIALE LOCALE ET PROACTIVE

LOCALISATIONS CENTRALES :

rénovations ou reconstructions pour maintenir un portefeuille de qualité

LOCALISATIONS DÉCENTRALISÉES :

reconversions en usages alternatifs

ARBITRAGES SÉLECTIFS D'ACTIFS

DÉVELOPPEMENT DURABLE ET SOCIALEMENT RESPONSABLE

Cofinimmo s'efforce de construire des relations durables avec ses locataires. La gestion des immeubles de bureaux est dès lors **entièrement internalisée**. L'équipe commerciale, en particulier, est responsable de la gestion locative du portefeuille, qui est dynamisée par la mise en place de solutions innovantes pour répondre au mieux aux besoins actuels des locataires, notamment Flex Corners® et Lounges®.

Le marché bruxellois des bureaux est un marché à double vitesse. Les localisations centrales sont prisées, tant par les locataires que par les investisseurs. Au 31.12.2016, le taux de vacance locative s'élève à 6 % dans le CBD, et les rendements atteignent 4,75 % pour des immeubles loués dans le cadre de baux 3/6/9. Dans les **localisations décentralisées**, en revanche, le taux de vacance locative oscille entre 11 % et 19 % selon les zones, et la demande d'investisseurs est plus faible. Dans ce contexte, le Groupe adapte

sa stratégie selon les quartiers. Dans les **localisations centrales**, rénovations et reconstructions visent à optimiser la composition du portefeuille et à répondre à la forte demande locative. Dans les zones décentralisées, Cofinimmo met en place des solutions innovantes pour attirer des locataires et, lorsqu'un immeuble de bureaux est vacant et en fin de vie technique, le Groupe envisage une reconversion en usage alternatif.

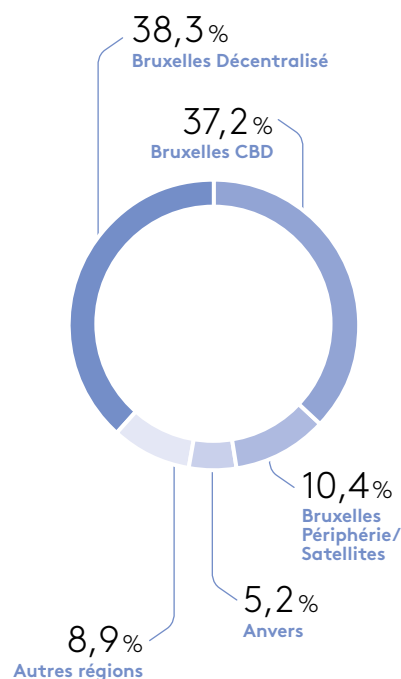
Le Groupe applique par ailleurs une **politique sélective d'arbitrages d'actifs**, afin de tirer profit de l'appétit d'investisseurs pour certains types d'actifs et/ou optimiser la composition de son portefeuille.

Enfin, en tant qu'acteur majeur sur le marché des bureaux bruxellois, Cofinimmo s'efforce de montrer l'exemple en gérant son portefeuille de bureaux de façon **durable et socialement responsable**.



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

au 31.12.2016 – en juste valeur



PROXIMITÉ AVEC LE CLIENT

Afin d'assurer la satisfaction de ses locataires et de les fidéliser, Cofinimmo s'efforce de construire des relations étroites et durables avec eux. La gestion des immeubles est dès lors entièrement internalisée, c'est-à-dire effectuée par les collaborateurs de Cofinimmo. La taille du portefeuille de bureaux, supérieure à un milliard EUR, permet au Groupe de disposer d'une plateforme de gestion complète, humaine et technique, et d'en supporter le coût.

Les équipes techniques, composées d'ingénieurs industriels et civils, d'architectes et d'architectes d'intérieur, supervisent les travaux d'aménagement, de maintenance et de rénovation. Le Service Desk, accessible 24/24 et 7/7, se charge d'organiser les demandes de dépannage et de réparation. Les équipes commerciales sont en contact régulier avec les clients afin de répondre au mieux à leurs besoins en termes de flexibilité. Les équipes de gérance administrative et comptable effectuent la facturation des loyers et des décomptes de charges et de taxes. Le département juridique dresse les baux et assure un suivi des éventuels litiges.



Immeuble de bureaux Park Lane C -
Diegem (BE)

GESTION LOCATIVE PROACTIVE

Le risque de vacance locative auquel Cofinimmo fait face chaque année représente en moyenne 10 % à 15 % de son portefeuille de bureaux. La stratégie commerciale axée sur la proximité avec le client concourt au maintien d'un taux d'occupation élevé et à une évolution favorable de la marge opérationnelle. Cette stratégie commerciale est complétée par la mise en place de solutions innovantes destinées à répondre au mieux aux besoins des locataires en termes de flexibilité, de mobilité et de diversité des espaces de vie au travail. L'aménagement des toitures et abords des immeubles, le développement des concepts de Flex Corners® et de Lounges® en sont des exemples.

AMÉNAGEMENT DES TOITURES ET ABORDS DES IMMEUBLES

En aménageant des terrasses en toiture, Cofinimmo peut offrir à ses locataires des espaces extérieurs pouvant servir de lieux de détente ou de réunion ou permettant d'organiser des événements. Un projet pilote a ainsi été réalisé dans le cadre de la rénovation de l'immeuble Guimard 10-12 (Bruxelles CBD). De la même façon, Cofinimmo cherche à optimiser l'utilisation des jardins et abords de ses immeubles de bureaux par l'aménagement de zones de stationnement élargies, de zones 'food trucks', de terrains de pétanque, ou de chemins pédestres. Deux projets d'embellissement ont ainsi été réalisés, sur les sites Park Hill (Diegem) et Paepsem Business Park (Anderlecht).

FLEX CORNER® BY COFINIMMO

Ce concept novateur propose aux clients à la recherche de petites surfaces de bureaux, de louer un espace privatif dans un ensemble de bureaux équipés d'infrastructures communes partagées (kitchenette, espace lounge, salles de réunion). La location est proposée moyennant un montant mensuel qui inclut le loyer, les taxes et les charges, tant de la zone privative que des zones partagées. Les contrats sont conclus sur base d'une durée correspondant aux besoins du client. Une formule de location sous le principe 'Custom your lease' est également proposée, donnant la possibilité au locataire de fixer lui-même la durée de son bail, suivant des conditions contractuelles adaptées. Trois projets pilotes ont été inaugurés en 2016, au Paepsem Business Park (Anderlecht), au Park Lane (Diegem) et dans l'immeuble The Gradient (Woluwe-Saint-Pierre).

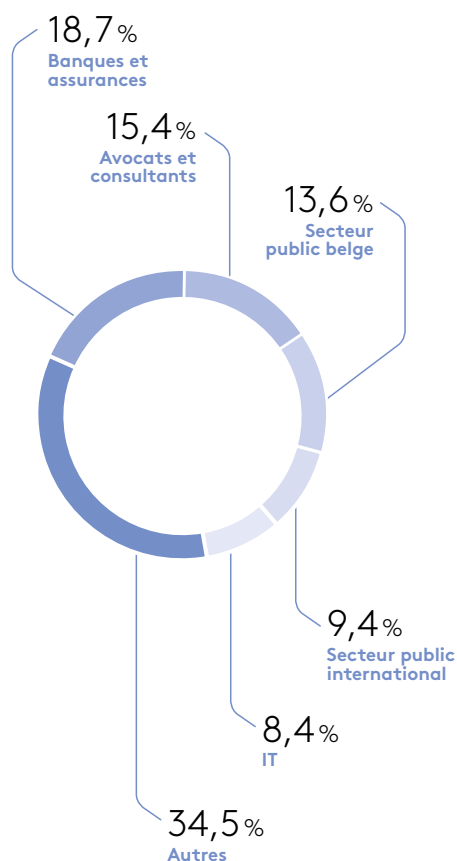
THE LOUNGE® BY COFINIMMO

En 2016, Cofinimmo a également finalisé le premier 'Lounge® by Cofinimmo' au Park Lane à Diegem. Le Groupe y met à disposition de ses locataires et de leurs visiteurs des espaces partagés modernes, inspirants et agréables, équipés de zones de restauration, de réunion, de networking et de détente. L'ensemble des espaces est géré sur place par le 'Community Manager' de Cofinimmo. Ce concept permet de répondre au besoin croissant de diversité des espaces de vie au travail.

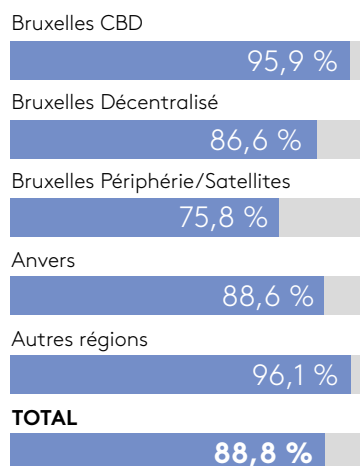
Le taux d'occupation du portefeuille de bureaux de Cofinimmo s'élève à 88,8 % au 31.12.2016, à comparer à 90,8 % sur le marché des bureaux bruxellois¹.



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ DU LOCATAIRE au 31.12.2016 – en loyers contractuels



TAUX D'OCCUPATION PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE au 31.12.2016



Immeuble de bureaux Montoyer 10 –
Bruxelles (BE)

Dans le courant de 2016, des renégociations et des nouvelles locations ont été signées pour plus de 63 250 m² de bureaux au total. Les transactions les plus importantes concernent les immeubles Loi 57, Omega Court, Mechelen Station et The Gradient. La durée moyenne pondérée résiduelle² du portefeuille de bureaux de Cofinimmo s'élève à 3,9 années au 31.12.2016.

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

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

La réversion moyenne des loyers observée en 2016 dans le cadre de renégociations et de nouvelles locations s'élève à -7 %.

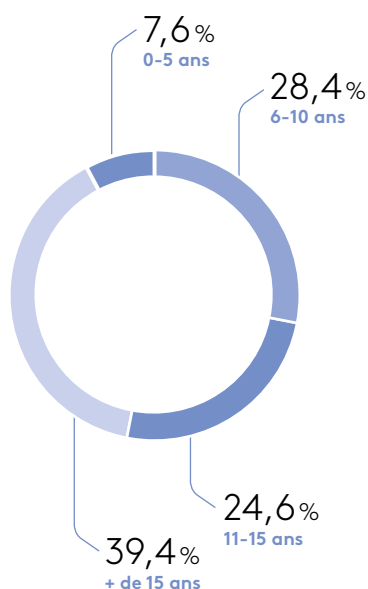
¹ Source: Cushman & Wakefield.

² Jusqu'à la première option de résiliation par le locataire.



RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR ÂGE DES IMMEUBLES

au 31.12.2016 – en juste valeur



PROJETS DE REDÉVELOPPEMENT

Les équipes techniques internes de Cofinimmo, composées d'ingénieurs industriels et civils, d'architectes et d'architectes d'intérieur, sont responsables des projets de redéveloppement : rénovations, reconstructions et reconversions. Ceux-ci s'inscrivent dans un programme à long terme qui permet d'optimiser la composition du portefeuille, de créer de la valeur et, de façon plus large, de transformer de façon responsable le tissu urbain.



Immeuble de bureau Belliard 40
(projet de l'atrium) - Bruxelles (BE)

ARBITRAGES SÉLECTIFS D'ACTIFS

Cofinimmo pratique une politique sélective d'arbitrages d'immeubles de bureaux, tout en maintenant son portefeuille à une taille supérieure à un milliard EUR, compatible avec la nécessité d'une plateforme de gestion complète. L'objectif recherché est soit de tirer profit de l'appétit d'investisseurs pour certains types d'actifs (correspondant actuellement à des actifs localisés dans des zones centrales et loués sur le long terme), soit d'optimiser la composition du portefeuille en termes d'âge, de taille, de localisation et de situation locative des immeubles. Les fonds récoltés sont alors réinvestis dans des actifs pour lesquels Cofinimmo estime pouvoir créer de la valeur par un meilleur niveau d'occupation, par des aménagements appropriés et, à plus long terme, par des rénovations lourdes suivies de remises en location.

PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS ENGAGÉS EN BUREAUX¹

au 31.12.2016

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

¹ Tous ces projets ont été pris en compte dans le cadre de l'établissement des prévisions pour l'exercice 2017 (voir le chapitre 'Prévisions 2017' de ce Rapport).

L'obtention d'une certification environnementale répond à un double objectif : d'une part, favoriser la compétitivité commerciale des immeubles et, d'autre part, mettre en place un processus d'amélioration continue des performances environnementales du patrimoine.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Un des objectifs prioritaires de Cofinimmo dans la gestion quotidienne de son portefeuille de bureaux consiste à adopter une démarche durable d'un point de vue environnemental.

