Cofinimmo

together in real estate

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

TABLE DES MATIÈRES

Facteurs de risques 2

Remarques préliminaires 10

Historique 12

Message aux actionnaires 14

Rapport de gestion 16

Chiffres clés 16
Stratégie 18
Comptes consolidés 26
Affectation des résultats statutaires 34
Opérations et réalisations en 2016 36
Évènements survenus après le 31.12.2016 51
Prévisions 2017 52
Portefeuille immobilier 60
- Immobilier de santé 60
- Bureaux 76
- Immobilier de réseaux de distribution 88
- Partenariats Public-Privé 92

Gestion des resssources financières 94
Stratégie immobilière durable 102
Déclaration de gouvernance d'entreprise 110

Rapport immobilier 152

Portefeuille immobilier consolidé 152
Rapport des experts immobiliers 160

Cofinimmo en bourse 164

Données conformes au référentiel EPRA 172

Comptes annuels 180

Comptes consolidés 181
Notes sur les comptes consolidés 188
Rapport du Commissaire sur les comptes consolidés 250
Comptes statutaires 252

Document permanent 260

Lexique 276

Les icônes explicatives suivantes sont utilisées dans ce Rapport:

TERME DÉFINI DANS LE LEXIQUE

INDICATEUR ALTERNATIF DE PERFORMANCE (IAP)

GRAPHIQUE

RENVOI VERS NOTE DE BAS DE PAGE

RENVOI VERS PAGE/CHAPITRE

La définition et le détail de calcul des IAP sont consultables sur le site internet www.cofinimmo.com.

FACTEURS DE RISQUES

Ce chapitre reprend les principaux risques auxquels est confrontée la société, leurs effets potentiels sur son activité, ainsi que les différents éléments et actions tempérant l'impact négatif potentiel de ces risques. Les facteurs et mesures de mitigation sont détaillés plus loin dans ce rapport sous les chapitres concernés.

LE MARCHÉ

Les marchés dans lesquels le Groupe Cofinimmo opère sont pour partie liés à l'évolution de la conjoncture économique générale. Le marché des bureaux est notamment influencé par des tendances économiques alors que le secteur de l'immobilier de santé, le portefeuille immobilier de réseaux de distribution et les Partenariats Public-Privé (**PPP**) sont caractérisés par un environnement locatif stable.

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures de mitigation [1]
Dégradation de la conjoncture économique par rapport à la situation existante	1. Influence négative sur la demande et le **taux d'occupation** des surfaces, ainsi que sur les loyers auxquels pourront être relous les immeubles. 2. Révision négative de la valeur du patrimoine immobilier.	Immobilier de santé et Partenariats Public-Privé (ensemble 50,8 % du portefeuille sous gestion au 31.12.2016) pas ou peu sensibles aux variations de la conjoncture économique générale. (1,2) Longue durée moyenne pondérée des baux (10,2 ans au 31.12.2016). (1,2) Au 31.12.2016, 23 % des locataires du portefeuille de bureaux appartiennent au secteur public.
Dégradation de la conjoncture économique par rapport au portefeuille immobilier de réseaux de distribution	L'immobilier de réseaux de distribution loué à des entreprises industrielles ou de services est sujet à l'impact que la conjoncture économique générale peut avoir sur ces entreprises locataires.	L'impact survient à l'issue des baux, qui sont de longue durée. Les réseaux fonctionnent comme points de contact pour les clients des locataires et sont donc nécessaires à leur activité commerciale.
Conversions d'immeubles de bureaux en résidentiel	Incertitude sur le prix et le timing des ventes.	Prévente partielle avant lancement du chantier de conversion.

[1] La référence numérotée dans les facteurs et mesures de mitigation établit le lien avec l'impact potentiel de chaque risque.

LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER

La stratégie d'investissement du Groupe se traduit par un patrimoine d'actifs diversifié, assorti d'une activité limitée de développement pour compte propre (construction de nouveaux immeubles ou rénovation complète d'immeubles existants). Occasionnellement, la société convertit des immeubles de bureaux arrivés en fin de période d'exploitation en appartements (qu'elle met alors en vente) ou en maisons de repos et de soins. La gestion des immeubles en exploitation est effectuée par une équipe interne et proactive. La diversification des actifs vise une répartition des risques de marché.

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures de mitigation
Choix inadéquat d'investissements ou de développements	1. Modification du potentiel de revenus du Groupe. 2. Inadéquation avec la demande sur le marché et, par conséquent, vide locatif. 3. Rendements attendus non atteints.	Analyses stratégiques et du risque, ainsi que **due diligences** technique, administrative, juridique, comptable et fiscale effectuées avant chaque acquisition. (1,2,3) Valorisations interne et externe (expertise indépendante) effectuées de chaque bien immobilier à acquérir ou à céder. (1,2,3) Commercialisation des projets de développement avant acquisition. (1,2,3)
Programme de développement pour compte propre excessif	Incertitude sur les recettes futures.	Activité limitée à maximum 10 % de la **juste valeur** du portefeuille.
Gestion défaillante des grands travaux	1. Non respect du budget et timing. 2. Augmentation des coûts et/ou diminution des revenus ; impact négatif sur la rentabilité des projets.	Équipe interne de Project Management spécialisée. (1,2) Project Managers externes spécialisés sélectionnés pour les projets de plus grande taille. (1,2)
Variation négative de la juste valeur des immeubles	Impact négatif sur le **résultat net**, la valeur de l'actif net et le **ratio d'endettement**. Au 31.12.2016, une variation de valeur de 1 % aurait eu un impact de l'ordre de 33,7 millions EUR sur le résultat net et de l'ordre de 1,60 EUR sur la valeur intrinsèque par action (contre respectivement 31,34 millions EUR et 1,57 EUR au 31.12.2015). Elle aurait également eu un impact sur le ratio d'endettement de l'ordre de 0,40 % (contre 0,35 % au 31.12.2015).	Patrimoine immobilier valorisé par des experts indépendants selon une périodicité trimestrielle, favorisant la prise de mesures correctrices. Politique d'endettement clairement définie et prudente. Stratégie d'investissement orientée vers des actifs de qualité et offrant des revenus stables. Portefeuille multi-actifs sujet à différentes tendances de valorisation pouvant se compenser. Actif principal représentant seulement 2,1 % du portefeuille (voir page 152).
Variation négative de la juste valeur des biens immobiliers impactant la capacité pour la société à distribuer un dividende	Incapacité partielle ou totale de verser un dividende si les variations cumulées de juste valeur dépassent les réserves distribuables.	La société dispose de réserves distribuables, pour un montant de 92,0 millions EUR. Dans le passé, le Groupe a réalisé certaines opérations lui permettant d'assurer la distribution de son dividende : distribution de dividendes par les filiales à la maison-mère et requalification de réserves indisponibles en réserves disponibles, correspondant à des plus-values réalisées lors de fusions avec la société-mère.

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures de mitigation
Vacance locative (non occupation) des immeubles	1. Perte de revenus locatifs. 2. Niveaux de loyer revus à la baisse et/ou octroi de gratuités/ incentives. 3. Frais commerciaux majorés pour attirer de nouveaux locataires, impactant les résultats. 4. Baisse de valeur des immeubles.	Gestions commerciale et immobilière (pro)actives par des équipes de location et de Property Management internes. (1,3) Durée moyenne des baux élevée (10,2 ans au 31.12.2016) avec maximum 14 % arrivant à échéance lors d'une seule année. (1,2,4) Préférence donnée aux baux de longue durée : les immeubles de bureaux sont loués à moyen ou, si possible, à long terme, l'immobilier de santé à très long terme (durée initiale de 27 ans en Belgique, 12 ans en France, 15 ans aux Pays-Bas et 25 ans en Allemagne), les cafés/ restaurants pour une durée initiale de minimum 23 ans et les agences d'assurance pour une durée initiale de 10 ans. Le taux d'occupation des bureaux s'élève à 89 % ; ceux de l'immobilier de santé et de l'immobilier de réseaux de distribution s'élèvent respectivement à 99 % et 98 %. (1,2,4) Au 31.12.2016, le taux d'occupation global était de 94,5 %, contre 94,9 % au 31.12.2015. Au cours de l'année 2016, le coût de détention de biens inoccupés s'est élevé à 4,47 millions EUR.
Frais de maintenance	Diminution des résultats.	La majorité des baux pour l'immobilier de santé sont des contrats '**triple net**'. Pour les cafés/restaurants et agences, les obligations d'entretien sont limitées. Pour les bureaux, une politique de maintenance périodique est appliquée.
Usure et dégradation des immeubles	Obsolescence architecturale, technique ou du point de vue environnemental et, par conséquent, attrait commercial des immeubles réduit.	Politique de remplacement d'équipements systématique à long terme. Rénovation régulière des immeubles pour qu'ils correspondent à la demande des utilisateurs. Cession d'immeubles si le prix offert est supérieur à la valeur estimée, nette des frais de rénovation anticipés.
Destruction des immeubles	Activité interrompue et, par conséquent, perte du locataire et revenus locatifs diminués.	Portefeuille assuré pour une valeur totale de reconstruction de 1,80 milliard EUR[1] (contre une juste valeur, terrain compris, de 1,54 milliard EUR pour les mêmes biens). Couverture contre les vacances locatives occasionnées par des calamités. Assurance de la responsabilité civile du propriétaire ou du maître d'ouvrage.

[1] Ces assurances couvrent 45,9 % du portefeuille (100 % en prenant en compte les assurances prises par les occupants). Ce montant n'inclut pas les assurances prises en cours de chantiers, ni celles dont les occupants sont responsables contractuellement (pour l'immobilier de santé en Belgique, en France et aux Pays-Bas, l'immobilier de réseaux de distribution et certains immeubles de bureaux). La prime d'assurance correspondante est de 771 991 EUR.

LES CLIENTS

Le Groupe gère activement sa base de clients afin de minimiser les vacances locatives et la rotation des locataires des bureaux. Il n'assume nullement la gestion opérationnelle des actifs de santé, du portefeuille de cafés/restaurants et de celui des agences d'assurances.

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures de mitigation
Solvabilité réduite/faillite des clients	1. Perte de revenus locatifs. 2. Vide locatif inattendu. 3. Frais commerciaux exposés pour relouer (bureaux). 4. Relocation à un prix inférieur et/ou octroi d'incentives et de gratuités.	Principaux locataires : Korian 15,3 %, AB InBev 13,1 %, Armonea 10,6 %, Régie des Bâtiments 6,2 %. Les deux premiers clients de bureaux appartiennent au secteur public. (2) Avant acceptation d'un nouveau client, une analyse du risque de crédit est demandée à une agence de rating externe ou effectuée en interne. (2) Une avance/garantie bancaire correspondant à six mois de loyer est généralement demandée aux locataires n'appartenant pas au secteur public. (1) Les loyers sont payables d'avance (mensuellement/trimestriellement/annuellement). Une provision trimestrielle est demandée en couverture des charges locatives et taxes qui incombent au Groupe mais qui sont refacturables contractuellement aux locataires. (1) Les risques de solvabilité sur un actif de santé individuel sont mutualisés au sein du Groupe exploitant. (2,3) Les opérateurs d'immobilier de santé reçoivent, en vertu de leur permis d'exploitation, une partie importante de leurs revenus directement ou indirectement des organismes de sécurité sociale. (1,2,3)
Poids prépondérant des locataires les plus significatifs	Impact négatif important sur les revenus locatifs en cas de départ.	Base de clientèle diversifiée. Cofinimmo compte 487 clients au total, dont le client le plus important représente 15,3 %. Le secteur public représente 10,0 %. Près de 30 exploitants-locataires en immobilier de santé.
Non renouvellement ou résiliation anticipée des baux	1. Vacance locative. 2. Frais commerciaux majorés suite au vide locatif. 3. Réversion négative des loyers. 4. Octroi de gratuités/incentives.	Gestions commerciale et immobilière (pro)actives. (1,2,3) Contacts permanents de l'équipe commerciale interne avec les agences immobilières. (1) Tous les baux prévoient une indemnité en cas de départ prématuré. (2) Des gratuités/incentives conformes aux conditions de marché et ne mettant pas à mal la solvabilité du Groupe peuvent être attribuées dans certains cas dans le segment des bureaux. Elles sont calculées en fonction de la durée du bail, de l'état du bâtiment et de sa localisation.

LA RÉGLEMENTATION

Cofinimmo bénéficie d'un régime fiscal favorable (SIR en Belgique, **SIIC** en France, **FBI** aux Pays-Bas) qui l'exonère d'impôt des sociétés à condition de distribuer à ses actionnaires minimum 80 % (Belgique)[1], 95 % (France) ou 100 % (Pays-Bas) de ses bénéfices (voir pages 263 et 264). Outre les obligations liées au droit des sociétés, elle est également tenue de se conformer à la législation sur les sociétés cotées. Elle est, par ailleurs, soumise aux réglementations locales propres à l'urbanisme et à la protection de l'environnement.

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures de mitigation
Non respect du régime SIR	1. Perte de l'agrément SIR et du régime de transparence fiscale y attaché. 2. Remboursement anticipé obligatoire de certains crédits.	Professionnalisme des équipes veillant au respect rigoureux des obligations.
Non respect du régime SIIC ou FBI	Perte du régime de transparence fiscale.	Professionnalisme des équipes veillant au respect rigoureux des obligations.
Modification défavorable du régime SIR, SIIC ou FBI ou de l'application qui en est faite par les autorités publiques	Baisse des résultats ou de la valeur d'actif net.	Contact régulier avec les autorités publiques. Participation à des associations et fédérations représentatives du secteur. Adaptations des structures juridiques et/ou des modes opératoires du Groupe.
Modification de la réglementation urbanistique environnementale	1. Diminution de la juste valeur de l'immeuble. 2. Augmentation des frais à exposer pour maintenir le bien en état d'exploitation. 3. Effet défavorable sur la capacité du Groupe à exploiter un immeuble.	Politique active de performance énergétique et environnementale devançant la législation dans la mesure du possible.
Modification des régimes de sécurité sociale : réduction des subventions accordées aux opérateurs de santé, non compensée par une augmentation des prix payés par les résidents/patients ou par l'intervention d'assurances privées	Impact sur la solvabilité des opérateurs d'immobilier de santé.	Analyse de solvabilité annuelle des opérateurs sur base d'un reporting financier régulier. Suivi de l'évolution des réglementations.

[1] Les SIR communiquent une politique de dividende correspondant à un montant par action. Ce montant par action peut être supérieur ou égal au minimum de 80 % du produit net tel que requis par l'Arrêté Royal du 13.07.2014.

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures de mitigation
Procédures judiciaires et arbitrages à l'encontre de la société	Impact négatif sur le résultat de la période et, éventuellement, sur l'image de la société et son cours de bourse.	Maîtrise de tout élément interne à la société pouvant négativement influencer la mauvaise exécution d'une obligation contractuelle. Professionnalisme des équipes veillant au respect rigoureux des obligations.
Passifs occultes résultant d'opérations de fusions, scissions et apports	Baisse des résultats et/ou de la valeur d'actif net.	Due diligence : audits technique, administratif, juridique, comptable et fiscal adéquats lors d'acquisitions de sociétés immobilières et d'actifs. Obtention de déclarations et garanties des cédants.
Valeur réelle des biens immobiliers utilisée dans le calcul de l'exit tax différente de la juste valeur des biens immobiliers telle que reprise dans le bilan IFRS de la SIR institutionnelle	Augmentation de l'assiette sur laquelle se calcule l'**exit tax**.	Le Groupe estime s'être conformé en tous points aux dispositions de la circulaire pour le calcul des exit tax dont il était redevable.
Ratio intérêts sur emprunts/revenus locatifs perçus ou ratio d'endettement dépassant le seuil fixé par la réglementation SIR	Non conformité avec la réglementation.	Tenue à jour d'un plan financier à cinq ans mettant en exergue le suivi de ces obligations.

GESTION FINANCIÈRE [1]

La politique de financement de Cofinimmo vise à optimiser le coût de financement et à limiter le risque de liquidité du Groupe et le risque de contrepartie.

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures de mitigation
Marchés financier et bancaire défavorables à l'immobilier et/ou à Cofinimmo	1. Accès au crédit entravé et coût renchéri. 2. Liquidité réduite.	Politique de financement rigoureuse (1,2) : ■ diversification des sources de financement entre le marché bancaire (24 %) et différents compartiments du marché des capitaux (76 %) ; ■ pool bancaire étendu et stable ; ■ étalement équilibré des échéances dans le temps ; ■ couverture complète du programme de billets de trésorerie. (1) Maintien d'un volume de disponibilités sur lignes de crédit confirmées suffisant pour couvrir les débours opérationnels/ d'acquisition/de construction à moyen terme et le refinancement à court terme. (1,2)
Insolvabilité des contreparties financières ou bancaires	Baisse des résultats.	Plusieurs contreparties bancaires de renommée nationale ou internationale, toutes dotées de bonnes notations financières.
Variations des taux d'intérêt (futurs) de marché	1. Revalorisation des instruments financiers. 2. Impact défavorable sur les charges financières. 3. Effet négatif sur la valeur d'actif net et sur le résultat de la période. 4. Modification (à la baisse) du rating du Groupe, et impact défavorable sur le coût de financement et la liquidité (voir point 'Modification de la notation financière publique du Groupe'). 5. Impact négatif sur le résultat de la période.	Une partie de la dette est contractée à taux variable. Au 31.12.2016, la dette à taux fixe et celle à taux variable couverte s'élèvent à 84 %, et celle à taux variable non couverte à 16 %. En l'absence de toute couverture, une augmentation de dix points de base des taux d'intérêt augmenterait les charges financières de 0,78 million EUR. La dette à taux variable est couverte par des instruments dérivés à plus de 75 % jusque 2021. (1,2,3) En 2017, en supposant que la structure et le niveau de la dette demeurent identiques à ceux au 31.12.2016, et en tenant compte des instruments de couverture mis en place, une augmentation ou une diminution des taux d'intérêt de 50 points de base n'entraînerait aucune modification significative du coût de financement.
Augmentation des marges de crédit	Augmentation des charges financières.	Diversification des sources de capitaux empruntés visant à optimiser les marges moyennes de crédit et levée de capitaux sur des périodes moyennes ou longues à des marges fixes.
Non renouvellement ou résiliation des contrats de financement	Impact négatif sur la liquidité.	Dix banques de grandes notoriété et renommée. Différentes formes de financement : dettes bancaires, émission d'obligations convertibles, non convertibles, '**Green and Social Bonds**', programme de billets de trésorerie,... Refinancement effectué au moins 12 mois à l'avance afin d'en optimiser les conditions et la liquidité.

[1] Voir également le chapitre 'Gestion des ressources financières' du présent Rapport.

Description du risque	Impact potentiel	Facteurs et mesures de mitigation
Variation de la juste valeur des instruments de couverture	Effet positif ou négatif sur les capitaux propres et la valeur intrinsèque par action.	Cofinimmo met en place des instruments de couverture pour la totalité de ses sources de financement, et non pour des lignes de crédit spécifiques.
Risque de déflation	Impact négatif sur les revenus locatifs.	Les baux prévoient le plus souvent que le nouveau loyer ne peut être inférieur soit au loyer précédent, soit au loyer de la première année du bail. L'indexation de certaines charges techniques non majoritaires peut être supérieure à celle appliquée sur les loyers.
Risque d'endettement [1]	1. Annulation/résiliation des conventions de crédit ou remboursement anticipé. 2. Non respect de la législation sur les SIR et sanctions conséquentes.	Politique financière et d'endettement prudente et surveillance continue. (1,2) Au 31.12.2016, le ratio d'endettement réglementaire de Cofinimmo était de 43,7 %, respectant le ratio maximum de 65 % selon la réglementation SIR et le ratio maximum de 60 % communément repris dans les conventions d'emprunt et de facilités de crédit. (1,2) Les charges d'intérêt nettes étaient de -32,31 millions EUR au 31.12.2016 (contre -42,31 millions EUR au 31.12.2015).
Risque de change	Perte de valeur des investissements et cash flows.	Cofinimmo n'est pas exposé à des risques de change, sauf en cas d'éclatement de la zone euro. Toutefois, Cofinimmo a conclu une transaction de vente d'immeuble dans une devise étrangère, vente soumise à des conditions suspensives. Pour couvrir le risque de change potentiel lié à une recette en devise, Cofinimmo a conclu deux options sur devises, par lesquelles elle peut vendre la devise à un prix déterminé. Le risque de perte est ainsi limité et Cofinimmo peut encore profiter partiellement d'une évolution éventuelle du taux de change en sa faveur. La sensibilité de la valeur intrinsèque des deux options à des variations du cours de change n'est pas matérielle.
Volatilité du cours de l'action	Accès plus difficile à des capitaux propres nouveaux.	Maîtrise des éléments internes à la société pouvant négativement influencer le cours de bourse. Communication régulière avec les actionnaires et diffusion d'informations financières prévisionnelles.
Modification de la notation financière publique du Groupe	Coût du financement et liquidité.	Relation étroite avec l'agence de notation et prise en compte de ses recommandations quant aux ratios financiers à atteindre pour différents niveaux de rating et quant aux sources de financement, à la liquidité et aux couvertures de taux d'intérêt. La société dialogue aussi avec une agence de rating dont la notation est privée.

Les facteurs et mesures de mitigation ci-dessus ne permettent pas nécessairement d'effacer la totalité de l'impact potentiel du risque identifié. Tout ou partie de l'impact demeure alors à charge de la société ou, indirectement, de ses actionnaires.

[1] Conformément à l'Article 13 de l'Arrêté Royal du 13.07.2014, Cofinimmo élaborera, au cas où le ratio d'endettement dépasserait 50 %, un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution décrivant les mesures destinées à éviter que ce taux d'endettement ne dépasse 65 % des actifs consolidés (voir Note 24).

REMARQUES PRÉLIMINAIRES

Ce Rapport Financier Annuel contient de l'information réglementée au sens de l'Arrêté Royal du 14.11.2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments admis à la négociation sur un marché réglementé.

Ce Rapport est 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. La version française a été approuvé par la **FSMA** le 29.03.2017, conformément à l'Article 23 de la Loi précitée. Cette approbation ne contient aucun jugement concernant la situation du Groupe.

Ce document d'enregistrement n'a pas été soumis pour approbation à des organismes ou des autorités de contrôle en dehors de la Belgique.

LANGUES

Ce Rapport financier Annuel a été établi en français. Il est également disponible en néerlandais et en anglais. Les versions néerlandaises et anglaises sont des traductions établies sous la responsabilité de Cofinimmo. Seule la version française fait foi.

MISE À DISPOSITION DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Une copie de ce Rapport Financier Annuel peut être obtenue gratuitement en contactant :

Cofinimmo SA
58 Boulevard de la Woluwe
1200 Bruxelles
Belgique

Tél. : 02 373 00 00
Fax : 02 373 00 10
Email : info@cofinimmo.be

Ce Rapport est également consultable sur le site internet de Cofinimmo (www.cofinimmo.com).

DÉCLARATIONS

PERSONNES RESPONSABLES

Le Conseil d'Administration de Cofinimmo SA, dont la composition est décrite aux pages 116 à 120, assume la responsabilité du contenu de ce Rapport Financier Annuel, sous réserve de l'information fournie par des tiers, y compris les Rapports du Commissaire et des experts immobiliers. Monsieur André Bergen, Président du Conseil d'Administration, et Monsieur Jean-Edouard Carbonnelle, CEO, déclarent, au nom du Conseil d'Administration, qu'à leur connaissance :

- ce Rapport Financier Annuel contient des informations conformes à la réalité et un exposé fidèle des évènements importants et, le cas échéant, des principales transactions entre parties liées survenues au cours de l'exercice, et de leur incidence sur le jeu d'états financiers ;
- ce Rapport Financier Annuel ne comporte aucune omission qui serait de nature à altérer significativement la portée d'une quelconque déclaration qu'il contient ;
- le jeu d'états financiers, établi conformément aux normes comptables applicables, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Cofinimmo et des filiales comprises dans la consolidation,
- le Rapport de Gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de l'émetteur et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés (voir pages 2 à 9).

INFORMATIONS PRÉVISIONNELLES

Ce Rapport Financier Annuel contient des informations prévisionnelles fondées sur les plans, estimations et projections de la Société, ainsi que sur ses attentes raisonnables liées à des événements et des facteurs extérieurs. De par leur nature, ces informations prévisionnelles comportent des risques et des incertitudes qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles s'en écartent. Compte tenu de ces facteurs d'incertitude, les déclarations concernant le futur ne peuvent être garanties.

ADMINISTRATEURS

Le Conseil d'Administration de Cofinimmo SA déclare qu'à sa connaissance :

- aucun des Administrateurs n'a jamais été condamné pour un délit de fraude, qu'aucune incrimination officielle et/ou publique n'a été exprimée ou qu'aucune sanction n'a jamais été imposée par une autorité légale ou de supervision, qu'aucun Administrateur n'a été empêché par un tribunal d'agir en tant que membre de l'organe d'Administration et qu'en cette capacité, ils n'ont jamais été impliqués dans une faillite ;
- aucun contrat de travail n'a été conclu ni avec les Administrateurs, ni avec le Comité de Direction, ni avec la SIR prévoyant le paiement d'indemnités lors de la résiliation du contrat de travail sous réserve du commentaire repris sous la section 'Conditions contractuelles des membres du Comité de Direction' du chapitre 'Déclaration de gouvernance d'entreprise'.

INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS

Les informations publiées dans ce présent Rapport provenant de tiers, telles que le Rapport des experts immobiliers et les Rapports du Commissaire, ont été incluses avec le consentement de la personne ayant avalisé le contenu, la forme et le contexte de cette partie du document d'enregistrement. Elles ont été fidèlement reproduites et, pour autant que le Conseil d'Administration le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par cette tierce partie, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

INFORMATION FINANCIÈRE HISTORIQUE REPRISE PAR RÉFÉRENCE

Les Rapports Financiers Annuels de ces cinq dernières années et notamment ceux concernant les exercices 2014 et 2015 qui sont inclus par référence dans le présent Rapport Financier Annuel comprenant les comptes annuels statutaires et consolidés et les Rapports du Commissaire, ainsi que les Rapports Financiers Semestriels, peuvent être consultés sur le site www.cofinimmo.com.

HISTORIQUE

1983

Création (capital : 6 millions EUR).

1994

Cotation à la bourse de Bruxelles.

NYSE EURONEXT

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).

Emission de 'Green and Social Bonds'.

MESS
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

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 %.

CHIFFRES CLÉS

GESTION IMMOBILIÈRE INTERNE

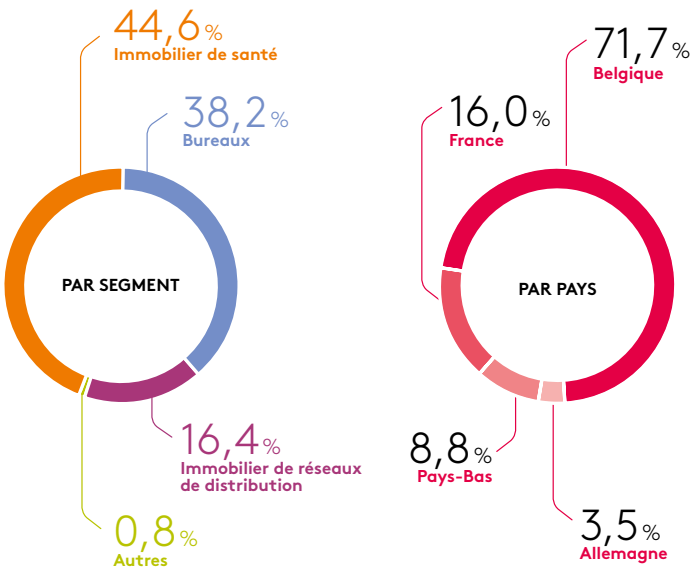
128 COLLABORATEURS [1]

36 % Hommes — 64 % Femmes

19 MANAGERS [1]

39 % Hommes — 61 % Femmes

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE [1]



2,3 MILLIARDS EUR
CAPITALISATION BOURSIERE [1]

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

43,7 %
TAUX D'ENDETTEMENT [1]

6,40
EUR/ACTION
RÉSULTAT EPRA en 2016

92,76
EUR/ACTION
VALEUR DE L'ACTIF NET EPRA [1]

226
KWH/M²
CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE MOYENNE du portefeuille en 2016

FRES

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) [1]

94,5 %
TAUX D'OCCUPATION [1]

6,9 %
RENDEMENT LOCATIF BRUT si portefeuille loué à 100 % [1]

2,4 %
COÛT MOYEN de la dette en 2016

4,8 ANNÉES
MATURITÉ MOYENNE de la dette [1]

BBB
NOTATION STANDARD & POOR'S

[1] au 31.12.2016

STRA

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

TÉGIE

MISSION

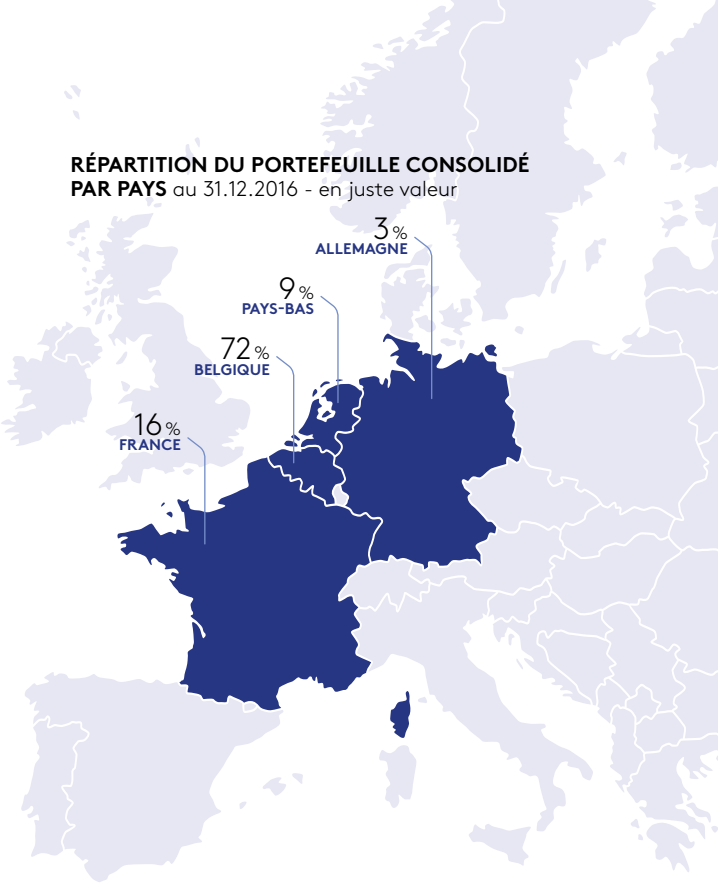
La mission de Cofinimmo, en tant que société immobilière cotée, repose sur trois piliers :

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 société 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.

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

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 revalidation 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 intervenants 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 Partenariats Public-Privés 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 relutions moyennes sur cinq ans du résultat net des activités clés par action et de l'**actif net réévalué** par action.

STRATÉGIE FINANCIÈRE

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

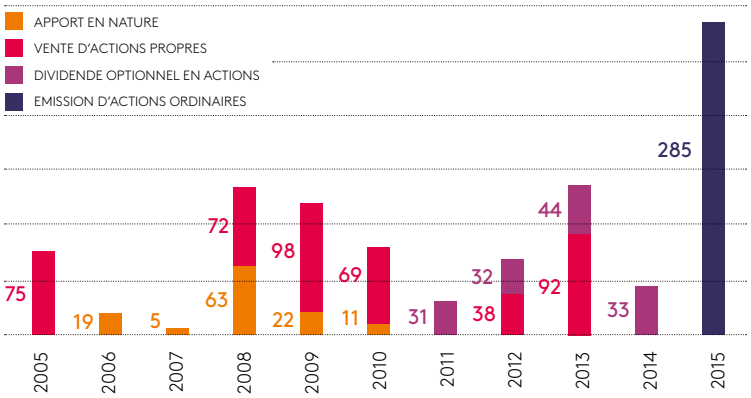
DIVERSIFICATION DES SOURCES DE FINANCEMENT

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.

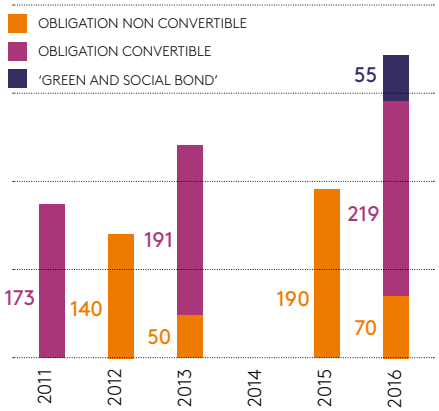
ACCÈS RÉGULIER AUX MARCHÉS DES CAPITAUX

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 1 000 000 EUR)



MARCHÉ DES CAPITAUX: DETTES
(x 1 000 000 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.

STRATÉGIE de DÉVELOPPEMENT DURABLE

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 que ses immeubles affichent des performances énergétiques optimales afin de limiter les émissions de CO_2 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

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).

[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.

- 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**, 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 1459 millions EUR en 2015 à 1341 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 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.

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

BILAN CONSOLIDÉ

(x 1 000 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** applicables, les obligations remboursables en actions (**ORA**) émises en 2011 et les obligations convertibles émises en 2016 n'ont pas été prises en compte dans le calcul de l'**actif net dilué réévalué** par action au 31.12.2016 car elles auraient eu un impact relutif. 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 relutif.

[1] Y compris les immeubles à usage propre et les projets de développement.
[2] Actions ordinaires et privilégiées.

SYNTHÈSE DES COMPTES CONSOLIDÉS TRIMESTRIELS

Le Groupe n'a pas publié d'information trimestrielle entre le 31.12.2016 et la date d'arrêté du présent Rapport. Les données semestrielles et annuelles sont soumises à un contrôle de la part du Commissaire Deloitte, Reviseurs d'Entreprises.

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ PAR TRIMESTRE

(Comptes de résultats)

(x 1 000 EUR)	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016	2016
A. RÉSULTAT NET					
Loyers	50 394	51 277	52 849	52 679	207 199
Gratuités locatives	-1 103	-919	-951	-1 314	-4 287
Concessions accordées aux locataires (incentives)	-124	-113	-112	-35	-383
Indemnités de rupture anticipée de bail	95	258	121	49	522
Reprises de loyers cédés et escomptés	2 816	2 816	2 816	2 816	11 265
Charges relatives à la location	-7	5	-265	146	-121
Résultat locatif net	**52 072**	**53 324**	**54 458**	**54 341**	**214 195**
Récupération de charges immobilières	13	31	-5	11	50
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	14 477	16 016	3 816	8 059	42 368
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-251	-633	-552	-167	-1 602
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-16 992	-16 096	-3 676	-7 587	-44 352
Résultat immobilier	**49 319**	**52 642**	**54 041**	**54 657**	**210 659**
Frais techniques	-1 182	-2 313	-1 227	-1 180	-5 901
Frais commerciaux	-252	-212	-399	-645	-1 508
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 245	-647	-648	-929	-4 469
Frais de gestion immobilière	-5 228	-5 181	-3 784	-4 466	-18 659
Charges immobilières	**-8 907**	**-8 353**	**-6 057**	**-7 220**	**-30 537**
Résultat d'exploitation des immeubles	**40 413**	**44 289**	**47 984**	**47 437**	**180 122**
Frais généraux de la société	-3 185	-1 683	-1 538	-1 637	-8 043
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	**37 228**	**42 606**	**46 446**	**45 800**	**172 079**
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	194	1 219	605	673	2 691
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	7 581	4 136	18 069	-18 160	11 626
Autre résultat sur portefeuille	-466	-298	-683	-12 455	-13 902
Résultat d'exploitation	**44 536**	**47 663**	**64 437**	**15 857**	**172 494**
Revenus financiers	1 286	1 267	1 340	1 314	5 207
Charges d'intérêts nettes	-8 851	-8 010	-7 875	-7 573	-32 309
Autres charges financières	-233	-399	154	-370	-848
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-33 532	-3 950	-17 729	16 925	-38 286
Résultat financier	**-41 330**	**-11 092**	**-24 110**	**10 296**	**-66 236**
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	429	119	36	116	701

(x 1000 EUR)	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016	2016
Résultat avant impôt	**3636**	**36690**	**40363**	**26269**	**106959**
Impôts des sociétés	-1746	-1096	-693	-2370	-5906
Exit tax	-86	-5	-26	1300	1182
Impôt	**-1832**	**-1101**	**-719**	**-1071**	**-4724**
Résultat net	**1804**	**35589**	**39644**	**25199**	**102235**
Intérêts minoritaires	-1386	-1402	-1515	-540	-4842
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	**418**	**34187**	**38129**	**24659**	**97393**
RESULTAT NET DES ACTIVITES CLES - PART DU GROUPE	**26719**	**33256**	**38524**	**35762**	**134260**
RESULTAT SUR INSTRUMENTS FINANCIERS - PART DU GROUPE	**-33631**	**-3850**	**-18124**	**16755**	**-38850**
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE - PART DU GROUPE	**7331**	**4782**	**17729**	**-27859**	**1983**
B. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RÉSULTATS					
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie	-8	9	23	27	51
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	1726	1396	1396	1396	5914
Autres éléments du résultat global	**1718**	**1405**	**1419**	**1423**	**5965**
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL - PART DU GROUPE	**1718**	**1405**	**1419**	**1423**	**5965**
C. RÉSULTAT GLOBAL					
Résultat global	**3522**	**36994**	**41062**	**26622**	**108200**
Intérêts minoritaires	-1385	-1401	-1515	-541	-4842
RÉSULTAT GLOBAL - PART DU GROUPE	**2137**	**35593**	**39547**	**26081**	**103358**

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE PAR TRIMESTRE (Bilan)

(x 1 000 EUR)	T1 2016	T2 2016	T3 2016	T4 2016
Actifs non courants	**3 375 795**	**3 425 887**	**3 525 554**	**3 547 181**
Goodwill	111 256	111 256	111 256	99 256
Immobilisations incorporelles	705	804	813	751
Immeubles de placement	3 181 315	3 231 737	3 331 266	3 363 636
Autres immobilisations corporelles	341	543	555	635
Actifs financiers non courants	0	0	0	758
Créances de location-financement	75 682	75 308	75 368	75 718
Créances commerciales et autres actifs non courants	41	41	41	29
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	6 454	6 197	6 255	6 398
Actifs courants	**92 104**	**99 180**	**129 311**	**114 101**
Actifs détenus en vue de la vente	2 865	2 710	2 670	2 695
Actifs financiers courants	0	0	0	0
Créances de location-financement	1 644	1 767	1 769	1 795
Créances commerciales	20 076	20 433	17 802	25 642
Créances fiscales et autres actifs courants	7 697	11 327	11 382	20 446
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25 863	29 616	62 404	41 271
Comptes de régularisation	33 959	33 327	33 285	22 252
TOTAL DE L'ACTIF	**3 467 899**	**3 525 066**	**3 654 865**	**3 661 282**
Capitaux propres	**1 928 046**	**1 852 144**	**1 892 370**	**1 919 459**
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	**1 862 187**	**1 787 535**	**1 826 326**	**1 852 923**
Capital	1 124 306	1 124 517	1 124 530	1 124 628
Primes d'émission	504 250	504 469	504 495	504 544
Réserves	233 213	123 943	124 567	126 358
Résultat net de l'exercice	418	34 605	72 734	97 393
Intérêts minoritaires	**65 859**	**64 609**	**66 044**	**66 536**
Passif	**1 539 853**	**1 672 923**	**1 762 495**	**1 741 823**
Passifs non courants	**1 028 083**	**1 246 491**	**1 285 051**	**1 074 668**
Provisions	17 447	17 183	17 305	16 890
Dettes financières non courantes	882 431	1 094 126	1 123 894	970 604
Autres passifs financiers non courants	92 676	99 578	105 440	49 971
Impôts différés	35 529	35 604	38 412	37 203
Passifs courants	**511 770**	**426 431**	**477 444**	**667 155**
Dettes financières courantes	388 388	312 037	340 045	558 167
Autres passifs financiers courants	20 030	18 227	15 589	12 949
Dettes commerciales et autres dettes courantes	73 035	77 272	98 432	72 280
Comptes de régularisation	30 316	18 896	23 378	23 759
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	**3 467 899**	**3 525 066**	**3 654 865**	**3 661 282**

AFFECTATION DES RÉSULTATS STATUTAIRES

Le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires du 10.05.2017 d'approuver les comptes annuels au 31.12.2016, d'affecter le résultat tel que dans le tableau ci-contre et de distribuer des dividendes de :

- 5,50 EUR brut, soit 3,85 EUR net par action ordinaire ;
- 6,37 EUR brut, soit 4,459 EUR net par action privilégiée.

Les dates et modalités de mise en paiement des dividendes sont mentionnées dans l'agenda de l'actionnaire (voir page 171).

La retenue de **précompte mobilier** est de 30 %.

Au 31.12.2016, le Groupe Cofinimmo détenait 44 864 actions ordinaires en autocontrôle. Le Conseil d'Administration propose de suspendre le droit au dividende pour l'exercice 2016 de 41 965 actions ordinaires propres dans le cadre de son plan d'option sur actions et d'annuler le droit aux dividendes des 2 899 actions propres restantes.

La rémunération du capital est basée sur le nombre d'actions ordinaires et privilégiées en circulation à la date du 31.12.2016. Les conversions éventuelles d'actions privilégiées en actions ordinaires durant la période de conversion du 22.03.2017 au 31.03.2017, la conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires, ainsi que toute vente d'actions ordinaires détenues par le Groupe, sont susceptibles de modifier la rémunération du capital.

Après la rémunération du capital de 116,4 millions EUR proposée au titre de l'exercice 2016, le montant total des réserves et du résultat statutaire de Cofinimmo SA ressort à 26 millions EUR, tandis que le montant encore distribuable selon la règle définie par l'Article 617 du Code des Sociétés atteindra 92 millions EUR (voir également le chapitre 'Comptes statutaires' du présent Rapport).

En 2016, le résultat net consolidé des activités clés - part du Groupe est de 134,3 millions EUR et le résultat net consolidé - part du Groupe de 97,4 millions EUR. Le pay-out ratio sur le résultat net consolidé des activités clés s'élève à 85,9 %, à comparer à 85,1 % en 2015.

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

(x 1 000 EUR)	31.12.2016	31.12.2015
A. Résultat net	**96 627**	103 601
B. Transfert de/aux réserves	**19 814**	6 895
Transfert à la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	**-61 527**	**-9 364**
Exercice comptable	-61 527	-27 367
Exercices antérieurs	0	18 003
Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	**25 064**	**18 219**
Exercice comptable	25 061	18 129
Exercices antérieurs	3	90
Transfert à la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	**1 507**	**861**
Exercice comptable	1 507	861
Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	**2 414**	**846**
Exercice comptable	1 478	0
Exercices antérieurs	936	846
Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	**-61 196**	**-713**
Exercice comptable	-139	-565
Exercices antérieurs	-61 057	-148
Transfert aux autres réserves	**-231**	**-221**
Transfert du résultat reporté des exercices antérieurs	**113 783**	**-2 732**
C. Rémunération du capital	**-36 320**	0
Rémunération du capital prévue à l'Article 13, § 1er, alinéa 1er de l'**Arrêté Royal du 13.07.2014**	-36 320	0
D. Répartition au titre de l'exercice autre que la rémunération du capital	**-80 121**	-110 498
Dividendes	-79 701	-110 100
Plan de participation	-420	-398
E. Résultat à reporter	**183 406**	296 685

OPÉRATIONS RÉALISÉES 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

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 revalidation 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

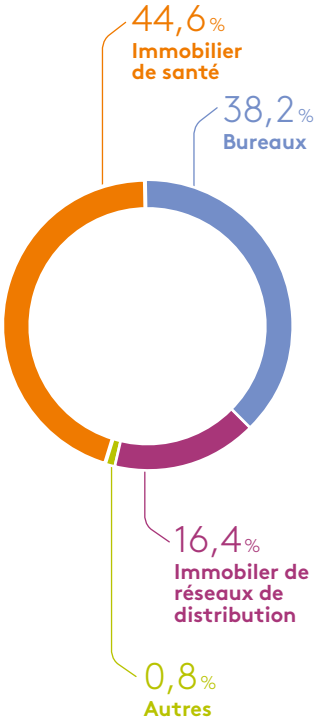
Au 31.12.2016, le portefeuille immobilier consolidé de Cofinimmo compte 1508 immeubles, représentant une surface totale hors sol de 1801612 m². Sa juste valeur s'élève à 3366,3 millions EUR, soit 3505,0 millions EUR en valeur d'investissement.

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.

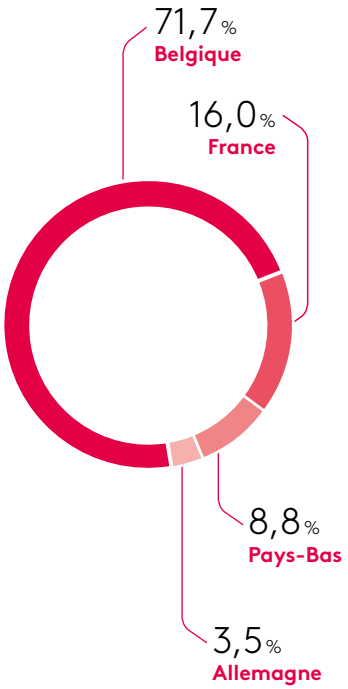
Il est composé :

- **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.

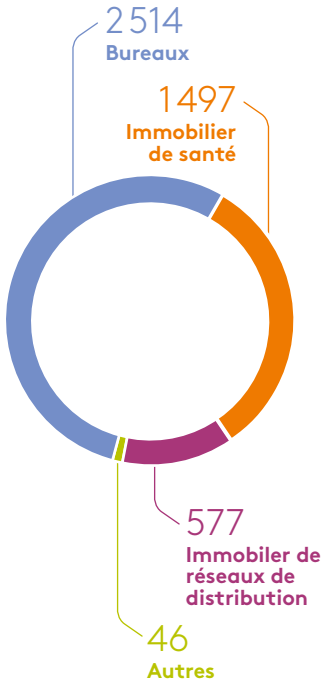
En moyenne, lors des cessions, Cofinimmo a réalisé, avant déduction des rétributions des intermédiaires et autres frais divers, une plus-value nette de 9,35 % par rapport aux dernières expertises annuelles précédant ces cessions, en valeur d'investissement. Ces chiffres n'incluent pas les plus- et moins-values 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 1 000 000 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 1 000 000 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.

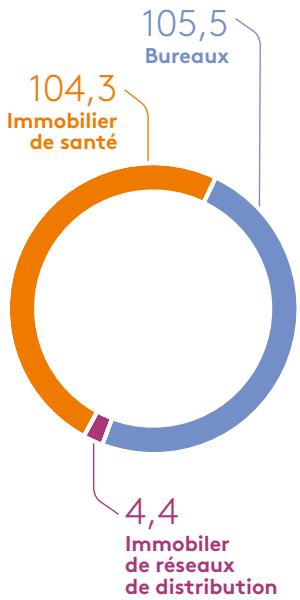
En 2016, le Groupe a effectué :

- 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 entièreté 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 entièreté 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 entièreté 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 entièreté 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[1].
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 entièreté à une autorité publique pour une durée initiale de 18 ans.
Total	**94,5 %**	

[1] Source : Cushman & Wakefield.

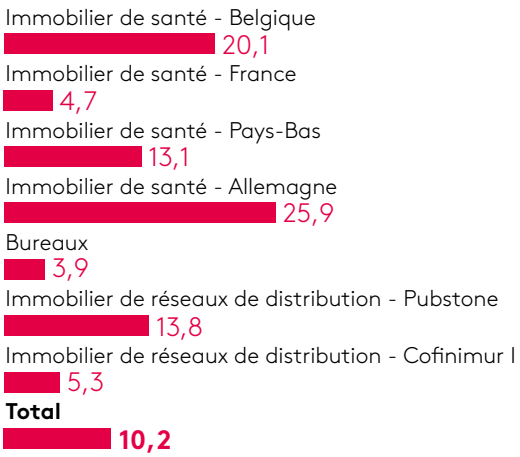
MATURITÉ DES BAUX

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



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

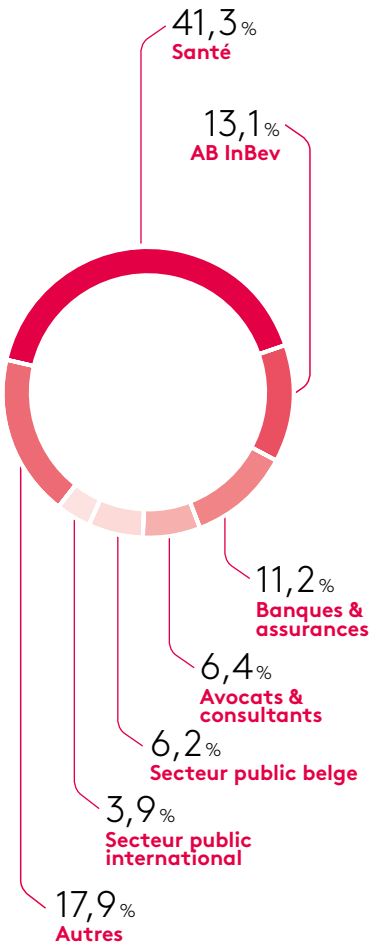
Maturité des baux	Part du portefeuille consolidé
Baux > 9 ans	**47,6 %**
Immobilier de santé	29,6 %
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	13,2 %
Bureaux - secteur public	3,8 %
Autres	0,6 %
Bureaux - secteur privé	0,4 %
Baux 6-9 ans	**6,7 %**
Immobilier de santé	2,4 %
Bureaux	2,1 %
Immobilier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

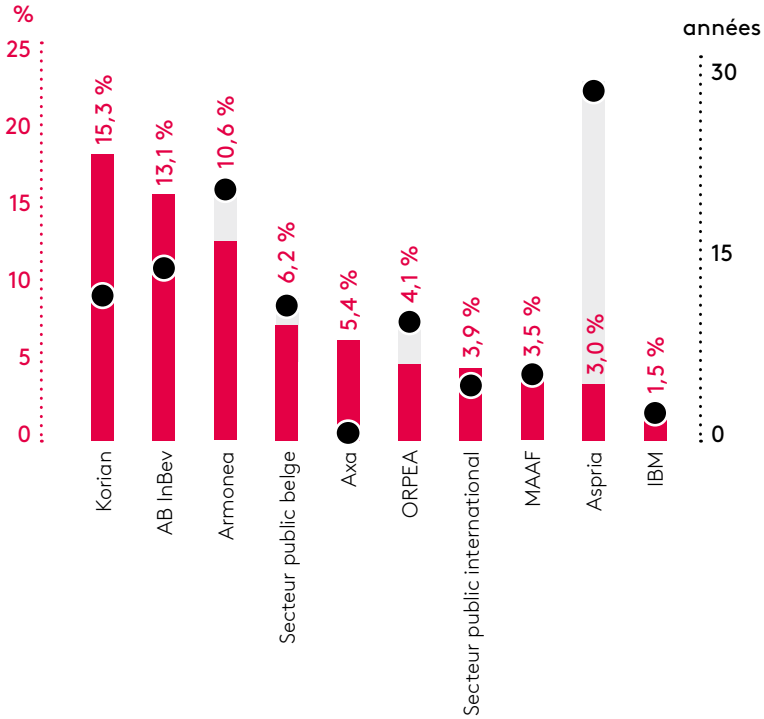
Le portefeuille consolidé de Cofinimmo compte 487 locataires issus de secteurs d'activités variés, une diversification qui contribue à son profil de risque modéré.

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

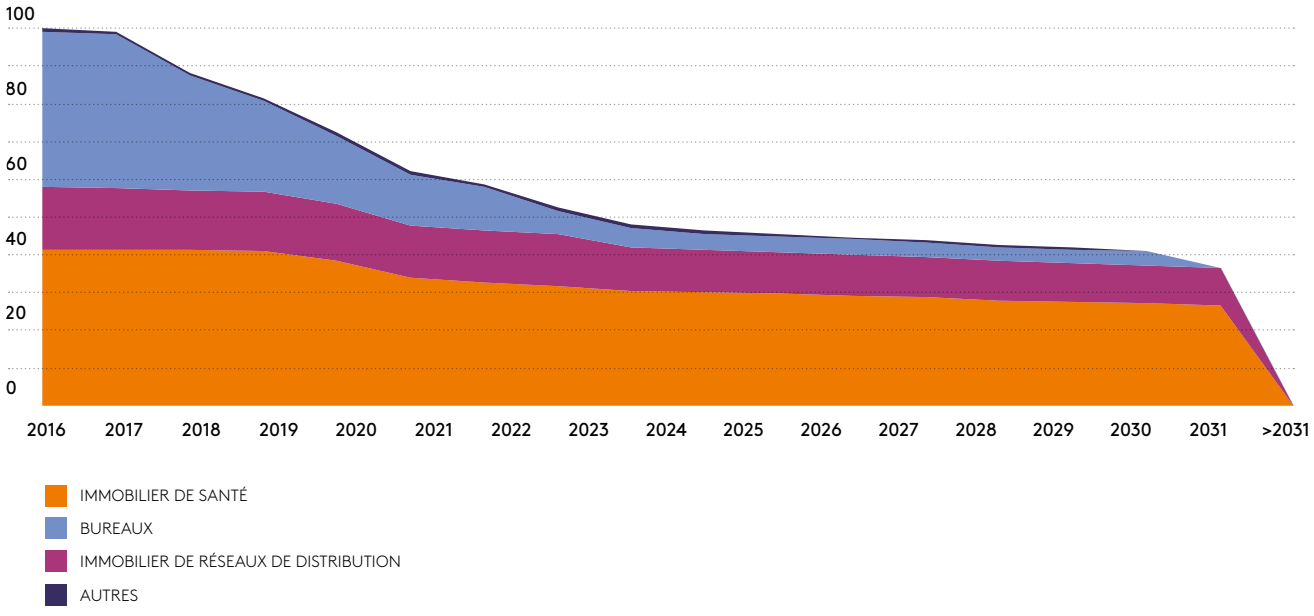
Segment immobilier et pays	Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant	Part dans le portefeuille consolidé
Immobilier de santé	**+ 1,0 %**	**44,6 %**
Belgique	+ 1,5 %	24,2 %
France	- 0,1 %	12,2 %
Pays-Bas	+ 0,6 %	4,7 %
Allemagne	+ 1,5 %	3,5 %
Bureaux	**+ 1,2 %**	**38,2 %**
Réseaux immobiliers 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)

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

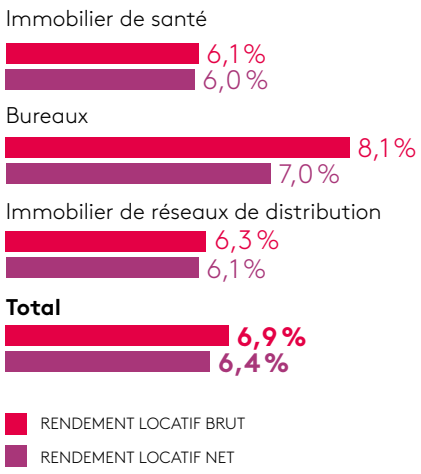


RENDEMENT LOCATIF

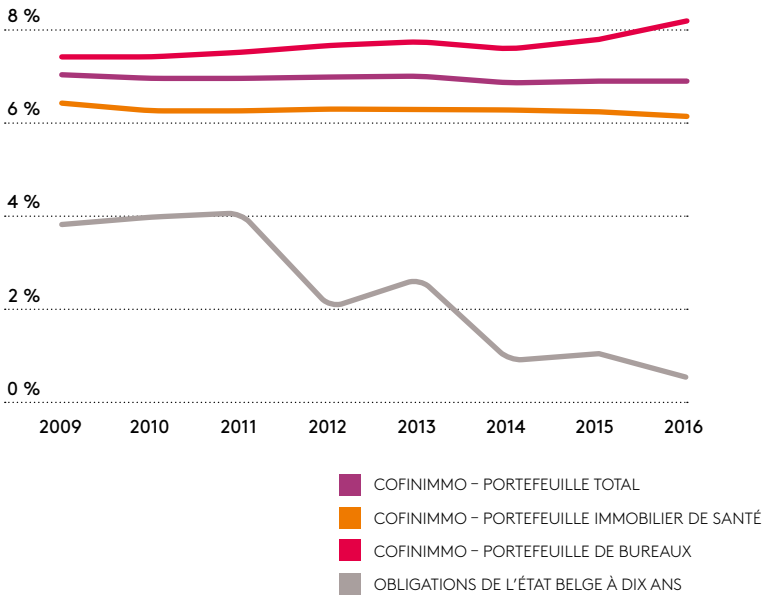
Le rendement locatif est défini comme le taux de capitalisation des revenus locatifs appliqué au patrimoine immobilier. La diversification du portefeuille de Cofinimmo en termes de segments immobiliers et en termes de géographies, a permis de garantir la stabilité des rendements locatifs au fil du temps.

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



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 1 000 000 EUR)	Part du portefeuille consolidé en juste valeur (en %)	Loyers contractuels (x 1 000 000 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 %**

ÉVÈNEMENTS SURVENUS APRÈS LE 31.12.2016

En février 2017, Cofinimmo a conclu un nouvel IRS, pour un montant nominal de 25 millions EUR, couvrant la période allant de 2023 à 2025. Le taux 'strike' s'élève à 1,1825 %.

Dans le courant du même mois, le Groupe Cofinimmo a annulé une ligne de crédit d'un montant de 50 millions EUR, arrivant à échéance le 15.01.2019.

En mars 2017, le Groupe a renouvelé une ligne de crédit de 50 millions EUR pour une durée de huit ans.

Aucun autre évènement majeur n'est intervenu entre le 31.12.2016 et la date d'arrêté du présent Rapport.

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

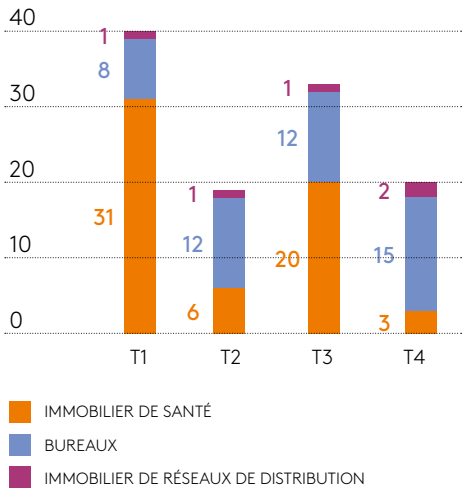
Les prévisions, produites par immeuble, incluent les dépenses d'entretien et de réparation qui sont prises en charges d'exploitation. Elles comprennent également les dépenses de rénovation lourde qui sont immobilisées et couvertes par autofinancement ou par recours à l'endettement.

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 m²	T4 2018
Woluwe 106-108 Bruxelles	Vivalto	Reconversion d'un immeuble de bureaux en maison de repos et de soins	151	8 422 m²	T4 2017
Zonnewende Aartselaar	Senior Living Group (Groupe Korian)	Rénovation et extension	+ 13 résidences-services	+ 3 500 m²	T4 2018
France					
Domaine de Vontes Esvres-sur-Indre	Inicéa	Rénovation et extension	+ 60	+ 2 214 m²	T2 2019
Pays-Bas					
Bavel	Martha Flora	Nouvelle construction	22	2 198 m²	T1 2017
Plataan Heerlen	Sevagram	Rénovation	133	14 700 m²	T4 2017
Allemagne					
Brühl Chemnitz	Azurit	Extension et rénovation	+ 14	+ 222 m²	T2 2018

PROGRAMME DE RÉNOVATIONS ET D'INVESTISSEMENTS en 2017
(x 1 000 000 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 m²	T2 2019
Belliard 40	Démolition et reconstruction de bureaux	20 000 m²	T1 2018
Bourget 40	Rénovation	14 250 m²	T2 2019
Serenitas	Rénovation complète immeuble B et rénovation partielle immeuble C	10 274 m²	T2 2020
Souverain 23	Reconversion en résidentiel	23 000 m²	T4 2021
Tenreuken	Construction d'appartements	11 800 m²	T3 2019
The Gradient	Rénovation étage +4	2 900 m²	T2 2017
The Gradient	Aménagement d'un Lounge® by Cofinimmo	1 050 m²	T2 2017
The Gradient	Rénovation étage +6	1 455 m²	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 révisorale.

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 1 000 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 (voir également page 229).

RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES PRÉVISIONS

Deloitte.

23 Mars 2017

Au conseil d'administration de Cofinimmo SA
Boulevard de la Woluwe 58
1200 Bruxelles

Mesdames, Messieurs

Cofinimmo SA

Nous vous faisons rapport sur l'information financière prévisionnelle, composées du compte de résultats consolidé et du bilan consolidé prévisionnels de Cofinimmo SA ("la Société") et ses filiales (ensemble "le Groupe"), pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2017 («l'Information Prévisionnelle»). L'Information Prévisionnelle, et les hypothèses significatives qui la sous-tendent, sont détaillées aux pages 52 à 57 du rapport annuel (le «Rapport Annuel 2016») émis par la Société en date du 23 mars 2017.

Ce rapport est établi en application de l'Annexe XV du Règlement sur le Prospectus Règlement CE n° 809/2004 ("le Règlement sur les Prospectus") se référant à l'Annexe I point 13.2 du règlement sur les prospectus.

Responsabilités

Il est de la responsabilité de l'Organe de Gestion de la Société de préparer l'Information Prévisionnelle, conformément aux dispositions du Règlement sur les Prospectus.

Notre responsabilité est d'émettre une opinion, comme requis par le Règlement sur les Prospectus, sur l'établissement correct de l'Information Prévisionnelle et de vous faire rapport sur cette opinion. Nous n'assumons aucune responsabilité et n'accepterons aucune obligation vis-à-vis de tiers ayant encouru un dommage résultant de, ou découlant de, ou faisant suite à ce rapport ou notre opinion, requis par, et émis uniquement dans le but de se conformer à l'annexe XV de la règlement de la Commission (EC) No 809/2004 ("la réglementation Directive") faisant référence à l'Annexe I point 23.1 du Règlement sur les Prospectus, par lequel nous acceptons son inclusion dans le document de référence.

Base de préparation de l'Information Prévisionnelle

L'Information Prévisionnelle a été établie sur les bases mentionnées aux pages 52 à 55 du Rapport Annuel 2016. Elle est basée sur les prévisions pour la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2017. L'Information Prévisionnelle doit être présentée sur une base cohérente avec les méthodes comptables du Groupe qui ont été utilisées lors de l'établissement des états financiers pour la période se terminant le 31 décembre 2016.

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Reviseurs d'Entreprises
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway Building, Luchthaven Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Deloitte.

Base de notre opinion

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes internationales ISAE 3400 "The Examination of Prospective Financial Information" et ISAE 3000 "Assurance Engagement Others Than Audits or Reviews of Historical Financial Information", tels qu'émis par l'IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board) et ceux-ci sont sujets aux limitations décrites dans ces normes. Nos travaux ont compris l'évaluation de la base sur laquelle l'Information Prévisionnelle a été établie, et la vérification de l'établissement correct de l'Information Prévisionnelle sur base des hypothèses décrites et des méthodes comptables du Groupe telles qu'elles ont été utilisées lors de l'établissement des états financiers en date du 31 décembre 2016. Nous ne sommes pas responsables de l'identification de ces hypothèses.

Bien que la détermination des hypothèses sur lesquelles est basée l'Information Prévisionnelle soit de la responsabilité exclusive de l'Organe de Gestion, nous avons considéré si nous étions au courant de certains éléments qui indiqueraient que des hypothèses prises par l'Organe de Gestion et qui, à notre opinion, seraient indispensables à la bonne compréhension de l'Information Prévisionnelle, n'étaient pas reprises ou que des hypothèses importantes nous paraissaient irréalistes.

Nous avons organisé et exécuté nos travaux de manière à obtenir les informations et les explications que nous avons considérées nécessaires afin d'avoir une assurance raisonnable que l'Information Prévisionnelle a été établie correctement sur les bases mentionnées.

Etant donné que l'Information Prévisionnelle et les hypothèses sur lesquelles elle se base ont trait au futur et peuvent dès lors être affectées par des événements imprévisibles, nous ne pouvons émettre d'opinion quant au fait que les résultats réels correspondront à ceux mentionnés dans l'Information Prévisionnelle. Les différences éventuelles peuvent s'avérer significatives.

Nos travaux n'ont pas été effectués en conformité avec les normes d'audit ou autres normes ou pratiques telles que généralement admises aux Etats-Unis d'Amérique ou dans d'autres juridictions (autres que la Belgique) et dès lors ne peuvent pas être utilisés comme s'ils avaient été effectués en conformité avec ces normes et pratiques.

Opinion

A notre avis, sous réserve des remarques indiquées ci-dessus, l'Information Prévisionnelle a été établie de manière correcte sur base des hypothèses du conseil d'administration et la base comptable utilisée est cohérente avec les méthodes comptables d'établissement des états financiers, telles qu'elles ont été utilisées par le Groupe lors de l'établissement des états financiers pour la période se terminant le 31 décembre 2016.

Déclaration

Conformément aux dispositions de l'article 61 de la Loi du 16 juin 2006, nous sommes responsables de ce rapport comme faisant partie du Document de Référence et nous déclarons que nous avons pris toutes les mesures raisonnables pour nous assurer que l'information contenue dans ce rapport est conforme aux faits dont nous avons connaissance et ne contient pas, à notre meilleure connaissance, d'omission de nature à altérer sa portée. Cette déclaration est inclue dans le Document de Référence en conformité avec les dispositions de l'Annexe XV du Règlement sur les Prospectus, se référant à l'Annexe I point 13.2.

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
BV o.v.v.e. CVBA / SC s.f.d. SCRL
Représentée par Bernard De Meulemeester

IMMOBILIER DE SANT

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

45 %
DU PORTEFEUILLE GLOBAL
au 31.12.2016

1500
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 MARCHÉ[1]

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'accentue 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.

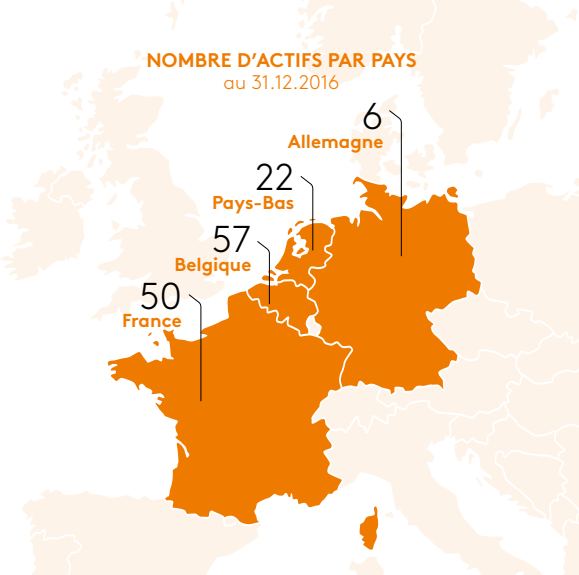
- **Contraintes budgétaires : recherches de solutions moins coûteuses pour la société**

  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

NOMBRE D'ACTIFS PAR PAYS
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 %.

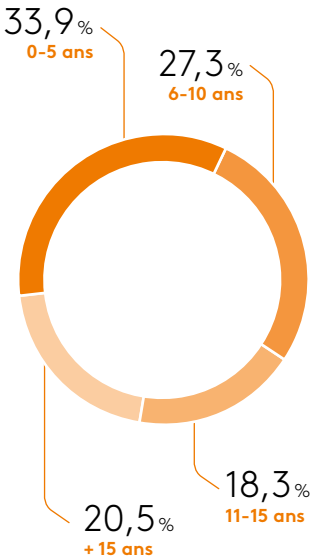
PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS ENGAGÉS EN IMMOBILIER DE SANTÉ [1]

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 m²	T4 2018
Woluwe 106-108 Bruxelles	Vivalto	Reconversion d'un immeuble de bureau en maison de repos et de soins	151	8 422 m²	T4 2017
Zonnewende Aartselaar	Senior Living Group (Groupe Korian)	Rénovation et extension	+ 13 résidences-services	+ 3 500 m²	T4 2018
France					
Domaine de Vontes Esvres-sur-Indre	Inicéa	Rénovation et extension	+ 60	+ 2 214 m²	T2 2019
Pays-Bas					
Bavel	Martha Flora	Nouvelle construction	22	2 198 m²	T1 2017
Plataan Heerlen	Sevagram	Rénovation	133	14 700 m²	T4 2017
Allemagne					
Brühl Chemnitz	Azurit	Extension et rénovation	+ 14	+ 222 m²	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**).

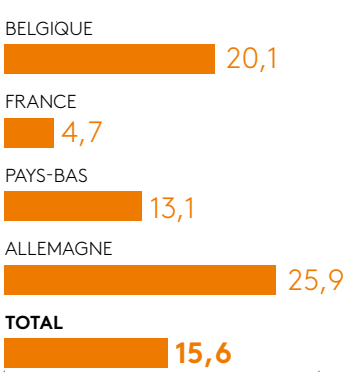
Clinique SSR Caux du Littoral - Néville (FR)

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.

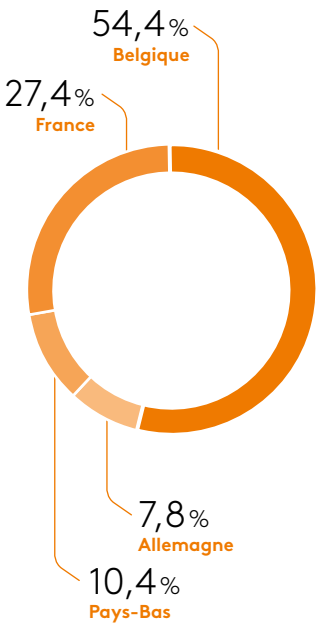
ARBITRAGE D'ACTIFS

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 optimalisant 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.