La sensibilisation des locataires à leur consommation énergétique et la signature d'accords avec des fournisseurs d'énergie verte ont pour objectif de réduire l'empreinte écologique des immeubles.

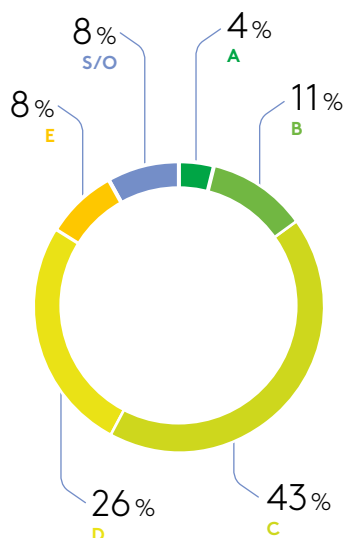
Cofinimmo utilise depuis quelques années un logiciel de gestion des données énergétiques, qui reprend les données de consommation de l'ensemble des espaces communs de bureaux qu'elle gère, ainsi que les consommations privatives fournies par les différents locataires sur base volontaire. L'utilisation de cet outil permet d'identifier les sources possibles d'économies et de mesurer l'impact des investissements effectués. Cofinimmo a poursuivi en 2016 l'installation de compteurs énergétiques relevables à distance, portant à 46 le nombre total d'immeubles connectés en temps réel au logiciel de comptabilité énergétique.

Cofinimmo a fait établir pour 47 de ses immeubles de bureaux, soit 48 % de son portefeuille de bureaux en termes de surfaces, un certificat de Performance Énergétique du Bâtiment (PEB ¹). Celui-ci reprend les coefficients

de performance énergétique et d'émissions de CO₂ d'un immeuble. Ces certificats sont établis par des sociétés agréées au fur et à mesure des ventes ou locations d'actifs. Parmi les immeubles certifiés, 91 % enregistrent une performance énergétique meilleure que la moyenne des immeubles à Bruxelles, qui se situe actuellement entre D et E ².



RÉPARTITION DES IMMEUBLES DE BUREAUX DE COFINIMMO AYANT FAIT L'OBJET D'UNE CERTIFICATION PEB PAR COTATION OBTENUE au 31.12.2016



Par ailleurs, Cofinimmo poursuit sa politique de certification BREEAM, en privilégiant les immeubles en cours de commercialisation. BREEAM certifie la durabilité de bâtiments neufs et existants. Les caractéristiques techniques analysées ne se limitent pas seulement à la performance énergétique mais incluent également des aspects comme la santé et le bien-être. Au 31.12.2016, 49 906 m² de bureaux de Cofinimmo sont certifiés BREEAM, soit 6 % de son portefeuille de bureaux et PPP ( voir page 29 du Rapport de Développement Durable 2016).

Les décisions et actions prises par Cofinimmo dans la gestion des projets de (re)développement peuvent également avoir un impact significatif sur le développement durable. Le Groupe s'attache à répondre au mieux aux besoins évolutifs des utilisateurs de bureaux en termes de flexibilité, de mobilité et de diversité des espaces de vie au travail. Par ailleurs, il s'efforce de transformer le paysage urbain de façon responsable, en accordant une attention particulière à l'esthétique et à la mixité des quartiers. Enfin, la société favorise non seulement l'utilisation de techniques modernes et de matériaux durables pour réduire l'empreinte carbone des immeubles qu'elle développe, mais elle s'efforce également de recycler les déchets de ses chantiers.

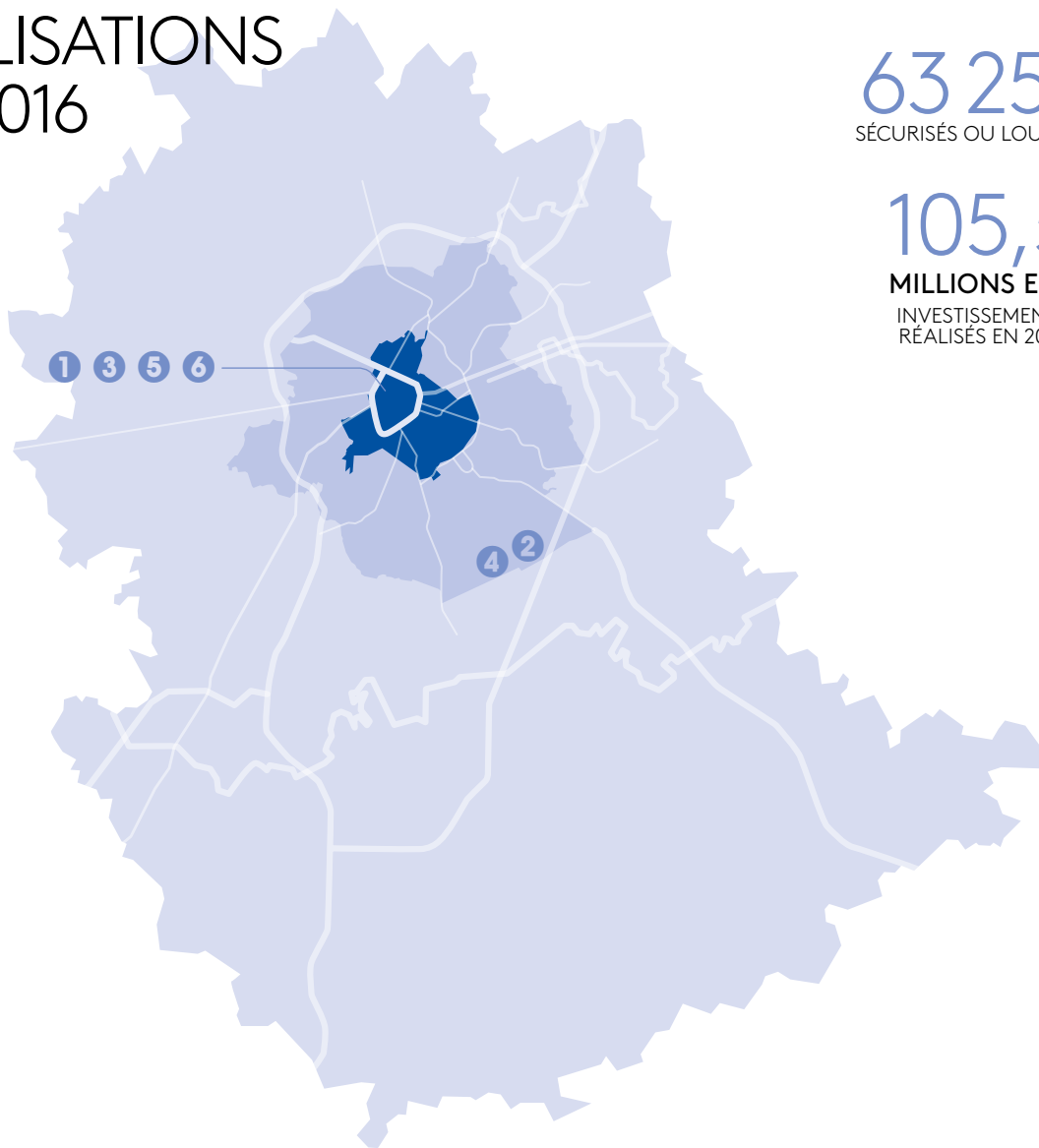
¹ Ce certificat est actuellement obligatoire à Bruxelles, et le sera en Flandre et en Wallonie à partir de 2019.

² Source : **Bruxelles Environnement** 

RÉALISATIONS EN 2016

63 250 m²
SÉCURISÉS OU LOUÉS EN 2016

105,5
MILLIONS EUR
INVESTISSEMENTS
RÉALISÉS EN 2016



GUIMARD 10-12

Finalisation de la commercialisation
de l'immeuble entièrement rénové

Surface hors-sol: 10 400 m²

Timing des travaux: T4 2014 – T3 2015

Montant de
l'investissement: 14,8 millions EUR



SOUVERAIN 25

Signature d'un accord de vente
conditionnelle de l'immeuble

Date de vente: Après obtention
par l'acquéreur des
permis nécessaires au
redéveloppement de
l'immeuble, et au plus tôt le
02.08.2017 (date de fin de
bail du locataire actuel AXA)

Année de
construction/
rénovation: 1970

Surface hors-sol: 38 500 m²



ARTS 46

Acquisition d'un immeuble en exploitation

Date d'acquisition : 26.05.2016

Année de construction/rénovation : 2009

Surface hors-sol : 11 500 m²

Montant de l'investissement : 31 millions EUR

Rendement locatif à l'acquisition : 6,2 %

Rendement locatif si 100 % occupé : 7,5 %



SOUVERAIN 24

Achèvement des travaux de rénovation de l'immeuble

Surface hors-sol : 3 900 m²

Timing des travaux : T2 2015 - T1 2016

Montant de l'investissement : 1,9 millions EUR



LOI 34, MONTROYER 10, SCIENCE 41 ET SOUVERAIN 280

Acquisition d'un portefeuille de quatre immeubles en exploitation

Date d'acquisition : 05.08.2016

Année de construction/rénovation : entre 1976 et 2005

Surface hors-sol : 23 000 m²

Montant de l'investissement : 57,9 millions EUR

Rendement locatif à l'acquisition : 6,4 %

Rendement locatif si 100 % occupé : 7,4 %



ARTS 19H

Obtention des permis pour le redéveloppement de l'immeuble : démolition de l'immeuble existant et construction d'un immeuble de huit étages, particulièrement transparent, avec vue sur le jardin intérieur depuis la rue Joseph II et terrasse en toiture

Surface hors-sol : 8 600 m²

Timing des travaux : T2 2017 - T2 2019

Montant de l'investissement : entre 22 et 25 millions EUR TVA comprise

IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION

Le portefeuille immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo est constitué, d'une part, d'un portefeuille de cafés/ restaurants loués au groupe brassicole AB InBev (Pubstone), et, d'autre part, d'un portefeuille d'agences de services financiers loués à la compagnie d'assurance MAAF (Cofinimur I). Ces portefeuilles ont été acquis dans le cadre de transactions de 'sale and leaseback' et génèrent des revenus stables sur le long terme.



Café/restaurant Korenmarkt – Malines (BE)

CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ

Puisqu'ils sont loués en masse à un seul locataire, les actifs qui constituent le portefeuille immobilier de réseaux de distribution de Cofinimmo ne peuvent être assimilés à des actifs commerciaux classiques. Il n'existe donc pas de 'marché' à proprement parler pour ce type de portefeuilles, acquis dans le cadre de transactions de 'sale and leaseback'.

STRATÉGIE

Les caractéristiques principales recherchées dans les portefeuilles de réseaux de distribution sont leur acquisition à un prix avantageux dans le cadre de transactions de 'sale & leaseback', leur utilité comme réseau de vente pour le locataire, la granularité du risque qu'ils représentent et la possibilité d'optimiser leur composition au fil du temps.

TRANSACTIONS DE 'SALE & LEASE BACK'

Le prix de vente par mètre carré demandé par le vendeur est généralement raisonnable étant donné qu'il s'agit d'immeubles donnés en location à leur vendeur. Celui-ci devra donc en supporter le loyer après la vente.

OPTIMISATION DU RÉSEAU DE POINTS DE VENTE POUR L'ACTIVITÉ DU LOCATAIRE

Les immeubles sont nécessaires à l'activité du locataire en raison de leur localisation et sont pris en location sur une longue durée. Pour la plupart d'entre eux, la probabilité de relocation à l'issue du bail est donc élevée.

GRANULARITÉ DU RISQUE EN CAPITAL

En cas de départ du locataire, une partie importante de ces biens peut être vendue comme espaces commerciaux ou logements auprès

d'investisseurs locaux, professionnels ou non, étant donné que les montants à investir sont souvent à la portée de tels investisseurs.

ACCOMPAGNEMENT DU LOCATAIRE DANS LA GESTION, LE DÉVELOPPEMENT ET LA RÉNOVATION DES ACTIFS

L'occupant/locataire et Cofinimmo entretiennent un dialogue permanent dans le but de faire évoluer la géographie de son réseau de vente. Les immeubles dont le bail ne sera pas renouvelé à l'échéance ou qui nécessitent une rénovation à moyen terme peuvent ainsi être identifiés anticipativement. De même, Cofinimmo peut se porter acquéreur de nouveaux immeubles que le locataire voudrait intégrer dans son réseau.



13 %
DU PORTEFEUILLE
GLOBAL ❶



426
MILLIONS EUR
JUSTE VALEUR
DU PORTEFEUILLE ❶

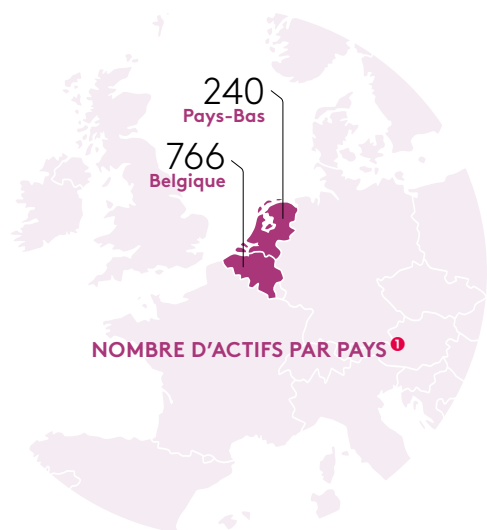


98 %
TAUX
D'OCCUPATION ❶

14 ans
DURÉE
RÉSIDUELLE
DU BAIL ❶



349 000 m²
SUPERFICIE HORS-SOL ❶



PUBSTONE : CAFÉS ET RESTAURANTS

Dans le cadre d'un partenariat immobilier, Cofinimmo a acquis, fin 2007, la totalité d'un portefeuille de cafés et restaurants détenu jusqu'alors par Immobrew SA, filiale d'AB InBev, rebaptisée entretemps Pubstone SA. Cofinimmo lui loue le réseau par bail commercial pour une durée initiale moyenne de 23 ans. AB InBev sous-loue les établissements aux exploitants et conserve un intérêt indirect de 10 % dans la structure de Pubstone. Cofinimmo n'assume aucun risque lié à l'exploitation commerciale des

cafés et restaurants mais prend en charge l'entretien structurel des toits, des murs, des façades et des menuiseries extérieures. À l'issue du bail, AB InBev peut soit renouveler la location aux mêmes conditions, soit restituer les espaces libres de toute occupation.

En Belgique, l'équipe interne Pubstone rassemble, hors services de support, huit personnes impliquées dans la gestion du portefeuille (Property et Project Management). Aux Pays-Bas, elle en compte trois.

RÉALISATIONS EN 2016

VENTE DE 30 CAFÉS/ RESTAURANTS

En 2016, le Groupe Cofinimmo a vendu 30 cafés/restaurants (26 situés en Belgique et quatre situés aux Pays-Bas) qui avaient été libérés par AB InBev, pour un montant total brut de 7,3 millions EUR. Ce montant est supérieur à la valeur d'investissement des biens telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2015.

INTERVENTIONS TECHNIQUES ET PROJETS DE RÉNOVATION

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

PRINCIPAUX PROJETS DE RÉNOVATION en 2016

Localisation	Type de travaux
Belgique	
Rue Saint Michel 16 - Bruxelles	Toiture, façade et menuiseries extérieures
Pays-Bas	
Karrenstraat 22 - Den Bosch	Toiture et peintures extérieures
Stratumseind 47 - Eindhoven	Toiture et peintures extérieures
Markt 16 - Valkenswaard	Toiture et peintures extérieures

COFINIMUR I : AGENCES D'ASSURANCE

En décembre 2011, Cofinimmo SA et Foncière ATLAND ont acquis en partenariat, pour la filiale Cofinimur I SA, un portefeuille d'agences commerciales du groupe d'assurances MAAF. Afin de financer une partie de l'acquisition des agences, Cofinimur I a procédé à l'émission d'obligations remboursables en actions (ORA) (voir page 48 du Rapport Financier Annuel 2011). Ces agences, qui sont opérées par le personnel salarié de MAAF, sont louées à l'assureur

pour une durée moyenne initiale de 9,7 années. Cofinimmo est responsable depuis le 01.01.2017 des missions d'Asset et de Property Management pour l'ensemble du portefeuille, missions précédemment prises en charge par une tierce partie.

À Paris, l'équipe interne Cofinimur I rassemble quatre personnes impliquées dans la gestion du portefeuille.



4%

DU PORTEFEUILLE
GLOBAL ¹



127

MILLIONS EUR
JUSTE VALEUR
DU PORTEFEUILLE ¹



98%

TAUX
D'OCCUPATION ¹

5 ans

DURÉE MOYENNE
PONDÉRÉE
RÉSIDUELLE
DES BAUX ¹



59 500 m²

SUPERFICIE HORS-SOL ¹

RÉALISATIONS EN 2016

VENTE D'UNE AGENCE D'ASSURANCE

Dans le courant de l'année 2016, le Groupe Cofinimmo a vendu une agence d'assurance du portefeuille Cofinimur I pour un montant brut de 0,1 million EUR. Ce montant est supérieur à la valeur d'investissement du bien telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2015.

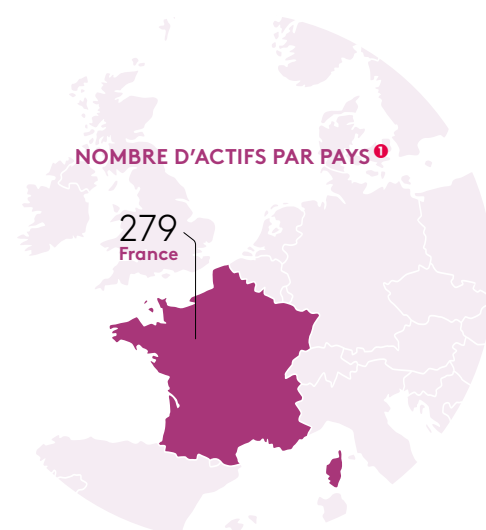
PROJETS DE RÉNOVATION ET DE CONSTRUCTION

En 2016, le Groupe MAAF a rénové une quinzaine d'agences d'assurance, selon les obligations contractuelles qui lui incombent. Par ailleurs, Cofinimur I a géré la construction de deux nouvelles agences, toutes deux louées à MAAF/GMF pour une durée ferme de neuf ans au moins. Le montant total des investissements s'est élevé à 0,2 millions EUR en 2016.

PRINCIPAUX PROJETS DE RÉNOVATION en 2016

Localisation	Type de travaux
Redon	Démolition d'une agence existante et construction d'une nouvelle agence
Meyzieu	Construction d'une nouvelle agence

NOMBRE D'ACTIFS PAR PAYS ¹



¹ au 31.12.2016

PARTENARIATS PUBLIC-PRIVÉ

Cofinimmo investit dans des immeubles à usages très spécifiques en Belgique, à travers des Partenariats Public-Privé (PPP). Elle participe ainsi à la rénovation et à l'amélioration du patrimoine immobilier public et parapublic. A ce jour, le portefeuille de PPP comporte six actifs en exploitation.



Prison - Leuze-en-Hainaut (BE)

Soucieuse de répondre aux besoins spécifiques des autorités publiques, Cofinimmo apporte son expertise immobilière et financière dans le cadre de partenariats à long terme. Ceux-ci font généralement l'objet de marchés publics.

Elle prend en charge l'étude du cycle de vie économique et technique du projet. Cette analyse permet d'identifier le compromis optimal entre les investissements de départ et les dépenses futures, qu'il s'agisse des frais d'entretien ou des coûts de remplacement et de réparation.

Cofinimmo n'assume toutefois pas le risque de construction dans ce type d'investissement immobilier. Celui-ci reste à la charge d'un entrepreneur général désigné, avec lequel elle

convient d'un montant forfaitaire payable à la livraison de l'immeuble.

Cofinimmo surveille la qualité et l'exécution des travaux de construction. Elle prend également en charge l'entretien et la maintenance tout au long de la location, qui fait généralement l'objet d'un bail de très longue durée ou d'une emphytéose. Lorsque ceux-ci arrivent à échéance, l'instance publique bénéficie d'une option d'achat ou d'un transfert gratuit de propriété. Cofinimmo ne jouit donc pas de la propriété perpétuelle de ces biens et, en conséquence, ils sont repris sous la rubrique 'créances de location-financement' du bilan (78 millions EUR au 31.12.2016).

ACTIFS EN EXPLOITATION DANS LE PORTEFEUILLE DE PPP au 31.12.2016

Immeuble	Superficie (en m²)
Palais de justice Anvers	72131
Prison Leuze-en-Hainaut	28316
Caserne de pompiers Anvers	23585
Commissariat de police Zone HEKLA	4805
Résidence Nelson Mandela pour étudiants Bruxelles	8088
Commissariat de police Termonde	9645
Résidence Depage pour étudiants Bruxelles	3196

Résidence Nelson Mandela pour étudiants - Bruxelles (BE)



GESTION DES RESSOURCES FINANCIÈRES

STRATÉGIE FINANCIÈRE

Les risques de marché susceptibles d'engendrer des fluctuations du résultat financier sont confinés, dans le cas particulier de Cofinimmo, aux risques de liquidité, de contrepartie et de variation des taux d'intérêt ainsi que, de façon ponctuelle et très limitée, au risque de change.

La stratégie financière de Cofinimmo vise à optimiser les conditions de financement tout en limitant ces risques.

Cette stratégie se caractérise notamment par (voir également le chapitre 'Stratégie' de ce Rapport) :

- une diversification des sources de financement ;
- un accès régulier aux marchés des capitaux ;
- un taux d'endettement proche de 45 % ;
- l'optimisation de la durée et du coût de financement.

DIVERSIFICATION DES SOURCES DE FINANCEMENT

Le Groupe a recours à des crédits bancaires, des obligations convertibles et non convertibles, des 'Green and Social Bonds' et des billets de trésorerie à long et court terme pour se financer. Par ailleurs, elle travaille étroitement avec une dizaine de partenaires bancaires bénéficiant d'une bonne notation financière.

ACCÈS RÉGULIER AUX MARCHÉS DES CAPITAUX

Augmentations de capital, dividendes optionnels en actions, ventes d'actions de trésorerie, apports en nature, émissions d'actions privilégiées, mais également émissions d'obligations 'classiques' (non convertibles), d'obligations convertibles et de 'Green and Social Bonds' sont autant de moyens utilisés par Cofinimmo dans le passé pour lever des fonds.

TAUX D'ENDETTEMENT PROCHE DE 45 %

Le taux d'endettement est défini comme le rapport entre les dettes financières et autres dettes, et le total de l'actif. La limite légale d'endettement autorisée pour les SIR s'élève à 65 %. Les termes et conditions des lignes bancaires du Groupe lui permettent de porter son ratio d'endettement à 60 %



RESSOURCES

maximum. La politique financière de Cofinimmo consiste toutefois à maintenir un taux d'endettement financier calibré en fonction de la qualité et de la diversification des actifs du patrimoine et de la durée des baux dont ils font l'objet. Le taux d'endettement jugé approprié pour le portefeuille actuel est de 45 %. Au 31.12.2016, il s'élève à 43,7 %.

Ce choix s'accompagne de mesures prudentes de couverture de taux d'intérêt : le Groupe a recours à une couverture partielle de sa dette à taux flottant par l'utilisation d'IRS. L'objectif consiste à sécuriser près de 80 % de la dette globale sur les cinq prochaines années et 50 % ensuite.

Cofinimmo utilise une approche globale (couverture macro) pour protéger la dette conclue à taux variable contre une hausse des taux d'intérêt. Par conséquent, elle ne couvre pas individuellement les lignes de crédit à taux variable.

OPTIMISATION DE LA DURÉE ET DU COÛT DE FINANCEMENT

Cofinimmo gère activement ses ressources financières en veillant à étaler de façon homogène les échéances de ses emprunts et en refinançant, au plus tard un an à l'avance, les dettes arrivant à échéance. Dans ce contexte, le Groupe s'attache à optimiser le coût de son endettement, tout en étant attentif à la diversification des sources de financement et à la maturité moyenne de sa dette.

Par ailleurs, dans sa politique générale, Cofinimmo ne concède pas d'hypothèques, et n'accorde pas d'autres sûretés à ses créanciers, sauf exception.

La dette du Groupe, ainsi que les lignes de crédit confirmées ne sont soumises à aucune clause de remboursement anticipé, ni de variation de marge, liée à la notation

financière de la société. Elles sont généralement sujettes à des conditions concernant :

- le respect de la réglementation SIR ;
- le respect de niveaux de ratios d'endettement et de couverture des charges financières par le cash flow ;
- la juste valeur du portefeuille immobilier.

Au 31.12.2016 et tout au long de l'année 2016, ces ratios ont été respectés.

Aucun défaut de paiement sur les contrats d'emprunts, ni violation des termes de ces mêmes contrats ne sont attendus dans les 12 mois à venir.