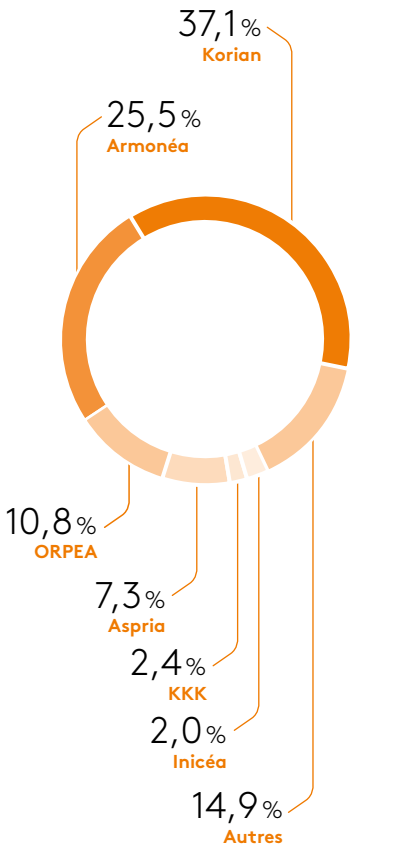
DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE RÉSIDUELLE DES BAUX PAR PAYS
JUSQU'À LA PREMIÈRE OPTION DE RÉSILIATION POSSIBLE
au 31.12.2016 - en nombre d'années



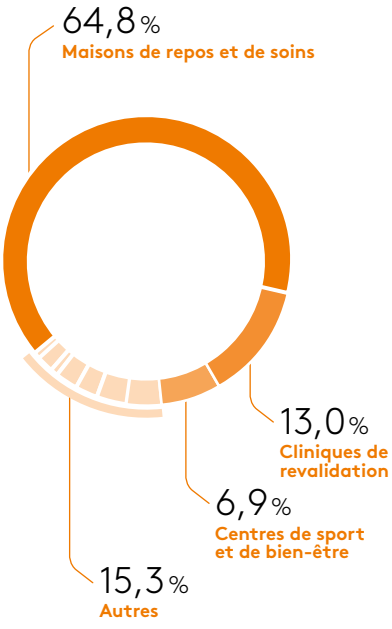
RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR PAYS
au 31.12.2016 - en juste valeur



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



3,8 %	Cliniques psychiatriques
3,3 %	Centres de soins pour personnes âgées
2,6 %	Résidences-services
2,5 %	Cliniques de soins aigus
1,8 %	Centres de consultations médicales
0,8 %	Parkings
0,5 %	Centres de soins pour personnes handicapées

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 revalidation, 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 :	1 850 m²
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
BREDA

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 :	2 000 m²
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
TILBOURG

Acquisition d'un centre de consultations médicales en exploitation

Année de construction/ rénovation	2011
Surface hors-sol :	2 250 m²
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 :	3 900 m²
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 :	2 000 m²
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 :	+ 1 440 m²
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 m²
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 m²
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 m²
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 :	+ 2 214 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

EAUX

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

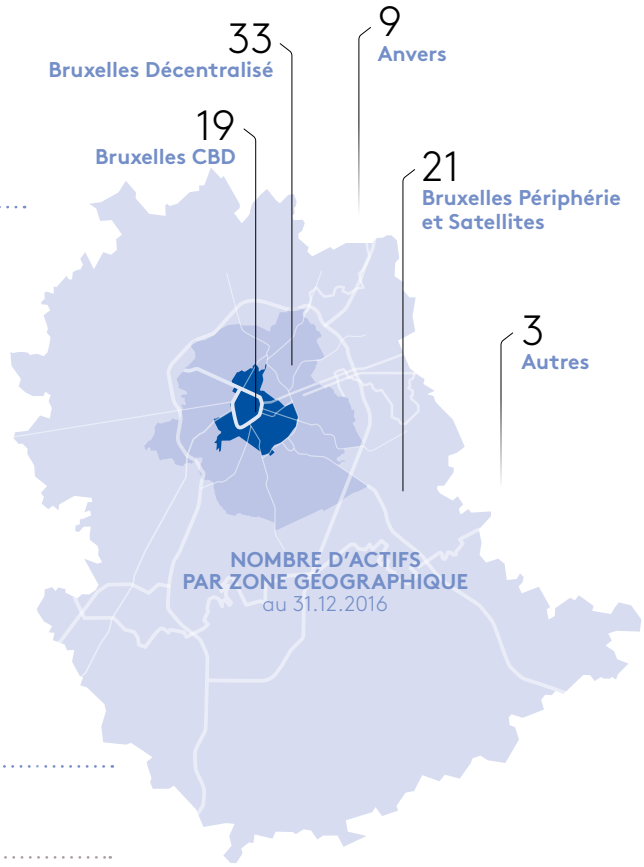
CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ [1]

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

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.



NOMBRE D'ACTIFS PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE
au 31.12.2016

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**'. 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

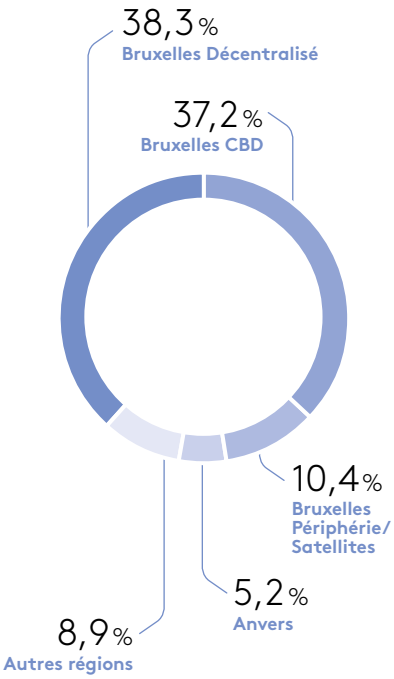
Cofinimmo s'efforce de construire des relations durables avec ses locataires. La gestion des immeubles de bureaux est dès lors **entièrement internalisée**. L'équipe commerciale, en particulier, est responsable de la gestion locative du portefeuille, qui est dynamisée par la mise en place de solutions 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 évènements. 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 (Woluwé-Saint-Pierre).

THE LOUNGE® BY COFINIMMO

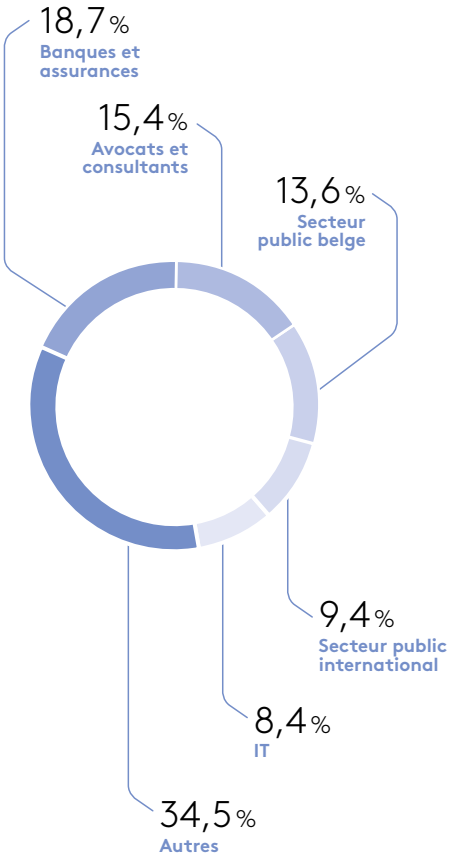
En 2016, Cofinimmo a également finalisé le premier 'Lounge® by Cofinimmo' au Park Lane à Diegem. Le Groupe y met à disposition de ses locataires et de leurs visiteurs des espaces partagés modernes, inspirants et agréables, équipés de zones de restauration, de réunion, de networking et de détente. L'ensemble 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 bruxellois[1].

Immeuble de bureaux Montoyer 10 – Bruxelles (BE)

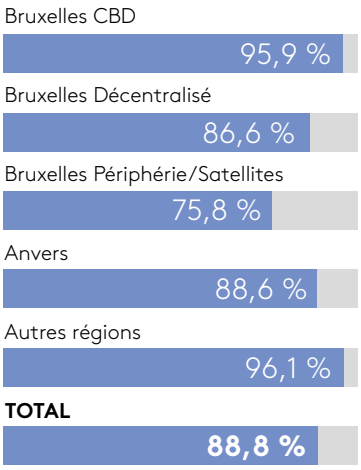
RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE CONSOLIDÉ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ DU LOCATAIRE

au 31.12.2016 – en loyers contractuels



TAUX D'OCCUPATION PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

au 31.12.2016



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 résiduelle[2] 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 :

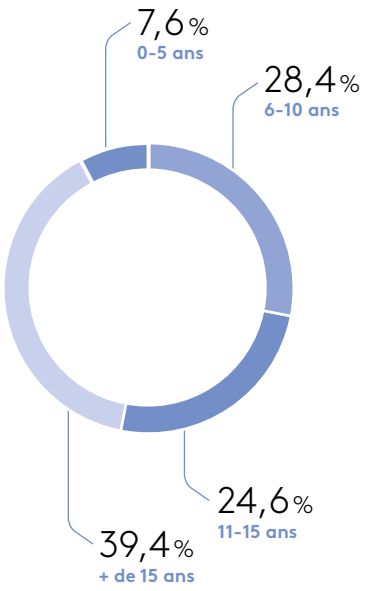
- 42 % n'ont ni été libérés, ni fait l'objet d'une renégociation ;
- 15 % n'ont pas été libérés mais ont fait l'objet d'une renégociation;
- 4 % ont été libérés puis reloués.

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)

PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS ENGAGÉS EN BUREAUX[1]
au 31.12.2016

Bâtiment	Type de travaux	Superficie	Fin des travaux (attendue)
Arts 19H	Démolition et reconstruction de bureaux	8 600 m²	T2 2019
Belliard 40	Démolition et reconstruction de bureaux	20 000 m²	T1 2018
Bourget 40	Rénovation	14 250 m²	T2 2019
Serenitas	Rénovation complète immeuble B et rénovation partielle immeuble C	10 274 m²	T2 2020
Souverain 23	Reconversion en résidentiel	23 000 m²	T4 2021
Tenreuken	Construction d'appartements	11 800 m²	T3 2019
The Gradient	Rénovation étage +4	2 900 m²	T2 2017
The Gradient	Aménagement d'un Lounge® by Cofinimmo	1 050 m²	T2 2017
The Gradient	Rénovation étage +6	1 455 m²	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**).

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.

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.

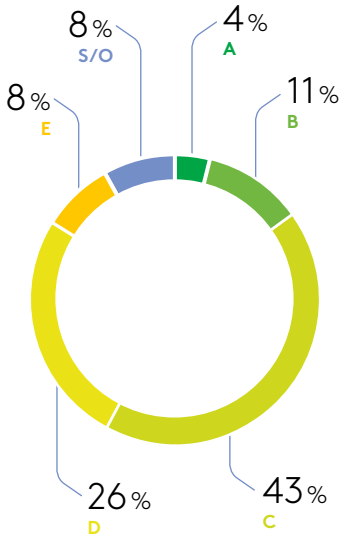
DÉVELOPPEMENT DURABLE

Un des objectifs prioritaires de Cofinimmo dans la gestion quotidienne de son portefeuille de bureaux consiste à adopter une démarché 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 CO_2 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

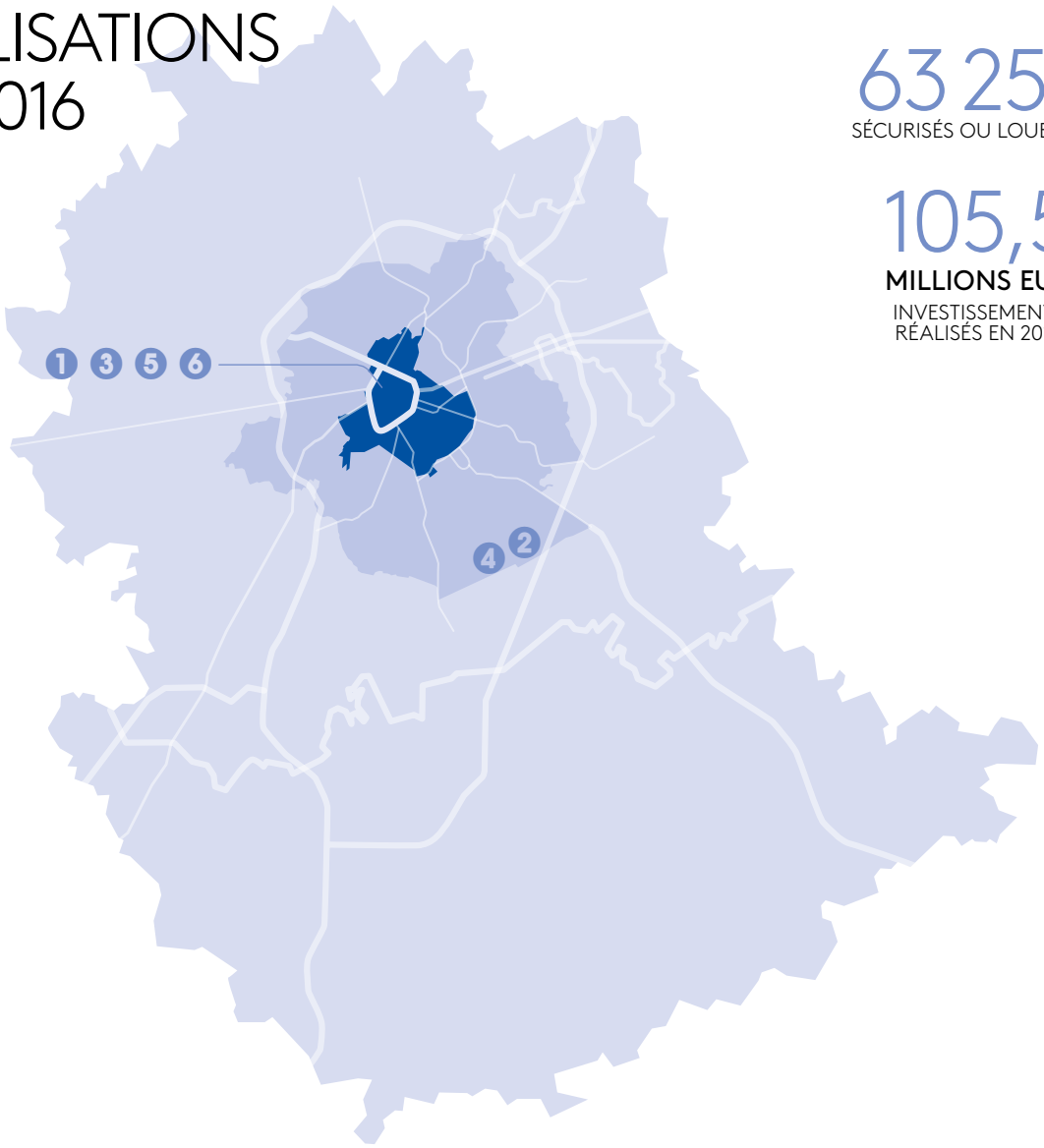


Par ailleurs, Cofinimmo poursuit sa politique de certification BREEAM, en privilégiant les immeubles en cours de commercialisation. BREEAM certifie la durabilité de bâtiments neufs et existants. Les caractéristiques techniques analysées ne se limitent pas seulement à la performance énergétique mais incluent 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, MONTOYER 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.

PUBSTONE : CAFÉS ET RESTAURANTS

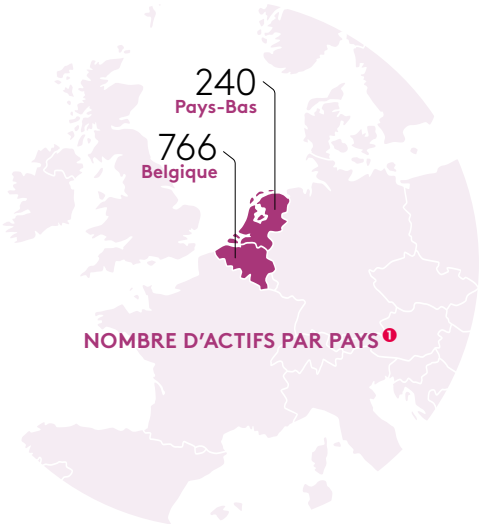
13 %
DU PORTEFEUILLE GLOBAL [1]

426
MILLIONS EUR
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE [1]

98 %
TAUX D'OCCUPATION [1]

14 ans
DURÉE RÉSIDUELLE DU BAIL [1]

349 000 m²
SUPERFICIE HORS-SOL [1]



NOMBRE D'ACTIFS PAR PAYS [1]

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 (voir organigramme pages 244 et 245). 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

[1] au 31.12.2016

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.

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

4 %
DU PORTEFEUILLE GLOBAL [1]

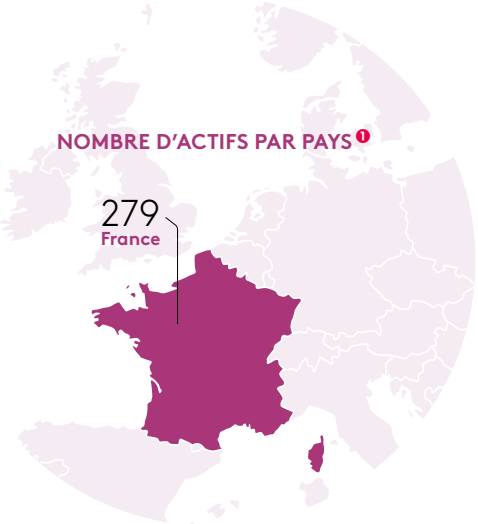
127
MILLIONS EUR
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE [1]

98 %
TAUX D'OCCUPATION [1]

5 ans
DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE RÉSIDUELLE DES BAUX [1]

59 500 m²
SUPERFICIE HORS-SOL [1]

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).

Résidence Nelson Mandela pour étudiants - Bruxelles (BE)

ACTIFS EN EXPLOITATION DANS LE PORTEFEUILLE DE PPP
au 31.12.2016

Immeuble	Superficie (en m²)
Palais de justice Anvers	72 131
Prison Leuze-en-Hainaut	28 316
Caserne de pompiers Anvers	23 585
Commissariat de police Zone HEKLA	4 805
Résidence Nelson Mandela pour étudiants Bruxelles	8 088
Commissariat de police Termonde	9 645
Résidence Depage pour étudiants Bruxelles	3 196

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 %

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, à l'exception de celles mentionnées en pages 238 et 239.

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 1528,8 millions EUR. Elles étaient constituées comme suit :

MARCHÉ OBLIGATAIRE

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

Société émettrice	Montant nominal (x 1000000 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 1000000 EUR)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date de maturité
Cofinimmo SA	55,0	99,941 %	2,00 %	09.12.2016	09.12.2024

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

Société émettrice	Montant nominal (x 1000000 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.

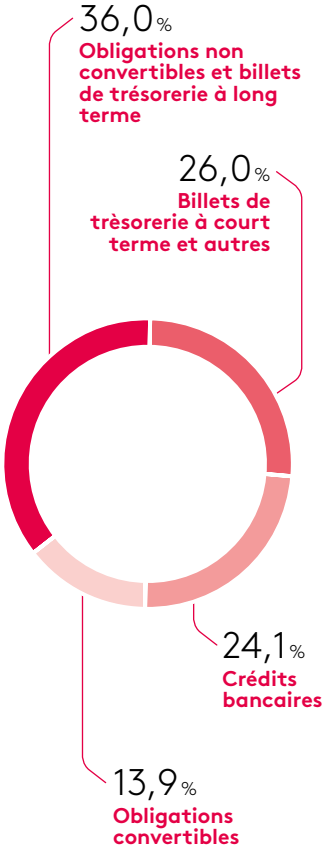
FACILITÉS BANCAIRES

Cofinimmo bénéfice de lignes de crédit à long terme confirmées pour un montant total de 1269,0 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).

COMPOSITION DE LA DETTE
au 31.12.2016



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 :

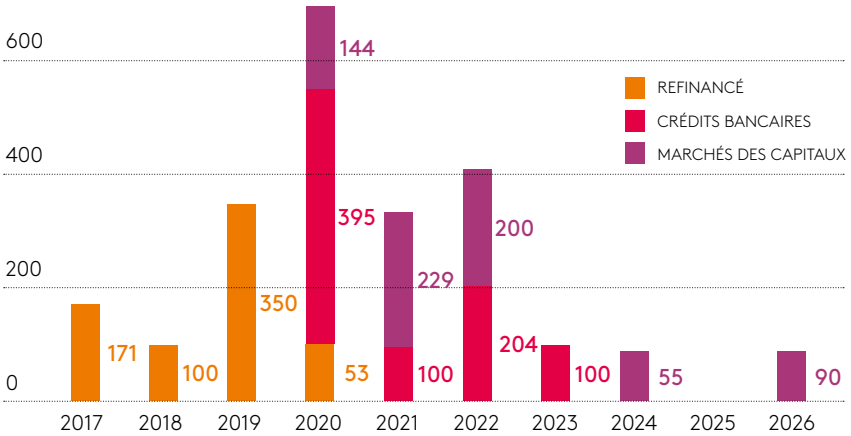
- 386,5 millions EUR de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an, dont 297 millions EUR d'une durée supérieure à 95 jours. Les émissions de billets de trésorerie à court terme sont totalement couvertes par les disponibilités sur les lignes de crédit à long terme confirmées. Cofinimmo bénéficie 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 1 060,0 millions EUR au 31.12.2016. Après déduction de la couverture intégrale des billets de trésorerie à court terme en circulation (386,5 millions EUR), le refinancement des lignes de crédit arrivant à échéance durant les années 2017 (171,0 millions EUR), 2018 (100,0 millions EUR) et 2019 (350,0 millions EUR) est déjà totalement couvert.

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 (voir également la Note 16).

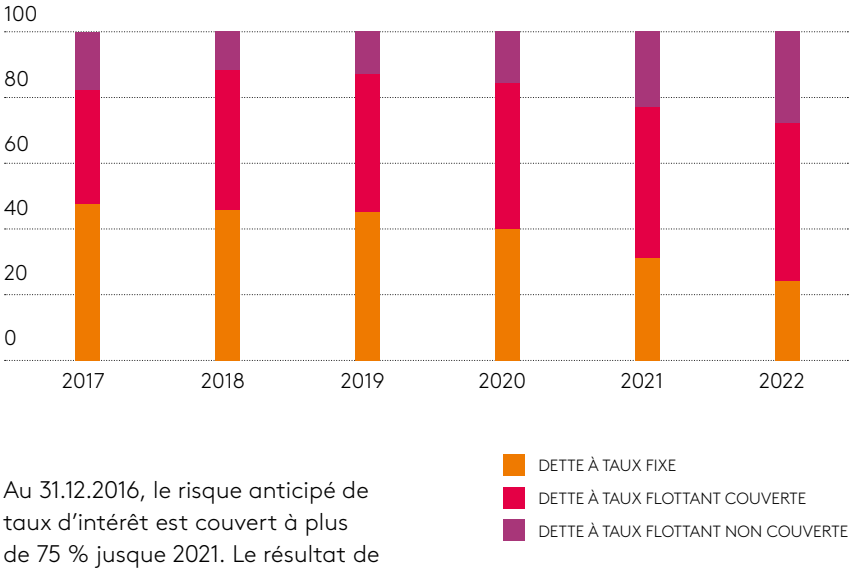
Compte-tenu de la persistance des taux d'intérêt bas en 2016, Cofinimmo a restructuré, début novembre 2016, ses IRS. Cette restructuration a engendré un débours de 44,0 millions EUR, mais entraînera une baisse des charges d'intérêt dans les années futures.

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 (voir également Note 24) :

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 % jusque 2021. Le résultat de Cofinimmo reste néanmoins sensible à des variations des taux d'intérêt (voir le chapitre 'Facteurs de risques' de ce Rapport).

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

NOTATION FINANCIÈRE

Depuis 2001, Cofinimmo bénéfice 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 émetrice 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 IMMO DURA

Cofinimmo 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

OBILIÈRE ABLE

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.

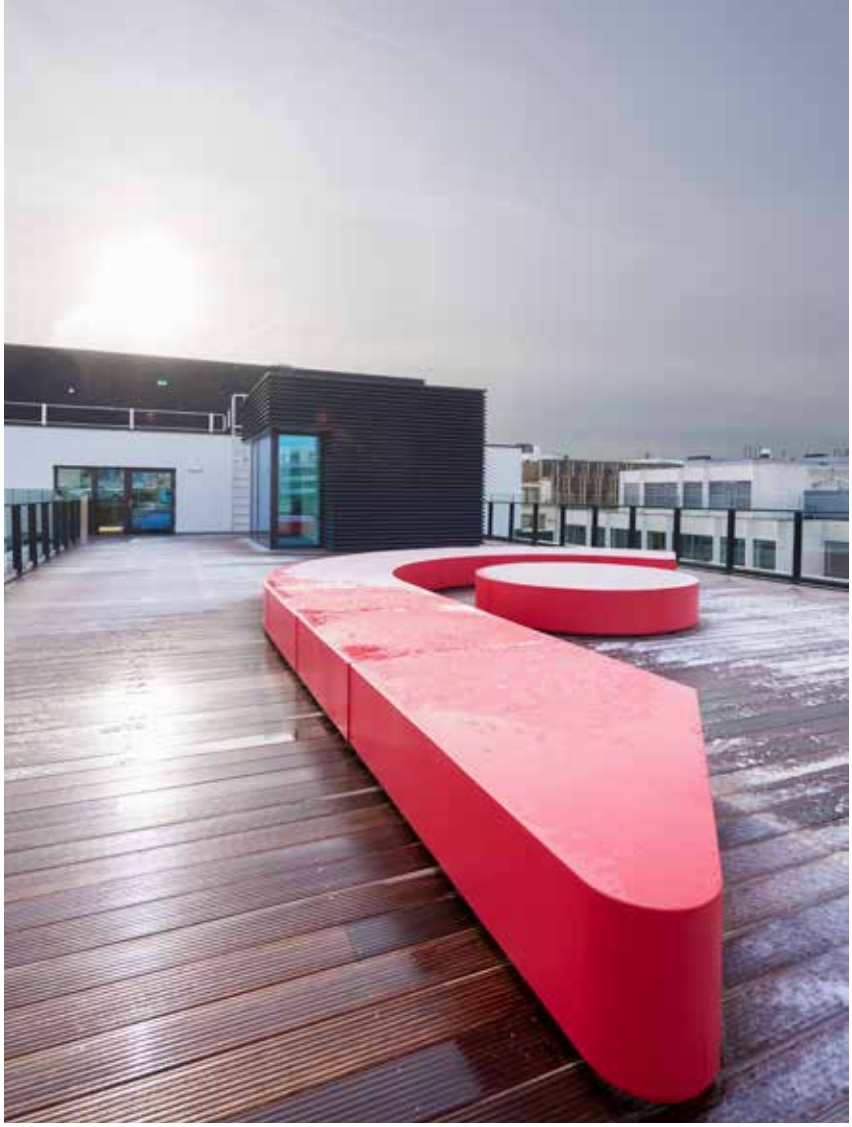
... EN LIGNE AVEC LES AMBITIONS DURABLES DES NATIONS UNIES

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.



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

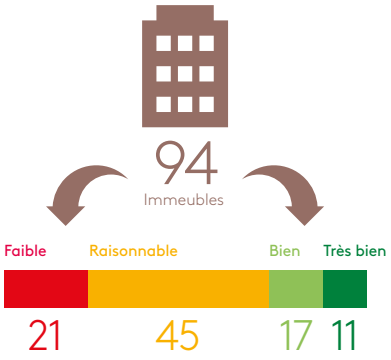
Cofinimmo croit au développement durable des villes par la recherche d'un équilibre urbanistique. Les quartiers uni-fonctionnels doivent progressivement disparaître et faire place à des quartiers mixtes où bureaux, immeubles résidentiels, commerces et espaces verts coexistent. Par la reconversion de 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 CO_2.

En anticipant le plus possible l'évolution de la règlementation, 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 entâmée, 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

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)

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

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 Amphia - 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** (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	
EPRA	Silver	Gold	Gold	**Gold**	www.epra.com
GRESB	38	45	57	**53**	www.gresb.com
CDP	81C	89C	96C	**B** [2]	www.cdp.net
standard ethics			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

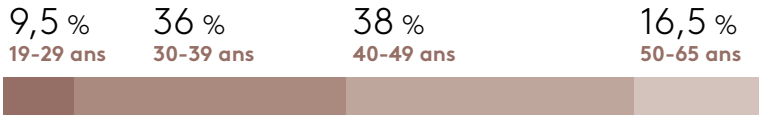
La diversité (culturelle, générationnelle, linguistique, de genre, etc.) et l'égalité des chances sont ancrées dans la culture d'entreprise de Cofinimmo. Elle a été parmi les premières entreprises bruxelloises à obtenir en 2010 le label 'diversité'. Pour obtenir ce label, l'entreprise doit s'engager 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.

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

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.
(voir Note 44).

DÉCLARATION GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

En matière de gouvernance d'entreprise, Cofinimmo veille à appliquer les normes les plus strictes et continue d'évaluer en permanence ses méthodes par rapport aux principes, pratiques et exigences en vigueur dans ce domaine.

CODE DE RÉFÉRENCE

La présente déclaration de gouvernance d'entreprise s'inscrit dans le cadre des dispositions du **Code belge de gouvernance d'entreprise** 2009 ('Code 2009'), ainsi que dans celui de la Loi du 06.04.2010 modifiant le Code des Sociétés. L'Arrêté Royal du 06.06.2010 a consacré le Code 2009 comme seul code applicable. Ce Code est disponible sur le site internet du Moniteur Belge, ainsi que sur le site www.corporategovernancecommittee.be.

Le Conseil d'Administration déclare qu'à sa connaissance, la pratique de gouvernance d'entreprise est en parfaite conformité avec le Code 2009.

La Corporate Governance Charter de la société peut être consultée sur son site internet www.cofinimmo.com. Elle a été adaptée pour la dernière fois le 10.11.2016.

CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

Conformément aux règles de Corporate Governance et aux différentes lois applicables aux Sociétés Immobilières Réglementées, Cofinimmo a mis en place un processus de gestion des risques et de contrôle interne.

Pour ce faire, la société a choisi comme cadre de référence le modèle d'Enterprise Risk Management (ERM) développé par COSO (Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission - www.coso.org). COSO est une organisation qui émane du secteur privé. Son but est de promouvoir l'amélioration de la qualité du reporting financier par l'application de règles d'éthique des affaires, d'un système de contrôle interne efficace et de règles de gouvernance d'entreprise.

Le modèle d'ERM s'articule autour de six composantes :

- l'environnement interne ;
- la fixation des objectifs et l'appétence face au risque ;
- l'identification, l'analyse et la maîtrise des risques ;
- les activités de contrôle ;
- l'information et la communication interne ;
- la surveillance et le monitoring.

L'ENVIRONNEMENT INTERNE

La notion d'environnement interne recouvre la vision, l'intégrité, les valeurs éthiques, les compétences personnelles, la manière dont le Comité de Direction assigne l'autorité et les responsabilités, organise et forme les membres du personnel, le tout sous le contrôle du Conseil d'Administration.

Chez Cofinimmo, la culture d'entreprise intègre la gestion des risques à plusieurs niveaux, grâce :

- à des règles de gouvernance d'entreprise et à l'existence d'un Comité d'Audit et d'un Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance composés entièrement d'Administrateurs indépendants au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés, de fonctions d'Auditeur Interne, de Risk Manager, de Contrôleur de Gestion et de Compliance Officer ;
- à l'intégration de la notion de risque au sein du Comité de Direction pour tout investissement, transaction ou engagement susceptible d'exercer un impact significatif sur les objectifs de l'entreprise ;
- à l'existence d'un Code de Conduite traitant notamment des conflits d'intérêts, du secret professionnel, des règles en matière d'achat et de vente d'actions, de prévention d'abus de biens sociaux, d'acceptation de cadeaux d'affaires, de communication et de respect des personnes ;
- au respect des principes de ségrégation de fonctions et l'application de règles de délégation de pouvoirs clairement établies à tous les échelons de la société ;
- à l'application de critères stricts en matière de gestion des ressources humaines, notamment pour tout ce qui concerne la sélection, les règles d'engagement de personnel, la politique de formation, le processus d'évaluation périodique des performances et la fixation des objectifs annuels ;

- au suivi de procédures et à la formalisation des processus.

Des acteurs externes participent également à cet environnement de contrôle des risques. Il s'agit notamment de la FSMA, des réviseurs d'entreprise, des conseillers juridiques, des experts immobiliers indépendants, des banques, de l'agence de notation Standard & Poor's, des analystes financiers et des actionnaires.

LA FIXATION DES OBJECTIFS ET L'APPÉTENCE FACE AU RISQUE

La stratégie est déterminée annuellement par le Conseil d'Administration, sur la base d'une proposition du Comité de Direction. Elle est ensuite traduite en objectifs opérationnels, de conformité et de reporting. Ceux-ci s'appliquent à tous les niveaux de fonctionnement de l'entreprise, du niveau le plus global jusqu'à leur mise en œuvre dans les entités fonctionnelles.

Un budget, qui est l'application chiffrée des objectifs de l'entreprise, est établi annuellement et vérifié chaque trimestre. Il reprend à la fois les prévisions de revenus, tels que les loyers pour l'année, mais également les frais liés à la gestion et au développement du patrimoine immobilier, ainsi que les frais financiers liés à la structure de financement des activités. Le budget est validé par le Comité de Direction, puis présenté au Conseil d'Administration qui l'approuve à son tour.

L'IDENTIFICATION, L'ANALYSE ET LA MAÎTRISE DES RISQUES

Ce point regroupe l'identification des événements à risque, leur analyse et les mesures choisies pour y répondre de manière efficace.

Une analyse globale et approfondie des risques de l'entreprise est réalisée périodiquement en collaboration avec tous les échelons hiérarchiques, chacun pour les domaines de sa compétence. Cette analyse est effectuée sur la base des choix stratégiques, des contraintes légales et de l'environnement dans lequel l'entreprise évolue. Elle commence par une identification des événements à risque possibles, leur probabilité de survenance et leur impact sur les objectifs vu sous différents angles : financier, juridique, opérationnel, contrepartie, patrimonial et notoriété. L'analyse est ensuite formalisée dans un document présenté et discuté en Comité de Direction. Celui-ci fait l'objet d'une mise à jour tout au long de l'année en fonction de l'évolution des activités et des nouveaux engagements pris, en tenant compte des leçons du passé. Par ailleurs, une fois par an, ce document est présenté au Comité d'Audit qui s'en servira, entre autres, pour décider des missions d'audit confiées à l'Auditeur Interne.

De plus, chaque projet majeur fait l'objet d'une analyse de risques spécifique suivant un canevas organisé, améliorant la qualité de l'information dans le processus de prise de décision.

LES ACTIVITÉS DE CONTRÔLE

Des contrôles sont mis en œuvre dans les différents départements de Cofinimmo, en réponse aux risques identifiés :

- **au niveau financier** : les écarts entre le budget estimé et le résultat réalisé sont revus trimestriellement par le Comité de Direction, le Comité d'Audit et le Conseil d'Administration ;
- **au niveau du risque crédit** : la solvabilité des clients les plus importants, parmi ceux qui ne bénéficient pas d'une notation financière, est analysée annuellement par le département financier. De même, les montants et la validité des garanties locatives constituées par l'ensemble des locataires sont contrôlés trimestriellement par les équipes opérationnelles ;
- **au niveau locatif** : le vide locatif fait l'objet d'une analyse semestrielle, de même que l'échéance des baux et les risques et opportunités en termes de revenus locatifs ;
- **au niveau comptable** : l'utilisation d'un ERP (Enterprise Resource Planning, c'est-à-dire un progiciel de gestion intégrée), à savoir SAP, intègre un certain nombre de contrôles automatiques. SAP englobe à la fois tous les aspects comptables et financiers, ainsi que toutes les données liées aux activités immobilières (par exemple, le suivi des contrats de location, les appels de loyers, les décomptes de charges, les commandes, les achats, le suivi budgétaire des chantiers, etc.) ;
- **au niveau de la trésorerie** : l'appel à différentes sources de financement et banques et l'étalement des échéances permet de limiter le risque de concentration des refinancements ;
- le risque lié aux taux d'intérêt est limité par l'application d'une politique de couverture par la conclusion d'IRS ;
- l'utilisation d'un logiciel de trésorerie facilite le suivi au jour le jour des positions de trésorerie et les opérations de **cash-pooling** ;
- le principe de la double signature est appliqué dans les limites des délégations de pouvoirs pour tout engagement vis-à-vis de tiers, qu'il s'agisse d'acquisitions de biens, de locations de surfaces, de commandes de tout type, d'approbations de factures et de paiements ;
- l'utilisation d'un logiciel de workflow, lors des différentes étapes de l'activité commerciale (location de surfaces), renforce les contrôles lors des étapes-clés du processus ;
- le registre et les mouvements des actions nominatives COFB, COFP1 et COFP2 sont enregistrés dans une application informatique sécurisée (programme Capitrack) développée et mise à disposition par le dépositaire central de Belgique, Euroclear.

L'INFORMATION ET LA COMMUNICATION INTERNE

L'information et la communication vers les différents échelons de l'entreprise, ainsi que celles qui émanent de ceux-ci, reposent sur des réunions de travail et du reporting :

- le Management Report, établi trimestriellement par l'entité Consolidation & Reporting, reprend la situation des comptes de résultats et du bilan, les indicateurs-clé, la situation des acquisitions/ventes et leur impact sur les résultats. Il comprend également l'inventaire du patrimoine, la situation des chantiers, et les positions de trésorerie. Il est diffusé au management, aux responsables de département et aux personnes-clés. Il est discuté dans le détail, à la fois en Comité de Direction, en Comité d'Audit et au Conseil d'Administration ;

- de même, chaque département établit périodiquement des rapports spécifiques à son activité propre ;
- le Comité de Direction se réunit chaque semaine. Il passe systématiquement en revue les points importants du fonctionnement et de l'activité de la société (investissements/ désinvestissements, trésorerie, personnel, etc.) ;
- le Comité Exécutif, composé des quatre membres du Comité de Direction et des responsables des entités opérationnelles, se réunit également chaque semaine pour discuter plus en détail des dossiers immobiliers d'investissements et de désinvestissements, des constructions et des locations.

Chacune de ces réunions fait l'objet d'un procès-verbal avec, si nécessaire, un plan d'action pour la mise en œuvre des décisions actées en réunion.

LA SURVEILLANCE ET LE MONITORING

Une clôture est effectuée chaque trimestre, selon les mêmes procédures qu'en fin d'exercice. À cette occasion, des comptes consolidés sont établis. Des indicateurs-clés sont calculés et analysés. Ces données sont rassemblées dans le Management Report dont il est question au point précédent. Toutes ces données sont discutées et analysées en Comité de Direction et en Conseil d'Administration. De même, chaque département collecte à son niveau des informations pertinentes qui sont analysées trimestriellement et comparées aux objectifs fixés pour l'année.

Le Comité de Direction invite au cours de l'année chaque responsable de département pour faire le point sur l'évolution des activités propres à son domaine de compétence.

De plus, l'entreprise dispose d'un Auditeur Interne dont les missions couvrent les différents processus. Les résultats des audits sont soumis au Comité d'Audit, qui s'assure de la mise en œuvre des recommandations, et au Conseil d'Administration.

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT
au 31.12.2016 [1]

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

	Nombre d'actions ordinaires	%	Nombre d'actions privilégiées	%	Nombre total d'actions (droits de vote)	%
Groupe Crédit Agricole	1 068 286	5,25	0	0,00	1 068 286	5,08
Groupe Cofinimmo (actions propres) [2]	44 864	0,22	0	0,00	44 864	0,22
Free float [3]	19 232 487	94,53	685 553	100,00	19 918 040	94,70
Nombre d'actions émises	**20 345 637**	**100,00**	**685 553**	**100,00**	**21 031 190**	**100,00**

[1] Situation sur la 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 l'entreprise www.cofinimmo.com.

[2] Les droits de vote attachés aux actions propres détenues par le Groupe Cofinimmo sont suspendus.

[3] Ce calcul du free float, généralement utilisé par Euronext, comprend tous les actionnaires détenant individuellement moins de 5 % du capital.

ORGANES DE DÉCISION

CONSEIL D'ADMINISTRATION

COMPOSITION ACTUELLE

En vertu des principes généraux relatifs à la composition du Conseil, tels qu'adoptés sur la proposition du Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance, le Conseil réunit actuellement 13 Administrateurs, dont (i) neuf non exécutifs, parmi lesquels huit sont indépendants au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés et un représente un actionnaire, et (ii) quatre Administrateurs exécutifs (membres du Comité de Direction).

MONSIEUR ANDRÉ BERGEN

Président du Conseil d'Administration, Administrateur indépendant, Président du Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance

- **Genre :** M
- **Nationalité :** belge
- **Année de naissance :** 1950
- **Début de mandat :** 30.04.2010
- **Dernier renouvellement :** 08.05.2013
- **Fin de mandat :** 10.05.2017
- **Fonction actuelle :** Administrateur de sociétés (Coupure R 164 Q, 9000 Gand)
- **Mandats actuels :** Delta Lloyd (Amsterdam), Sapient Investment Managers (Chypre), Aspria Holding (Londres), ainsi que divers mandats dans les filiales du Groupe Cofinimmo
- **Mandats précédents :** Zuhair Fayez Partners (Arabie Saoudite), Euronext SA (Pays-Bas), Recticel SA, Vlaams Netwerk van Ondermingen (VOKA), Groupe KBC, NYSE Euronext (USA), Ahlers SA, Banque NIBC (Pays-Bas), Festival de Flandre (Gand)

MONSIEUR JEAN-EDOUARD CARBONNELLE

Administrateur délégué

- **Genre :** M
- **Nationalité :** belge
- **Année de naissance :** 1953
- **Début de mandat :** 30.04.1999
- **Dernier renouvellement :** 11.05.2016
- **Fin de mandat :** 09.05.2018
- **Fonction actuelle :** Chief Executive Officer (CEO) de Cofinimmo SA (Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles)
- **Mandats actuels :** divers mandats dans les filiales du Groupe Cofinimmo, Société d'Habitations de Tournai SA, European Public Real Estate Association (EPRA), Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI), Société Royale d'Économie Politique de Belgique ASBL
- **Mandats précédents :** -/-

MONSIEUR OLIVIER CHAPELLE

Administrateur indépendant, membre du Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance

- **Genre :** M
- **Nationalité :** belge
- **Année de naissance :** 1964
- **Début de mandat :** 11.05.2016
- **Dernier renouvellement :** -/-
- **Fin de mandat :** 13.05.2020
- **Fonction actuelle :** Chief Executive Officer (CEO) de Recticel SA (Avenue des Olympiades 2, 1040 Bruxelles)
- **Mandats actuels :** Guberna, Fédération des Entreprises Belges (FEB)
- **Mandats précédents :** Amcham, essenscia

MONSIEUR XAVIER DE WALQUE

Administrateur indépendant, Président du Comité d'Audit

- **Genre :** M
- **Nationalité :** belge
- **Année de naissance :** 1965
- **Début de mandat :** 24.04.2009
- **Dernier renouvellement :** 11.05.2016
- **Fin de mandat :** 13.05.2020
- **Fonction actuelle :** Membre du Comité Exécutif et Chief Financial Officer de Cobepa SA (Rue de la Chancellerie 2/1, 1000 Bruxelles)
- **Mandats actuels :** divers mandats dans les filiales du Groupe Cobepa (Cobepa Nederland, Cobepa North America, Cosylva, Financière Cronos, Puccini Partners, Ibel, Mascagna, Mosane, Sofiréal, Sophielux 1, Sophielux 2, Sophinvest, Ulran), JF Hillebrand AG, AG Insurance, Sapec, Degroof Equity, Guimard Finance
- **Mandats précédents :** Cobib, Cobic, Cobsos, Groupement Financier Liégeois, Kanelium Invest, SGG Holdings

MONSIEUR CHRISTOPHE DEMAIN

Administrateur indépendant

- **Genre :** M
- **Nationalité :** belge
- **Année de naissance :** 1966
- **Début de mandat :** 14.05.2014
- **Dernier renouvellement :** 11.05.2016
- **Fin de mandat :** 10.05.2017
- **Fonction actuelle :** Chief Investment Officer de Belfius Insurance SA (Avenue Galilée 5, 1210 Bruxelles)
- **Mandats actuels :** Retail Estates SA, LFB, Legros-Renier - Les Amarantes Seigneurie de Loverval SA, Coquelets SA, Auxipar SA, Elantis SA, Immo Malvoz SPRL, Immo Zeedrift SA, First Retail International SA 1 & 2, ReKode SA
- **Mandats précédents :** Banque Transatlantique Belgium, AXA Private Management

MONSIEUR XAVIER DENIS

Administrateur directeur

- **Genre :** M
- **Nationalité :** belge
- **Année de naissance :** 1972
- **Début de mandat :** 29.04.2011
- **Dernier renouvellement :** 13.05.2015
- **Fin de mandat :** 08.05.2019
- **Fonction actuelle :** Chief Operating Officer (COO) de Cofinimmo SA (Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles)
- **Mandats actuels :** divers mandats dans les filiales du Groupe Cofinimmo, Denis Intérieur SA, European Quarter Area Management Association (EQuAMA)
- **Mandats précédents :** -/-

MONSIEUR JÉRÔME DESCAMPS

Administrateur directeur

- **Genre :** M
- **Nationalité :** française
- **Année de naissance :** 1967
- **Début de mandat :** 13.05.2015
- **Dernier renouvellement :** -/-
- **Fin de mandat :** 08.05.2019
- **Fonction actuelle :** Chief Financial Officer (CFO) de Cofinimmo SA (Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles)
- **Mandats actuels :** divers mandats dans les filiales du Groupe Cofinimmo
- **Mandats précédents :** Altraplan Luxembourg, Private Estate Life, Saphir II, Société de la Tour Eiffel

MONSIEUR MAURICE GAUCHOT

Administrateur indépendant, membre du Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance

- **Genre :** M
- **Nationalité :** française
- **Année de naissance :** 1952
- **Début de mandat :** 11.05.2016
- **Dernier renouvellement :** -/-
- **Fin de mandat :** 13.05.2020
- **Fonction actuelle :** Administrateur de sociétés (Avenue Pierre Ier de Serbie 16, 75116 Paris, France)
- **Mandats actuels :** Codic SA
- **Mandats précédents :** CBRE Holding France

MADAME DIANA MONISSEN

Administrateur indépendant

- **Genre :** F
- **Nationalité :** néerlandaise
- **Année de naissance :** 1955
- **Début de mandat :** 11.05.2016
- **Dernier renouvellement :** -/-
- **Fin de mandat :** 13.05.2020
- **Fonction actuelle :** Chief Executive Officer (CEO) de Prinses Maxima Centrum voor Kinderoncologie (Lundlaan 6, 3584 EA Utrecht, Pays-Bas)
- **Mandats actuels :** Culturele Hoofdstad, MC Slotervaat
- **Mandats précédents :** -/-

MADAME INÈS ARCHER-TOPER

Administrateur indépendant, membre du Comité d'Audit

- **Genre :** F
- **Nationalité :** française
- **Année de naissance :** 1957
- **Début de mandat :** 08.05.2013
- **Dernier renouvellement :** -/-
- **Fin de mandat :** 10.05.2017
- **Fonction actuelle :** Associée d'Edmond de Rothschild Corporate Finance SA (Rue du Faubourg Saint Honoré 47, 75401 Paris cedex 08, France)
- **Mandats actuels :** Aina Investment Fund (Lxembourg) et Orox Asset Management SA (Suisse), deux entités du groupe Edmond de Rothschild, Gecina SA (France), Lapillus OPCI
- **Mandats précédents :** Segro PLC SA (Royaume-Uni), Axcior Immo et Axcior Corporate Finance SA (France)

MADAME FRANÇOISE ROELS

Administrateur directeur

- **Genre :** F
- **Nationalité :** belge
- **Année de naissance :** 1961
- **Début de mandat :** 27.04.2007
- **Dernier renouvellement :** 08.05.2013
- **Fin de mandat :** 10.05.2017
- **Fonction actuelle :** Secretary General & Group Counsel de Cofinimmo SA (Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles)
- **Mandats actuels :** divers mandats dans les filiales du Groupe Cofinimmo, EPRA Regulatory Committee, Women on Board ASBL
- **Mandats précédents :** Euroclear Pension Fund

MONSIEUR ALAIN SCHOCKERT

Administrateur représentant l'actionnaire Banque Degroof Petercam, membre du Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance

- **Genre :** M
- **Nationalité :** belge
- **Année de naissance :** 1950
- **Début de mandat :** 27.04.2007
- **Dernier renouvellement :** 08.05.2013
- **Fin de mandat :** 10.05.2017
- **Fonction actuelle :** Administrateur de la Banque Degroof Petercam SA (Rue de l'Industrie 44, 1040 Bruxelles)
- **Mandats actuels :** diverses filiales de Degroof Petercam (Banque Degroof Petercam SA, Banque Degroof Petercam Luxembourg SA, Degroof Petercam Corporate Finance SA, Degroof Equity SA)
- **Mandats précédents :** -/-

MADAME KATHLEEN VAN DEN EYNDE

Administrateur indépendant, membre du Comité d'Audit

- **Genre :** F
- **Nationalité :** belge
- **Année de naissance :** 1962
- **Début de mandat :** 13.05.2015
- **Dernier renouvellement :** -/-
- **Fin de mandat :** 08.05.2019
- **Fonction actuelle :** Administrateur, Membre du Comité de Direction d'Allianz Benelux SA et CIO de Life & Healthcare (Rue de Laeken 35, 1000 Bruxelles)
- **Mandats actuels :** diverses filiales du groupe Allianz aux Pays-Bas (Allianz Nederland Groep NV, Allianz Nederland Levensverzekering NV, Allianz Nederland Asset Management BV)
- **Mandats précédents :** AZ Benelux SA, Assurcard, Allianz Benelux SA

Cofinimmo sponsorise directement et indirectement l'activité de l'ASBL 'Women on Board', qui vise à promouvoir la présence de femmes au sein des Conseils d'Administration.

Les Administrateurs sont nommés pour une durée maximale de quatre ans par l'Assemblée Générale et sont révocables par celle-ci à tout moment. Ils sont rééligibles.

Les Administrateurs indépendants répondent strictement aux critères d'indépendance, tels qu'exposés à l'Article 526ter du Code des Sociétés et à l'Annexe A du Code Corporate Governance 2009.

Dans le cadre de la Loi du 28.07.2011 visant à garantir la diversité de genres au sein des Conseils d'Administration des sociétés cotées, le Conseil d'Administration a examiné l'évolution future de sa composition. L'objectif est d'atteindre un ratio d'au moins un tiers des membres du Conseil dont le sexe est différent de celui des autres membres, selon les dispositions prévues par cette Loi.

Le Conseil d'Administration a établi un plan d'actions très concret concernant le renouvellement des mandats afin de s'assurer de la nomination de femmes au sein du Conseil avant la fin de l'année 2017. L'Assemblée Générale Ordinaire du 11.05.2016 a approuvé la nomination de Madame Diana Monissen comme Administrateur indépendant au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés, de sorte que le nombre de femmes au sein du Conseil est passé de trois à quatre et, conformément à l'Article 518bis § 1er du Code des Sociétés qui stipule qu'au moins un tiers des membres du Conseil d'Administration soit de sexe différent de celui des autres membres et que, pour l'application de cette disposition, le nombre minimum requis est arrondi au nombre entier le plus proche, la société est déjà en conformité avec le Code des Sociétés dont la disposition visée entre en vigueur le 01.01.2018.

Par ailleurs, sous condition d'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire du 10.05.2017 et par la FSMA de la nomination de Madame Cécile Scalais en remplacement de Monsieur Christophe Demain, le nombre de femmes au sein du Conseil passerait alors de quatre à cinq, dépassant ainsi le tiers de ses membres. Le Conseil d'Administration a par ailleurs décidé en 2016 que la composition, à terme, du Conseil d'Administration, devrait refléter une parité entre les hommes et les femmes.

Cofinimmo sponsorise directement et indirectement l'activité de l'ASBL 'Women on Board', qui vise à promouvoir la présence de femmes au sein des Conseils d'Administration. Madame Françoise Roels, membre du Comité de Direction de Cofinimmo, est d'ailleurs une des membres fondatrices de cette ASBL et en assure la Présidence depuis mai 2016.

MANDATS TERMINÉS DURANT L'EXERCICE 2016

CHEVALIER VINCENT DOUMIER
(Fin de mandat le 11.05.2016)

Administrateur indépendant, membre du Comité d'Audit

- **Genre :** M
- **Nationalité :** belge
- **Année de naissance :** 1955
- **Début de mandat :** 28.04.2006
- **Dernier renouvellement :** 27.04.2012
- **Fin de mandat :** 11.05.2016
- **Fonction actuelle :** Administrateur de sociétés
- **Mandats actuels :** BDG & Associés Montréal (Canada), Codic International SA, Cofir SA, Comensia SCRL, Food Impact SA, Sopartec SA, CIT Blaton SA, Seneq SA, Belgian Land SA, Les Petits Riens ASBL, Ceran SA
- **Mandats précédents :** Compagnie du Bois Sauvage SA, Neuhaus Holding, Ceran ILC, Ter Beke SA, Banque Degroof SA, Recticel SA, Compagnie Financière du Château SA, Fauchon Group, Trade Credit Re Insurance Company (TCRé) SA, Nanocyl SA, Centre Interdiocésain ASBL, John Berenberg Gossler & Co KG (Allemagne)

MONSIEUR BAUDOUIN VELGE
(Fin de mandat le 11.05.2016)

Administrateur indépendant, membre du Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance

- **Genre :** M
- **Nationalité** : belge
- **Année de naissance :** 1955
- **Début de mandat :** 28.04.2006
- **Dernier renouvellement :** 27.04.2012
- **Fin de mandat :** 11.05.2016
- **Fonction actuelle :** Managing Partner d'Interel SA (Rue du Luxembourg 22-24, 1000 Bruxelles)
- **Mandats actuels :** Bekaert SA, BECI, Banque Medirect, Fondation Bernhein, École pour le Management (EPM) SA, Brussels Metropolitan Region
- **Mandats précédents :** BT Belux SA, EuroCommerce AISBL, FEDIS ASBL, Fédération des Entreprises Belges (FEB) ASBL.

MONSIEUR GAËTAN HANNECART
(Fin de mandat le 11.05.2016)

Administrateur indépendant, Président du Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance

- **Genre :** M
- **Nationalité :** belge
- **Année de naissance :** 1964
- **Début de mandat :** 28.04.2006
- **Dernier renouvellement :** 27.04.2012
- **Fin de mandat :** 11.05.2016
- **Fonction actuelle :** Administrateur délégué et Président du Comité de Direction de Matexi SA (Franklin Rooseveltlaan 180, 8790 Waregem)
- **Mandats actuels :** divers mandats dans les filiales du Groupe Matexi (Ankor Invest SA, Matexi Real Estate Finance SA, De Burkel SA, Duro Home Holding SA, Entro SA, Familo SA, Hooglatem SA, Immo Vilvo SA, Matexi SA, Matexi Brabant Wallon SA, Matexi Brussels SA, Matexi Group SA, Matexi Luxembourg SA, Matexi Projects SA, Matexi Brabant Flamand SA, Matexi Antwerpen SA, Matexi Hainaut SA, Matexi Liège SA, Matexi Limburg SA, Matexi Namur SA, Matexi Oost-Vlaanderen SA, Matexi West-Vlaanderen SA, Renoplan SA, Quaerocq CVBA, SDM SA, Sibomat SA, Tradiplan SA, Matexi City Development SA, Wilma Project Development Holding SA, Zennebroeck SA, Zenneveen SA, Nimmobo SA, Vauban SA, Campagne du Petit Baulers SA, Coogee SA, Galerie des Carmes SA, Vilvoorde Development SA, I-Dyle SA, I-Dyle Construct SA), Real Dolmen SA, Group Louis Delhaize, N-Side, Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI), YouthStart, Itinera Institute ASBL, Vicinia ASBL, KUL Sénat, Harvard Business School Alumni Board, Guberna
- **Mandats précédents :** Kempense Bouwwerken SA, Home Invest Belgium SA, Conseil consultatif du gouvernement flamand en matière de planification urbaine

RENOUVELLEMENT ET NOMINATION D'ADMINISTRATEURS

L'Assemblée Générale Ordinaire du 11.05.2016 a approuvé les nominations de Messieurs Olivier Chapelle et Maurice Gauchot et de Madame Diana Monissen en tant qu'Administrateurs indépendants au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés. Leur mandat court jusqu'au 13.05.2020.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 11.05.2016 a également approuvé le renouvellement du mandat de Monsieur Jean-Edouard Carbonnelle, en tant qu'Administrateur exécutif, dont le mandat court jusqu'au 09.05.2018, et de Monsieur Christophe Demain en tant qu'Administrateur indépendant au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés, dont le mandat court jusqu'au 10.05.2017.

Monsieur André Bergen, pour des raisons personnelles, ne souhaite pas que son mandat d'Administrateur soit renouvelé à la prochaine Assemblée Générale. En conséquence, et sous réserve d'approbation par la FSMA, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 10.05.2017 :

- le renouvellement du mandat de Madame Françoise Roels, en tant qu'Administrateur exécutif et membre du Comité de Direction. En cas d'approbation, son mandat courra jusqu'au 12.05.2021 ;
- le renouvellement du mandat de Madame Ines Archer-Toper, en tant qu'Administrateur indépendant au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés. En cas d'approbation, son mandat courra jusqu'au 12.05.2021 ;
- la nomination de Madame Cécile Scalais, en tant qu'Administrateur indépendant au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés. En cas d'approbation par l'Assemblée et par la FSMA, son mandat courra jusqu'au 12.05.2021 ;
- la nomination de Monsieur Jacques Van Rijckevorsel, en tant qu'Administrateur indépendant au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés. En cas d'approbation par l'Assemblée et par la FSMA, son mandat courra jusqu'au 12.05.2021.

Monsieur Alain Schockert, représentant l'actionnaire Banque Degroof Petercam, a exercé trois mandats successifs. En application de l'Article 526ter 2° du Code des Sociétés, son mandat ne peut dès lors plus être renouvelé.

Le Conseil d'Administration remercie chaleureusement Messieurs Bergen et Schockert pour leur contribution à l'administration et au développement de la société.

Afin d'être en ligne avec la Charte du Conseil d'Administration qui prévoit que l'organe est en principe composé de 12 membres et tenant compte des propositions de nominations et de renouvellements à l'Assemblée Générale Ordinaire du 10.05.2017, il ne sera pas proposé la nomination d'un 13ème Administrateur.

RÔLE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le rôle du Conseil d'Administration est :

- d'arrêter les orientations stratégiques de la société, soit d'initiative, soit sur la proposition du Comité de Direction ;
- de surveiller la qualité de la gestion et sa conformité avec la stratégie choisie ;
- d'examiner la qualité de l'information donnée aux investisseurs et au public ;
- de veiller à l'indépendance d'esprit de tous les Administrateurs, responsables individuellement et solidairement de l'intérêt social et du développement de Cofinimmo ;
- de traiter tous les sujets relevant de sa compétence légale (adoption de la stratégie et du budget, arrêté des comptes annuels, semestriels et trimestriels, utilisation du capital autorisé, adoption des rapports de fusion et de scission, convocation des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, organisation des instances de décision et nomination de leurs membres).

Les règles de fonctionnement du Conseil d'Administration sont reprises dans la charte du Conseil d'Administration qui peut être consultée sur le site www.cofinimmo.com.

RAPPORT D'ACTIVITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration se réunit au minimum huit fois par an. Des circonstances particulières peuvent nécessiter une ou des convocations supplémentaires du Conseil. En 2016, le Conseil s'est réuni à dix reprises.

Chaque membre du Conseil reçoit, avant la réunion, les documents lui permettant d'étudier les propositions du Comité de Direction sur lesquelles il devra se prononcer. En cas de vote, les décisions sont adoptées à la majorité simple. En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante.

Outre les sujets récurrents, le Conseil d'Administration s'est prononcé en 2016 sur différents dossiers, dont :

- la revue du plan de financement ;
- la revue, l'étude et le choix de lignes directrices pour la stratégie et le développement de Cofinimmo ;
- la revue du cadre référentiel du Risk Management, du Risk Assessment du Groupe Cofinimmo, et des diverses missions de l'Auditeur Interne ;
- l'analyse et l'approbation de dossiers d'investissement, de désinvestissement et de (re)développement ;
- le rachat d'obligations convertibles émises en 2013 (échéance 2018) ;
- l'émission d'obligations convertibles (échéance 2021) ;
- l'émission d'obligations pour des projets à finalités environnementales ;
- la restructuration des couvertures de taux d'intérêt ;
- le budget 2017 ;
- l'absorption de la SPRL Trias Bel Leopold I – T sous le régime des Articles 676, 719 et suivants du Code des Sociétés ;
- la revue de la Charte de Gouvernance d'Entreprise ;
- l'évaluation du Comité de Direction, la fixation de ses objectifs, la rémunération fixe et variable des membres du Comité de Direction ;
- l'octroi aux Administrateurs non exécutifs résidant à l'étranger d'une compensation additionnelle de 1 000 EUR par présence physique à une réunion du Conseil ou de ses Comités ;
- la proposition de nomination par l'Assemblée Générale Ordinaire du 11.05.2016 de Messieurs Olivier Chapelle et Maurice Gauchot et de Madame Diana Monissen, en tant qu'Administrateurs indépendants au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés ;
- la proposition de renouvellement à l'Assemblée Générale Ordinaire du 11.05.2016 des mandats de Messieurs Christophe Demain et Xavier de Walque en tant qu'Administrateurs indépendants au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés et de Monsieur Jean-Edouard Carbonnelle en tant qu'Administrateur exécutif membre du Comité de Direction ;
- la proposition de nomination à l'Assemblée Générale Ordinaire du 10.05.2017 de Madame Cécile Scalais et Monsieur Jacques Van Rijckevorsel en tant qu'Administrateurs indépendants au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés, sous réserve d'approbation par la FSMA ;
- la proposition de renouvellement à l'Assemblée Générale Ordinaire du 10.05.2017 des mandats de Madame Inès Archer-Toper en tant qu'Administrateur indépendant au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés et de Madame Françoise Roels en tant qu'Administrateur exécutif membre du Comité de Direction ;
- le suivi des actions proposées dans le cadre de l'auto-évaluation effectuée en 2015.

COMITÉ D'AUDIT

COMPOSITION ACTUELLE

Le Comité d'Audit est composé de trois Administrateurs, tous indépendants au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés. Il s'agit de Monsieur Xavier de Walque (Président) et Mesdames Inès Archer-Toper et Kathleen Van den Eynde. Le Président du Conseil d'Administration et les membres du Comité de Direction ne font pas partie du Comité d'Audit : ils assistent aux réunions sans toutefois prendre part aux votes.

Les membres du Comité d'Audit disposent de par leur expérience professionnelle des compétences nécessaires – tant individuellement que collectivement – en matière de comptabilité et d'audit pour garantir un fonctionnement efficace du Comité.

RÔLE DU COMITÉ D'AUDIT

Le rôle du Comité d'Audit consiste principalement à examiner :

- le processus d'élaboration de l'information financière ;
- l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la société ;
- l'audit interne et son efficacité ;
- le contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés, en ce compris les questions et recommandations formulées par le commissaire chargé du contrôle des comptes consolidés ;
- l'indépendance du commissaire chargé du contrôle des comptes consolidés, en particulier pour ce qui concerne la prestation de services complémentaires à la société.

La composition actuelle du Comité d'Audit et les tâches qui lui sont attribuées remplissent les conditions imposées par la Loi du 17.12.2008 concernant la création d'un Comité d'Audit au sein des sociétés cotées et des entreprises financières. Les règles de fonctionnement du Comité d'Audit sont reprises dans la charte du Comité d'Audit qui peut être consultée sur le site internet www.cofinimmo.com.

RAPPORT D'ACTIVITÉ DU COMITÉ D'AUDIT

Au cours de l'année 2016, le Comité d'Audit s'est réuni à quatre reprises.

Il a, d'une part, abordé les sujets qui s'inscrivent dans le cadre de sa mission, telle que définie par la Charte du Comité d'Audit et la Loi du 17.12.2008 : veiller à l'exactitude et à la sincérité du reporting des comptes annuels et semestriels de Cofinimmo, à la qualité du contrôle interne et externe, et de l'information délivrée aux actionnaires.

D'autre part, le Comité d'Audit s'est également penché sur les points suivants :

- la revue des recommandations formulées par le commissaire concernant les procédures de contrôle interne ;
- l'évaluation du cadre référentiel de Risk Management du Groupe Cofinimmo ;
- la revue de l'évaluation interne du patrimoine ;
- la revue des risques majeurs ;
- la restructuration des instruments financiers ;
- les rapports de la mission de l'Auditeur Interne portant sur les ressources humaines et la gestion des risques immobiliers dans le processus d'acquisition ;
- sa propre évaluation.

COMITÉ DE NOMINATION, DE RÉMUNÉRATION ET DE CORPORATE GOVERNANCE

COMPOSITION ACTUELLE

Le Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance réunit quatre Administrateurs, dont trois sont indépendants au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés et un représente un actionnaire. Il s'agit de Messieurs André Bergen (Président), Olivier Chapelle, Maurice Gauchot et Alain Schockert. Les membres du Comité de Direction ne font pas partie du Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance.

RÔLE DU COMITÉ DE NOMINATION, DE RÉMUNÉRATION ET DE CORPORATE GOVERNANCE

Le rôle du Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance est d'assister le Conseil par :

- la formulation de recommandations relatives à la composition du Conseil d'Administration et de ses Comités et à la validation de l'indépendance de ses membres ;
- l'assistance dans la sélection, l'évaluation et la désignation des membres du Conseil d'Administration et du Comité de Direction ;
- l'assistance dans la détermination et l'application de la politique de rémunération des membres du Conseil d'Administration et du Comité de Direction ;
- l'élaboration du rapport de rémunération ;
- l'analyse et la préparation de recommandations en toute matière liée à la gouvernance d'entreprise.

La composition actuelle du Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance et les tâches qui lui sont attribuées remplissent les conditions imposées par la Loi du 06.04.2010 insérant un Article 526quater dans le Code des Sociétés. Les règles de fonctionnement du Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance sont reprises dans sa charte. Celle-ci peut être consultée sur le site internet www.cofinimmo.com.

RAPPORT D'ACTIVITÉ DU COMITÉ DE NOMINATION, DE RÉMUNÉRATION ET DE CORPORATE GOVERNANCE

En 2016, le Comité s'est réuni à trois reprises.

Les principaux sujets traités concernaient les thèmes suivants :

Concernant la rémunération :

- la revue de la politique de rémunération pour les membres du Comité de Direction ;
- la détermination des émoluments des Administrateurs exécutifs en conformité avec le marché et les responsabilités qu'ils assument ;
- la politique de rémunération de l'entreprise ;
- l'élaboration d'un rapport de rémunération ;

Concernant la composition du Conseil d'Administration :

- le plan d'action pour la présence d'au moins un tiers de femmes au sein du Conseil d'Administration ;
- le processus de recherche de trois nouveaux Administrateurs non exécutifs, avec l'analyse des compétences présentes au sein du Conseil et celles à pourvoir pour les mandats d'Administrateurs non exécutifs arrivés à échéance à l'Assemblée Générale Ordinaire du 11.05.2016. Cette analyse a débouché sur la proposition de nomination de Messieurs Olivier Chapelle et Maurice Gauchot et de Madame Diana Monissen, en tant qu'Administrateurs indépendants au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés ;
- la proposition de renouvellement à l'Assemblée Générale Ordinaire du 11.05.2016 des mandats de Messieurs Christophe Demain et Xavier de Walque en tant qu'Administrateurs indépendants au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés et de Monsieur Jean-Edouard Carbonnelle en tant qu'Administrateur exécutif membre du Comité de Direction ;
- la proposition de nomination à l'Assemblée Générale Ordinaire du 10.05.2017 de Madame Cécile Scalais et Monsieur Jacques Van Rijckevorsel en tant qu'Administrateurs indépendants au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés, sous réserve d'approbation par la FSMA ;
- la proposition de renouvellement à l'Assemblée Générale Ordinaire du 10.05.2017 des mandats de Madame Inès Archer-Toper en tant qu'Administrateur indépendant au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés et de Madame Françoise Roels en tant qu'Administrateur exécutif membre du Comité de Direction ;

Concernant la gouvernance d'entreprise :

- la revue de la Charte de Gouvernance d'Entreprise ;

Concernant son fonctionnement :

- sa propre évaluation.

COMITÉ DE DIRECTION

COMPOSITION ACTUELLE

Le Comité de Direction, au sens de l'Article 524bis du Code des Sociétés, est composé, outre son Président Monsieur Jean-Edouard Carbonnelle (CEO), de trois Administrateurs directeurs, Messieurs Xavier Denis (COO) et Jérôme Descamps (CFO) et Madame Françoise Roels (Secretary General & Group Counsel).

Chaque membre du Comité de Direction exerce sa mission dans un domaine de compétence précis. Le Comité se réunit toutes les semaines. Il est responsable de la gestion opérationnelle de la société.

Conformément à l'Article 14 de la **Loi du 12.05.2014** relative aux Sociétés Immobilières Réglementées, les membres du Comité de Direction sont tous des dirigeants effectifs au sens de cet article et assurent également la gestion journalière de la société.

Les règles de fonctionnement du Comité de Direction sont reprises dans sa charte. Celle-ci peut être consultée sur le site internet www.cofinimmo.com.

RÔLE DU COMITÉ DE DIRECTION

Son rôle est :

- de proposer au Conseil d'Administration la stratégie de la société ;
- d'exécuter la stratégie retenue par le Conseil d'Administration, en ce compris les décisions d'acquisition ou de cession d'immeubles ou d'actions de sociétés immobilières ;
- d'assurer la gestion journalière de l'entreprise et d'en faire rapport au Conseil d'Administration.

JEAN-EDOUARD CARBONNELLE

Chief Executive Officer

Jean-Edouard Carbonnelle a rejoint Cofinimmo en novembre 1998 en tant que Chief Financial Officer et a été nommé Chief Executive Officier en 2012. Précédemment, il a travaillé dans le Groupe Société Générale de Belgique, d'abord au sein de la société holding elle-même, ensuite comme Administrateur et Directeur Financier du Groupe Diamant Boart (outils abrasifs) et enfin brièvement comme Investor Relations Manager d'Union Minière (métaux non ferreux). Il a débuté sa carrière dans le département des projets industriels et miniers au sein de la Banque Mondiale. Il est Ingénieur Commercial (Solvay Business School – ULB 1976) et possède un Master of Business Administration (Wharton School – University of Pennsylvania 1977).

XAVIER DENIS

Chief Operating Officer

Xavier Denis a rejoint Cofinimmo en 2002 comme Head of Project Development and Area Manager. Avant de rejoindre Cofinimmo, il était architecte à Londres entre 1996 et 2001 au sein des sociétés Chapman Taylor et HOK Sport, devenu Populous. Il dispose de 15 ans d'expérience dans la gestion technique, financière et commerciale de projets et de portefeuilles immobiliers. Il est Ingénieur Civil Architecte (Université Catholique de Louvain 1996) et a obtenu un Master of Business Administration (INSEAD 2002).

JÉRÔME DESCAMPS

Chief Financial Officer

Jérôme Descamps a rejoint Cofinimmo en octobre 2014. Précédemment, il a travaillé en tant que Chief Financial Officer pour Société de la Tour Eiffel, une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) sur Euronext Paris. Il a travaillé auparavant comme Chief Financial Officer du Groupe Awon (Soros Real Estate) et comme Contrôleur de Gestion chez ISM (société immobilière détenue successivement par GDF Suez et General Electric Capital). Il est MRICS (membre du Royal Institute of Chartered Surveyors) et diplômé de l'École Supérieure de Gestion de Paris (Finances).

FRANÇOISE ROELS

Secretary General & Group Counsel

Françoise Roels a rejoint Cofinimmo en août 2004. Elle dirige le département juridique et est responsable du Secrétariat Général de la société. Elle est responsable des fonctions de compliance et de gestion des risques de Cofinimmo. Elle est également en charge des matières liées à l'actionnariat et des interactions avec les autorités belges de contrôle financier. Elle supervise en outre les départements Ressources Humaines et Fiscalité de la société. Avant de rejoindre Cofinimmo, Françoise Roels a travaillé pour le bureau d'avocats Loyens, pour Euroclear/ JP Morgan et pour le Groupe Belgacom. Elle y fut responsable des affaires fiscales et du Corporate Governance. Elle est titulaire d'une licence en droit (RUG 1984), candidate en philosophie (RUG 1984) et a obtenu un diplôme de maîtrise en fiscalité (École Supérieure des Sciences Fiscales 1986).

ÉVALUATION DES PERFORMANCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE SES COMITÉS

Sous la direction de son Président, le Conseil d'Administration évalue régulièrement, au moins tous les deux ou trois ans, sa taille, sa composition, ses performances et celles de ses comités, ainsi que son interaction avec le Comité de Direction. Cette analyse poursuit quatre objectifs :

- évaluer le fonctionnement du Conseil d'Administration ou du comité concerné ;
- vérifier si les questions importantes sont préparées et discutées de manière adéquate ;
- apprécier la contribution effective de chaque Administrateur par sa présence aux réunions du Conseil d'Administration et des comités, et son engagement constructif dans les discussions et la prise de décisions ;
- valider la composition actuelle du Conseil d'Administration ou des comités.

L'évaluation du Conseil et de ses comités s'est déroulée en 2015 dans le cadre d'un processus mis en place par le Président du Conseil d'Administration, le Secrétaire Général, et le Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance. L'évaluation du Conseil a été effectuée avec l'assistance de la firme ACCORD, l'objectif étant de faire une étude plus approfondie des thèmes suivants : le processus de décision, la gestion des risques, les performances, la composition, le fonctionnement, les compétences et aptitudes du Conseil, ainsi que les relations avec les comités. À cette occasion, un rapport détaillé a mis en exergue les points à mettre à profit ainsi que les points à améliorer.

Un plan d'action a été mis en place et son suivi est assuré par le Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance. Cette procédure a permis aux Administrateurs de soulever des points d'attention qui n'ont pas été abordés dans le questionnaire. Les réponses et remarques des Administrateurs sont par la suite examinées par le Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance, qui les étudie et formule toutes les recommandations utiles au Conseil d'Administration.