STRUCTURE DE LA DETTE

DETTES FINANCIÈRES CONSOLIDÉES

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

MARCHÉ OBLIGATAIRE

- 448,8 millions EUR d'emprunts obligataires non convertibles :

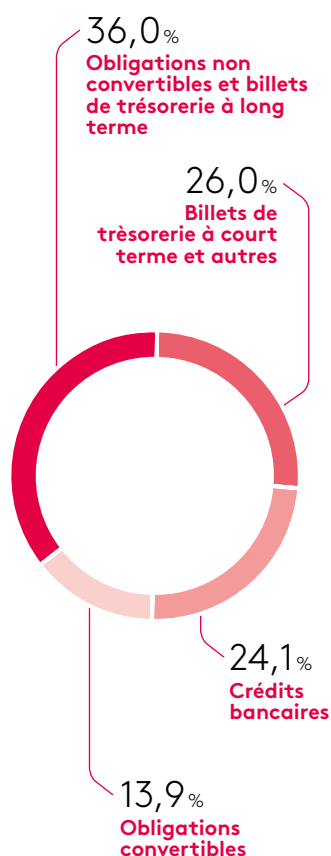
Société émettrice	Montant nominal (x 1000 000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date de maturité
Cofinimmo SA	140,0	100 %	3,598 %	26.07.2012	07.02.2020
Cofinimmo SA	50,0	100 %	2,78 %	23.10.2013	23.10.2017
Cofinimmo SA	190,0	100 %	1,929 %	25.03.2015	25.03.2022
Cofinimmo SA	70,0	99,609 %	1,70 %	26.10.2016	26.10.2026

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

Société émettrice	Montant nominal (x 1000 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



COMPOSITION DE LA DETTE au 31.12.2016



- 213,0 millions EUR d'emprunts obligataires convertibles en actions Cofinimmo :

Société émettrice	Montant nominal (x 1000 000 EUR)	Prix d'émission	Prix de conversion	Coupon	Date d'émission	Date de maturité
Cofinimmo SA	219,3	100 %	146,00 EUR	0,1875 %	15.09.2016	15.09.2021

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

- 432,5 millions EUR de billets de trésorerie, dont 386,5 millions EUR d'une durée inférieure à un an à l'origine et 46,0 millions EUR d'une durée supérieure à trois ans à l'origine ;
- 3,5 millions EUR correspondant à la valeur actualisée du coupon minimum des Obligations Remboursables en Actions (ORA) émises par Cofinimur I en décembre 2011.

FACILITÉS BANCAIRES

Cofinimmo bénéficie de lignes de crédit à long terme confirmées pour un montant total de 1 269,0 millions EUR. Après déduction des dettes tirées et des billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an, il reste un solde de 673,5 millions EUR pour le refinancement des crédits arrivant à échéance ou le financement de nouveaux investissements.

Au 31.12.2016, les dettes tirées sur les lignes bancaires étaient constituées de :

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

MATURITÉ DE LA DETTE

DETTES FINANCIÈRES COURANTES

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

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

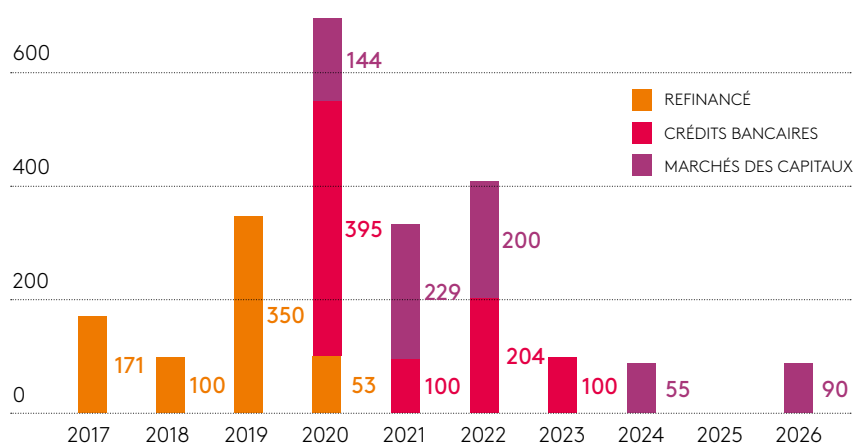
Les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées de Cofinimmo atteignaient 1060,0 millions EUR au 31.12.2016. Après déduction de la couverture intégrale des billets de trésorerie à court terme en circulation (386,5 millions EUR), le refinancement des lignes de crédit arrivant à échéance durant les années 2017 (171,0 millions EUR), 2018 (100,0 millions EUR) et 2019 (350,0 millions EUR) est déjà totalement couvert.

La maturité moyenne pondérée des engagements financiers de Cofinimmo est passée de 5,3 ans au 31.12.2015 à 4,8 ans au 31.12.2016. Ce calcul exclut les échéances à court terme des billets de trésorerie, qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit à long terme. Il ne tient pas compte non plus des maturités pour lesquelles le refinancement est déjà en place.

Les crédits à long terme confirmés (lignes bancaires, obligations, billets de trésorerie à plus d'un an et crédits à terme), dont l'encours total s'élève à 2 198,9 millions EUR au 31.12.2016, arrivent à échéance de façon homogène et étalée jusqu'en 2026. Un maximum de 27 % de cet encours arrive à échéance lors d'une seule et même année, en l'occurrence en 2020.



ECHÉANCIER DES ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME
au 31.12.2016 (x 1 000 000 EUR)



COÛT MOYEN DE LA DETTE ET COUVERTURE DE TAUX D'INTÉRÊT

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

Compte-tenu de la persistance des taux d'intérêt bas en 2016, Cofinimmo a restructuré, début novembre 2016, ses IRS. Cette restructuration a engendré un débours de 44,0 millions EUR, mais entraînera une baisse des charges d'intérêt dans les années futures.

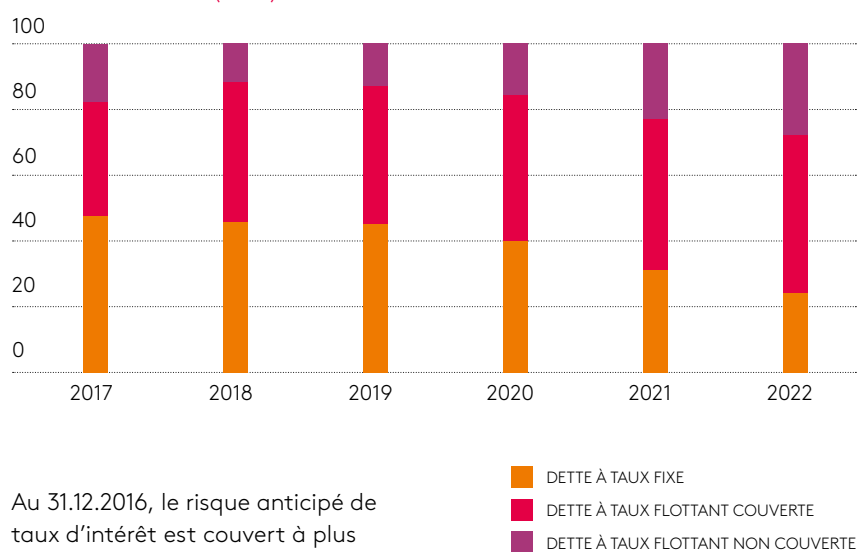
Concrètement, la restructuration des IRS intervenue en 2016 implique que :

- **pour l'année 2017** : les couvertures restent inchangées ;
- **pour les années 2018 à 2020** : les montants notionnels couverts et les taux 'strike' ont été revus à la baisse ;
- **pour les années 2021 et 2022** : les montants notionnels couverts restent inchangés mais les taux 'strike' ont été revus à la baisse ;
- **pour les années 2023 à 2025** : de nouvelles couvertures IRS ont été mises en place.

Au 31.12.2016, la répartition de la dette à taux fixe, de la dette à taux flottant couverte et de la dette à taux flottant non couverte se présente comme suit :



RÉPARTITION DE LA DETTE À TAUX FIXE, DE LA DETTE À TAUX FLOTTANT COUVERTE ET DE LA DETTE À TAUX FLOTTANT NON COUVERTE
au 31.12.2016 (en %)



Au 31.12.2016, le risque anticipé de taux d'intérêt est couvert à plus de 75 % jusqu'à 2021. Le résultat de Cofinimmo reste néanmoins sensible à des variations des taux d'intérêt.



Maison de repos et de soins
Résidence Tillens – Bruxelles (BE)

NOTATION FINANCIÈRE

Depuis 2001, Cofinimmo bénéficie d'une notation financière à long et court terme délivrée par l'agence de notation Standard & Poor's. En 2016, Standard & Poor's a confirmé la note BBB/perspective stable pour le long terme et A-2 pour le court terme. Par ailleurs, la liquidité de Cofinimmo a été améliorée au niveau 'fort'.

COUVERTURE DU RISQUE DE CHANGE

Cofinimmo a conclu en 2016 un contrat de vente d'un immeuble contre paiement en devise étrangère. Cette vente est toutefois conditionnée par l'obtention par l'acquéreur d'autorisations de nature administrative. Afin de se couvrir contre les fluctuations du cours de change de la devise contre euro, Cofinimmo a contracté deux options de vente de cette devise contre euro, ce qui lui garantit un prix minimum pour le bien en euros, sans que le montant en euros ne puisse non plus dépasser un certain plafond.

OPÉRATIONS DE FINANCEMENT EN 2016

En 2016, Cofinimmo a poursuivi le renforcement de ses ressources financières et de la structure de son bilan, afin d'honorer ses engagements d'investissement. Les opérations de financement intervenues dans le courant de l'exercice ont permis au Groupe de diversifier davantage ses sources de financement, de réduire le coût de sa dette et d'en allonger la maturité.

ÉMISSION DE BILLETS DE TRÉSORERIE POUR 20 MILLIONS EUR

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

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

RENOUVELLEMENT D'UNE LIGNE DE CRÉDIT DE 100 MILLIONS EUR

Dans le courant du premier trimestre de 2016, une ligne de crédit de 100 millions EUR a été renouvelée pour une durée de sept ans.

ÉMISSION DE NOUVELLES OBLIGATIONS CONVERTIBLES ET RACHAT D'OBLIGATIONS CONVERTIBLES EXISTANTES

En septembre 2016, Cofinimmo a racheté des obligations convertibles émises en 2013 et a concomitamment émis de nouvelles obligations convertibles.

■ Rachat d'obligations convertibles émises en 2013

Cofinimmo a procédé au rachat de 173,8 millions EUR représentant approximativement 91,08 % du montant nominal des obligations convertibles émises en 2013 (échéance 2018, coupon 2,0 %). Elle avait déjà racheté précédemment 8,65 % de la même émission. Le prix du rachat en numéraire a été fixé à 131,43 EUR, soit le prix de clôture des obligations existantes le jour précédant le lancement de

l'opération, ajusté pour certains éléments techniques et augmenté d'une prime d'apport de 1,50 %. Les obligations convertibles à échéance 2018 rachetées ou déjà détenues par Cofinimmo ont été annulées après le règlement de l'opération.

■ Émission de nouvelles obligations convertibles pour 219,3 millions EUR

Les obligations convertibles non garanties et non subordonnées émises par Cofinimmo ont une maturité de cinq ans et un coupon de 0,1875 %, payable annuellement à terme échu. Le prix de conversion initial a été fixé à 146,00 EUR, impliquant une prime de 27,41 % par rapport à un prix de référence égal au prix moyen pondéré par les volumes des actions ordinaires de la société sur Euronext Bruxelles le jour du lancement de l'opération. La valeur nominale de chaque obligation est égale au prix de conversion initial. Le prix de conversion fera l'objet d'ajustements définis dans le prospectus de l'émission^①. Le montant total de l'offre s'est élevé à 219,3 millions EUR.

① Ce prospectus est disponible sur le site internet www.cofinimmo.com.

• • •

Cofinimmo est la première foncière européenne émettrice de 'Green and Social Bonds'.

• • •

PLACEMENT PRIVÉ D'OBLIGATIONS NON CONVERTIBLES POUR 70 MILLIONS EUR

Fin octobre 2016, Cofinimmo a clôturé avec succès un placement privé d'obligations d'une durée de dix ans, pour un montant nominal de 70 millions EUR, assorties d'un coupon fixe de 1,70 %. L'opération a été placée auprès d'un investisseur institutionnel européen unique.

PLACEMENT PRIVÉ DE 'GREEN AND SOCIAL BONDS' POUR 55 MILLIONS EUR

Début décembre 2016, Cofinimmo a procédé avec succès au placement privé de sa première émission de 'Green and Social Bonds' pour un montant de 55 millions EUR et une maturité de huit ans, assorties d'un coupon fixe de 2,00 %. Les obligations ont été placées auprès d'investisseurs institutionnels. Cofinimmo est ainsi la première foncière européenne émettrice de 'Green and Social Bonds'.

Les fonds levés serviront à (re)financer des immeubles récemment livrés, rénovés ou en cours de développement : d'une

part, des projets à objectifs environnementaux relatifs à des actifs de bureaux bénéficiant d'une certification environnementale et durable BREEAM ou BREEAM In-Use ('Very Good' au minimum) et, d'autre part, des projets à objectifs sociaux relatifs à des actifs de santé dédiés à l'hébergement de personnes vulnérables ou dépendantes nécessitant des soins spécifiques.

Cette opération a bénéficié d'une opinion externe de l'agence de recherche et services ESG (Environnemental, Social et Gouvernance) Vigeo Eiris, agence de référence pour le rating, l'évaluation et l'accompagnement des organisations sur les thèmes de la Responsabilité Sociale et du développement durable. Dans sa 'second-party opinion', Vigeo Eiris a vérifié la conformité de l'émission avec les 'Green Bond Principles 2016' et la 'Guidance for Issuers of Social Bonds' de l'International Capital Market Association (ICMA), et a émis un avis sur les finalités environnementales et sociales et le caractère responsable des différentes composantes de l'émission, à savoir l'émetteur, les projets concernés et le reporting.

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE DURABLE

C ofinimmo veille à intégrer des aspects sociétaux et environnementaux au sein de sa stratégie globale. Sa mission, en tant que société immobilière, est de mettre à disposition de ses clients-locataires des immeubles à la fois hautement fonctionnels pour leurs activités et leur bien-être et durablement performants sur le plan environnemental. Cette approche permet d'assurer aux actionnaires un investissement de qualité, ainsi qu'un rendement financier attractif et pérenne.

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



PAS DE PAUVRETÉ



FAIM "ZÉRO"



BONNE SANTÉ
& BIEN-ÊTRE



ÉDUCATION
DE QUALITÉ



ÉGALITÉ
ENTRE LES SEXES



EAU PROPRE &
ASSAINISSEMENT



ÉNERGIE PROPRE
& D'UN COÛT
ABORDABLE



TRAVAIL DÉCENT
& CROISSANCE
ÉCONOMIQUE

IMMOBILIÈRE DURABLE

83

LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ...

- Améliorer l'empreinte environnementale du portefeuille et de l'entreprise ;
- Assurer la sécurité et le bien-être des occupants ;
- Sélectionner des projets citoyens et responsables.

... EN LIGNE AVEC LES AMBITIONS DURABLES DES NATIONS UNIES

Cofinimmo aligne sa stratégie de développement durable avec les objectifs de développement durable (Sustainable Development Goals – SDG) des Nations Unies à l'horizon 2030. Cofinimmo souhaite ainsi donner un cadre plus large aux actions entreprises et ainsi contribuer à l'action universelle des Nations Unies pour un monde meilleur.

Cofinimmo dispose depuis 2014 d'un rapport de développement durable séparé, qui reprend les détails de sa stratégie et les réalisations en matière de développement durable.

Les détails des indicateurs de performance, des objectifs environnementaux, ainsi que le rapport du commissaire concernant les indicateurs environnementaux peuvent être consulté sur le site internet de la société (www.cofinimmo.com/développement-durable/).

Parmi les 17 objectifs des Nations Unies, certains sont pertinents pour un propriétaire immobilier.



INDUSTRIE,
INNOVATION &
INFRASTRUCTURE



INÉGALITÉS
RÉDUITES



VILLES &
COMMUNAUTÉS
DURABLES



CONSOMMATION
& PRODUCTION
RESPONSABLES



MESURES RELATIVES
À LA LUTTE CONTRE
LES CHANGEMENTS
CLIMATIQUES



VIE AQUATIQUE



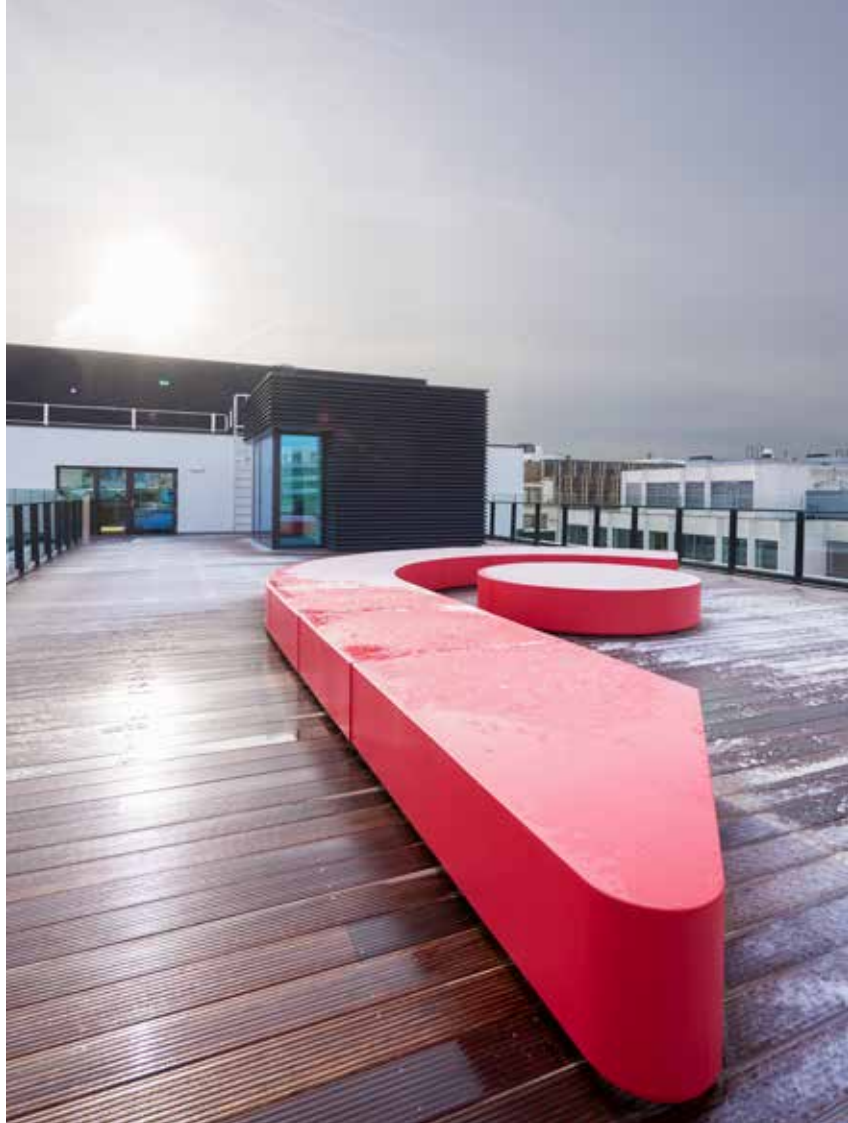
VIE TERRESTRE



PAIX, JUSTICE
& INSTITUTIONS
EFFICACES



PARTENARIATS
POUR LA
RÉALISATION DES
OBJECTIFS



Immeuble de bureaux Guimard 10-12 -
Bruxelles (BE) - Toiture aménagée



INNOVATION ET INFRASTRUCTURE

Cofinimmo vise à assurer la durabilité économique de son patrimoine en tenant compte de l'évolution de la société : l'application des principes de l'économie de partage, l'évolution des technologies, la croissance de l'urbanisation, etc.

Elle propose à ses clients-locataires des solutions innovantes pour l'utilisation des espaces, et utilise de nouveaux matériaux plus durables et de nouvelles méthodes de construction et de rénovation afin de créer de nouvelles opportunités de croissance et de pérenniser son patrimoine existant. En répondant de manière plus adéquate aux besoins actuels et futurs des clients-locataires, elle recherche à diminuer le vide locatif du patrimoine, tout en ayant l'ambition d'allonger le cycle de vie des immeubles.

RÉALISATIONS EN 2016



Building Information Modelling



Mars : Ouverture du premier Flex Corner® dans le bâtiment The Gradient



Août : Ouverture du second Flex Corner® au Paepsem Business Park



Novembre : Ouverture du premier Lounge® by Cofinimmo au Park Lane Business Park



VILLES ET COMMUNAUTES DURABLES

Cofinimmo croit au développement durable des villes par la recherche d'un équilibre urbanistique. Les quartiers uni-fonctionnels doivent progressivement disparaître et faire place à des quartiers mixtes où bureaux, immeubles résidentiels, commerces et espaces verts coexistent. Par la reconversion de certains immeubles de bureaux vides en immeubles résidentiels ou en maison de repos, elle contribue à la création de ces quartiers mixtes. Grâce à la mixité, un quartier retrouve une dynamique avec une interaction entre ses différentes fonctions. D'autres effets positifs sont une diminution du sentiment d'insécurité, une meilleure mobilité grâce au nombre de déplacements limités, et un meilleur confort pour les habitants.

Cofinimmo porte d'ailleurs une attention particulière au thème de la mobilité qui a un impact direct sur l'accessibilité et donc l'attractivité de ses immeubles. L'augmentation du trafic automobile

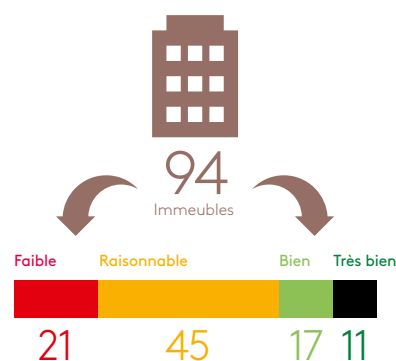
rend les déplacements en ville plus difficiles et crée des nuisances pour les riverains par l'augmentation de la pollution de l'air et des nuisances sonores. Cofinimmo contribue à la mobilité dans la ville par le choix de la localisation de ses immeubles, le nombre d'emplacements de parking disponibles, l'infrastructure d'accueil pour les cyclistes, et la proximité des moyens de transport public. Dans ce cadre, Cofinimmo évalue l'accessibilité de ses immeubles de bureaux en transport en commun, teste des solutions de voiture partagée mises à disposition de ses locataires et envisage la mutualisation de certains emplacements de parking.

Cofinimmo apporte également un soin particulier à l'esthétique des immeubles qu'elle (re-)développe. Elle recherche l'harmonie de la ville en favorisant la construction d'immeubles emblématiques, véritables points de repère qui participent au rayonnement de la ville.



ACCESSIBILITÉ DES IMMEUBLES DE BUREAUX AUX TRANSPORTS EN COMMUN

au 31.12.2016



RÉALISATIONS EN 2016



Septembre : Début du chantier de reconversion de l'immeuble de bureaux Woluwe 106-108 en maison de repos et de soins



Mai : Réaménagement du jardin du site Park Hill



Août : Réaménagement du jardin du site Paepsem Business Park



MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES

Les actions entreprises par Cofinimmo pour limiter l'impact de ses activités sur le climat visent en priorité à améliorer la performance énergétique des immeubles et à diminuer leurs consommations en exploitation. Cela se traduit par la réduction d'émissions de CO₂.

En anticipant le plus possible l'évolution de la réglementation, Cofinimmo transforme progressivement ses immeubles en immeubles 'nearly zero energy', voire passifs. Conformément à la Directive Européenne, tous les immeubles nouvellement construits ou lourdement rénovés en Europe devront dès 2020 répondre aux normes passives, ce que Cofinimmo anticipe dès aujourd'hui. En plus de répondre à ses objectifs de diminution des consommations énergétiques, cela lui confère également un avantage commercial.

Ces immeubles offrent à la fois plus de confort aux occupants pour un niveau de charges moins élevé.

Par ailleurs, lors de redéveloppement important d'immeubles de bureaux, Cofinimmo vise une certification BREEAM minimum de niveau 'Very Good'. Ceci lui permet de poursuivre son double objectif qui consiste, d'une part, à améliorer en continu les performances environnementales de ses immeubles et, d'autre part, à favoriser leur compétitivité commerciale.

Dès que la phase d'exploitation est entamée, Cofinimmo met l'accent sur le monitoring des consommations.

Depuis 2014, elle équipe progressivement ses immeubles de compteurs de consommation énergétique relevables à distance. L'enregistrement et l'analyse des consommations en temps réel permettent d'identifier les équipements énergivores et

de mieux maîtriser les coûts énergétiques.

De plus, par un dialogue régulier avec les locataires, elle complète l'information sur les consommations en énergie des immeubles pour lesquels elle ne détient pas la gestion opérationnelle, à savoir les consommations privatives dans tous les segments d'activités. Avec certains locataires, Cofinimmo va plus loin dans le dialogue par la signature d'une 'Green Charter' dont l'objectif est de mettre en place des actions communes pour diminuer les consommations dans les immeubles.