Lors de chaque renouvellement de mandat, le Conseil procède, sous la guidance et avec la contribution du Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance, à l'évaluation de l'Administrateur concerné. À cette occasion, le Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance passe en revue la grille de compétences/expériences des membres du Conseil d'Administration et s'assure que sa composition reste toujours adéquate. Le Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance formule par la suite ses recommandations de renouvellement des mandats arrivant à échéance au Conseil d'Administration, qui décide ensuite de les présenter à l'Assemblée Générale.

Les Administrateurs non exécutifs procèdent une fois par an à l'évaluation de leur interaction avec le Comité de Direction. Cette évaluation est portée à l'ordre du jour d'une réunion du Conseil d'Administration restreint, en l'absence des membres du Comité de Direction.

MANAGEMENT

Le Comité de Direction est assisté par une équipe de managers. Chaque manager rapporte directement à un des membres du Comité de Direction et assume une responsabilité de gestion spécifique.

Nom	Fonction
Sébastien Berden	Head of Healthcare
Yeliz Bicici	Head of Development
Chantal Cabuy	Chief Human Resources Officer
Hanna De Groote	Environmental Manager
Valérie De Vos	Head of Document Lifecycle Organisation
Ingrid Daerden	Head of Treasury & Project Financing (jusqu'au 16.09.2016)
Steve Deraedt	Head of Information Technology
Andrée Doucet	Senior Corporate Legal Officer
Ellen Grauls	Investor Relations Manager (jusqu'au 31.12.2016)
	Head of External Communication & Investor Relations (depuis le 01.01.2017)
Jimmy Gysels	Head of Business Unit Pubstone
Dirk Huysmans	Head of Offices Belgium
Valérie Kibieta	Head of External Communication & Investor Relations (jusqu'au 31.12.2016)
	Head of Treasury & Project Financing (depuis le 01.01.2017)
Stéphanie Lempereur	Head of Corporate Finance & Control
Pascale Minet	Head of Accounting
Valéry Smeers	Head of Tax
Domien Szekér	Head of Project Management
Jean Van Buggenhout	Head of Property Services & Corporate Social Responsibility
Caroline Vanstraelen	Corporate Legal Officer
Sophie Wattiaux	Corporate Legal Officer et Auditeur Interne

RÉGLEMENTATION ET PROCÉDURES

RÈGLEMENT DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Par application de l'Article 523 du Code des Sociétés, tout membre du Conseil d'Administration qui a, directement ou indirectement, un intérêt de nature patrimoniale opposé à une décision ou à une opération relevant du Conseil d'Administration, ne peut assister aux délibérations de ce Conseil.

En fonction de circonstances concrètes, si des transactions avec intérêts opposés, devaient avoir lieu entre la Banque Degroof Petercam et Cofinimmo, cette situation pourrait donner lieu à l'application de l'Article 523 du Code des Sociétés et être qualifiée comme conflit d'intérêts potentiel dans le chef de Monsieur Alain Schockert, Administrateur nommé sur proposition de la Banque Degroof Petercam.

Au cours de l'exercice 2016, une décision a donné lieu à l'application de l'Article 523 du Code des Sociétés.

Lors de la séance du 04.02.2016, le Conseil d'Administration a délibéré sur (i) l'évaluation du Comité de Direction au regard des objectifs 2015, (ii) la rémunération fixe 2016 et la rémunération variable 2015 des membres du Comité de Direction, ainsi que (iii) sur les objectifs du Comité de Direction concernant l'exercice 2016.

En conformité avec l'Article 523 du Code des Sociétés, Messieurs Jean-Edouard Carbonnelle, Xavier Denis, Jérôme Descamps et Madame Françoise Roels se sont abstenus de participer aux délibérations et aux décisions concernant les points ci-dessus à l'ordre du jour.

Extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 04.02.2016

« 6. Rapport du CNR e.a. (décision)

6.1. Les membres du Comité de Direction quittent la séance.

6.2. En application de l'Article 523 du Code des Sociétés, les membres du Comité de Direction, à savoir, Messieurs Carbonnelle, Denis, Descamps et Madame Roels annoncent en effet qu'ils ont un intérêt opposé de nature patrimoniale à celui de la société, ce dont le Commissaire a été informé.

6.3. Monsieur Hannecart fait rapport des activités du CNR du 28 janvier.

6.4. Après un large tour d'horizon sur les prestations et réalisations du Comité de Direction en 2015, le Conseil aborde le sujet du package salarial des membres du Comité de Direction.

6.5. Rémunération fixe 2016

6.5.1. Sur proposition du CNR, le Conseil décide d'adopter la revue salariale suivante à partir du 01.01.2016 :

Monsieur X. Denis : 280 000 EUR/an versus 265 000 EUR/an ;

Madame F. Roels : 280 000 EUR/an versus 275 000 EUR/an ;

Monsieur J. Descamps : 280 000 EUR/an versus 240 000 EUR/an ;

[...]

6.6. Rémunération variable 2015

6.6.1. Après un large tour d'horizon, et sur recommandation du CNR, le Conseil évalue les prestations du Comité de Direction comme suit :

- *le résultat net courant par action (25 %) ;*
- *la gestion des grands projets (25 %) ;*

- *la taux d'occupation des bureaux (15 %) ;*
- *le ratio coûts/revenus (10 %) ;*
- *autres (25 %).*

6.6.2. Il résulte une rémunération variable de 60 % (80 % de 75 %) de la rémunération fixe annuelle 2015.

[...]

6.6.3. La moitié de cette rémunération variable est soumise aux règles du 'phantom stock plan' avec un paiement étalé dans le temps selon les règles dudit plan.

6.6.4. Une partie de l'autre moitié sera allouée sous forme de promesse de pension comme suit :

Monsieur J. Carbonnelle : 104 790 EUR ;

Madame F. Roels : 40 000 EUR.

6.6.5. Le solde sera payé en numéraire au courant du 1er trimestre 2016.

6.7. Objectifs CD 2016

6.7.1. Sur proposition du CNR, le Conseil définira les objectifs 2016 pour le Comité de Direction comme suit :

- *le résultat net courant par action (25 %) ;*
- *le ratio coûts/revenus (10 %) ;*
- *la taux d'occupation des bureaux (15 %) ;*
- *la gestion des grands projets (25 %) ;*
- *autres (25 %).*

[...] »

Au cours de l'exercice 2016, aucune décision ou opération n'a donné lieu à l'application de l'Article 524 du Code des Sociétés.

L'Article 37 de la Loi du 14.05.2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées prévoit des dispositions particulières lorsqu'une des personnes visées à cet Article (Administrateur ou actionnaire d'une filiale de la SIR publique ou institutionnelle) intervient comme contrepartie dans une opération avec la SIR ou une société dont elle détient le contrôle. Au cours de l'année 2016, il n'y a pas eu de transactions de ce type.

CODE DE CONDUITE

Le Code de Conduite de Cofinimmo prévoit explicitement que les membres des organes sociaux et du personnel s'engagent à ne pas solliciter de tiers et à refuser toute rémunération, en espèce ou en nature, ou tout avantage personnel proposé en raison de leur lien professionnel avec l'entreprise.

POLITIQUE DE SIGNALEMENT D'IRRÉGULARITÉS

Cofinimmo prévoit une procédure de signalement d'irrégularités ou 'whistleblowing' permettant de couvrir les situations dans lesquelles une personne de l'entreprise et, de façon générale, toute personne effectuant un travail pour le compte de l'entreprise, soulève une préoccupation relative à une irrégularité qu'il constate, affectant ou susceptible d'affecter des tiers, comme les clients, les fournisseurs, d'autres membres de l'entreprise, l'entreprise elle-même (son patrimoine et ses résultats, ainsi que sa réputation), ses filiales ou l'intérêt général.

ACHAT ET VENTE D'ACTIONS COFINIMMO ('INSIDER TRADING')

En accord avec les principes et les valeurs de l'entreprise, Cofinimmo a inséré dans sa Charte de Gouvernance d'Entreprise un '**Dealing Code**' reprenant les règles à suivre par les Administrateurs et les Personnes Désignées souhaitant négocier des instruments financiers émis par Cofinimmo et ses filiales. En particulier, ce 'Dealing Code' leur interdit l'achat et la vente d'actions Cofinimmo durant une période qui court à partir du jour qui suit la date de clôture de chaque trimestre jusqu'au jour (compris) de la publication des résultats annuels, semestriels ou trimestriels. Dans le cadre de la mise en œuvre du Code belge de gouvernance d'entreprise au sein de Cofinimmo, les règles du 'Dealing Code' sont alignées sur le Règlement (UE) N° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16.04.2014 portant sur les abus de marché, à la présentation équitable des recommandations d'investissement et à la mention des conflits d'intérêts.

PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Le Comité de Direction de Cofinimmo déclare qu'il n'existe aucune intervention gouvernementale, aucun procès ou aucune procédure d'arbitrage qui pourraient exercer une influence importante, ou l'auraient eue dans un passé récent, sur la position financière ou la rentabilité de la SIR. De même, il n'existe pas, à la connaissance du Comité de Direction, de situations ou faits qui pourraient causer ces interventions gouvernementales, procès ou arbitrage.

'COMPLIANCE OFFICER' ET GESTION DES RISQUES

Madame Françoise Roels, Secretary General & Group Counsel, est le 'Compliance Officer' de Cofinimmo. Sa tâche consiste à veiller au respect du Code de Conduite et, plus généralement, de toutes les dispositions légales et réglementaires en vigueur. Elle assure également la fonction de Risk Manager au sein du Comité de Direction, qui consiste à identifier et gérer les événements susceptibles d'affecter l'organisation.

AUDIT INTERNE

Madame Sophie Wattiaux est responsable de la fonction d'Audit Interne. Sa tâche consiste à examiner et évaluer le bon fonctionnement, l'efficacité et la pertinence du système de contrôle interne.

RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Le Groupe Cofinimmo n'a exercé aucune activité de recherche et développement au cours de l'exercice 2016, à l'exclusion des projets de construction et de rénovation lourde mentionnés dans le chapitre 'Opérations et réalisations en 2016'.

POUVOIR DE REPRÉSENTATION

L'Article 17 des Statuts prévoit que la société est valablement représentée dans tous les actes soit par deux Administrateurs, soit, dans les limites des pouvoirs conférés au Comité de Direction, par deux membres dudit comité agissant conjointement. Dès lors, les personnes suivantes (par ailleurs

toutes administrateurs) représentent et engagent valablement la société, pour tous actes et toutes obligations à l'égard de tous tiers ou administrations publiques ou privées, sous la signature conjointe de deux d'entre eux :

- Monsieur Jean-Edouard Carbonnelle, Administrateur délégué, Président du Comité de Direction ;
- Monsieur Xavier Denis, Administrateur directeur, membre du Comité de Direction ;
- Monsieur Jérôme Descamps, Administrateur directeur, membre du Comité de Direction ;
- Madame Françoise Roels, Administrateur directeur, membre du Comité de Direction.

Une délégation de pouvoirs spécifique est également organisée par le Comité de Direction en vertu d'un acte notarié du 01.02.2017, publié au Moniteur Belge le 17.02.2017 sous les numéros 17026096 et 17026097, pour les baux, les travaux, les prêts, les emprunts, les crédits et sûretés, les technologies de l'information et de la communication, les ressources humaines, la gestion fiscale, les opérations de couverture, les opérations de transfert de fonds, et les opérations d'assurance.

STATUTS DE COFINIMMO

Des extraits des Statuts de Cofinimmo sont publiés aux pages 268 à 275 de ce Rapport Financier Annuel. Leurs révisions les plus récentes datent des Assemblées Générales Extraordinaires du 06.01.2016 et du 01.02.2017 et des Conseils d'Administration du 12.01.2016, du 07.04.2016, du 02.05.2016, du 05.10.2016, du 25.11.2016, et du 11.01.2017.

INFORMATIONS EN VERTU DE L'ARTICLE 34 DE L'ARRÊTÉ ROYAL DU 14.11.2007 [1]

STRUCTURE DU CAPITAL [2]

Actions	Nombre	Capital (en EUR)	%
Ordinaires (COFB)	20 345 637	1 090 294 297,12	96,74
Privilégiées (COFP1)	395 048	21 170 071,08	1,88
Privilégiées (COFP2)	290 505	15 567 757,59	1,38
Total	**21 031 190**	**1 127 032 125,79**	**100,00**

Le capital social est fixé à 1 127 032 125,79 EUR et est divisé en 21 031 190 actions entièrement libérées qui en représentent chacune une part égale, dont 20 345 637 actions ordinaires sans désignation de valeur nominale, et 685 553 actions privilégiées sans désignation de valeur nominale, soit une série de 395 048 actions privilégiées P1 et une série de 290 505 actions privilégiées P2. Chaque action privilégiée est assortie d'un dividende payable en priorité par rapport aux dividendes à verser sur les actions ordinaires. Le montant brut annuel du dividende prioritaire est de 6,37 EUR par action privilégiée.

Les **actions privilégiées** sont convertibles en actions ordinaires à l'option de leur titulaire exercée dans les cas visés à l'Article 8.2 des Statuts. Plus précisément, les actions privilégiées sont convertibles en actions ordinaires, en une ou plusieurs fois, à l'option de leur titulaire exercée dans les cas suivants :

- au cours des dix derniers jours calendrier de chaque trimestre civil ;
- à tout moment au cours d'une période d'un mois suivant la notification de la mise en œuvre de la promesse de vente dont question ci-après ; et,
- en cas de liquidation de la société, au cours d'une période prenant cours 15 jours après la publication de la décision de liquidation et se terminant la veille de l'Assemblée Générale de clôture de la liquidation.

Le taux de conversion est d'une action ordinaire pour une action privilégiée. La conversion est réputée intervenir avec effet à la date d'envoi de la demande de conversion. La demande de conversion doit être adressée à la société par le titulaire d'actions privilégiées par lettre recommandée à la poste indiquant le nombre d'actions privilégiées pour lesquelles la conversion est demandée. Chaque actionnaire privilégié a reçu avant le 01.05.2009, date de début de la première fenêtre de conversion, une lettre l'informant de la procédure à suivre.

La souscription ou l'acquisition d'actions privilégiées implique l'engagement de vendre celles-ci à un tiers désigné par la société ('**call option**') à compter de la quinzième année (2019) suivant leur émission sous les conditions et selon les modalités définies à l'Article 8 des Statuts. Finalement, l'action privilégiée est prioritaire en cas de liquidation.

[1] Relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé. Voir également la Loi du 01.04.2007 relative aux offres publiques d'acquisition.

[2] À la date d'arrêté du présent Rapport.

En date du 28.04.2011, la société a émis un **emprunt convertible** en actions ordinaires de la société avec comme date d'échéance le 28.04.2016. L'émission concernait 1 486 379 obligations convertibles d'une valeur nominale de 116,60 EUR, soit un montant total de 173 311 791,40 EUR. Ces obligations convertibles ont fait l'objet de demandes de conversions et, pour le solde, ont été remboursées à leur valeur nominale à leur date d'échéance.

En date du 20.06.2013, la société a émis un **emprunt convertible** en actions ordinaires de la société avec comme date d'échéance le 20.06.2018. L'émission concernait 1 764 268 obligations convertibles d'une valeur nominale de 108,17 EUR, soit un montant total de 190 840 869,56 EUR. Dans le courant du mois de septembre 2016, Cofinimmo a racheté les obligations convertibles 2013. La société a procédé au rachat de 173,8 millions EUR représentant 91,08 % du montant nominal des obligations convertibles émises en 2013, ce pourcentage excluant les obligations convertibles déjà détenues par Cofinimmo, soit 8,65 % du total. Le prix de rachat en numéraire a été fixé à 131,43 EUR, soit le cours de clôture des obligations le jour précédant le lancement de l'opération, ajusté pour certains éléments techniques et augmenté d'une prime de 1,50 %. Les obligations convertibles rachetées ou déjà détenues par Cofinimmo ont été annulées après le règlement de l'opération.

En date du 15.09.2016, et concomitamment au rachat des obligations convertibles émises le 20.06.2013, la société a émis un **emprunt convertible** en actions ordinaires avec comme date d'échéance le 15.06.2021. L'émission concerne 1 502 196 obligations convertibles d'une valeur nominale de 146,00 EUR, soit un montant total de 219 320 616,00 EUR. Les obligations convertibles donnent la possibilité à leur détenteur de recevoir des actions ordinaires Cofinimmo selon un rapport d'une action par obligation. Au moment de la conversion, la société aura toutefois le choix de remettre des actions nouvelles et/ou existantes, de verser un montant en espèces ou une combinaison des deux. La parité d'échange sera ajustée partiellement en fonction du niveau du dividende au-delà d'un certain seuil et selon les dispositions anti-dilution habituelles pour ce genre d'émission. La période de conversion est ouverte, à tout moment, à partir du 26.10.2016 et jusqu'au 06.09.2021.

Un obligataire peut exercer son droit de conversion relatif à une obligation convertible en remettant une notification de conversion conformément à la procédure figurant dans la note d'opération émise à cet effet. Celle-ci est consultable sur le site internet de la société www.cofinimmo.com.

Il existe actuellement 1 502 196 obligations convertibles en actions ordinaires en circulation émises le 15.09.2016. Si la conversion intervenait pour la totalité des obligations en circulation, cela donnerait lieu à la création d'un maximum de 1 502 196 actions ordinaires conférant le même nombre de droits de vote.

PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS

Les membres du Comité de Direction et le Management bénéficient d'un plan d'options sur actions dont les spécificités sont exposées à la page 145 du présent Rapport. En cas de fusion, de scission (partielle) ou de division d'actions de la société ou d'autres transactions similaires, le nombre d'options restant en circulation à la date de cette transaction et leur prix d'exercice respectif pourront être adaptés conformément au taux d'échange appliqué aux actions existantes de la société. Dans ce cas, le Conseil d'Administration de Cofinimmo déterminera les conditions précises relatives à cette adaptation. En cas de changement de contrôle, les options acceptées sont immédiatement et entièrement dévolues, et deviennent immédiatement exerçables.

CAPITAL AUTORISÉ

Au 31.12.2016, le Conseil d'Administration était autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de :

1. 1 100 000 000,00 EUR, si l'augmentation de capital à réaliser, est une augmentation de capital par souscription en espèces avec possibilité d'exercice du droit de souscription préférentielle des actionnaires de la société ; et de
2. 220 000 000,00 EUR pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées au point 1 ci-dessus ;

étant entendu qu'en tous cas, le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé au-delà de 1 100 000 000,00 EUR au total, aux dates et suivant les modalités à fixer par le Conseil d'Administration, conformément à l'Article 603 du Code des Sociétés.

Cette autorisation a été conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication du 03.02.2016 aux annexes du Moniteur Belge du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 06.01.2016. Cette Assemblée a expressément habilité le Conseil d'Administration à procéder à une ou plusieurs augmentations de capital en cas d'offre publique d'acquisition, après réception par la société de la communication visée à l'Article 607 du Code des Sociétés. Cette habilitation ne limite pas les pouvoirs du Conseil d'Administration de procéder à des opérations en utilisation du capital autorisé, autres que celles visées par l'Article 607 du Code des Sociétés.

Au 31.12.2016, le Conseil d'Administration a fait usage de cette faculté dans le cadre :

- de l'augmentation de capital dans le cadre de la conversion de 514 obligations émises en 2011 et convertibles en actions ordinaires, en date du 02.05.2016, à concurrence de 27 973,25 EUR ;
- de la réalisation définitive de l'émission d'un emprunt obligataire en date du 15.09.2016 pour un montant maximum d'augmentation de capital à concurrence de 80 500 588,08 EUR ;
- de l'augmentation de capital dans le cadre de la conversion de 402 obligations émises en 2013 et convertibles en actions ordinaires, en date du 25.11.2016, à concurrence de 23 686,16 EUR ;

de sorte que le montant à concurrence duquel le Conseil d'Administration pouvait augmenter le capital souscrit dans le cadre du capital autorisé était de 1 019 499 411,92 EUR.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 01.02.2017 a conféré au Conseil d'Administration une nouvelle autorisation pour une durée de cinq ans à dater de la publication du 17.02.2017 aux annexes du Moniteur Belge du procès-verbal de cette Assemblée.

Le Conseil d'Administration est ainsi autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de :

1. 1 127 000 000,00 EUR, si l'augmentation de capital à réaliser, est une augmentation de capital par souscription en espèces :

- soit avec possibilité d'exercice du droit de souscription préférentielle des actionnaires de la Société, tel que prévu aux Articles 592 et suivants du Code des sociétés ;
- soit incluant un droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la société, tel que prévu à l'Article 26, § 1 de la Loi du 12.05.2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées ; et de

2. 225 000 000,00 EUR pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées au point 1 ci-dessus ;

étant entendu qu'en tous cas, le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé au-delà de 1 127 000 000,00 EUR au total.

ORGANES DE DÉCISION

Les mandats des Administrateurs sont révocables ad nutum. En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats, les Administrateurs restants, réunis en Conseil, ont le droit de pourvoir provisoirement au remplacement jusqu'à la plus prochaine réunion de l'Assemblée Générale qui procède à l'élection définitive. Pour les modifications des Statuts, il n'existe pas de réglementation autre que celle déterminée par le Code des Sociétés.

RACHAT D'ACTIONS

Le Conseil d'Administration est spécialement autorisé, pendant une période de cinq ans à compter de la publication à la date du 10.01.2014 du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 05.12.2013, à acquérir, prendre en gage et aliéner (même hors bourse) pour compte de Cofinimmo des actions propres de la société, à un prix unitaire qui ne peut pas être inférieur à 85 % du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, vente et prise en gage) et qui ne peut pas être supérieur à 115 % du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, prise en gage), sans que Cofinimmo ne puisse à aucun moment détenir plus de 10 % du total des actions émises. Au 31.12.2016, Cofinimmo SA détenait 44 864 actions propres.

CONDITIONS CONTRACTUELLES DES MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION

Les conditions contractuelles des Administrateurs membres du Comité de Direction sont décrites à la page 148 du présent Rapport.

CHANGEMENT DE CONTRÔLE

L'Assemblée Générale Ordinaire du 11.05.2016 a approuvé la clause de changement de contrôle régissant l'emprunt syndiqué renouvelé en date du 05.11.2015. L'Assemblée Générale Extraordinaire du 01.02.2017 a approuvé les clauses de changement de contrôle régissant (i) le placement privé d'obligations en date du 26.10.2016 et (ii) l'émission d'obligations convertibles en date du 15.09.2016.

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION ÉTABLI PAR LE COMITÉ DE NOMINATION, DE RÉMUNÉRATION ET DE CORPORATE GOVERNANCE

Le présent Rapport de rémunération s'inscrit dans le cadre des dispositions du Corporate Governance Code 2009, et de l'Article 96 § 3, alinéa 2 du Code des Sociétés, tel qu'introduit par la Loi du 06.04.2010.

PROCÉDURES INTERNES

ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS

Le principe de continuité avec le passé est maintenu. La politique adoptée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 28.04.2006 sur proposition du Conseil d'Administration et du Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance reste d'application.

En 2015, le Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance a procédé à un exercice de comparaison avec la rémunération des Administrateurs non exécutifs d'autres sociétés belges cotées d'importance similaire. L'objectif consistait à s'assurer que la rémunération demeure toujours adéquate et conforme aux pratiques de marché eu égard à la taille de l'entreprise, à sa situation financière, à sa position au sein de l'environnement économique belge et au niveau de responsabilités prises par les Administrateurs. Le Conseil d'Administration, sur la base des recommandations du Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance, a estimé que la politique de rémunération adoptée par l'Assemblée Générale Ordinaire du 28.04.2006 pouvait être maintenue.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 11.05.2016 a décidé d'octroyer aux Administrateurs non exécutifs résidant à l'étranger un montant forfaitaire de 1 000 EUR par déplacement pour participer à un Conseil et/ou comité, ce montant couvrant le temps supplémentaire qu'ils consacrent à leur mandat par rapport à celui qu'y consacre un Administrateur résidant en Belgique. À toutes fins utiles, il est précisé que les frais de déplacement continueront à être remboursés sur base de justificatifs.

MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION

Les contrats d'entreprise conclus (i) en 2007 avec le Secretary General et l'actuel Chief Executive Officer, (ii) en 2011 avec le Chief Operating Officer, et (iii) en 2014 avec le Chief Financial Officer ont été appliqués.

La rémunération des membres du Comité de Direction est fixée par le Conseil d'Administration sur la base de recommandations du Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance. Ce comité analyse annuellement la politique de rémunération applicable aux membres du Comité de Direction et vérifie si une adaptation s'impose pour les attirer, retenir et motiver, de manière raisonnable compte tenu de la taille de la société. Ces rémunérations font l'objet d'une

analyse tant au niveau global que sur la répartition de leurs différentes composantes et sur leurs conditions d'obtention. Cette analyse s'accompagne d'un exercice de comparaison avec la politique de rémunération applicable aux membres du Comité de Direction d'autres sociétés immobilières cotées et non cotées, ainsi que d'autres sociétés non immobilières de taille et d'envergure similaires.

Il a également été tenu compte de l'expérience en cette matière des autres membres du Conseil d'Administration. Annuellement, le Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance collecte des données d'études de benchmarking permettant d'effectuer un exercice de comparaison sommaire concernant le niveau global de rémunération, de sorte que la rémunération des membres du Comité de Direction soit en ligne avec les pratiques de marché.

Le Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance s'assure également que le processus de fixation des objectifs qui déterminent le niveau de rémunération variable reste en ligne avec l'appétence au risque de l'entreprise. Le Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance soumet le résultat de son analyse et ses éventuelles recommandations motivées au Conseil d'Administration pour décision.

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS

La rémunération des Administrateurs non exécutifs est déterminée par l'Assemblée Générale sur proposition du Conseil d'Administration et selon la recommandation du Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 28.04.2006, la rémunération est composée :

- d'une part, d'une rémunération de base de 20 000 EUR pour l'appartenance au Conseil d'Administration, 6 250 EUR pour l'appartenance à un comité et 12 500 EUR pour la Présidence d'un comité ;
- d'autre part, de jetons de présence de 2 500 EUR par séance pour la participation aux réunions du Conseil d'Administration, et 700 EUR par séance pour la participation aux réunions des comités du Conseil.

La rémunération du Président du Conseil est fixée à 100 000 EUR par an pour l'ensemble de ses responsabilités, tant au Conseil d'Administration que dans les comités du Conseil.

Les Administrateurs non exécutifs ne perçoivent pas de rémunération liée aux performances.

Afin d'aligner les intérêts des Administrateurs non exécutifs avec ceux des actionnaires, il a été convenu, lors du Conseil d'Administration du 24.03.2016, pour les Administrateurs ne possédant pas d'actions Cofinimmo, d'un mécanisme de détention d'un certain nombre d'actions pendant toute la durée de leur mandat, ce mécanisme consistant au versement d'une partie de la rémunération nette en actions de la société. Cette rémunération en actions vise les premiers 20 000 EUR nets qui seront dus, soit au nouvel Administrateur non exécutif au titre du premier exercice de son mandat, soit à l'Administrateur non exécutif déjà en fonction et, dans ce cas, au titre de l'exercice 2016. Les actions sont inscrites dans le registre des titres nominatifs au nom de chacun des Administrateurs non exécutifs et font l'objet d'un engagement d'indisponibilité jusqu'à la date de fin du dernier mandat, pour quelque cause que ce soit. Les dividendes attribués durant la période d'indisponibilité (au titre de l'exercice débutant au 1er janvier de l'année de l'Assemblée Générale suivant l'inscription dans le registre) seront payés au même moment que pour les autres actionnaires.

PRÉSENCES ET RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS

	Présences au Conseil d'Administration	Présences au Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance	Présences au Comité d'Audit	Rémunération totale (en EUR)	Nombre d'actions détenues au 31.12.2016
André Bergen	9/10	3/3	2/4	100 000 (rémunération forfaitaire)	0
Christophe Demain	9/10	-/-	-/-	42 500	0
Xavier de Walque	10/10	-/-	4/4	60 300	500
Olivier Chapelle (début de mandat le 11.05.2016 et membre du Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance depuis juin 2016)	2/5	1/1	-/-	20 492	300
Chevalier Vincent Doumier (fin de mandat le 11.05.2016)	5/5	-/-	2/2	24 838	257
Maurice Gauchot (début de mandat le 11.05.2016 et membre du Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance depuis juin 2016)	5/5	1/1	-/-	31 992	192
Gaëtan Hannecart (fin de mandat le 11.05.2016)	3/5	2/2	-/-	22 442	0
Diana Monissen (début de mandat le 11.05.2016)	5/5	-/-	-/-	29 167	124
Inès Archer-Toper	9/10	-/-	4/4	55 550	141
Alain Schockert (membre du Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance depuis juin 2016)	9/10	1/1	-/-	46 325	0
Kathleen Van den Eynde (membre du Comité d'Audit depuis juin 2016)	8/10	-/-	1/2	43 825	0
Baudouin Velge (fin de mandat le 11.05.2016)	5/5	2/2	-/-	24 838	0

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS

L'enveloppe de rémunération des membres du Comité de Direction est composée des éléments suivants :

- la rémunération fixe ;
- la rémunération variable, comprenant la rémunération variable en numéraire, et le 'phantom stock unit plan' ;
- le plan d'options sur actions ;
- le plan d'épargne et de prévoyance, les promesses de pension, et d'autres avantages.

RÉMUNÉRATION FIXE

La rémunération fixe des membres du Comité de Direction est déterminée en fonction de leurs responsabilités et compétences individuelles. Elle est attribuée indépendamment de tout résultat. Elle n'est pas indexée. Elle englobe leurs prestations en tant que membres du Conseil d'Administration et leurs participations aux réunions des différents comités. Messieurs Jean-Edouard Carbonnelle, Xavier Denis et Jérôme Descamps et Madame Françoise Roels assistent aux réunions du Comité d'Audit et Madame Françoise Roels assiste aux réunions du Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance, mais ils ne sont pas membres de ces comités.

RÉMUNÉRATION VARIABLE

La rémunération variable est destinée à rétribuer la contribution collective et individuelle des membres du Comité de Direction. Son montant est déterminé en fonction de la réalisation effective d'objectifs financiers et qualitatifs fixés et évalués annuellement par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance. Ces objectifs sont fixés en fonction de critères, pondérés selon leur importance, arrêtés par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance. La rémunération variable représente en principe ('target') 50 % de la rémunération annuelle fixe, mais elle peut dépasser ce seuil sans toutefois jamais excéder 75 %. La rémunération variable n'est accordée que si le budget est réalisé à concurrence d'au moins 80 %.

La vérification du degré de réalisation des critères financiers se fait à l'aide des données comptables et financières qui font l'objet d'une analyse au sein du Comité d'Audit. Le Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance procède à un calcul chiffré de ce que pourrait être la rémunération variable, en fonction du degré de réalisation des objectifs. Ce calcul chiffré sert uniquement de ligne directrice pour la fixation définitive de la rémunération variable. En effet, celle-ci tiendra par ailleurs compte de la situation spécifique de la société et du marché en général. Le Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance établit ensuite une proposition de rémunération variable au Conseil d'Administration, qui évalue à son tour les prestations du Comité de Direction et qui détermine définitivement le montant de la rémunération variable à octroyer.

Il n'existe pas de dispositions en matière de droit de recouvrement de rémunérations variables payées sur base d'informations financières inexactes, autres que celles résultant des dispositions du Code Civil, c'est-à-dire l'application du principe du paiement indu.

Pour l'exercice 2016, les critères pour l'évaluation des performances étaient :

- le résultat net des activités clés par action (25 %) ;
- la gestion des grands projets (25 %) ;
- le taux d'occupation des bureaux (15 %) ;
- le ratio coûts/revenus (10 %) ;
- autres (25 %).

Le Comité de Rémunération, de Nomination et de Corporate Governance a procédé à l'évaluation de la réalisation des objectifs 2016 des membres du Comité de Direction et a proposé au Conseil d'Administration une rémunération variable de 62,25 % de la rémunération annuelle fixe. Cette proposition a été acceptée par le Conseil d'Administration.

À compter de l'exercice comptable 2013, et en application de la Loi du 06.04.2010, le Conseil d'Administration a décidé d'octroyer la moitié de la rémunération variable sous forme numéraire, et l'autre moitié sous forme d'un plan d'unités d'actions gratuites ('phantom stock unit plan') étalé dans le temps. Ce plan consiste à liquider en numéraire et sur trois années la contrevaleur d'actions ordinaires Cofinimmo attribuées fictivement à titre gratuit.

Lors de sa séance du 09.02.2017, le Conseil d'Administration a décidé (i) d'étaler sur une période de trois ans l'attribution de la rémunération afférente à l'année 2016 et (ii), pour la moitié de la rémunération variable, de faire dépendre le montant qui sera définitivement attribué en 2018 et 2019 de l'évolution du cours de bourse de l'action ordinaire de Cofinimmo depuis le 09.02.2017 (attribution provisoire). Ledit étalement de la rémunération variable s'effectue sur une durée de trois ans. Ainsi, une part de 50 % de la rémunération variable sera payée en 2017, une part de 25 % sera définitivement attribuée en février 2018 et la dernière part de 25 % sera définitivement attribuée en février 2019.

Afin de pouvoir déterminer le montant de la rémunération variable à attribuer définitivement en 2018 et 2019, la moitié de la rémunération variable telle que déterminée le 09.02.2017 est convertie fictivement en un nombre d'actions ordinaires ('stock units') en la divisant par la juste valeur de marché de l'action à cette date-là. Au moment de l'attribution définitive, ces unités seront converties en un montant en espèces. Ce montant est déterminé en multipliant le nombre d'actions préétabli par la juste valeur de marché d'une action ordinaire de la société à la date d'attribution définitive, augmentée du dividende brut attribué depuis la date d'attribution provisoire.

PHANTOM STOCK UNIT PLAN

Phantom stock unit plan	Plan 2016[1]	Plan 2015[2]		Plan 2014[3]		
	Nombre de stock units	Nombre de stock units	Montant payable en 2017	Nombre de stock units	Montant payable en 2016	Montant payable en 2017
Jean-Edouard Carbonnelle	1 034	1 086	60 023	917	47 323	53 231
Xavier Denis	829	824	45 537	643	33 192	37 336
Jérôme Descamps	829	746	41 241	158[4]	8 129	9 144
Françoise Roels	829	855	47 256	709	36 579	41 146

1. La juste valeur de l'action ordinaire à la date d'attribution provisoire du 09.02.2017 étant de 105,13 EUR.
2. La juste valeur de l'action ordinaire à la date d'attribution provisoire du 04.02.2016 étant de 96,53 EUR et la juste valeur de l'action ordinaire à la date d'attribution définitive du 01.03.2017 étant de 105,084 EUR; le montant payable en 2017 est augmenté du dividende brut attribué depuis la date d'attribution provisoire.
3. La juste valeur de l'action ordinaire à la date d'attribution provisoire du 05.02.2015 étant de 104,74 EUR et la juste valeur de l'action ordinaire à la date d'attribution définitive du 01.03.2016 et du 01.03.2017 étant respectivement de 97,70 EUR et de 105,084 EUR; les montants payables en 2016 et 2017 sont augmentés du dividende brut attribué depuis la date d'attribution provisoire.
4. Début de fonction le 01.10.2014.

Le Conseil d'Administration peut, à sa discrétion, décider d'allouer tout ou une partie de la rémunération variable qui fait partie d'un plan d'étalement, ou pas, sous forme de promesses unilatérales de pension.

Une description détaillée du plan d'actions gratuites peut être consultée à l'Annexe I de la charte de Gouvernance d'Entreprise qui est disponible sur le site internet de la société www.cofinimmo.com.

Pour l'exercice 2017, l'octroi de la rémunération variable dépendra de la réalisation des objectifs principaux suivants :

- le résultat net des activités clés par action (15 %) ;
- la gestion des grands projets (25 %) ;
- le taux d'occupation des bureaux (20 %) ;
- le ratio coûts/revenus (15 %) ;
- autres (25 %).