Depuis 2008, Cofinimmo est certifié ISO 14001:2004 pour le Property Management de ses immeubles de bureaux et ses activités de Project Management. Ceci lui permet d'offrir une continuité dans les actions entreprises en vue de diminuer les consommations énergétiques depuis la construction jusqu'à la gestion quotidienne des immeubles.

RÉALISATIONS EN 2016

Maison de repos et de soins
Résidence Tillens – Bruxelles (BE) – Jardin thérapeutique

Suivi de 64 % des données de consommation de l'immobilier de santé

Suivi de 2 % des données de consommation de l'immobilier des réseaux de distribution

Obtention de deux certificats BREEAM et un certificat BREEAM In-Use

Rénovation de 0,4 % du portefeuille total (hors nouvelles constructions et acquisitions)



DIALOGUE AVEC LE SECTEUR DE LA SANTÉ

Dans le cadre d'un dialogue permanent avec les parties prenantes, Cofinimmo a décidé en 2016 d'étudier de plus près les stratégies de développement durable des établissements du secteur de la santé. Des entretiens exploratoires avec les dirigeants d'établissements en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne ont permis de dresser un panorama plus précis des engagements et des pratiques en matière de responsabilité sociétale dans ce secteur.

Basés sur trois axes (People, Planet, Profit), les entretiens ont révélé une unanimité quant à la chronologie d'approche.

1. PEOPLE

Les entreprises de santé placent naturellement l'humain au cœur de leur métier. Il ne s'agit pas d'une simple déclaration d'intention, mais bien du premier champ d'actions dans la stratégie de développement durable du secteur de la santé. La stratégie RSE, ce sont avant tout des actions responsables à l'égard des résidents et du personnel.

Toutes les institutions sont engagées dans la mise en place de politiques volontaristes sur la prévention de la maltraitance, l'accompagnement des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer et de troubles apparentés, la qualité de vie en maisons de retraite médicalisées, la priorité aux traitements non-médicamenteux, etc. Il est crucial que les services offerts soient adaptés à chaque personne.

La réussite de la mission de 'bientraitance' repose avant tout sur la qualité, le savoir-faire et l'implication des collaborateurs auprès des patients. Leur bien-être est également mis en avant et se décline sur des initiatives telles que le développement professionnel, la mise à disposition de matériel facilitant les efforts et la sécurité.

Le cadre de vie, la convivialité des différentes zones (espaces communs, restaurant, espace vert) mais aussi l'accessibilité du bâtiment sont des éléments importants auxquels est accordée beaucoup d'attention.

2. PROFIT

Les dirigeants se préoccupent également de leur responsabilité économique. Le contrôle des coûts est un élément majeur dans le cadre de la rationalisation des budgets publics à laquelle ils sont confrontés depuis plusieurs années. Cependant, il s'agit plus d'une 'bonne gestion' avant de parler d'une stratégie RSE.

Les efforts de réductions sont tous orientés autour des gains rapides (réductions des consommations d'énergie et d'eau, réductions des déchets) pour lesquels des outils simples de suivi et d'analyse des consommations sont déployés.

Cependant, suivre et analyser les consommations ne suffit pas à les réduire significativement. Pour pouvoir améliorer la performance des bâtiments, les exploitants doivent pouvoir bénéficier d'un savoir-faire technique.

3. PLANET

Si le volet environnemental est le plus emblématique des champs d'actions des stratégies RSE, ce n'est pas l'axe majeur des dirigeants d'établissements de santé. L'empreinte écologique n'est pas le premier enjeu pour ces institutions.

CONCLUSION

Cette enquête a permis de confirmer les difficultés des opérateurs de santé à concilier une politique d'accueil de qualité de la personne et un projet d'amélioration des performances énergétiques et environnementales des immeubles sachant que les moyens financiers qui peuvent y être consacrés sont limités.

Cofinimmo se positionne dès lors comme un conseiller dans le domaine de la construction durable à la recherche de solutions innovantes qui permettent progressivement d'améliorer le patrimoine à un rythme et dans des budgets acceptables pour les opérateurs.



Parking de l'hôpital Amphion - Breda (NL)

COMMUNICATION TRANSPARENTE

Cofinimmo publie l'ensemble de ses actions et initiatives en matière de développement durable au moyen de plusieurs supports complémentaires.

Depuis 2015, elle publie un rapport de développement durable séparé qui suit les lignes directrices du **GRI** ¹. En 2016, l'Institut Royal des Reviseurs d'Entreprises a attribué le prix du meilleur rapport de développement durable belge 2015 dans la catégorie 'grandes entreprises' à Cofinimmo.

Sur son site internet sont publiés les indicateurs de performances clés suivant les recommandations de l'**EPRA** ² (EPRA sBPR) et un tableau de bord décrivant les réalisations et objectifs de l'année en cours, ainsi que des années précédentes et futures.

Cofinimmo participe également à des enquêtes de notation indépendantes en matière de développement durable. Les scores sont également publiés sur le site internet de l'entreprise.



Awards for Best Belgian Sustainability Reports

	Score 2013	Score 2014	Score 2015	Score 2016	
	Silver	Gold	Gold	Gold	www.epra.com
	38	45	57	53	www.gresb.com
	81C	89C	96C	B⁺	www.cdp.net
			EE+	EE+	www.standardethics.eu

¹ Lignes directrices de reporting en termes de durabilité suivant le Global Reporting Initiative (www.globalreporting.org).

² Nouveau système de notation de CDP (de A à D-) depuis 2016.

UN EXEMPLE À SUIVRE EN MATIÈRE DE DIVERSITÉ

La diversité (culturelle, générationnelle, linguistique, de genre, etc.) et l'égalité des chances sont ancrées dans la culture d'entreprise de Cofinimmo. Elle a été parmi les premières entreprises bruxelloises à obtenir en 2010 le label 'diversité'. Pour obtenir ce label, l'entreprise doit s'engager dans un plan de diversité et le mener à terme. Le plan mis en place doit comporter deux parties : un état des lieux de la diversité dans l'entreprise et la définition de propositions de mesures et actions pour l'améliorer. Le label, valable deux ans, a été renouvelé en 2014 et en décembre 2016.

RÉMUNÉRATIONS

Les rémunérations proposées par Cofinimmo à ses collaborateurs sont conformes à celles du marché pour des fonctions similaires. L'enveloppe salariale est fixée sur la base de critères identiques pour chaque collaborateur et tient compte d'une classification objective des fonctions. Elle comprend entre autres un plan de prévoyance, un plan de participation aux bénéfices et, depuis 2009, un bonus non récurrent lié aux résultats de l'entreprise. En 2016, le plan de participation s'élevait à 397 590 EUR. Les membres du Comité de Direction et du Management du Groupe bénéficient par ailleurs d'un plan d'options sur actions. En 2016, des options sur actions ont été octroyées pour une juste valeur de 200 860 EUR.

• • •

La diversité permet d'élargir les points de vue, d'améliorer la richesse des échanges entre personnes et de dégager ainsi des solutions innovantes dans les différentes activités.

• • •



LA DIVERSITÉ CHEZ COFINIMMO

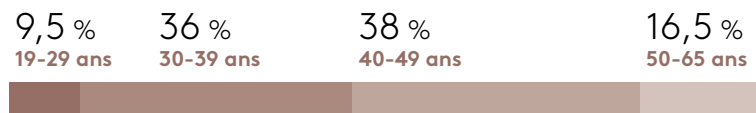
au 31.12.2016



ANCIENNETÉ



ÂGE



NATIONALITÉ



COFINIMMO EN BOURSE

Cofinimmo propose quatre instruments cotés en Bourse, qui présentent chacun des profils de risque, de liquidité et de rendement différents.

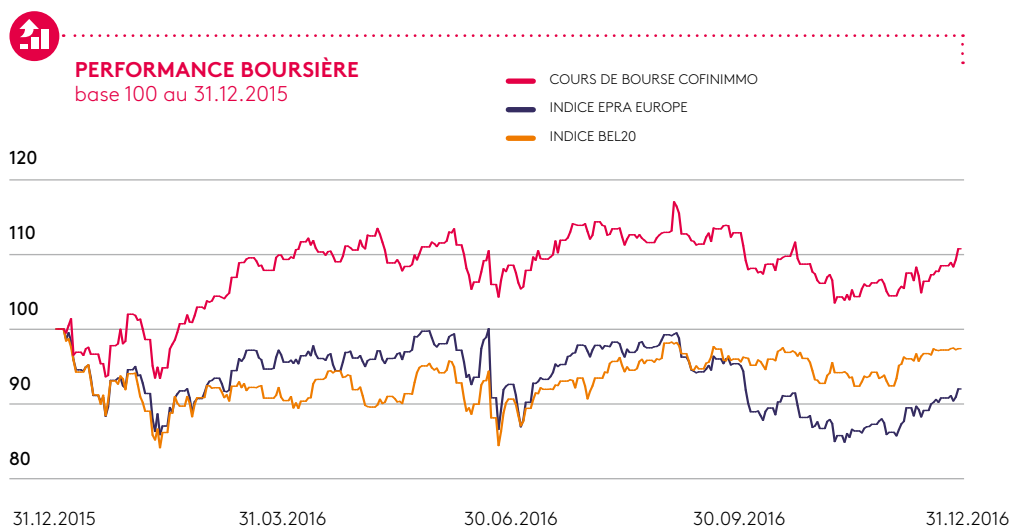
L'ACTION ORDINAIRE

L'action ordinaire de Cofinimmo est cotée sur NYSE Euronext Brussels (ticker : COFB) depuis 1994. Cofinimmo est la première société immobilière cotée reprise dans l'indice BEL20. L'action ordinaire de Cofinimmo est également reprise dans l'indice Euronext 150 et dans les indices immobiliers **EPRA Europe** et **GPR250**. Au 31.12.2016, Cofinimmo affichait une **capitalisation boursière** d'actions ordinaires de 2,2 milliards EUR.

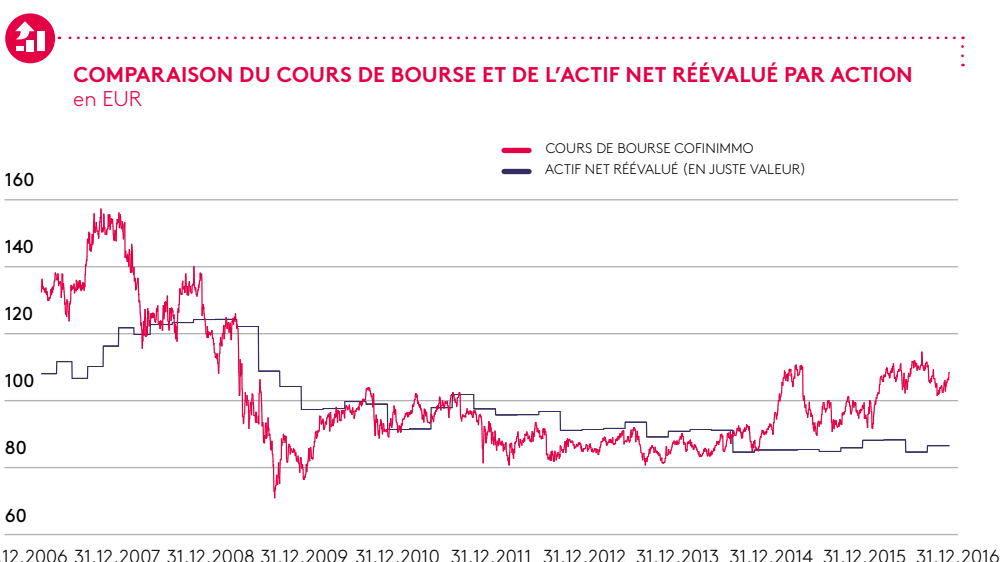
CONTEXTE BOURSIER ET ÉVOLUTION DU TITRE

L'année 2016 a été une année particulièrement volatile sur les marchés boursiers, marquée notamment par le vote britannique en faveur du Brexit (juin), le ralentissement de la croissance chinoise (août) et l'élection présidentielle aux États-Unis (novembre). À titre indicatif, les indices BEL20 et EPRA Europe ont terminé l'année sur une baisse respective de 2,5 % et 7,8 %.

Le graphique ci-dessous illustre la performance boursière de l'action Cofinimmo en 2016 (sans appliquer d'ajustement à la date de paiement du dividende 2015) par rapport aux indices BEL20 et EPRA Europe. Le cours de l'action Cofinimmo a oscillé entre 92,12 EUR et 114,65 EUR, avec une moyenne annuelle de 105,77 EUR. Le cours de clôture au 30.12.2016 s'élevait à 108,65 EUR, une amélioration de 10,4 % par rapport à l'année précédente.



Le graphique ci-dessous montre le cours de bourse de l'action Cofinimmo par rapport à sa valeur intrinsèque (en juste valeur) sur les dix dernières années. L'action affiche une prime moyenne de 1,6 % sur dix ans et une prime moyenne de 21,1 % sur l'année 2016.



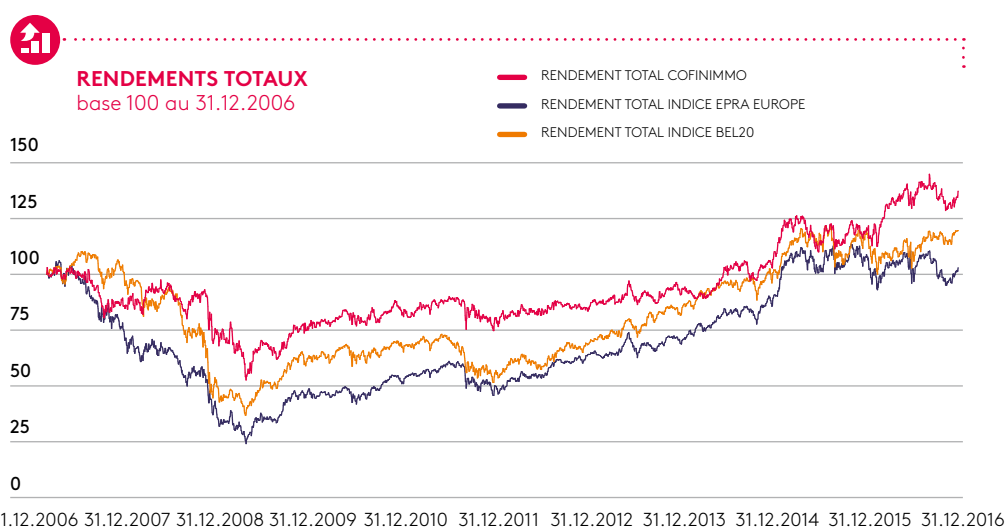
RENDEMENTS TOTAUX (EN %)

La rentabilité totale pour l'actionnaire est mesurée en fonction de l'évolution du cours de bourse et inclut la distribution du dividende ou toute autre distribution réalisée ou payée par la société. En supposant le réinvestissement du dividende 2015 mis en paiement en juin 2016, l'action Cofinimmo a enregistré un rendement total de 14,1 % sur l'année 2016.

Le graphique ci-dessous illustre les performances de l'action Cofinimmo

par rapport aux indices BEL20 et EPRA Europe au cours des dix dernières années, **rendement en dividende** ↑ inclus.

Sur cette période, l'action Cofinimmo a enregistré un rendement total de 36,9 %, ce qui correspond à un rendement annuel moyen de 3,7 %. Les indices BEL20 et EPRA ont enregistré une variation totale de respectivement 19,4 % et 2,9 %, ce qui correspond à des rendements annuels moyens de 1,9 % et 0,3 %.



ACTIONNARIAT/PROFIL DE L'INVESTISSEUR

Cofinimmo compte un large panel d'investisseurs aux profils diversifiés. Il s'agit, d'une part, d'actionnaires individuels, principalement situés en Belgique, et, d'autre part, d'une large base d'investisseurs institutionnels répartis notamment en Belgique, en Allemagne, en France, au Luxembourg, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Suisse et en Amérique du Nord.

Au 31.12.2016, un seul actionnaire franchit le seuil de détention de 5 % qui entraîne une obligation de notification de dépassement de seuil : il s'agit du groupe français Crédit Agricole, qui détient 5,1 % du capital de Cofinimmo.

LIQUIDITÉ DU TITRE DE COFINIMMO

En 2016, Cofinimmo a poursuivi ses efforts visant à favoriser la liquidité de l'action. La société a participé tout au long de l'année à une trentaine de roadshows et conférences. Cofinimmo a également investi dans des campagnes visant à renforcer sa notoriété, tant auprès des investisseurs institutionnels que individuels.

Avec une capitalisation boursière d'actions ordinaires d'un montant de 2,2 milliards EUR et un volume journalier moyen de 4,9 millions EUR ou un peu plus de 46 600 titres, Cofinimmo dispose d'un niveau de liquidité suffisant pour capter l'attention d'investisseurs institutionnels de premier rang.

DIVIDENDE

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 10.05.2017 la distribution d'un dividende conforme à la prévision publiée dans le Rapport Financier Annuel 2015, soit 5,50 EUR brut par action ordinaire. Ce dividende correspond à un rendement brut de 5,2 % par rapport au cours de bourse moyen de l'action ordinaire pendant l'exercice 2016 (contre un rendement brut de 5,5 % en 2015).

Le graphique sur cette page illustre le rendement en dividende de l'action Cofinimmo par rapport au taux d'emprunt de l'Etat Belge à dix ans ('OLO 10 ans') au cours des dix dernières années. Sur cette période, l'action Cofinimmo a offert un rendement en dividende moyen de 6,4 %, contre un taux 'OLO 10 ans' moyen de 2,9 %.

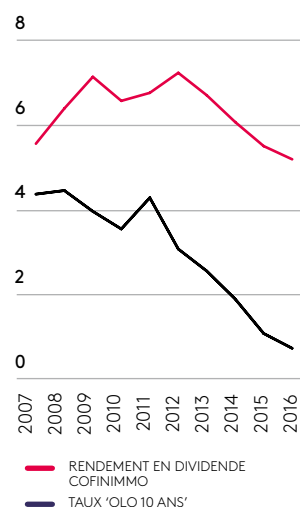
PRÉCOMPTE MOBILIER

Depuis le 01.01.2017, le taux du précompte mobilier applicable aux dividendes attribués s'élève à 30 %.

La Loi belge prévoit toutefois des exonérations. Pour pouvoir en profiter, les bénéficiaires de dividendes doivent au préalable remplir certaines conditions. Par ailleurs, les conventions préventives de double imposition prévoient des réductions de retenue à la source sur les dividendes.



**COMPARAISON
DU RENDEMENT
EN DIVIDENDE DE
COFINIMMO ET DU
TAUX 'OLO 10 ANS'**
en %



ISIN BE0003593044	2016	2015	2014
Cours de Bourse (en EUR)			
Le plus élevé	114,65	110,83	97,83
Le plus bas	92,12	90,15	84,74
À la clôture	108,65	98,41	95,97
Moyen	105,77	99,52	89,76
Rendement en dividende¹	5,2 %	5,5 %	6,7 %
Return brut² (sur 12 mois)	14,1 %	11,2 %	14,3 %
Dividende³ (en EUR)			
Brut	5,50 ⁴	5,50	5,50
Net	3,85 ⁴	4,02	4,13
Volume			
Volume journalier moyen	46 619	46 900	33 883
Volume annuel	12 027 768	12 006 493	8 844 025
Nombre d'actions ayant jouissance dans les résultats consolidés de l'exercice	20 345 637	20 344 378	17 339 423
Capitalisation boursière à la clôture (x 1000 EUR)	2 210 553	2 002 090	1 664 064
Free float⁵	95 %	100 %	100 %
Vélocité⁶	59,1 %	59,0 %	51,0 %
Vélocité ajustée⁶	65,7 %	65,6 %	56,7 %
Pay-out ratio⁶	85,9 %	85,1 %	82,1 %

¹ Dividende brut sur la moyenne annuelle du cours de Bourse.

² Appréciation du cours de Bourse + rendement en dividende.

³ Le précompte mobilier sur les dividendes s'élève à 30 %.

⁴ Prévision.

⁵ Selon la méthode d'Euronext.

⁶ Dans le résultat net des activités clés - part du Groupe.

LES ACTIONS PRIVILÉGIÉES

Les actions privilégiées sont cotées sur NYSE Euronext Brussels (tickers : COFP1 pour la série émise le 30.04.2004 et COFP2 pour la série émise le 26.05.2004). Il s'agit d'actions nominatives assorties d'un droit de vote. Elles sont en outre convertibles en actions ordinaires depuis le 01.05.2009, selon un ratio de un pour un. Durant l'exercice 2016, 295 actions privilégiées ont ainsi été converties en actions ordinaires.

En 2019, Cofinimmo aura la possibilité d'acheter les actions non converties à leur prix d'émission.

Conformément aux Statuts de la société, le dividende des actions privilégiées est fixé à 6,37 EUR brut.

	COFP1		COFP2	
ISIN BE0003811289 (COFP1) / ISIN BE0003813301 (COFP2)	2016	2015	2016	2015
Cours de Bourse (en EUR)				
À la clôture	127,00	126,40	151,00	99,00
Moyen	126,65	115,85	100,11	96,75
Rendement en dividende ^①	5,0 %	5,5 %	6,4 %	6,6 %
Return brut ^② (sur 12 mois)	5,5 %	38,6 %	58,9 %	15,6 %
Dividende ^③ (en EUR)				
Brut	6,37 ^④	6,37	6,37 ^④	6,37
Net	4,46 ^④	4,65	4,46 ^④	4,65
Volume				
Volume journalier moyen ^⑤	16	16	22	361
Volume annuel	16	16	178	11546
Nombre d'actions	395 048	395 048	290 505	290 800
Capitalisation boursière à la clôture (x 1000 EUR)	50 171	49 934	43 866	28 789

① Dividende brut sur la moyenne annuelle du cours de Bourse.

② Appréciation du cours de Bourse + rendement en dividende.

③ Le précompte mobilier sur les dividendes s'élève à 30 %.

④ Prévision.

⑤ Moyenne calculée sur base du nombre de jours de Bourse lors desquels un volume a été enregistré.

L'OBLIGATION CONVERTIBLE

Cofinimmo est émettrice d'une seule obligation convertible. En effet, l'obligation convertible émise en 2011 est venue en échéance en 2016 et les titres non convertis ont été remboursés. Par ailleurs, l'obligation convertible émise

en 2013 et venant à échéance en 2018 a fait l'objet en 2016 d'un rachat simultané avec l'émission d'une nouvelle obligation convertible à échéance 2021 ([voir également le chapitre 'Gestion des ressources financières' de ce Rapport](#)).

ISIN BE0002259282 (Cofinimmo SA 2016-2021)	2016	2015	2014
Cours de Bourse (en EUR)			
À la clôture	141,77	s/o	s/o
Moyen	142,34	s/o	s/o
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	0,8 %	s/o	s/o
Rendement effectif à l'émission	0,2 %	s/o	s/o
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 146,00 EUR)	0,19	s/o	s/o
Net (par tranche de 146,00 EUR)	0,13	s/o	s/o
Nombre de titres	1502196	s/o	s/o
Prix de conversion (en EUR)	146,00	s/o	s/o

LES OBLIGATIONS NON CONVERTIBLES

Cofinimmo est émettrice de cinq obligations non convertibles, dont un 'Green and Social Bond' ([voir également le chapitre 'Gestion des ressources financières' de ce Rapport](#)).

ISIN BE6241505401 (Cofinimmo SA 2012-2020)	2016	2015	2014
Cours de Bourse (en %)			
À la clôture	103,71	105,92	106,86
Moyen	104,39	106,52	104,27
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	2,3 %	2,0 %	2,6 %
Rendement effectif à l'émission	3,6 %	3,6 %	3,6 %
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100 000 EUR)	3,55	3,55	3,55
Net (par tranche de 100 000 EUR)	2,49	2,59	2,66
Nombre de titres	1400	1400	1400

ISIN BE6258604675 (Cofinimmo SA 2013-2017)	2016	2015	2014
Cours de Bourse (en %)			
À la clôture	101,59	102,36	102,27
Moyen	102,07	102,43	101,74
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	0,8 %	1,4 %	2,1 %
Rendement effectif à l'émission	2,8 %	2,8 %	2,8 %
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100 000 EUR)	2,78	2,78	2,78
Net (par tranche de 100 000 EUR)	1,95	2,03	2,09
Nombre de titres	500	500	500
ISIN BE0002224906 (Cofinimmo SA 2015-2022)	2016	2015	2014
Cours de Bourse (en %)			
À la clôture	102,36	99,94	s/o
Moyen	102,23	100,08	s/o
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	1,4 %	1,9 %	s/o
Rendement effectif à l'émission	1,9 %	1,9 %	s/o
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100 000 EUR)	1,92	1,92	s/o
Net (par tranche de 100 000 EUR)	1,34	1,40	s/o
Nombre de titres	1900	1900	s/o
ISIN BE0002267368 (Cofinimmo SA 2016-2026)	2016	2015	2014
Cours de Bourse (en %)			
À la clôture	99,61	s/o	s/o
Moyen	s/o	s/o	s/o
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	1,7 %	s/o	s/o
Rendement effectif à l'émission	1,7 %	s/o	s/o
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100 000 EUR)	1,70	s/o	s/o
Net (par tranche de 100 000 EUR)	1,19	s/o	s/o
Nombre de titres	700	s/o	s/o
ISIN BE0002269380 (Cofinimmo SA 2016-2024)	2016	2015	2014
Cours de Bourse (en %)			
À la clôture	100,21	s/o	s/o
Moyen	99,97	s/o	s/o
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	2,0 %	s/o	s/o
Rendement effectif à l'émission	2,0 %	s/o	s/o
Coupon d'intérêt (en %)			
Brut (par tranche de 100 000 EUR)	2,00	s/o	s/o
Net (par tranche de 100 000 EUR)	1,40	s/o	s/o
Nombre de titres	550	s/o	s/o

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT au 31.12.2016¹

Le Conseil d'Administration déclare que les actionnaires ne disposent pas de droits de vote différents.