NOMBRE D'ACTIONS DÉTENUES
au 31.12.2016

Jean-Edouard Carbonnelle	679
Xavier Denis	800
Jérôme Descamps	0
Françoise Roels	0

PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS

Le plan d'options sur actions ('stock option plan') a été mis en place pour la première fois en 2006. Il répond à l'objectif principal d'inciter à maximiser la valeur à long terme de Cofinimmo en liant les intérêts du Management à ceux des actionnaires, et de renforcer ainsi la vision à long terme.

Les options sur actions sont octroyées d'une manière discrétionnaire aux membres du Comité de Direction. Aucun objectif n'est fixé à cet égard. Le Conseil d'Administration considère que cette rémunération ne constitue dès lors pas une rémunération variable au sens de la Loi du 06.04.2010. La période d'exercice d'une option s'élève à dix ans à compter de la date de l'offre.

Sur recommandation du Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance, le Conseil d'Administration a décidé, lors de sa séance du 11.06.2009, de prolonger de cinq ans la période d'exercice des options accordées en 2006, 2007 et 2008 en application de la Loi de Relance Économique du 27.03.2009.

OPTIONS SUR ACTIONS OCTROYÉES ET ACCEPTÉES [1]

	Plan 2016	Plan 2015	Plan 2014	Plan 2013	Plan 2012	Plan 2011	Plan 2010	Plan 2009	Plan 2008	Plan 2007	Plan 2006
Jean-Edouard Carbonnelle	2050	2050	2050	1600	1600	1350	1350	1350	1350	1350	1350
Xavier Denis	0	0	0	0	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
Jérôme Descamps	1600	1600	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-	-/-
Françoise Roels	1600	1600	0	0	1600	1350	1000	1000 [2]	1000	1000	1000

[1] -/- signifie que la personne visée n'était pas encore membre du Comité de Direction au jour de l'octroi des options sur actions.

[2] Madame Françoise Roels a exercé en 2016 les 1000 options octroyées et acceptées en 2009.

Les options sur actions sont dévolues à la fin de la troisième année suivant l'octroi et ne peuvent donc être exercées qu'après l'échéance civile qui suit l'année d'octroi. Si les options n'ont pas été exercées à la fin de la période d'exercice, elles deviennent nulles et non avenues ipso facto. En cas de départ volontaire ou d'un départ involontaire (à l'exclusion d'une rupture pour motif grave) d'un bénéficiaire, les options sur actions acceptées et dévolues pourront être exercées jusqu'au terme initial du plan. En cas de départ involontaire d'un bénéficiaire pour motif grave, les options sur actions acceptées, dévolues ou non, mais non encore exercées seront annulées.

Ces conditions d'acquisition et d'exercice des options en cas de départ, volontaire et involontaire, s'appliqueront sans préjudice du pouvoir du Conseil d'Administration d'apporter des modifications à ces dispositions à l'avantage du bénéficiaire, sur la base de critères objectifs et pertinents. Les actions pouvant être acquises dans le cadre de l'exercice des options sont cotées sur Euronext Brussels. Elles sont par ailleurs de la même nature et bénéficient des mêmes droits que les actions ordinaires de Cofinimmo existantes à la date de l'offre. Les actions sont nominatives.

Une description détaillée du plan d'options sur actions peut être consultée à l'Annexe I de la charte de Gouverance d'entreprise qui est disponible sur le site internet de la société www.cofinimmo.com.

Cofinimmo applique la norme IFRS 2 en reconnaissant la juste valeur des options sur actions à la date d'octroi (c'est-à-dire trois ans) selon la méthode d'acquisition progressive au rythme de la dévolution.

PLAN D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE

Le plan d'épargne et de prévoyance vise à réduire autant que possible l'écart entre les ressources dont disposaient les bénéficiaires avant leur départ à la retraite et celles dont ils disposeront par après. Les pensions complémentaires sont exclusivement financées par des contributions de Cofinimmo. Les membres du Comité de Direction bénéficient d'une assurance groupe de type 'defined contribution' souscrite auprès d'une compagnie d'assurances.

CARACTÉRISTIQUES DES OPTIONS SUR ACTIONS PROPOSÉES AUX MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION

	Exerçables jusqu'au plus tard	Prix d'exercice	Juste valeur à la date d'octroi
Plan 2006	13.06.2021	129,27 EUR	26,92 EUR
Plan 2007	12.06.2022	143,66 EUR	35,79 EUR
Plan 2008	12.06.2023	122,92 EUR	52,47 EUR
Plan 2009	11.06.2019	86,06 EUR	51,62 EUR
Plan 2010	13.06.2020	93,45 EUR	44,50 EUR
Plan 2011	13.06.2021	97,45 EUR	45,29 EUR
Plan 2012	13.06.2022	84,85 EUR	41,07 EUR
Plan 2013	16.06.2023	88,12 EUR	49,59 EUR
Plan 2014	16.06.2024	88,75 EUR	34,33 EUR
Plan 2015	30.06.2025	95,03 EUR	30,68 EUR
Plan 2016	30.06.2026	108,44 EUR	29,43 EUR

L'assurance groupe a pour objet (i) le paiement d'un capital vie en faveur de l'affilié à la date de la mise à la retraite, (ii) le paiement d'un capital décès en cas de décès de l'affilié avant l'âge de la retraite, en faveur de ses bénéficiaires (ainsi qu'un capital complémentaire en cas de décès à la suite d'un accident), (iii) le paiement d'une rente d'invalidité en cas d'accident ou de maladie (autre que professionnelle), et (iv) l'exonération des primes d'assurance en cas de maladie ou d'accident.

L'assurance groupe est souscrite via un contrat 'Vie' et un contrat 'Temporaire décès un an'. Celui-ci est recalculé annuellement et garantit un capital décès égal, au choix de l'affilié, à 0 ; 0,5 ; 1 ; 1,8 ; 2,7 ; 3,6 ou 4,5 fois la rémunération de référence (soit la somme des rémunérations fixes allouées régulièrement, majorée d'une prime de fin d'année). Le budget annuel global est affecté en premier lieu au volet 'Décès' et le solde au volet 'Retraite'. La liquidation au terme peut se faire, selon le choix du bénéficiaire, sous la forme d'un capital ou d'une rente périodique.

Par ailleurs, les membres du Comité de Direction ont accès à une assurance 'Engagement individuel de pension', ayant pour objet uniquement le paiement d'un capital vie ou d'un capital décès.

AUTRES AVANTAGES

Les frais annuels exposés en matière de couverture médicale s'élèvent pour le CEO à 3 652 EUR, et pour les autres membres du Comité de Direction à 6 424 EUR. Cofinimmo met à leur disposition un véhicule de société dont la charge annuelle pour la société ne dépasse pas 15 000 EUR (hors carburant). La société leur rembourse l'ensemble des frais professionnels exposés dans le cadre de leur fonction. Les membres du Comité de Direction disposent également d'un GSM. Les rémunérations ainsi attribuées aux membres du Comité de Direction comprennent l'ensemble de leurs prestations au sein du Groupe Cofinimmo.

RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS POUR L'EXERCICE 2016 en EUR

	CEO [1]	Autres membres du Comité de Direction [2]
Rémunération fixe	349 300	840 000
Rémunération variable pour l'exercice social		
Enveloppe globale	209 580	495 000
en numéraire / en promesses de pension	104 790	247 500
en stock units	104 790	247 500
Plan d'épargne et de prévoyance	62 000	186 000
Autres avantages [3]	23 977	65 386
Rémunération totale	**644 857**	**1 586 386**

[1] Sous statut d'indépendant, coût total pour l'entreprise.
[2] Sous statut d'indépendant, coût total pour l'entreprise.
[3] Couverture médicale, véhicule de société, GSM, autres assurances, frais propres à la société.

CONDITIONS CONTRACTUELLES DES MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION

Pour leur confier la mission de gestion journalière, la société a conclu avec les Administrateurs membres du Comité de Direction un contrat d'entreprise d'une durée indéterminée. Ils ont le statut social d'indépendant et accomplissent leur mission en dehors de tout lien de subordination et en toute autonomie et indépendance. Ils sont cependant guidés, dans l'exécution de leurs tâches, par les lignes directrices et les décisions stratégiques établies par le Conseil d'Administration et le respect des règles relatives aux compétences et fonctionnement du Comité de Direction.

En ce qui concerne le contrat conclu respectivement avec Monsieur Jean-Edouard Carbonnelle et Madame Françoise Roels, il peut y être mis fin moyennant le respect d'un délai de préavis de 24 mois en cas de rupture par la société et de trois mois en cas de rupture par un Administrateur membre du Comité de Direction, ou moyennant le paiement d'une indemnité équivalente calculée sur la base des émoluments en vigueur au moment de la rupture. Au cas où la société ferait l'objet d'une prise de contrôle et où, dans un délai de cinq ans à dater de la prise de contrôle, il serait mis fin à leur contrat ou si l'étendue de leur fonction était réduite, Cofinimmo leur verserait une indemnité de 36 mois de leur rémunération. L'Article 9 de la Loi du 06.04.2010 stipule que cette indemnité est limitée à 12 mois ou, selon les cas, 18 mois. Cependant, le Comité de Nomination, de Rémunération et de Corporate Governance rappelle que ces modalités ont été fixées dans les conventions de management conclues avec lesdits Administrateurs membres du Comité de Direction en 2007. L'approbation de l'Assemblée Générale n'est donc pas requise sur ce point, conformément à ce même Article.

Les contrats d'entreprise conclus en juin 2011 avec Monsieur Xavier Denis et en août 2014 avec Monsieur Jérôme Descamps sont en ligne avec les prescrits de la Loi du 06.04.2010. Ceux-ci stipulent en effet qu'il peut être mis fin au contrat moyennant le respect d'un délai de préavis de 12 mois en cas de rupture par la société et de trois mois en cas de rupture par Messieurs Xavier Denis ou Jérôme Descamps, ou moyennant le paiement d'une indemnité équivalente calculée sur la base des émoluments en vigueur au moment de la rupture.

Si les Administrateurs membres du Comité de Direction ne peuvent exercer leur fonction en raison d'une incapacité (maladie ou accident), Cofinimmo continue à leur verser, pendant une période de deux mois à dater du premier jour d'incapacité, la partie fixe de leurs émoluments. Ensuite, ils bénéficient d'une rente d'invalidité (versée par une compagnie d'assurances) qui équivaut à 70 % de leur rémunération totale.

AUTRES INTERVENANTS

CERTIFICATION DES COMPTES

Un commissaire désigné par l'Assemblée Générale des Actionnaires doit :

- certifier les comptes annuels et revoir les comptes semestriels, comme pour toute société anonyme ;
- s'agissant d'une SIR, établir des rapports spéciaux à la demande de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

Le commissaire est la SC s.f.d SCRL Deloitte, Reviseurs d'Entreprises, représentée par Monsieur Frank Verhaegen, Réviseur agréé par la FSMA, qui a établi son siège social à 1930 Zaventem, Luchthaven Nationaal 1J. Monsieur Frank Verhaegen a été remplacé par Monsieur Bernard De Meulemeester à compter du 01.01.2017.

Les honoraires fixes du commissaire Deloitte, Reviseurs d'Entreprises pour l'examen et la révision des comptes statutaires et consolidés de Cofinimmo se sont élevés à 124 935 EUR (hors TVA). Ses honoraires pour la révision des comptes des filiales statutaires de Cofinimmo se sont élevés à 113 395 EUR (hors TVA), ce montant incluant les honoraires du commissaire relatifs à la révision des comptes des filiales françaises du Groupe. Les honoraires du Groupe Deloitte relatifs à des missions d'études et d'assistance fiscale, ont atteint 149 000 EUR (hors TVA) durant l'exercice. Ceux-ci concernent principalement des prestations consistant à vérifier les données économiques et financières relatives à des dossiers d'acquisition telles que visées à l'Article 133 § 7 du Code des Sociétés. Le commissaire confirme le respect de la règle 'one-to-one' pour l'année 2016.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Les experts immobiliers désignés par le Groupe pour attester la valeur globale de son patrimoine immobilier, sont les sociétés suivantes :

- Cushman & Wakefield ;
- PricewaterhouseCoopers ;
- Jones Lang LaSalle.

MANDATS DES EXPERTS IMMOBILIERS
au 01.01.2017

Segment	Nombre d'actifs sous mandat	Localisation	Personnes physiques	Début de mandat	Fin de mandat
Cushman & Wakefield					
Bureaux	43	Belgique	Emeric Inghels	01.01.2017	31.12.2019
Immobilier de santé	30	Belgique	Emeric Inghels	01.01.2017	31.12.2019
Immobilier de santé	44	France	Jérôme Salomon	01.01.2017	31.12.2019
Immobilier de réseaux de distribution - Cofinimur I	279	France	Jean-Philippe Carmarans	01.01.2015	31.12.2017
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	240	Pays-Bas	Leopold Willems	01.01.2017	31.12.2019
Immobilier de réseaux de distribution - Pubstone	766	Belgique	Emeric Inghels	01.01.2017	31.12.2019
PricewaterhouseCoopers					
Bureaux	17	Belgique	Ann Smolders et Jean-Paul Ducarme	01.01.2017	31.12.2019
Immobilier de santé	27	Belgique	Ann Smolders et Jean-Paul Ducarme	01.01.2017	31.12.2019
Immobilier de santé	22	Pays-Bas	J. H. Elink Schuurman	01.01.2015	31.12.2017
Immobilier de santé	6	Allemagne	Dirk Hennig	01.01.2015	31.12.2017
Jones Lang LaSalle					
Bureaux	28	Belgique	Rod Scrivener	01.01.2017	31.12.2019
Immobilier de santé	6	France	Aurélie Valencia	01.01.2017	31.12.2019

Le **Groupe Cushman & Wakefield**, au travers de ses filiales en Belgique, en France et aux Pays-Bas assure l'expertise immobilière de la majorité du portefeuille.

- En Belgique, l'expertise est confiée à la société Winssinger & Associés SA (ayant son siège social Chaussée de La Hulpe 166, 1170 Bruxelles). Elle est inscrite au Registre des Personnes Morales de Bruxelles sous le numéro 0422 118 165 et est représentée par Monsieur Emeric Inghels.
- En France, l'expertise est confiée à Cushman & Wakefield DTZ Valuation France SA (ayant son siège social Esplanade Général de Gaulle 77, 92081 Paris La Défense cedex, France). Elle est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 332 11 574 et est représentée par Messieurs Jean-Philippe Carmarans et Jérôme Salomon, selon le portefeuille expertisé.
- Aux Pays-Bas, l'expertise est confiée à DTZ Zadelhoff BV (ayant son siège social Parnassusweg 803, 1082 LZ Amsterdam, Pays-Bas). Elle est inscrite sous le numéro KvK 33174864 et est représentée par Monsieur Leopold Willems.

PricewaterhouseCoopers assure l'expertise immobilière de bureaux et d'immobilier de santé.

- En Belgique, l'expertise est confiée à la société PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory SCRL (ayant son siège social Woluwedal 18, 1932 Sint-Stevens-Woluwe). Elle est inscrite au Registre des Personnes Morales de Bruxelles sous le numéro 0415 622 333 et est représentée par Madame Ann Smolders et Monsieur Jean-Paul Ducarme.
- Aux Pays-Bas, l'expertise est confiée à la société PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV (ayant son siège

social Thomas R. Malthussstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Pays-Bas). Elle est inscrite sous le numéro NL 34180284 et est représentée par Monsieur J.H. Elink Schuurman.

- En Allemagne, l'expertise est confiée à la société PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ayant son siège social Lise-Meitner-Straße 1, 10589 Berlin, Allemagne). Elle est inscrite sous le numéro HRB 44845 et est représentée par Monsieur Dirk Hennig.

Jones Lang LaSalle assure l'expertise de bureaux en Belgique et d'immobilier de santé en France.

- En Belgique, l'expertise est confiée à Jones Lang LaSalle SPRL (ayant son siège social Avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles). Elle est inscrite au Registre des Personnes Morales de Bruxelles sous le numéro 0403 376 874 et est représentée par Monsieur Rod Scrivener.
- En France, l'expertise est confiée à Jones Lang LaSalle Expertises SAS (ayant son siège social aux 40-42 rue la Boétie, 75008 Paris, France). Elle est inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 444 628 150 et est représentée par Madame Aurélie Valencia.

Conformément à l'Article 47 de la Loi du 12.05.2014 relative aux SIR, les experts évaluent à la fin de chaque exercice comptable l'ensemble des immeubles de la SIRP et de ses filiales. L'évaluation détermine la valeur comptable des immeubles reprise au bilan. En outre, à la fin de chacun des trois premiers trimestres, l'expert actualise l'évaluation globale effectuée à la fin de l'année précédente, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques des biens concernés. Enfin, selon les dispositions de l'Article 47 du même Arrêté Royal, chaque immeuble à acquérir ou à céder par la SIR (ou par une société dont elle exerce le contrôle) est évalué par l'expert avant que l'opération n'ait lieu. L'opération doit être effectuée à la valeur déterminée par l'expert lorsque la contrepartie est un promoteur de la SIR (Cofinimmo ne dispose pas d'un tel promoteur), ou toute société avec laquelle la SIR publique est liée ou entretient un lien de participation, ou lorsqu'une des personnes susdites obtient un quelconque avantage au cours de l'opération.

L'expertise d'un immeuble consiste à déterminer sa valeur à une date déterminée, c'est-à-dire le prix auquel le bien est susceptible de s'échanger entre acheteurs et vendeurs bien informés et désireux de réaliser une telle transaction, sans qu'il soit tenu compte d'une quelconque convenance particulière entre eux. Cette valeur est qualifiée de 'valeur d'investissement' lorsqu'elle correspond au prix total à payer par l'acheteur, y compris, s'il y a lieu, les droits d'enregistrement ou la TVA (s'il s'agit d'une acquisition soumise à la TVA).

La juste valeur au sens du référentiel IAS/IFRS est obtenue en déduisant de la valeur d'investissement une quotité appropriée de droits d'enregistrement et/ou de TVA, constituant les frais de transaction.

D'autres transactions que la vente peuvent conduire à la mobilisation du patrimoine ou d'une partie de celui-ci, comme en témoignent les opérations effectuées par Cofinimmo depuis qu'elle a acquis le statut de SIR (antérieurement Sicafi).

Les valeurs d'expertise dépendent notamment des paramètres suivants :

- la localisation ;
- l'âge et le type de bâtiment ;
- l'état d'entretien et son confort ;
- l'aspect architectural ;
- le ratio des surfaces nettes/brutes ;
- le nombre de parkings ;
- les conditions locatives ;
- dans le cas de l'immobilier de santé, le ratio du loyer sur le cash flow d'exploitation avant loyer.

Les honoraires des experts immobiliers, calculés trimestriellement sur la base d'un forfait fixe augmenté d'un tarif également fixe, se sont élevés en 2016 à 1 027 960 EUR (TVAC), répartis comme suit : 640 140 EUR pour Cushman & Wakefield, 282 378 EUR pour PricewaterhouseCoopers et 105 442 EUR pour Jones Lang LaSalle.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDÉ

APERÇU DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDÉ PAR SEGMENT

au 31.12.2016

Segment	Prix d'acquisition (x 1 000 000 EUR)	Valeur assurée[1] (x 1 000 000 EUR)	Juste valeur (x 1 000 000 EUR)	Rendement locatif brut
Immobilier de santé	1 253	214	1 500	6,13 %
Bureaux	1 606	1 539	1 286	8,15 %
Réseaux immobilier de distribution	530	22	553	6,34 %
Autres	21	21	27	7,04 %
Total	**3 410**	**1 796**	**3 366**	**6,92 %**

APERÇU DU TOP 10 DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

au 31.12.2016

Immeuble	Adresse	Année de construction/ dernière rénovation	Année d'acquisition	Superficie en superstructure (en m²)	Loyers perçus contractuellement (x 1 000 EUR)	Taux d'occupation[2]	Valeur Locative Estimée[3] (x 1 000 EUR)	Part du portefeuille consolidé en juste valeur
Egmont I Bruxelles	Rue du Pépin, 36 1000 Bruxelles	1997	2004	36 616	3 527	100 %	3 527[4]	2,1 %
Souverain 23-25 Bruxelles	Boulevard du Souverain, 23-25 1170 Bruxelles	S25 : 1970 S23 : 1987	2000	56 891	11 938	100 %	11 573	2,1 %
Bourget 42 Bruxelles	Avenue du Bourget, 42 1130 Bruxelles	2001	2002	25 746	3 028	67 %	4 051	1,5 %
La Rasante Bruxelles	Rue Sombre, 56 1200 Bruxelles	2004 (2012)	2007	7 196	2 580	100 %	2 580	1,4 %
Guimard 10-12 Bruxelles	Rue Guimard, 10-12 1000 Bruxelles	1980 (2015)	2004	10 410	2 428	100 %	2 444	1,3 %
Georgin 2 Bruxelles	Avenue Jacques Georgin, 2 1030 Bruxelles	2007	2007	17 439	3 193	100 %	2 754	1,3 %
Albert Ier 4 Charleroi	Rue Albert 1er, 4 6000 Charleroi	1967 (2005)	2005	19 189	2 755	100 %	2 712	1,3 %
Damiaan Tremelo	Pater Damiaanstraat, 39 3120 Tremelo	2003 (2014)	2008	20 274	2 518	100 %	2 210	1,2 %
The Gradient Bruxelles	Avenue de Tervuren, 270-272 1150 Bruxelles	1976 (2013)	1997	19 579	2 978	78 %	3 363	1,1 %
Serenitas Bruxelles	Avenue Van Nieuwenhuyse, 2-6 1160 Bruxelles	1995	2000	19 823	3 239	87 %	3 172	1,1 %
Autres				1 568 449	186 628	95 %	194 153	85,6 %
Total				**1 801 612**	**224 812**	**94 %**	**232 539**	**100 %**

[1] Hormis pour les bâtiments vides, ce montant n'inclut pas les assurances prises en cours de chantier, ni celles dont les occupants sont en charge contractuellement (pour les actifs de santé en Belgique et en France, les cafés/restaurants du portefeuille Pubstone et certains immeubles de bureaux), ni celles relatives aux contrats de location-financement. Ce montant n'inclut pas non plus les assurances relatives aux immeubles loués au Groupe MAAF (assurance de premier rang sur tous les immeubles en pleine propriété et de second rang pour les immeubles en copropriété) qui sont couverts pour leur valeur de reconstruction à neuf.

[2] Le taux d'occupation est calculé comme suit : loyers contractuels/(loyers contractuels + Valeur Locative Estimée sur les espaces inoccupés).

[3] La détermination de la Valeur Locative Estimée tient compte des données de marché, de la localisation du bien, de la qualité de l'immeuble, des données financières (EBITDAR) du locataire (si disponibles) et, pour les actifs de santé, du nombre de lits.

[4] Reconstitution de loyers cédés et escomptés.

La situation locative des immeubles faisant l'objet d'un contrat de location-financement pour lesquels les locataires bénéficient d'une option d'achat à la fin du contrat de location est décrite ci-dessous :

INVENTAIRE DES IMMEUBLES HORS IMMEUBLES DE PLACEMENT

au 31.12.2016

Immeuble	Superficie en superstructure (en m²)	Loyers contractuels[1] (x 1000 EUR)	Taux d'occupation[2]	Locataire
Actifs financiers en location-financement				
Palais de Justice Anvers	72131	1412	100 %	Régie des Bâtiments
Caserne de pompiers Anvers	23585	196	100 %	Ville d'Anvers
Commissariat de police Zone HEKLA	4805	646	100 %	Police Fédérale
Résidence Depage pour étudiants Bruxelles	3196	81	100 %	Université Libre de Bruxelles
Résidence Nelson Mandela pour étudiants Bruxelles	8088	1179	100 %	Université Libre de Bruxelles
Prison Leuze-en-Hainaut	28316	756	100 %	Régie des Bâtiments
Actifs détenus en co-entreprises				
EHPAD Les Musiciens Paris	4264	1338	100 %	ORPEA

INVENTAIRE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Le tableau des pages suivantes reprend :

- les immeubles dont Cofinimmo perçoit les loyers ;
- les immeubles dont les loyers ont été partiellement ou entièrement cédés à un tiers et dont Cofinimmo conserve la propriété et la valeur résiduelle[3] ;
- les différents projets et rénovations en cours de réalisation.

Il ne reprend pas les immeubles qui sont détenus par des filiales du Groupe mises en équivalence.

Tous les immeubles du portefeuille immobilier consolidé sont détenus par Cofinimmo SA, sauf ceux indiqués par un astérisque, qui sont détenus, partiellement ou entièrement, par une de ses filiales (voir Note 43). Hormis les réserves foncières bureaux, l'ensemble des actifs est détenu en pleine propriété.

[1] Il s'agit de la part des loyers non cédés, qui varie de 4 % à 100 % selon les immeubles.

[2] Le taux d'occupation est calculé comme suit : loyers contractuels/(loyers contractuels + Valeur Locative Estimée sur les espaces inoccupés).

[3] Pour ces immeubles, la rubrique 'Loyers contractuels' reprend la reconstitution des loyers cédés et escomptés et, le cas échéant, la part des loyers non cédés (voir Note 21).

Immeuble	Année de construction/ dernière rénovation/ extension	Superficie en superstructure (en m²)	A Loyers contractuels (x 1 000 EUR)	C=A/B[1] Taux d'occupation	B Loyer + VLE sur inoccupés (x 1 000 EUR)	Valeur Locative Estimée[2] (x 1 000 EUR)
IMMOBILIER DE SANTÉ		**706 793**	**92 882**	**99 %**	**93 614**	**95 733**
BELGIQUE		**378 225**	**49 333**	**100 %**	**49 333**	**47 192**
Opérateur : Anima Care		**6 752**	**711**	**100 %**	**711**	**711**
ZEVENBRONNEN - WALSHOUTEM	2001 (2012)	6 752	711	100 %	711	711
Opérateur : Armonea		**197 842**	**23 728**	**100 %**	**23 728**	**23 666**
BINNENHOF - MERKSPLAS	2008	3 775	436	100 %	436	436
DAGERAAD - ANVERS	2013	5 020	852	100 %	852	852
DE WYNGAERT - ROTSELAAR	2008 (2010)	6 878	782	100 %	782	782
DEN BREM - RIJKEVORSEL	2006 (2015)	5 408	704	100 %	704	704
DOMEIN WOMMELGHEEM - WOMMELGEM	2002	6 836	774	100 %	774	774
DOUCE QUIETUDE - AYE	2007	4 635	450	100 %	450	450
EUROSTER - MESSANCY	2004	6 392	1 181	100 %	1 181	1 181
HEIBERG - BEERSE	2006 (2011)	13 568	1 405	100 %	1 405	1 405
HEMELRIJK - MOL	2009	9 362	1 018	100 %	1 018	1 018
HENRI DUNANT - EVERE (BRUXELLES)	2014	8 570	1 191	100 %	1 191	1 191
HEYDEHOF - HOBOKEN	2009	2 751	353	100 %	353	353
HOF TER DENNEN - VOSSELAAR*	1982 (2008)	3 279	458	100 %	458	458
LA CLAIRIERE - WARNETON	1998	2 533	266	100 %	266	266
LAARSVELD - GEEL	2006 (2009)	5 591	857	100 %	857	857
LAARSVELD SERVICEFLATS - GEEL	2009	809	59	100 %	59	59
LAKENDAL - ALOST*	2014	7 894	797	100 %	797	819
LE CASTEL - JETTE (BRUXELLES)	2005	5 893	491	100 %	491	491
LE MENIL - BRAINE-L'ALLEUD	1991	5 430	586	100 %	586	586
LES TROIS COURONNES - ESNEUX	2005	4 519	547	100 %	547	547
L'ORCHIDEE - ITTRE	2003 (2013)	3 634	573	100 %	573	573
L'OREE DU BOIS - WARNETON	2004	5 387	576	100 %	576	576
MILLEGHEM - RANST	2009 (2016)	8 383	958	100 %	958	958
NIEUWE SEIGNEURIE - RUMBEKE*	2011 (2015)	5 079	738	100 %	738	738
NETHEHOF - BALEN	2004	6 471	637	100 %	637	637
NOORDDUIN - COXYDE	2015	6 440	845	100 %	845	822
RÉSIDENCE DU PARC - BIEZ	1977 (2013)	12 039	650	100 %	650	650
SEBRECHTS - MOLENBEEK-SAIN-JEAN (BRUXELLES)	1992	8 148	1 060	100 %	1 060	1 060
T'SMEEDESHOF - OUD-TURNHOUT	2003 (2012)	15 191	1 927	100 %	1 927	1 927
TILLENS - UCCLE (BRUXELLES)	2015	4 960	1 046	100 %	1 046	985
VOGELZANG - HERENTALS	2009 (2010)	8 044	963	100 %	963	963
VONDELHOF - BOUTERSEM	2005 (2009)	4 923	548	100 %	548	548
Opérateur : Aspria		**7 196**	**2 580**	**100 %**	**2 580**	**2 580**
LA RASANTE - WOLUWE-SAINT-LAMBERT (BRUXELLES)	2004 (2012)	7 196	2 580	100 %	2 580	2 580
Opérateur : Calidus		**6 063**	**737**	**100 %**	**737**	**737**
WEVERBOS - GENTBRUGGE	2011	6 063	737	100 %	737	737
Opérateur : Le Noble Age		**6 891**	**1 166**	**100 %**	**1 166**	**1 021**
PARKSIDE - LAEKEN (BRUXELLES)	1990 (2013)	6 891	1 166	100 %	1 166	1 021
Opérateur : ORPEA Belgique		**24 775**	**3 445**	**100 %**	**3 445**	**2 942**
L' ADRET - GOSSELIES	1980	4 800	461	100 %	461	385
LINTHOUT - SCHAERBEEK (BRUXELLES)	1992	2 837	452	100 %	452	404
LUCIE LAMBERT - BUIZINGEN	2004	8 314	1 453	100 %	1 453	1 159
RINSDELLE - ETTERBEEK (BRUXELLES)	2001	3 054	543	100 %	543	484
TOP SENIOR - TUBIZE	1989	3 570	361	100 %	361	355
VIGNERON - RANSART	1989	2 200	174	100 %	174	155

[1] Le taux d'occupation est calculé comme suit : loyers contractuels/(loyers contractuels + Valeur Locative Estimée sur les espaces inoccupés).

[2] La détermination de la Valeur Locative Estimée tient compte des données de marché, de la localisation du bien, de la qualité de l'immeuble, des données financières (EBITDAR) du locataire (si disponibles) et, pour les actifs de santé, du nombre de lits.

Immeuble	Année de construction/ dernière rénovation/ extension	Superficie en super-structure (en m²)	A Loyers contractuels (x 1 000 EUR)	C=A/B Taux d'occu-pation	B Loyer + VLE sur inoccupés (x 1 000 EUR)	Valeur Locative Estimée (x 1 000 EUR)
Opérateur : Senior Living Group (Groupe Korian)		**128 706**	**16 966**	**100 %**	**16 966**	**15 535**
ARCUS - BERCHEM-SAINTE-AGATHE (BRUXELLES)	2008 (2009)	10 719	1 785	100 %	1 785	1 576
BETHANIE - SAINT-SERVAIS	2005	4 780	490	100 %	490	422
DAMIAAN - TREMELO	2003 (2014)	20 274	2 518	100 %	2 518	2 210
LA CAMBRE - WATERMAEL-BOITSFORT (BRUXELLES)	1982	13 023	1 891	100 %	1 891	1 694
NOOTELAER - KEERBERGEN	1998 (2011)	1 528	219	100 %	219	194
PALOKE - MOLENBEEK-SAINT-JEAN (BRUXELLES)	2001	11 262	1 310	100 %	1 310	1 183
PRINSENPARK - GENK	2006 (2013)	11 035	1 355	100 %	1 355	1 346
PROGRES - LA LOUVIERE*	2000	4 852	494	100 %	494	434
ROMANA - LAEKEN (BRUXELLES)	1995	4 375	858	100 %	858	816
SEIGNEURIE DU VAL - MOUSCRON	1995 (2008)	6 797	1 128	100 %	1 128	972
TEN PRINS - ANDERLECHT (BRUXELLES)	1972 (2011)	3 342	516	100 %	516	476
VAN ZANDE - MOLENBEEK-SAINT-JEAN (BRUXELLES)	2008	3 463	408	100 %	408	353
ZONNETIJ - AARTSELAAR	2006 (2013)	7 817	808	100 %	808	785
ZONNEWEELDE - KEERBERGEN	1998 (2012)	6 106	747	100 %	747	715
ZONNEWEELDE - RIJMENAM	2002	9 644	1 401	100 %	1 401	1 331
ZONNEWENDE - AARTSELAAR	1978 (2013)	9 689	1 036	100 %	1 036	1 028
FRANCE		**216 622**	**25 626**	**97 %**	**26 326**	**31 003**
Opérateur : Handra		**3 230**	**404**	**100 %**	**404**	**600**
CAUX DU LITTORAL - NEVILLE*	1959 (2016)	3 230	404	100 %	404	600
Opérateur : Inicéa		**18 295**	**1 885**	**100 %**	**1 885**	**2 475**
CHAMPGAULT - ESVRES-SUR-INDRE*	1972 (1982)	2 200	169	100 %	169	150
DOMAINES DE VONTES - ESVRES-SUR-INDRE*	1967	6 352	210	100 %	210	750
HORIZON 33 - CAMBES*	1972 (2009)	3 247	347	100 %	347	375
PAYS DE SEINE - BOIS-LE-ROY*	2004 (2010)	6 496	1 159	100 %	1 159	1 200
Opérateur : Korian		**154 115**	**17 451**	**96 %**	**18 151**	**22 693**
ASTREE - SAINT-ETIENNE*	2006	3 971	417	100 %	417	500
AUTOMNE - REIMS*	1990	4 203	621	100 %	621	621
AUTOMNE - SARZEAU*	1994	2 482	425	100 %	425	425
AUTOMNE - VILLARS-LES-DOMBES*	1992	2 889	393	100 %	393	393
BROCELIANDE - CAEN*	2003	4 914	687	100 %	687	700
BRUYERES - LETRA*	2009	5 374	717	100 %	717	717
CANAL DE L'OURCQ - PARIS*	2004	4 550	873	100 %	873	925
CENTRE DE SOINS DE SUITE - SARTROUVILLE*	1960	3 546	359	100 %	359	975
CHATEAU DE LA VERNEDE - CONQUES-SUR-ORBIEL*	1992 (1998)	3 789	495	100 %	495	900
DEBUSSY - CARNOUX-EN-PROVENCE*	1996	3 591	355	100 %	355	355
ESTRAIN - SIOUVILLE-HAGUE*	1976 (2004)	8 750	656	100 %	656	1 500
FRONTENAC - BRAM*	1990 (2014)	4 019	294	100 %	294	350
GLETEINS - JASSANS-RIOTTIER*	1990 (1994)	2 500	256	100 %	256	375
GRAND MAISON - L'UNION*	1992 (2009)	6 338	738	100 %	738	800
L'ERMITAGE - LOUVIER*	2007	4 013	460	100 %	460	450
LE CLOS DU MURIER - FONDETTES*	2008	4 510	558	100 %	558	500
LE JARDIN DES PLANTES - ROUEN*	2004	3 000	258	100 %	258	460
LES AMARANTES - TOURS*	1996	4 208	462	100 %	462	700
LES HAUTS D'ANDILLY - ANDILLY*	2008	3 069	476	100 %	476	400
LES HAUTS DE JARDY - VAUCRESSON*	2008	4 373	694	100 %	694	950
LES HAUTS DE L'ABBAYE - MONTIVILLIERS*	2008	4 572	506	100 %	506	600
LES JARDINS DE L'ANDELLE - PERRIERS-SUR-ANDELLE*	2009	3 348	429	100 %	429	350
LES LUBERONS - LE PUY SAINTE REPARADE*	1990 (2016)	6 414	663	100 %	663	700
LES OLIVIERS - LE PUY SAINTE REPARADE*	1990	4 130	456	100 %	456	630

Immeuble	Année de construction/ dernière rénovation/ extension	Superficie en super-structure (en m²)	A Loyers contractuels (x 1 000 EUR)	C=A/B Taux d'occu-pation	B Loyer + VLE sur inoccupés (x 1 000 EUR)	Valeur Locative Estimée (x 1 000 EUR)
MEUNIERES - LUNEL*	1988	4 275	694	100 %	694	500
MONTPRIBAT - MONFORT-EN-CHALOSSE*	1972 (1999)	5 364	606	100 %	606	580
OLIVIERS - CANNES LA BOCCA*	2004	3 114	407	100 %	407	407
POMPIGNANE - MONTPELLIER*	1972	6 201	829	100 %	829	950
PONT - BEZONS*	1988 (1999)	2 500	206	100 %	206	700
ROUGEMONT - LE MANS*	2006	5 986	401	100 %	401	700
SAINT GABRIEL - GRADIGNAN*	2008	6 274	738	100 %	738	830
SAINTE BAUME - NANS-LES-PINS*	1970 (2002)	5 100	0	0 %	700	700
VILLA EYRAS - HYERES*	1991	7 636	647	100 %	647	800
WILLIAM HARVEY - SAINT MARTIN D'AUBIGNY*	1989 (2016)	5 112	675	100 %	675	1 250
Opérateur : Mutualité de la Vienne		**1 286**	**113**	**100 %**	**113**	**95**
LAC - MONCONTOUR*	1991	1 286	113	100 %	113	95
Opérateur : ORPEA France		**39 696**	**5 773**	**100 %**	**5 773**	**5 140**
BELLOY - BELLOY*	1991 (2009)	2 559	445	100 %	445	350
CUXAC - CUXAC-CABARDES*	1989	2 803	392	100 %	392	170
HAUT CLUZEAU - CHASSENEUIL*	2007	2 512	394	100 %	394	330
HELIO MARIN - HYERES*	1975	12 957	1 723	100 %	1 723	1 450
LA JONCHERE - RUEIL-MALMAISON*	2007	3 731	759	100 %	759	875
LA RAVINE - LOUVIERS*	2000 (2010)	3 600	631	100 %	631	550
LA SALETTE - MARSEILLE*	1956	3 582	597	100 %	597	525
LAS PEYRERES - SIMORRE*	1969	1 895	154	100 %	154	100
LE CLOS SAINT SÉBASTIEN - SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE*	2005	3 697	549	100 %	549	630
VILLA NAPOLI - JURANCON*	1950	2 360	128	100 %	128	160
PAYS-BAS		**62 318**	**9 599**	**100 %**	**9 631**	**9 214**
Actifs loués directement à des professionnels de soins de santé		**10 065**	**1 630**	**99 %**	**1 642**	**1 506**
LEIDEN - LEIDEN*	2012	2 029	247	100 %	247	251
ORANJEPLEIN - GOIRLE*	2013	1 854	347	100 %	347	280
PIUSHAVEN - TILBURG*	2011	2 257	426	100 %	426	393
WATERLINIE - UITHOORN*	2013	3 925	610	98 %	622	582
Opérateur : Bergman Clinics		**10 612**	**1 389**	**100 %**	**1 389**	**1 271**
BRAILLELAAN 5 - RIJSWIJK*	2013	2 133	244	100 %	244	218
RIJKSWEG 69 et 69A - NAARDEN*	2010	5 821	871	100 %	871	788
RUBENSSTRAAT 165-173 - EDE*	1991 (2014)	2 658	274	100 %	274	265
Opérateur : DC Klinieken		**3 152**	**430**	**100 %**	**430**	**409**
KRIMKADE 20 - VOORSCHOTEN*	1992	1 181	200	100 %	200	191
LOUIS ARMSTRONGWEG 28 - ALMERE*	2000	1 971	230	100 %	230	217
Opérateur : Domus Magnus		**3 342**	**994**	**100 %**	**994**	**875**
LAURIERSGRACHT - AMSTERDAM*	1968 (2010)	3 342	994	100 %	994	875
Opérateur : European Care Residences		**6 778**	**1 014**	**100 %**	**1 014**	**1 006**
KEIZERHOF - UTRECHT*	1968 (2009)	6 778	1 014	100 %	1 014	1 006
Opérateur : Stichting Amphia			**727**	**100 %**	**727**	**727**
AMPHIA - BREDA*	2016		727	100 %	727	727
Opérateur : Stichting ASVZ		**1 686**	**177**	**90 %**	**197**	**176**
GANTELWEG - SLIEDRECHT*	2011	1 686	177	90 %	197	176
Opérateur : Stichting Elisabeth		**6 061**	**695**	**100 %**	**695**	**672**
TWEESPRONG - OOSTERHOUT*	2014	6 061	695	100 %	695	672
Opérateur : Stichting Gezondheidszorg Eindhoven (SGE)		**2 434**	**336**	**100 %**	**336**	**336**
STRIJP-Z - EINDHOVEN*	2015	2 434	336	100 %	336	336
Opérateur : Stichting JP van den Bent		**1 576**	**200**	**100 %**	**200**	**200**
HOF VAN ARKEL - TIEL*	2012	1 576	200	100 %	200	200
Opérateur : Stichting Leger des Heils		**1 177**	**150**	**100 %**	**150**	**89**
NIEUWE STATIONSSTRAAT - EDE*	1985 (2008)	1 177	150	100 %	150	89

Immeuble	Année de construction/ dernière rénovation/ extension	Superficie en super-structure (en m²)	A Loyers contractuels (x 1000 EUR)	C=A/B Taux d'occu-pation	B Loyer + VLE sur inoccupés (x 1000 EUR)	Valeur Locative Estimée (x 1000 EUR)
Opérateur : Stichting Philadelphia Zorg		**4 883**	**399**	**100 %**	**399**	**478**
BARONIE 149-197 - ALPHEN AAN DEN RIJN*	2016	2 000	168	100 %	168	212
CHURCHILLAAN - LOPIK*	2015	2 883	231	100 %	231	266
Opérateur : Stichting Rijnstate		**3 591**	**413**	**100 %**	**413**	**413**
MARGA KLOMPELAAN 6 - ARNHEM*	1994	3 591	413	100 %	413	413
Opérateurs : Stichting Sozorg & Martha Flora		**3 074**	**477**	**100 %**	**477**	**488**
DE RIDDERVELDEN - GOUDA*	2014	3 074	477	100 %	477	488
Opérateur : Stichting Zorggroep Noordwest-Veluwe		**3 887**	**568**	**100 %**	**568**	**568**
ARCADE NW - ERMELO *	2014	3 887	568	100 %	568	568
ALLEMAGNE		**49 628**	**8 324**	**100 %**	**8 324**	**8 324**
Opérateur : Aspria		**18 028**	**4 214**	**100 %**	**4 214**	**4 214**
MACHSEE CLUB - HANOVRE*	2009	10 228	2 231	100 %	2 231	2 231
UHLENHORST CLUB - HAMBOURG*	2012	7 800	1 984	100 %	1 984	1 984
Opérateur : Azurit Rohr		**6 717**	**517**	**100 %**	**517**	**517**
BRÜHL - CHEMNITZ*	2007	6 717	517	100 %	517	517
Opérateur : Celenus (Groupe ORPEA)		**4 706**	**833**	**100 %**	**833**	**833**
NEXUS - BADEN-BADEN*	1896 (2005)	4 706	833	100 %	833	833
Opérateur : Kaiser Karl Klinik (Groupe Eifelhöhen-Klinik)		**15 577**	**2 200**	**100 %**	**2 200**	**2 200**
KAISER KARL - BONN*	1995 (2013)	15 577	2 200	100 %	2 200	2 200
Opérateur : M.E.D. Gesellschaft für Altenpflege		**4 600**	**560**	**100 %**	**560**	**560**
CALAU - CALAU*	2015	4 600	560	100 %	560	560
BUREAUX		**542 889**	**80 533**	**87 %**	**92 227**	**87 012**
Bruxelles Quartiers Léopold & Louise		**92 507**	**18 609**	**94 %**	**19 785**	**18 836**
ARTS 19H	1973 (1998)	11 099	2 254	100 %	2 254	2 034
ARTS 46	1977 (2009)	11 516	1 921	80 %	2 390	2 304
ARTS 47-49	1977 (2009)	6 915	1 313	100 %	1 319	1 180
AUDERGHEM 22-28	2004	5 853	1 261	91 %	1 388	1 345
GUIMARD 10-12	1980 (2015)	10 410	2 428	100 %	2 436	2 444
LOI 34	2001	6 882	1 239	100 %	1 242	1 160
LOI 57	2001	10 279	1 965	100 %	1 965	1 997
LOI 227	1976 (2009)	5 885	1 535	96 %	1 606	1 444
MEEÛS 23	2010	8 807	2 020	97 %	2 080	2 080
MONTOYER 10	1976	6 205	1 070	80 %	1 330	1 198
SCIENCE 41	1960 (2001)	2 899	396	70 %	567	515
TRÔNE 98	1986	5 757	1 207	100 %	1 208	1 136
Bruxelles Décentralisé		**279 993**	**41 068**	**86 %**	**47 773**	**44 484**
BOURGET 40*	1998	14 262	1 542	82 %	1 874	2 110
BOURGET 42	2001	25 746	3 028	67 %	4 492	4 051
BOURGET 44	2001	14 085	2 255	96 %	2 349	2 189
BOURGET 50	1998	5 132	532	68 %	779	779
BRAND WHITLOCK 87-93	1991	6 066	772	81 %	958	979
COLONEL BOURG 105	1978 (2001)	2 634	234	78 %	300	288
COLONEL BOURG 122	1988 (2006)	4 129	551	90 %	612	531
CORNER BUILDING	1996 (2011)	3 440	318	62 %	510	451
GEORGIN 2	2007	17 439	3 193	100 %	3 193	2 754
HERRMANN DEBROUX 44-46	1992	9 666	1 496	95 %	1 581	1 429
MOULIN A PAPIER 55	1968 (2009)	3 499	528	100 %	529	458
OMEGA COURT	2008	16 557	1 788	67 %	2 673	2 546
PAEPSEM BUSINESS PARK	1992	26 521	1 891	73 %	2 583	2 338
SERENITAS	1995	19 823	3 239	87 %	3 704	3 172
SOUVERAIN 23-25	S25 (1970) S23 (1987)	56 891	11 938	100 %	11 938	11 573
SOUVERAIN 24	1997 (2016)	3 897	0	0 %	638	638
SOUVERAIN 36	1998	8 310	1 014	74 %	1 374	1 376
SOUVERAIN 280	1989 (2005)	7 074	1 081	93 %	1 166	1 031

Immeuble	Année de construction/ dernière rénovation/ extension	Superficie en super-structure (en m²)	A Loyers contractuels (x 1 000 EUR)	C=A/B Taux d'occu-pation	B Loyer + VLE sur inoccupés (x 1 000 EUR)	Valeur Locative Estimée (x 1 000 EUR)
THE GRADIENT	1976 (2013)	19 579	2 978	78 %	3 813	3 363
WOLUWE 102	1985 (2009)	8 090	1 445	100 %	1 449	1 279
WOLUWE 58 (+ parking Saint-Lambert)	1986 (2001)	3 868	754	99 %	759	690
WOLUWE 62	1988 (1997)	3 285	491	99 %	497	460
Bruxelles Périphérie		**77 685**	**8 158**	**77 %**	**10 624**	**10 141**
LEUVENSESTEENWEG 325	1975 (2006)	6 292	382	71 %	541	508
NOORDKUSTLAAN 16 A-B-C (West-End)	2009	10 022	1 420	82 %	1 731	1 574
PARK LANE	2000	35 480	4 153	78 %	5 291	5 083
PARK HILL*	2000	16 675	1 436	63 %	2 273	2 223
WOLUWELAAN 151	1997	9 216	767	97 %	788	754
Bruxelles Satellites		**8 232**	**820**	**67 %**	**1 221**	**1 239**
WATERLOO OFFICE PARK I	1995 (2004)	2 360	264	71 %	374	358
WATERLOO OFFICE PARK J	1995 (2004)	2 360	186	57 %	325	353
WATERLOO OFFICE PARK L	1995 (2004)	3 512	370	71 %	522	528
Anvers Périphérie		**36 575**	**4 955**	**89 %**	**5 590**	**5 213**
AMCA - AVENUE BUILDING	2010	9 403	1 522	96 %	1 580	1 556
AMCA - LONDON TOWER	2010	3 530	575	98 %	588	543
GARDEN SQUARE	1989	7 464	712	73 %	977	912
PRINS BOUDEWIJNLAAN 41	1989	6 014	805	86 %	931	885
PRINS BOUDEWIJNLAAN 43	1980	6 007	770	82 %	942	817
VELDKANT 35	1998	4 157	571	100 %	572	500
Autres régions		**47 897**	**6 923**	**96 %**	**7 234**	**7 099**
ALBERT Ier 4 - CHARLEROI	1967 (2005)	19 189	2 755	100 %	2 755	2 712
MECHELEN STATION - MALINES	2002	28 708	4 168	93 %	4 479	4 387
IMMEUBLES DE BUREAUX FAISANT L'OBJET DE CESSION DE CRÉANCES		**102 725**	**12 200**	**100 %**	**12 210**	**12 210**
Bruxelles Centre		**52 878**	**4 990**	**100 %**	**4 990**	**4 990**
EGMONT I*	1997	36 616	3 527	100 %	3 527	3 527
EGMONT II*	2006	16 262	1 463	100 %	1 463	1 463
Bruxelles Décentralisé		**20 199**	**2 250**	**100 %**	**2 252**	**2 252**
COLONEL BOURG 124*	1988 (2009)	4 137	261	100 %	263	263
EVEREGREEN	1992 (2006)	16 062	1 989	100 %	1 989	1 989
Bruxelles Quartiers Léopold & Louise		**26 188**	**4 239**	**100 %**	**4 247**	**4 247**
LOI 56	2008	9 484	1 594	100 %	1 598	1 598
LUXEMBOURG 40	2007	7 522	945	100 %	945	945
NERVIENS 105	1980 (2008)	9 182	1 539	100 %	1 539	1 539
MEEÛS 23 (+ parking)	2010		161	97 %	165	165
Autres régions		**3 460**	**721**	**100 %**	**721**	**721**
MAIRE 19 - TOURNAI*	1997	3 460	721	100 %	721	721
IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION		**408 635**	**37 316**	**98 %**	**37 966**	**35 907**
Pubstone		**349 148**	**29 530**	**98 %**	**29 991**	**27 623**
Pubstone Belgique (766 immeubles)*		**302 113**	**19 470**	**99 %**	**19 749**	**18 850**
Bruxelles		41 324	3 672	99 %	3 704	3 790
Flandres		187 247	11 526	99 %	11 633	11 476
Wallonie		73 542	4 272	97 %	4 412	3 584
Pubstone Pays-Bas (240 immeubles)*		**47 035**	**10 060**	**98 %**	**10 242**	**8 773**
MAAF (279 immeubles)*		**59 487**	**7 786**	**98 %**	**7 975**	**8 284**
AUTRES		**15 830**	**1 841**	**100 %**	**1 841**	**1 637**
Anvers Périphérie		**61**	**7**	**100 %**	**7**	**8**
NOORDERPLAATS (AMCA)*	2010	61	7	100 %	7	8
Bruxelles Périphérie		**6 124**	**533**	**100 %**	**533**	**398**
MERCURIUS 30	2001	6 124	533	100 %	533	398
Autres Régions		**9 645**	**1 301**	**100 %**	**1 301**	**1 231**
KROONVELDLAAN 30 - DENDERMONDE	2012	9 645	1 301	100 %	1 301	1 231
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT ET REPRISES DE LOYERS CÉDÉS ET ESCOMPTÉS		**1 776 872**	**224 772**	**94,5 %**	**237 858**	**232 499**

Immeuble	Année de construction/ dernière rénovation/ extension	Superficie en super-structure (en m²)	A Loyers contractuels (x 1000 EUR)	C=A/B Taux d'occu-pation	B Loyer + VLE sur inoccupés (x 1000 EUR)	Valeur Locative Estimée (x 1000 EUR)
PROJETS ET RÉNOVATIONS IMMOBILIER DE SANTÉ		**7 018**				
Belgique		**7 018**				
WOLUWE 106-108		7 018				
Pays-Bas						
KLOOSTERSTRAAT - BAVEL*						
PLATAAN - HEERLEN*						
PROJETS ET RÉNOVATIONS BUREAUX		**17 722**				
BELLIARD 40		17 722				
RÉSERVE FONCIÈRE IMMOBILIER DE SANTÉ			**25**		**25**	**25**
DIAMANT - SCHAERBEEK			2		2	2
L'OREE DU BOIS - WARNETON			23		23	23
RÉSERVE FONCIÈRE BUREAUX			**15**		**15**	**15**
Bruxelles Centre & Nord			**3**		**3**	**3**
DE LIGNE			3		3	3
MEIBOOM 16-18			0		0	0
Bruxelles Quartiers Léopold & Louise			**2**		**2**	**2**
LOUISE 140			0		0	0
MONTOYER 14			2		2	2
MONTOYER 40			0		0	0
Bruxelles Décentralisé			**5**		**5**	**5**
TWIN HOUSE			3		3	3
WOLUWE 34			2		2	2
Bruxelles Périphérie			**0**		**0**	**0**
KEIBERG PARK			0		0	0
KOUTERVELD 6			0		0	0
WOLUWE GARDEN 26-30			0		0	0
Anvers Périphérie			**3**		**3**	**3**
PRINS BOUDEWIJNLAAN 24A			3		3	3
Anvers Singel			**2**		**2**	**2**
LEMANSTRAAT 27			1		1	1
PLANTIN & MORETUS			0		0	0
QUINTEN			0		0	0
REGENT			0		0	0
ROYAL HOUSE			0		0	0
UITBREIDINGSTRAAT 2-8			1		1	1
UITBREIDINGSTRAAT 10-16			0		0	0
TOTAL GÉNÉRAL DU PORTEFEUILLE		**1 801 612**	**224 812**		**237 898**	**232 539**

RAPPORT DES EXPERTS IMMOBILIERS

CONTEXTE

Cofinimmo nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au 31.12.2016 dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

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

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

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

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

Le portefeuille santé en Allemagne est évalué par PwC Allemagne.

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

Les portefeuilles des agences d'assurances en France sont évalués par C&W.

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

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

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

[1] Autres : semi industriel, commerce et résidentiel.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ

La valeur du portefeuille de Cofinimmo dans le secteur de l'immobilier de santé s'établit à 44,6 % du portefeuille total en 2016. Cofinimmo détient près de 1 500 millions EUR dans le secteur répartis dans quatre pays comprenant 135 maisons de repos et 12 378 lits.

Comme la majorité des pays européens, la Belgique est confrontée à un vieillissement croissant et rapide de la population. Ce phénomène est principalement expliqué par deux éléments :

Tout d'abord, les personnes nées lors du 'Baby Boom' entre 1946 et 1964 ont aujourd'hui atteint l'âge de la retraite ou sont en voie de le faire.

Ensuite, on observe une amélioration de la qualité de vie et ainsi de l'espérance de vie. Selon le Bureau Fédéral du Plan, l'espérance de vie augmentera d'ici 2060. De plus, l'écart existant entre l'espérance de vie des hommes et des femmes diminuera progressivement au fil des années.

En Belgique, on recensait environ 2,06 millions de personnes ayant plus de 65 ans en 2016. Cela représente 18,3 % de la population totale. D'ici 2035, on estime que cette proportion atteindra 24 %. À l'heure actuelle, la Belgique compte 142 818 lits répartis dans 1 502 maisons de repos.

Selon les statistiques de l'INAMI, on observe un taux d'occupation de 96 % dans les maisons de repos et de soins (MRS) belges. Ce taux passe à 90 % pour les maisons de repos (MR) en Flandre et en Wallonie et à 86 % à Bruxelles. Au cours des 20 prochaines années, le pays aura besoin de 37 000 lits supplémentaires.

Au cours de l'année 2016, 3,8 milliards EUR ont été investis en immobilier. Les investissements en maisons de repos (MR) et maisons de repos et de soins (MRS) représentent 6 % de ce total, ce qui équivaut à environ 230 millions EUR.

LE MARCHÉ DES BUREAUX

La valeur du portefeuille de Cofinimmo dans le secteur des bureaux s'établit à 38,2 % du portefeuille total.

Le marché des bureaux a enregistré près de 760 000 m² de transactions d'occupation (location, extension, achat pour occupation propre) sur l'ensemble de la Belgique en 2016. Comparé à 2015 (qui était la plus mauvaise année jamais observée), cela représente une croissance de l'activité de plus de 35 %. 2016 fait d'ailleurs mieux que la moyenne observée ces cinq dernières années.

À Bruxelles (périphérie incluse), le take-up a lui aussi bondi au cours de l'année 2016, atteignant 454 000 m², soit une augmentation de 50 % comparée à l'année 2015 et un des meilleurs crus des cinq dernières années. De grandes transactions du secteur public, attendues de longue date pour certaines, ont contribué à ce volume important. Ainsi, les pouvoirs publics (européens, fédéraux, régionaux et locaux) ont loué ou acheté pour occupation propre pour plus de 168 000 m², le plus haut niveau enregistré depuis 2005. Bien qu'en légère augmentation cette année, le secteur privé a, quant à lui, plutôt tendance à réduire ses surfaces prises en occupation au cours des dernières années. L'augmentation croissante des nouvelles manières de travailler (co-working, flex desk...) contribue à cette tendance qui devrait d'ailleurs se poursuivre dans les années à venir, le take-up devrait donc avoir tendance à baisser dans le futur.

Autre ratio important dans le paysage des bureaux à Bruxelles, le taux de vacance. Celui-ci poursuit sa diminution lente et continue depuis le pic atteint mi-2010. Il se trouve aujourd'hui autour de 9,4 % (contre plus de 12 % en 2010). Si d'importantes disparités sont toujours observées entre districts (le taux de vacance varie en effet de 5 % dans le Central Business District à près de 20 % en Périphérie), la tendance est à la diminution partout sur le marché bruxellois. À noter également qu'il ne reste à l'heure actuelle que 70 000 m² de surfaces disponibles dans les bâtiments dits grade A (les plus récents, affichant les meilleures performances environnementales). Ces éléments confirment l'attrait des occupants pour des localisations centrales, proches des transports publics, dans des bâtiments offrant les meilleures performances.

La diminution de la vacance est également liée au volume relativement limité des développements à risque qui entrent sur le marché ces dernières années (de l'ordre de 60 000 m² en 2016, le même volume attendu sur les deux années à venir) ainsi qu'à la reconversion d'anciens bâtiments de bureaux qui sortent du stock pour être redéveloppés en maisons de repos, en immeubles à appartements ou en kots étudiants notamment.

Concernant les niveaux de loyers, la tendance est la même sur l'ensemble du pays, une grande stabilité est observée depuis 2010.

Le marché de l'investissement a continué à enregistrer de belles performances en 2016. Si le volume total investi dans l'immobilier professionnel a atteint 3,8 milliards EUR, en légère baisse donc par rapport à l'année 2015, les investissements dans le secteur des bureaux ont, quant à eux, augmenté et ont atteint 1,8 milliards EUR sur l'ensemble de la Belgique. Le marché bruxellois concentre à lui seul près de 1,5 milliards EUR, en hausse de 17 % par rapport à 2015 avec quelques transactions importantes telles que les acquisitions de l'Ellipse Building, du Meander, de la Tour Astro ou encore du Arts 46 et du portefeuille NorthStar.

Si les investisseurs belges demeurent dominants sur le marché de l'investissement, l'intérêt des investisseurs asiatiques et allemands grandit. Ces acteurs étrangers représentent respectivement 21 % et 20 % des volumes investis en 2016, contre 45 % pour les investisseurs nationaux.

Si les investisseurs demeurent sélectifs et prudents (la durée moyenne pour réaliser une transaction est en légère hausse), les taux d'intérêt historiquement bas et l'importance des capitaux disponibles ont contribué à une importante compression des taux de rendements, en particulier sur les biens 'core' localisés en centre-ville. Les taux de rendement 'prime' se situent ainsi à 3,65 % pour des bâtiments loués à long terme (contre 5 % il y a deux ans) et à 4,50 % pour les bâtiments assortis de baux classiques (contre 6,15 % il y a deux ans).

Il est difficile de prédire de quoi l'année 2017 sera faite. De nombreux facteurs extérieurs augmentent l'incertitude et la volatilité sur les marchés du bureau, tant au niveau de l'occupation que de l'investissement. Ainsi, des éléments comme le Brexit, les craintes liées au terrorisme et la possible montée du populisme en Europe pourraient avoir un impact sur le marché de l'occupation, tandis que la demande des pouvoirs publics devrait être limitée en 2017. Sur le marché de l'investissement, ce sont principalement la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne et les décisions de Donald Trump qui seront à suivre. En effet, une politique accommodante devrait maintenir les taux d'intérêt relativement bas et pourrait donc entraîner de nouvelles compressions de taux de rendement (bien que limitée) tandis que les décisions de Donald Trump pourraient détourner les investisseurs chinois vers le continent européen avec un impact positif sur les volumes investis.

IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION (PUBSTONE ET COFINIMUR I)

La part détenue par Cofinimmo dans l'immobilier de réseaux de distribution est estimé à 16,4 % au 31.12.2016. Les filiales (Pubstone pour le secteur cafés/restaurants situés en Belgique et au Pays-Bas, ainsi que Cofinimur I pour le secteur commerces/agences locales en France) présentent un profil de risque très diversifié, tant géographiquement que de par leurs natures particulières situées entre l'immobilier commercial et les immeubles de rapport comprenant également un potentiel de redéveloppement éventuel.

Globalement, les valeurs de ces deux portefeuilles d'actifs ont tendance à croitre depuis 2014, la juste valeur des biens détenus dans l'immobilier de réseaux de distribution représente une juste valeur de 553 millions EUR.

L'amélioration lente mais continue du climat économique, le regain de confiance des consommateurs, tant à l'échelle belge qu'à l'échelle européenne, la faiblesse des taux d'intérêt et le faible niveau d'inflation sont des éléments positifs pour le secteur des réseaux de distribution. À l'inverse, le lockdown de Bruxelles suite aux attentats de Paris de novembre 2015 et les attaques de l'aéroport et du métro à Bruxelles en mars dernier ont contribué à une forte diminution de la fréquentation des rues commerçantes, des hôtels, et par voie de conséquence des cafés et restaurants à Bruxelles au cours de l'année 2016. À noter toutefois que la situation s'est graduellement améliorée dans le courant du second semestre de l'année.

Dépendant de la localisation, les évolutions tant passées que futures sont très différentes, les villes et zones secondaires souffrant davantage que les autres. Ceci est vrai, tant pour le commerce en général que pour les cafés et restaurants. Les villes secondaires souffrent d'une baisse de la fréquentation et d'une

augmentation du nombre de cellules commerciales vides, avec un impact négatif sur la dynamique commerciale là où les artères les mieux structurées et les plus fréquentées continuent à enregistrer des performances positives.

Des arbitrages dans ce portefeuille devront donc continuer dans les années à venir, les investissements de Cofinimmo étant caractérisés par une recherche de sécurité (baux long terme avec des occupants uniques et bénéficiant d'une assise financière stable), de niveaux de loyers relativement bas et des prix d'acquisition au m² relativement attractifs. Les opérations de 'sale & leaseback' pour des biens localisés dans des lieux attractifs, permettant une multiplicité d'utilisations futures sont privilégiées. En outre, cette partie du portefeuille peut également offrir des opportunités de vente 'à la pièce' auprès d'investisseurs locaux.

OPINION

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

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

MÉTHODE D'EVALUATION

Notre méthodologie d'évaluation repose principalement sur quatre méthodes :

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

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

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

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

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

LA MÉTHODE DE LA VALEUR RÉSIDUELLE

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

LA MÉTHODE DES COMPARABLES DE MARCHÉ

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

FRAIS TRANSACTIONNELS

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'Etat d'un droit de mutation payé par l'acquéreur, qui représente substantiellement tous les frais transactionnels. Pour les immeubles sis en Belgique, le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. Basé sur l'étude des experts immobiliers indépendants datée du 08.02.2006, et qui a été revue le 30.06.2016, le taux moyen des coûts de transaction est estimé à 2,5 %.

La valeur probable de réalisation (fair value) des immeubles de plus de 2 500 000 EUR, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IFRS 13 et définie dans le communiqué de presse de l'Association belge des Assets Managers (BEAMA) du 08.02.2006, et revue le 30.06.2016 peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5 %. Ce taux de 2,5 % sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à ± 0,5 %. Pour les immeubles qui ont une valeur acte en mains inférieure à 2 500 000 EUR, les droits à déduire sont de 10 % ou de 12,5 % selon la région de la Belgique dans laquelle ils sont situés.

Les droits d'enregistrement relatifs aux immeubles sis en France et aux Pays-Bas ont été intégralement

déduits afin d'obtenir leurs valeurs probables de réalisation (fair value).

ACTIFS SOUS CESSION DE CRÉANCE

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

VALEUR D'INVESTISSEMENT ET VALEUR DE RÉALISATION (JUSTE VALEUR)

Tenant compte des trois opinions, la valeur d'investissement (frais d'acquisition non déduits) du patrimoine immobilier de Cofinimmo au 31.12.2016 s'établit à 3 505 041 000 EUR.

Tenant compte des trois opinions, la juste valeur (frais d'acquisition déduits) du patrimoine immobilier de Cofinimmo au 31.12.2016, correspondant à la 'Fair Value', au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établit à 3 366 331 000 EUR.

Sur cette base, les rendements sur loyers perçus ou contractuels, y compris actifs sous cession de créances, hors projets, terrains et immeubles en cours de rénovation et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par Cofinimmo, s'établissent à 6,54 % de la valeur d'investissement.

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

Les immeubles de placements ont un taux d'occupation de 94,50 %.

La moyenne du niveau des loyers contractuels et la valeur locative sur les espaces vides (hors projets et immeubles en rénovation et actifs ayant fait l'objet de cession de créances) est supérieure de 2,46 % à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

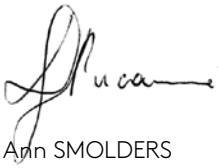
Le patrimoine est réparti comme suit :

	Valeur d'investissement	Juste valeur	% de la juste valeur
Immobilier de santé	1 557 335 000	1 499 918 000	44,6 %
Bureaux	1 318 847 000	1 286 680 000	38,2 %
Immobilier de réseaux de distribution	601 298 000	552 844 000	16,4 %
Autres	27 561 000	26 889 000	0,8 %
TOTAL	**3 505 041 000**	**3 366 331 000**	**100 %**

OPINION DE PWC

PwC estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue au 31.12.2016, la valeur d'investissement à 1 039 779 000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 1 012 547 000 EUR.

Jean-Paul DUCARME FRICS
Director PwC

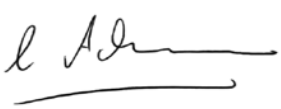


Ann SMOLDERS
Partner PwC

OPINION DE C&W

C&W estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue et celle qui est évaluée par JLL en France au 31.12.2016, la valeur d'investissement à 2 154 116 000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 2 050 227 000 EUR.

Christophe Ackermans*, MRICS
Partner



*SPRL/BVBA

OPINION DE JLL

JLL estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue en Belgique au 31.12.2016, la valeur d'investissement à 311 146 000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 303 557 000 EUR.

Roderick Scrivener, FRICS
JLL Director

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

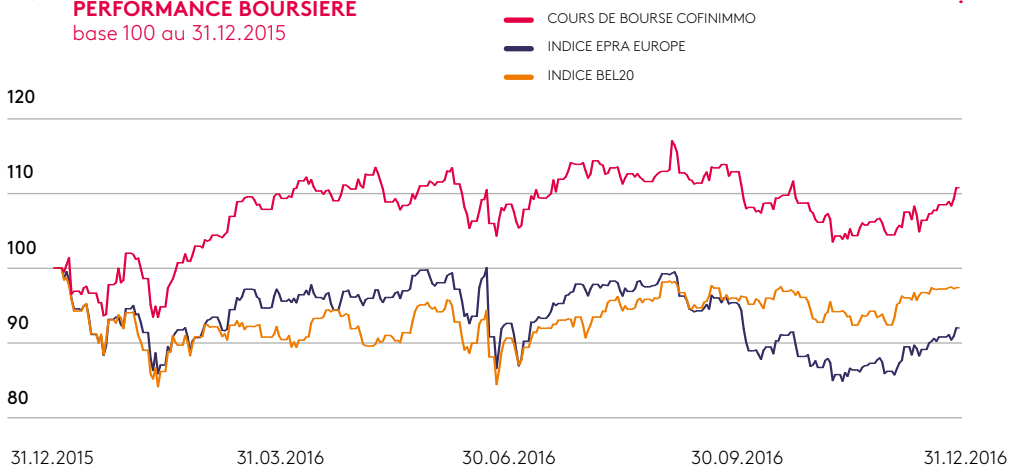
L'action ordinaire de Cofinimmo est cotée sur NYSE Euronext Brussels (ticker : COFB) depuis 1994. Cofinimmo est la première société immobilière cotée reprise dans l'indice BEL20. L'action ordinaire de Cofinimmo est également reprise dans l'indice Euronext 150 et dans les indices immobiliers **EPRA Europe** 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 %.

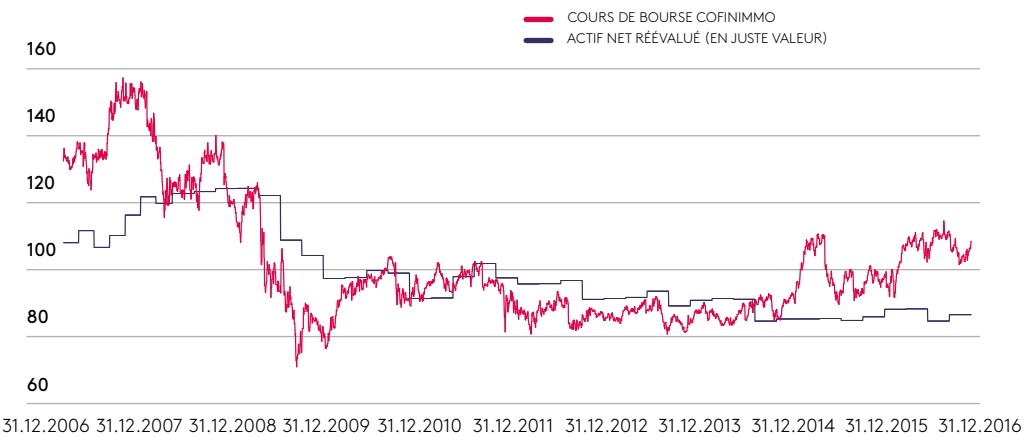
Le graphique ci-dessous illustre la performance boursière de l'action Cofinimmo en 2016 (sans appliquer d'ajustement à la date de paiement du dividende 2015) par rapport aux indices BEL20 et EPRA Europe. Le cours de l'action Cofinimmo a oscillé entre 92,12 EUR et 114,65 EUR, avec une moyenne annuelle 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.

PERFORMANCE BOURSIÈRE
base 100 au 31.12.2015



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.

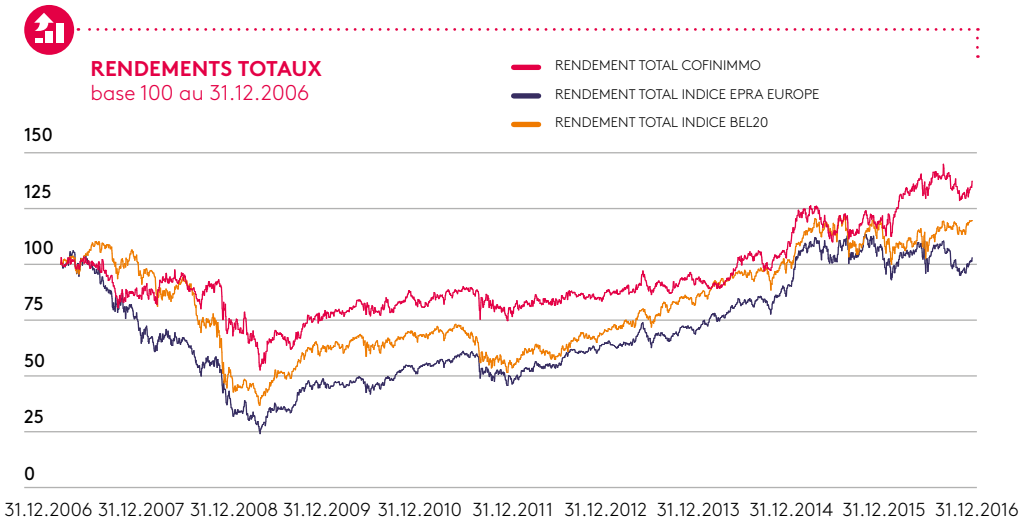
COMPARAISON DU COURS DE BOURSE ET DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ PAR ACTION
en EUR



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).