Société	Nombre d'actions ordinaires	%	Nombre d'actions privilégiées	%	Nombre total d'actions (droits de vote)	%
Groupe Crédit Agricole	1068286	5,3	0	0	1068286	5,1
Groupe Cofinimmo (actions propres)	44864	0,2	0	0	44864	0,2
Free float	19232487	94,5	685553	100,0	19918040	94,7
Nombre d'actions émises	20345637	100,0	685553	100,0	21031190	100,0

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

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

¹ Situation sur base des déclarations de transparence reçues en vertu de la loi du 02.05.2007. Les modifications éventuelles communiquées depuis le 31.12.2016 ont été publiées conformément aux dispositions de cette même loi et peuvent être consultées sur le site internet de la société (www.cofinimmo.com)

² Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire du 10.05.2017.

LEXIQUE

ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Valeur nette d'inventaire. Capitaux propres estimés à leur valeur de marché, qui s'obtient par la différence entre les actifs et les passifs de l'entreprise (présentés, pour la plupart, en valeur de marché dans le bilan de Cofinimmo). Cette valeur est calculée au sein de la Société sur base des informations relatives à la valorisation des immeubles fournies par les experts immobiliers indépendants.

ARRÊTÉ ROYAL DU 13.07.2014

Arrêté Royal relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR).

BREEAM (BUILDING RESEARCH ESTABLISHMENT ENVIRONMENTAL ASSESSMENT METHOD)

Méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments (www.breeam.org).

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Administration de l'environnement et de l'énergie de la Région de Bruxelles-Capitale (www.environnement.brussels).

CAPITALISATION BOURSIÈRE

Cours de bourse de clôture multiplié par le nombre total d'actions en circulation à cette date.

CENTRE DE CONSULTATIONS MÉDICALES

Centre dans lequel sont regroupés différents professionnels de soins de santé (médecins, psychologues, dentistes, pharmaciens), qui y reçoivent leurs patients/clients. Cofinimmo détient quatre actifs de ce type dans son portefeuille d'immobilier de santé aux Pays-Bas.

DACH UND FACH

Terme utilisé en Allemagne à la place du terme 'double net'. Les coûts d'entretien de la structure du bâtiment et, quelquefois, de certains équipements techniques sont assumés par le propriétaire.

DOUBLE NET

Des contrats de location (baux) ou des rendements dits 'double net' impliquent que les charges des frais d'entretien sont – de manière plus ou moins étendue – à charge du propriétaire (bailleur). Il s'agit notamment des frais d'entretien des toits, murs et façades, installations techniques et électriques, des abords, des adductions d'eau et de l'égouttage. Une partie ou la totalité de ces frais d'entretien peuvent être mises à charge du preneur par les dispositions particulières du bail.

DUE DILIGENCE

Procédure qui vise à faire un état des lieux complet et certifié d'une société, d'un bien ou d'un portefeuille immobilier (aspects comptables, économiques, juridiques, fiscaux, etc.) avant une opération de financement ou d'acquisition.

EHPAD (ÉTABLISSEMENT D'HÉBERGEMENT POUR PERSONNES ÂGÉES DÉPENDANTES)

Désigne en France la forme d'institution pour personnes âgées la plus répandue.

EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION)

Association qui regroupe les sociétés immobilières européennes cotées en bourse, dans le but de promouvoir le secteur et de le rendre plus attractif face à l'investissement immobilier direct, grâce à une plus grande liquidité, accessibilité et transparence des sociétés (www.epra.com).

EPRA EUROPE

Indice boursier européen (hors Royaume-Uni) du FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate et composé des valeurs foncières représentatives du secteur immobilier coté en Europe. Il a été créé par l'EPRA.

EX DATE

Date à partir de laquelle la négociation en bourse d'une action s'effectue sans droit au versement de dividende à venir (pour cause de 'détachement du coupon', anciennement représentatif du dividende), c'est-à-dire trois jours ouvrables après l'Assemblée Générale Ordinaire.

FREE FLOAT

Pourcentage des actions détenues par le public. Selon les définitions d'EPRA et d'Euronext, il s'agit de tous les actionnaires ayant individuellement moins de 5 % du nombre total d'actions.

FSMA (FINANCIAL SERVICES AND MARKETS AUTHORITY - AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS)

Autorité de régulation autonome des marchés financiers en Belgique.

GPR250 (GLOBAL PROPERTY RESEARCH 250)

Indice boursier des 250 plus grandes sociétés immobilières cotées au niveau mondial.

GREEN AND SOCIAL BONDS

Obligations 'vertes et sociales', dont le produit est destiné à (re)financer des projets contribuant positivement au développement durable, écologique ou sociétal. En décembre 2016, Cofinimmo est devenue la première foncière européenne à émettre des 'Green and Social Bonds'.

GRI (GLOBAL REPORTING INITIATIVE)

Organisation internationale sans but lucratif ayant pour mission de rendre le reporting de durabilité pratique courante pour toutes les entreprises et organisations. Son cadre est un système de reporting qui fournit des mesures et des méthodes pour mesurer et rapporter les impacts et performances liés au développement durable.

IAS/IFRS (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS/ INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)

Normes comptables internationales élaborées par l'International Accounting Standards Board (IASB) pour l'établissement des états financiers.

IRS (INTEREST RATE SWAP)

Contrat à terme sur taux d'intérêt, contrairement à un CAP ou un FLOOR qui sont des options sur un taux d'intérêt. Par un IRS, Cofinimmo échange un taux d'intérêt flottant contre un taux d'intérêt fixe, ou inversement.

JUSTE VALEUR

Valeur de réalisation des immeubles de placement, au sens des normes comptables IAS/IFRS, c'est-à-dire après déduction des frais de transaction, telle que déterminée par les experts immobiliers. Les droits de mutation sont fixés forfaitairement par les experts indépendants à 2,5 % pour les biens sis en Belgique. Toutefois, pour les biens d'une valeur de moins de 2,5 millions EUR, les droits à déduire sont les droits d'enregistrement applicables selon la localisation de l'immeuble (10 % ou 12,5 %). Pour les biens sis en France, aux Pays-Bas et en Allemagne, les droits de mutation déduits sont respectivement de 6,77 %, 3,87 % et 4,80 %.

LOYERS CONTRACTUELS

Loyers tels que définis contractuellement dans les baux à la date de clôture, avant déduction des gratuités d'occupation ou autres avantages consentis aux locataires.

MARGE D'EXPLOITATION

Résultat d'exploitation sur les loyers nets.

NOTATION FINANCIÈRE

Notation attribuée par des agences spécialisées (Standard & Poor's pour Cofinimmo), estimant la solidité financière à court ou à long terme d'une entreprise. Cette notation influence le taux auquel une entreprise pourra se financer.

ORA (OBLIGATION REMBOURSABLE EN ACTIONS)

Instrument d'emprunt qui prévoit, pour le débiteur, la possibilité de rembourser son emprunt à échéance au moyen d'actions. Les détenteurs d'ORA sont qualifiés d'orataires'.

PAY-OUT RATIO

Pourcentage du résultat net des activités clés distribué sous forme de dividendes.

PEB (PERFORMANCE ÉNERGETIQUE DU BÂTIMENT)

Indice issu de la Directive européenne 2002/91/CE et exprimant la quantité d'énergie nécessaire pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation normale d'un bâtiment. Celle-ci résulte d'un calcul qui prend en compte les différents facteurs qui influencent la demande d'énergie (isolation, ventilation, apports solaires et internes, système de chauffage, etc.).

PLACEMENT PRIVÉ

Levée de fonds auprès d'un nombre limité d'investisseurs (institutionnels) sans faire appel au public.

PPP (PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ)

Collaboration entre les secteurs public et privé dans le cadre de projets destinés à répondre à une demande collective : rénovation urbaine, travaux d'infrastructure, bâtiments publics, etc.

PRÉCOMPTE MOBILIER

Impôt prélevé par une banque ou par un autre intermédiaire financier lors du paiement d'un dividende.

RATIO D'ENDETTEMENT

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

RECORD DATE

Date à laquelle les positions sont arrêtées afin d'identifier les actionnaires ayant droit au dividende, c'est-à-dire deux jours ouvrables après l'ex date.

REIT (REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)

Fonds d'investissement immobilier coté tel qu'il existe aux États-Unis.

RENDEMENT EN DIVIDENDE

Dividende brut divisé par le cours de bourse moyen de l'année.

RENDEMENT LOCATIF (INITIAL) BRUT

Le rapport entre le loyer (initial) d'un bien acquis et la valeur d'acquisition, frais de transaction non déduits.

RÉSIDENCES-SERVICES

Petits appartements offrant de l'hébergement aux personnes âgées (semi-)autonomes, assorti de services ménagers et de restauration.

RÉSULTAT NET

Résultat net des activités clés, plus (+) résultat sur instruments financiers, plus (+) résultat sur portefeuille.

RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille, plus (+) résultat financier (produits financiers - charges financières), moins (-) impôt sur le résultat.

RÉSULTAT SUR INSTRUMENTS FINANCIERS

Variation de juste valeur des instruments financiers, plus (+) les frais de restructuration des instruments financiers.

RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Plus- et moins-values réalisées et non réalisées par rapport à la dernière valorisation donnée par l'expert, plus (+) les montants d'exit tax dus suite à l'entrée de tout immeuble en régime SIR, SIIC ou FBI.

SSR (CLINIQUE DE SOINS DE SUITE ET DE RÉADAPTATION)

Établissement offrant des soins de rééducation à la suite d'un séjour hospitalier pour une affection médicale ou chirurgicale.

TAKE-UP

Prise en occupation d'espaces locatifs.

TAUX D'OCCUPATION

Calculé en divisant les loyers contractuels des baux en cours (indexés) par la somme de ces loyers contractuels et des Valeurs Locatives Estimées des surfaces vides, ces dernières étant calculées sur base du niveau de loyers courants dans le marché.

TRIPLE NET

Des contrats de location (baux) ou des rendements dits 'triple net' impliquent que les assurances, les taxes et la maintenance sont à charge du locataire. Cela concerne principalement des baux d'établissements de soins de santé..

VALEUR D'INVESTISSEMENT

Valeur du portefeuille dont les frais de transaction ne sont pas déduits, telle que déterminée par les experts immobiliers.

VÉLOCITÉ

Paramètre indiquant la vitesse de circulation de l'action et obtenu en divisant le volume total d'actions échangées sur l'année par le nombre total d'actions.

VÉLOCITÉ AJUSTÉE

Vélocité multipliée par la zone de free float.

ZBC (ZELFSTANDIG BEHANDELCENTRUM)

Clinique privée indépendante aux Pays-Bas.

COFINIMMO

Boulevard de la Woluwe, 58
B - 1200 Bruxelles
Tél. +32 2 373 00 00
Fax +32 2 373 00 10
R.P.M. de Bruxelles
TVA: BE 0426 184 049
www.cofinimmo.com

ENVOYEZ VOS COMMENTAIRES

info@cofinimmo.be

ÉDITEURS

Ellen Grauls, Head of External Communication and Investor Relations
Stéphanie Lempereur, Head of Corporate Finance

CRÉATION ET RÉALISATION

www.concerto.be

PHOTOS

Immeubles: Art & Build Architect, Atelier Jahr, Yvan Glavie, Pierre Lallemand, Oilinwater Design Studio,
Adriaan van Dam Fotografie, Gijs Vanhee
Portraits: David Plas

IMPRESSION

Imprimerie Dereume



ELEMENTAL
CHLORINE
FREE
GUARANTEED



Ce document est imprimé sur du papier Symbol Tatami.

Dit Verslag is eveneens beschikbaar in het Nederlands.
This Report is also available in English.