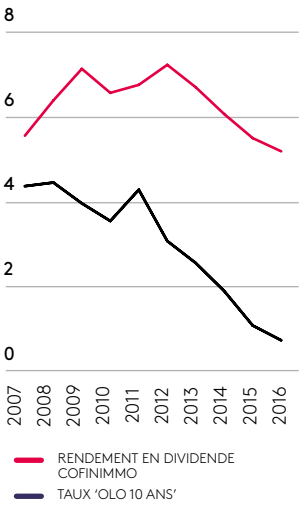
Le graphique sur cette page illustre le rendement en dividende de l'action Cofinimmo par rapport au taux d'emprunt de l'Etat Belge à dix ans ('OLO 10 ans') au cours des dix dernières années. Sur cette période, l'action Cofinimmo a offert un rendement en dividende moyen de 6,4 %, contre un taux 'OLO 10 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 dividende[1]	**5,2 %**	**5,5 %**	**6,7 %**
Return brut[2] (sur 12 mois)	**14,1 %**	**11,2 %**	**14,3 %**
Dividende[3] (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 1 000 EUR)	**2 210 553**	**2 002 090**	**1 664 064**
Free float[5]	**95 %**	**100 %**	**100 %**
Vélocité[5]	**59,1 %**	**59,0 %**	**51,0 %**
Vélocité ajustée[5]	**65,7 %**	**65,6 %**	**56,7 %**
Pay-out ratio[6]	**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 (voir aussi la section 'Information en vertu de l'Article 34 de l'Arrêté Royal du 14.11.2007' du chapitre 'Déclaration de gouvernance d'entreprise' du présent Rapport).

Conformément aux Statuts de la société, le dividende des actions privilégiées est fixé à 6,37 EUR brut (voir aussi le chapitre 'Document permanent' du présent Rapport).

	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	11 546
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 31.12.2016[1]

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	1 068 286	5,3	0	0	1 068 286	5,1
Groupe Cofinimmo (actions propres)	44 864	0,2	0	0	44 864	0,2
Free float	19 232 487	94,5	685 553	100,0	19 918 040	94,7
Nombre d'actions émises	**20 345 637**	**100,0**	**685 553**	**100,0**	**21 031 190**	**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'arrêté (**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'arrêté (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.

DONNÉES CONFORMES AU RÉFÉRENTIEL EPRA[1]

EPRA INDICATEURS DE PERFORMANCE

		Définition	31.12.2016 (x 1000 EUR)	31.12.2016 EUR/action	31.12.2015 (x 1000 EUR)	31.12.2015 EUR/action
1	EPRA Résultat	Résultat courant provenant des activités clés.	134 260	6,40	128 518	6,46
	EPRA Résultat dilué	Résultat courant dilué provenant des activités clés.	134 260	6,39	128 518	6,46
2	EPRA VAN	Valeur de l'Actif Net (VAN) ajustée pour tenir compte des immeubles de placement à la juste valeur et excluant certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle financier d'investissement immobilier à long terme.	1 949 466	92,76	1 960 777	93,34
3	EPRA VANNN	EPRA VAN ajustée pour tenir compte des justes valeurs (i) des instruments financiers, (ii) de la dette et (iii) des impôts différés.	1 908 473	90,81	1 910 128	90,93

		Définition	31.12.2016 en %	31.12.2015 en %
4	(i) EPRA Rendement Initial Net (RIN)	Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passants à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement.	5,96 %	5,98 %
	(ii) EPRA RIN Ajusté	Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives.	5,91 %	5,92 %
5	EPRA Taux de vacance locative	Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total	5,63 %	5,23 %
6	EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS, comprenant les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	22,33 %	20,13 %
7	EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	Dépenses administratives/operationnelles selon les résultats financiers IFRS, diminués des coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	19,50 %	17,68 %

[1] Données non requises par la réglementation sur les SIR et non soumises à un contrôle de la part des autorités publiques. Les données EPRA n'ont donc pas fait l'objet d'un contrôle par la FSMA. Le Commissaire a vérifié si les données 'EPRA Résultat', 'EPRA VAN', 'EPRA VANNN' et 'EPRA Ratio de coûts' sont calculés conformément aux définitions reprises dans 'EPRA Best Practices Recommendations' et si les données financières utilisées dans le calcul de ces ratios concordent avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés audités.

EPRA RÉSULTAT & EPRA RÉSULTAT PAR ACTION[1]

(x 1 000 EUR)	2016	2015
Résultat IFRS selon les états financiers	**97 393**	**103 967**
Ajustements pour calculer le Résultat EPRA, à exclure :	**36 868**	**24 551**
(i) Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-11 626	8 620
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-2 691	-22 424
(v) Impairment sur le goodwill	12 000	7 100
(vi) Variation de la juste valeur des instruments financiers	38 286	30 403
(vii) Coûts et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises	1 668	1 458
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-1 182	-248
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	413	-357
EPRA Résultat	**134 260**	**128 518**
Nombre d'actions	20 986 326	19 888 379
EPRA Résultat par action (en EUR)	**6,40**	6,46
EPRA Résultat dilué	**134 260**	**128 518**
Nombre d'actions dilué	21 016 591[2]	19 888 379[2]
EPRA Résultat dilué par action (en EUR)	**6,39**	6,46

EPRA VALEUR DE L'ACTIF NET (VAN)

(x 1 000 EUR)	2016	2015
VAN selon les états financiers	**1 852 922**	**1 860 098**
VAN par action selon les états financiers (en EUR)	**88,29**	**88,66**
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	0[2]	0[2]
VAN diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	**1 852 922**	**1 860 098**
À inclure :		
(i) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement	55 551	50 030
À exclure :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	63 526	85 097
(ii) Impôts différés	35 814	35 900
(iii) Partie du goodwill résultant des impôts différés	-58 347	-70 348
EPRA VAN	**1 949 466**	**1 960 777**
Nombre d'actions	21 016 591[2]	21 006 682[2]
EPRA VAN par action (en EUR)	**92,76**	93,34

EPRA VALEUR DE L'ACTIF TRIPLEMENT NET (VANNN)

(x 1 000 EUR)	2016	2015
EPRA VAN	**1 949 466**	**1 960 777**
À inclure :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-63 526	-85 097
(iii) Impôts différés	22 533	34 448
EPRA VANNN	**1 908 473**	**1 910 128**
Nombre d'actions	21 016 591[2]	21 006 682[2]
EPRA VANNN par action (en EUR)	**90,81**	90,93

[1] La synthèse et les commentaires sur les comptes de résultats consolidés sont repris en pages 26 à 28 du présent Rapport.

[2] Conformément aux 'EPRA Best Practices Recommendations', les ORA émises en 2011, les obligations convertibles émises en 2016 et une partie des actions propres réservées pour les stock options étant 'out-of-the-money' au 31.12.2016, elles ne sont pas prises en compte dans le calcul des EPRA résultat dilué, VAN et VANNN de 2016. Au 31.12.2015, les ORA émises en 2011, les obligations convertibles émises en 2011 et 2013 et une partie des actions propres réservées pour les stock options étant 'out-of-the-money', elles ne sont pas prises en compte dans le calcul des EPRA résultat dilué, VAN et VANNN de 2015.

EPRA RENDEMENT INITIAL NET (RIN) ET RENDEMENT INITIAL NET AJUSTÉ (RIN AJUSTÉ) [1]

(x 1 000 000 EUR)	2016									
	Immobilier de santé				Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution			Autres	TOTAL
	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne		Belgique	Pays-Bas	France		
Immeubles de placement en juste valeur	815,6	411,1	156,1	117,1	1 286,7	283,6	142,4	126,8	26,9	3 366,3
Actifs détenus en vue de la vente	-	-2,0	-	-	-	-	-	-0,7	-	-2,7
Projets de développement	-13,1	-	-15,6	-	-36,1	-1,3	-	-0,5	-1,4	-68,0
Immeubles disponibles à la location	**802,5**	**409,1**	**140,5**	**117,1**	**1 250,6**	**282,3**	**142,4**	**125,6**	**25,5**	**3 295,6**
Frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	20,1	28,1	2,0	6,0	31,3	31,0	8,5	8,7	0,6	136,3
Valeur acte en main des immeubles disponibles à la location	**822,6**	**437,2**	**142,5**	**123,1**	**1 281,9**	**313,3**	**150,9**	**134,3**	**26,1**	**3 431,9**
Revenus locatifs bruts annualisés	49,3	25,6	9,6	8,3	92,7	19,5	10,1	7,7	1,8	224,6
Charges immobilières	-0,8	-0,4	-0,4	-0,1	-17,0	-0,5	-0,5	-0,1	-0,2	-20,0
Revenus locatifs nets annualisés	**48,5**	**25,2**	**9,2**	**8,2**	**75,7**	**19,0**	**9,6**	**7,6**	**1,6**	**204,6**
Gratuités arrivant à échéance dans les 12 mois et autres incentives	-	-	-	-	-1,7	-	-	-	-	-1,7
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	**48,5**	**25,2**	**9,2**	**8,2**	**74,0**	**19,0**	**9,6**	**7,6**	**1,6**	**202,9**
EPRA RIN	**5,90 %**	**5,78 %**	**6,42 %**	**6,66 %**	**5,90 %**	**6,05 %**	**6,34 %**	**5,65 %**	**6,42 %**	**5,96 %**
EPRA RIN Ajusté	**5,90 %**	**5,78 %**	**6,42 %**	**6,66 %**	**5,77 %**	**6,05 %**	**6,34 %**	**5,65 %**	**6,42 %**	**5,91 %**

EPRA TAUX DE VACANCE LOCATIVE [2]

(x 1 000 EUR)	2016									
	Immobilier de santé				Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution			Autres	TOTAL
	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne		Belgique	Pays-Bas	France		
Surfaces locatives (en m²)	385 243	216 622	62 318	49 628	663 336	302 113	47 035	59 487	15 830	1 801 612
VLE[3] des surfaces vides	-	700	32	-	11 704	278	182	190	-	13 086
VLE[3] du portefeuille total	47 218	31 003	9 214	8 324	99 238	18 850	8 773	8 284	1 636	232 540
EPRA Taux de vacance locative	**0,00 %**	**2,26 %**	**0,34 %**	**0,00 %**	**11,79 %**	**1,48 %**	**2,07 %**	**2,29 %**	**0,00 %**	**5,63 %**

[1] Pour plus de détails sur les informations sectorielles, voir Note 5.
[2] Pour plus de détails concernant le taux de vacance locative, voir le rapport immobilier.
[3] VLE = Valeur Locative Estimée.

2015									
Immobilier de santé				Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution			Autres	TOTAL
Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne		Belgique	Pays-Bas	France		
772,7	383,5	105,1	67,1	1241,1	274,3	147,1	116,7	26,8	3134,4
-	-2,2	-	-	-	-	-	-0,7	-	-2,9
-2,3	-4,7	-5,7	-	-45,5	-1,0	-	-0,7	-1,7	-61,6
770,4	**376,6**	**99,4**	**67,1**	**1195,6**	**273,3**	**147,1**	**115,3**	**25,1**	**3069,9**
19,3	25,7	0,9	3,2	29,9	30,0	8,8	7,8	0,6	126,2
789,7	**402,3**	**100,3**	**70,3**	**1225,5**	**303,3**	**155,9**	**123,1**	**25,7**	**3196,1**
48,1	24,9	7,0	4,7	85,9	19,7	10,2	7,8	1,8	210,1
-0,4	-0,2	-0,2	-0,1	-16,7	-0,6	-0,3	-0,2	-0,2	-18,9
47,7	**24,7**	**6,8**	**4,6**	**69,2**	**19,1**	**9,9**	**7,6**	**1,6**	**191,2**
-	-	-	-	-1,9	-	-	-	-	-1,9
47,7	**24,7**	**6,8**	**4,6**	**67,3**	**19,1**	**9,9**	**7,6**	**1,6**	**189,3**
6,05 %	**6,14 %**	**6,84 %**	**6,51 %**	**5,65 %**	**6,28 %**	**6,31 %**	**6,12 %**	**6,29 %**	**5,98 %**
6,05 %	**6,14 %**	**6,84 %**	**6,51 %**	**5,49 %**	**6,28 %**	**6,31 %**	**6,12 %**	**6,29 %**	**5,92 %**

EPRA - ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS BRUTS[1]

(x 1000 EUR)	2015	2016					
Segment	Revenus locatifs bruts[2]	Revenus locatifs bruts - À périmètre comparable à 2015	Acquisitions	Cessions	Autres	Régularisation de revenus locatifs afférents à des périodes antérieures	Revenus locatifs bruts[2] - À périmètre courant
Immobilier de santé	**88948**	**89804**	**6660**	**-7825**	**-**	**-**	**88639**
Immobilier de santé Belgique	54253	55040	1503	-7825	-	-	48718
Immobilier de santé France	24897	24879	531	-	-	-	25410
Immobilier de santé Pays-Bas	6730	6772	856	-	-	-	7628
Immobilier de santé Allemagne	3068	3113	3770	-	-	-	6883
Bureaux	**86870**	**88868**	**2597**	**-2403**	**1127**	**3**	**90192**
Immobiliers de réseaux de distribution	**37567**	**37688**	**29**	**-243**	**-**	**-**	**37474**
Pubstone Belgique	19630	19819	29	-243	-	-	19605
Pubstone Pays-Bas	10218	10088	-	-	-	-	10088
Cofinimur I France	7719	7781	-	-	-	-	7781
Autres	**2031**	**2039**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2039**
Total général du portefeuille	**215416**	**218399**	**9286**	**-10471**	**1127**	**3**	**218344**

[1] Il s'agit des variations d'une année à l'autre (indexations, nouvelles locations, départs et renégotiations) des revenus locatifs bruts, en excluant les variations liées aux changements de périmètre (rénovations majeures, acquisitions et ventes) intervenus au cours de la période.

[2] Y compris les reprises de loyers cédés et escomptés.

IMMEUBLES DE PLACEMENT - DONNÉES DE LOCATION[1]

(x 1000 EUR)	2016					
Segment	**Revenus locatifs bruts pour la période[2]**	**Revenus locatifs nets pour la période**	**Surfaces disponibles à la location (en m²)**	**Loyer passant à la fin de la période**	**VLE[3] à la fin de la période**	**Taux de vacance locative à la fin de la période**
Immobilier de santé	**88 639**	**88 305**	**713 811**	**92 907**	**95 758**	**0,76 %**
Immobilier de santé Belgique	48 718	48 405	385 243	49 358	47 217	0,00 %
Immobilier de santé France	25 410	25 410	216 622	25 626	31 003	2,26 %
Immobilier de santé Pays-Bas	7 628	7 607	62 318	9 599	9 214	0,34 %
Immobilier de santé Allemagne	6 883	6 883	49 628	8 324	8 324	0,00 %
Bureaux	**90 192**	**85 903**	**663 336**	**92 748**	**99 238**	**11,79 %**
Immobilier de réseaux de distribution	**37 474**	**37 471**	**408 635**	**37 316**	**35 907**	**1,81 %**
Pubstone Belgique	19 605	19 602	302 113	19 470	18 850	1,48 %
Pubstone Pays-Bas	10 088	10 087	47 035	10 060	8 773	2,07 %
Cofinimur I France	7 781	7 782	59 487	7 786	8 284	2,29 %
Autres	**2 039**	**1 994**	**15 830**	**1 841**	**1 636**	**0,00 %**
PORTEFEUILLE TOTAL	**218 344**	**213 673**	**1 801 612**	**224 812**	**232 539**	**5,63 %**

IMMEUBLES DE PLACEMENT - DONNÉES DE VALORISATION[4]

(x 1000 EUR)	2016			
Segment	**Juste valeur du portefeuille**	**Variation de juste valeur de la période**	**EPRA Rendement initial net**	**Variation de valeur de la période**
Immobilier de santé Belgique	**1 471 288**	**56 468**	**5,98 %**	**4,00 %**
Immobilier de santé Belgique	802 523	26 598	5,90 %	3,43 %
Immobilier de santé France	411 134	21 425	5,78 %	5,50 %
Immobilier de santé Pays-Bas	140 547	5 796	6,42 %	4,33 %
Immobilier de santé Allemagne	117 084	2 649	6,66 %	2,37 %
Bureaux	**1 250 574**	**-60 167**	**5,90 %**	**-4,60 %**
Immobilier de réseaux de distribution	**550 993**	**15 503**	**6,03 %**	**2,90 %**
Pubstone Belgique	282 250	9 716	6,05 %	3,57 %
Pubstone Pays-Bas	142 408	-4 135	6,34 %	-2,82 %
Cofinimur I France	126 335	9 922	5,65 %	8,52 %
Autres	**25 519**	**378**	**6,42 %**	**1,51 %**
PORTEFEUILLE TOTAL	**3 298 374**	**12 182**	**5,96 %**	**0,37 %**

Réconciliation avec les comptes de résultats consolidés IFRS

Immeubles de placement en développement	67 957	-556
TOTAL	**3 366 331**	**11 626**

[1] Pour plus de détails concernant les données de location, voir le rapport immobilier.
[2] Y compris les reprises de loyers cédés et escomptés.
[3] VLE = Valeur Locative Estimée.
[4] Pour plus de détails concernant les données de valorisation, voir le rapport de gestion, chapitres 'Immobilier de santé', 'Bureaux' et 'Réseaux immobiliers de distribution'.

2015					
Revenus locatifs bruts pour la période[1]	Revenus locatifs nets pour la période	Surfaces disponibles à la location (en m²)	Loyer passant à la fin de la période	VLE[2] à la fin de la période	Taux de vacance locative à la fin de la période
88 942	**88 468**	**660 316**	**84 752**	**87 226**	**0,83 %**
54 247	53 786	376 785	48 139	46 519	0,00 %
24 897	24 895	210 544	24 897	29 368	2,38 %
6 730	6 719	50 253	7 035	6 658	0,31 %
3 068	3 068	22 734	4 681	4 681	0,00 %
86 876	**83 134**	**635 787**	**85 937**	**92 842**	**10,66 %**
37 567	**37 566**	**417 111**	**37 616**	**35 620**	**2,15 %**
19 630	19 629	309 557	19 672	18 225	1,49 %
10 218	10 218	47 953	10 178	9 092	2,60 %
7 719	7 719	59 601	7 766	8 303	3,13 %
2 031	**1 961**	**15 830**	**1 915**	**1 772**	**0,00 %**
215 416	**211 129**	**1 729 044**	**210 220**	**217 460**	**5,23 %**

2015			
Juste valeur du portefeuille	Variation de juste valeur de la période	EPRA Rendement Initial Net	Variation de valeur de la période
1 315 567	**20 485**	**6,16 %**	**1,59 %**
770 419	10 733	6,05 %	1,41 %
378 825	3 354	6,14 %	0,89 %
99 242	4 258	6,84 %	4,50 %
67 081	2 140	6,51 %	3,43 %
1 195 625	**-30 201**	**5,65 %**	**-2,46 %**
536 476	**1 229**	**6,25 %**	**0,23 %**
273 326	-418	6,28 %	-0,15 %
147 117	-2 783	6,31 %	-1,86 %
116 033	4 430	6,12 %	3,97 %
25 141	**655**	**6,29 %**	**2,67 %**
3 072 809	**-7 832**	**5,98 %**	**-0,25 %**
61 544	-788		
3 134 353	**-8 620**		

[1] Y compris les reprises de loyers cédés et escomptés.

[2] VLE = Valeur Locative Estimée.

IMMEUBLES DE PLACEMENT - DONNÉES DES BAUX

(x 1000 EUR)

	Durée moyenne des baux (en années)		Données en fonction des fins de bail: Loyers passants des baux arrivant à échéance en			VLE[1] des baux arrivant à échéance en		
	Jusqu'au break[2]	Jusqu'à la fin du bail	Année 1	Année 2	Années 3-5	Année 1	Année 2	Années 3-5
Immobilier de santé	**15,6**	**15,8**	**211**	**166**	**18 582**	**183**	**104**	**22 344**
Immobilier de santé Belgique	20,1	20,1	-	-	13	-	-	13
Immobilier de santé France	4,7	4,8	169	-	18 051	150	-	21 855
Immobilier de santé Pays-Bas	13,1	14,0	42	166	518	33	104	476
Immobilier de santé Allemagne	25,9	26,6	-	-	-	-	-	-
Bureaux	**3,9**	**4,8**	**20 845**	**6 362**	**26 547**	**20 234**	**5 628**	**23 929**
Immobilier de réseaux de distribution	**12,1**	**15,2**	**898**	**-**	**2 260**	**954**	**-**	**2 270**
Pubstone Belgique	13,8	17,8	-	-	-	-	-	-
Pubstone Pays-Bas	13,8	17,8	-	-	-	-	-	-
Cofinimur I France	5,3	5,4	898	-	2 260	954	-	2 270
Autres	**11,9**	**11,9**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
PORTEFEUILLE TOTAL	**10,2**	**11,1**	**21 954**	**6 528**	**47 389**	**21 371**	**5 732**	**48 543**

(x 1000 EUR)

	Données des baux en fonction de leur date de révision (break): Loyers passants des baux sujets à révision en			VLE[1] des baux sujets à révision en		
	Année 1	Année 2	Années 3-5	Année 1	Année 2	Années 3-5
Immobilier de santé	**211**	**201**	**19 189**	**183**	**168**	**22 924**
Immobilier de santé Belgique	-	-	13	-	-	13
Immobilier de santé France	169	35	18 658	150	64	22 435
Immobilier de santé Pays-Bas	42	166	518	33	104	476
Immobilier de santé Allemagne	-	-	-	-	-	-
Bureaux	**23 097**	**14 303**	**28 340**	**23 002**	**13 136**	**25 699**
Immobilier de réseaux de distribution	**951**	**-**	**2 327**	**1 022**	**-**	**2 337**
Pubstone Belgique	-	-	-	-	-	-
Pubstone Pays-Bas	-	-	-	-	-	-
Cofinimur I France	951	-	2 327	1 022	-	2 337
Autres	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
PORTEFEUILLE TOTAL	**24 259**	**14 504**	**49 856**	**24 207**	**13 304**	**50 960**

[1] VLE = Valeur Locative Estimée.

[2] Première option de résiliation par le locataire.

EPRA RATIO DE COÛTS

(x 1000 EUR)		31.12.2016	31.12.2015
(i)	**Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS**	**-46 403**	**-41 494**
	Gratuités locatives	-4 287	-3 718
	Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	-1 984	-3 478
	Frais nets de redécoration	-1 552	-1 105
	Frais techniques	-5 901	-5 643
	Frais commerciaux	-1 508	-950
	Charges et taxes sur immeubles non loués	-4 469	-3 451
	Frais de gestion immobilière	-18 659	-15 343
	Frais généraux de la société	-8 043	-7 806
(v)	**Part des dépenses des co-entreprises**	**-26**	**-31**
	EPRA COÛTS (FRAIS DIRECTS DE VACANCE INCLUS) (A)	**-46 429**	**-41 525**
(ix)	**Coûts directs des immeubles non loués**	**5 884**	**5 059**
	EPRA COÛTS (FRAIS DIRECTS DE VACANCE EXCLUS) (B)	**-40 545**	**-36 466**
(x)	**Revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier**	**207 218**	**205 622**
(xii)	**Part des revenus locatifs des co-entreprises**	**689**	**691**
	Revenus locatifs bruts (C)	**207 907**	**206 313**
	EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance inclus) (A/C)	**22,33 %**	20,13 %
	EPRA ratio de coûts (frais directs de vacance exclus) (B/C)	**19,50 %**	17,68 %
*	Frais généraux et d'exploitation capitalisés (inclus part des co-entreprises)	1 405	1 887

Cofinimmo capitalise les frais généraux et les charges d'exploitation (frais juridiques, frais de gestion de projet, intérêts capitalisés...) directement liés aux projets de développement.

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Dans le courant de l'année 2016, Cofinimmo a travaillé sur plusieurs chantiers de redéveloppement. Pour les détails concernant ces chantiers en cours et futurs, voir page 68 du chapitre 'Immobilier de santé', page 84 du chapitre 'Bureaux' et pages 90 et 91 du chapitre 'Immobilier de réseaux de distribution'.

COMPTES ANNUELS

Comptes consolidés 181

Notes sur les comptes consolidés 188

Note 1.	Informations générales	188
Note 2.	Méthodes comptables significatives	188
Note 3.	Gestion du risque opérationnel	197
Note 4.	Acquisitions de filiales et de co-entreprises	198
Note 5.	Information sectorielle	200
Note 6.	Revenus locatifs et charges relatives à la location	202
Note 7.	Frais nets de redécoration	203
Note 8.	Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur les immeubles loués	203
Note 9.	Frais techniques	204
Note 10.	Frais commerciaux	204
Note 11.	Frais de gestion	204
Note 12.	Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers	207
Note 13.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	207
Note 14.	Autre résultat sur portefeuille	207
Note 15.	Revenus financiers	208
Note 16.	Charges d'intérêt nettes	208
Note 17.	Autres charges financières	208
Note 18.	Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	209
Note 19.	Impôt des sociétés et exit tax	209
Note 20.	Goodwill	210
Note 21.	Immeubles de placement	212
Note 22.	Ventilation de la variation de la juste valeur des immeubles de placement	220
Note 23.	Immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	220
Note 24.	Instruments financiers	221
Note 25.	Créances de location-financement	229
Note 26.	Actifs détenus en vue de la vente	229
Note 27.	Créances commerciales courantes	230
Note 28.	Créances fiscales et autres actifs courants	230
Note 29.	Comptes de régularisation - Actifs	230
Note 30.	Capital et primes d'émission	231
Note 31.	Réserves	232
Note 32.	Résultat par action	233
Note 33.	Dividende par action	234
Note 34.	Provisions	234
Note 35.	Impôts différés	235
Note 36.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	235
Note 37.	Comptes de régularisation - Passifs	235
Note 38.	Charges et produits sans effet de trésorerie	236
Note 39.	Variation du besoin en fonds de roulement	236
Note 40.	Évolution du portefeuille par segment durant l'exercice	236
Note 41.	Droits et engagements hors bilan	238
Note 42.	Engagements d'investissement	240
Note 43.	Critères et périmètre de consolidation	240
Note 44.	Paiements fondés sur des actions	247
Note 45.	Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise	249
Note 46.	Transactions avec des parties liées	249
Note 47.	Évènements survenus après la date de clôture	249

Rapport du Commissaire sur les comptes consolidés 250

Comptes statutaires 252

COMPTES CONSOLIDÉS

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ (COMPTES DE RÉSULTATS)

(x 1000 EUR)	Notes	2016	2015
A. RÉSULTAT NET			
Revenus locatifs	6	203 051	202 612
Reprises de loyers cédés et escomptés	6	11 265	10 214
Charges relatives à la location	6	-121	-709
Résultat locatif net	5, 6	**214 195**	**212 117**
Récupération de charges immobilières	7	50	329
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	42 368	41 588
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	7	-1 602	-1 434
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	8	-44 352	-45 066
Résultat immobilier		**210 659**	**207 534**
Frais techniques	9	-5 901	-5 643
Frais commerciaux	10	-1 508	-950
Charges et taxes sur immeubles non loués		-4 469	-3 451
Frais de gestion immobilière	11	-18 659	-15 343
Charges immobilières		**-30 537**	**-25 387**
Résultat d'exploitation des immeubles		**180 122**	**182 147**
Frais généraux de la société	11	-8 043	-7 806
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		**172 079**	**174 341**
Résultat sur vente d'immeubles de placement	5, 12	2 302	2 029
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	5, 12	389	20 396
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5, 13, 22	11 626	-8 620
Autre résultat sur portefeuille	5, 14	-13 902	-8 558
Résultat d'exploitation		**172 494**	**179 588**
Revenus financiers	15	5 207	5 735
Charges d'intérêt nettes	16	-32 309	-42 310
Autres charges financières	17	-848	-660
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	18	-38 286	-30 403
Résultat financier		**-66 236**	**-67 638**
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	43	701	460
Résultat avant impôt		**106 959**	**112 410**
Impôt des sociétés	19	-5 906	-4 209
Exit tax	19	1 182	248
Impôt		**-4 724**	**-3 961**
Résultat net		**102 235**	**108 449**
Intérêts minoritaires	43	-4 842	-4 482
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	32	**97 393**	103 967
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS - PART DU GROUPE	32	**134 260**	128 517
RÉSULTAT SUR INSTRUMENTS FINANCIERS - PART DU GROUPE	32	**-38 850**	-30 811
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE - PART DU GROUPE	32	**1 983**	6 261

(x 1 000 EUR)	Notes	2016	2015
B. AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RÉSULTATS			
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie		51	3 644
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	18	5 914	29 565
Autres éléments du résultat global		**5 965**	**33 209**
Intérêts minoritaires	43	0	0
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL - PART DU GROUPE		**5 965**	33 209

(x 1 000 EUR)	Notes	2016	2015
C. RÉSULTAT GLOBAL			
Résultat global		**108 200**	**141 658**
Intérêts minoritaires	43	-4 842	-4 482
RÉSULTAT GLOBAL - PART DU GROUPE		**103 358**	137 176

RÉSULTAT PAR ACTION - PART DU GROUPE

(en EUR)	Notes	2016	2015
Résultat net des activités clés	32	**6,40**	**6,46**
Résultat sur instruments financiers	32	-1,85	-1,55
Résultat sur portefeuille	32	0,09	0,32
Résultat net	32	**4,64**	5,23

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE (BILAN)

(x 1000 EUR)	Notes	31.12.2016	31.12.2015
Actifs non courants		**3 547 181**	**3 325 414**
Goodwill	5, 20	99 256	111 256
Immobilisations incorporelles	23	751	565
Immeubles de placement	5, 21	3 363 636	3 131 483
Autres immobilisations corporelles	23	635	364
Actifs financiers non courants	24	758	20
Créances de location-financement	25	75 718	75 652
Créances commerciales et autres actifs non courants		29	41
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	43	6 398	6 033
Actifs courants		**114 101**	**87 066**
Actifs détenus en vue de la vente	5, 26	2 695	2 870
Actifs financiers courants	24	0	14
Créances de location-financement	25	1 795	1 656
Créances commerciales	27	25 642	19 801
Créances fiscales et autres actifs courants	28	20 446	17 363
Trésorerie et équivalents de trésorerie		41 271	22 040
Comptes de régularisation	29	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	30	1 124 628	1 124 295
Primes d'émission	30	504 544	504 240
Réserves	31	126 358	127 597
Résultat net de l'exercice	32	97 393	103 967
Intérêts minoritaires	43	**66 536**	**64 516**
Passif		**1 741 823**	1 487 865
Passifs non courants		**1 074 668**	**926 891**
Provisions	34	16 890	17 636
Dettes financières non courantes	24	970 604	809 313
Établissements de crédit	24	247 709	180 229
Autres	24	722 895	629 084
Autres passifs financiers non courants	24	49 971	64 656
Impôts différés	35	37 203	35 286
Exit tax	35	1 387	0
Autres	35	35 816	35 286
Passifs courants		**667 155**	**560 974**
Dettes financières courantes	24	558 167	445 676
Établissements de crédit	24	121 645	270 852
Autres	24	436 522	174 824
Autres passifs financiers courants	24	12 949	20 572
Dettes commerciales et autres dettes courantes	36	72 280	62 865
Exit tax	36	0	614
Autres	36	72 280	62 251
Comptes de régularisation	37	23 759	31 861
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		**3 661 282**	3 412 480

CALCUL DU RATIO D'ENDETTEMENT

(x 1 000 EUR)		2016	2015
Dettes financières non courantes		970 604	809 313
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	152	97
Dettes financières courantes	+	558 167	445 676
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	72 280	62 865
Dette totale	=	**1 601 203**	**1 317 951**
Actif total		3 661 282	3 412 480
Instruments de couverture	-	758	34
Total de l'actif (excepté instruments de couverture)	/	**3 660 524**	**3 412 446**
RATIO D'ENDETTEMENT	=	**43,74 %**	38,62 %

TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(x 1 000 EUR)	Notes	2016	2015
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		**22 040**	17 117
Activités opérationnelles			
Résultat net de l'exercice		97 393	103 967
Extourne des charges et produits d'intérêt		27 476	37 304
Extourne des plus- et moins-values sur cession d'actifs immobiliers		-2 691	-22 424
Extourne des charges et produits non monétaires	38	30 141	40 560
Variation du besoin en fonds de roulement	39	-8 416	10 579
FLUX DE TRÉSORERIE RÉSULTANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		**143 903**	**169 985**
Activités d'investissement			
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles		-882	-297
Acquisitions d'immeubles de placement	40	-112 679	-21 361
Extensions d'immeubles de placement	40	-27 277	-32 524
Investissements sur immeubles de placement	40	-14 716	-23 527
Acquisitions de filiales	4	-14 549	-13 863
Cessions d'immeubles de placement	40	7 361	18 276
Cessions d'immeubles détenus en vue de la vente	40	77	268
Cessions de filiales consolidées	12	389	139 799
Paiement de l'exit tax		-626	-626
Créances de location-financement		1 159	3 627
Autres flux liés aux activités d'investissement		12	18 127
FLUX DE TRÉSORERIE RÉSULTANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		**-161 731**	**87 899**
Activités de financement			
Acquisitions/Cessions d'actions propres		534	399
Dividendes payés aux actionnaires		-110 746	-99 882
Augmentation de capital		103	281 056
Coupons payés aux minoritaires	43	-403	-744
Coupons payés aux oratoires	43	-2 752	-2 904
Augmentation des dettes financières		627 216 ❶	360 316
Diminution des dettes financières		-406 760 ❷	-722 068
Produits financiers encaissés		5 586	5 658
Charges financières décaissées		-31 774	-42 650
Autres flux liés aux activités de financement		-43 945 ❸	-32 142 ❸
FLUX DE TRÉSORERIE RESULTANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		**37 059**	**-252 961**
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE EN FIN D'EXERCICE		**41 271**	22 040

❶ Ce montant comprend, outre l'augmentation des emprunts bancaires, l'emission d'obligations convertibles pour 219,3 millions EUR, le placement privé d'obligations pour 70 millions EUR ainsi que l'émission de 'Green and Social Bonds' pour 55 millions EUR.

❷ Ce montant comprend principalement le remboursement des obligations convertibles émises en 2011 et arrivées à échéance en 2016 pour 173,3 millions EUR ainsi que le rachat des obligations convertibles émises en 2013 pour 230,6 millions EUR.

❸ Il s'agit principalement des montants dépensés lors des restructurations des instruments de couverture de taux d'intérêt effectués en 2015 et 2016.

(Pour plus de détails, voir le chapitre 'Gestion des ressources financières'.)

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(x 1000 EUR)	Capital	Primes d'émission	Réserves [1]	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres Société mère	Intérêts minoritaires [4]	Capitaux propres
AU 01.01.2015	**963 067**	**384 013**	**247 562**	**-52 671**	**1 541 971**	**66 994**	**1 608 965**
Affectation du résultat net 2014			-52 671	52 671			
Éléments reconnus dans le résultat global			33 209	103 967	**137 176**	4 482	**141 658**
Couverture des flux de trésorerie [2]			33 209		**33 209**		**33 209**
Résultat de l'exercice				103 967	**103 967**	4 482	**108 449**
Acquisitions minoritaires						763	**763**
Cessions minoritaires						-4 386	**-4 386**
Autres			-621		**-621**	312	**-309**
SOUS-TOTAL	**963 067**	**384 013**	**227 479**	**103 967**	**1 678 526**	**68 165**	**1 746 691**
Émission d'actions [3]	160 997	120 059			**281 056**		**281 056**
Acquisitions/Cessions d'actions propres	231	168			**399**		**399**
Dividendes/Coupons			-99 882		**-99 882**	-3 649	**-103 531**
AU 31.12.2015	**1 124 295**	**504 240**	**127 597**	**103 967**	**1 860 099**	**64 516**	**1 924 615**
Affectation du résultat net 2015			103 967	-103 967			
Éléments reconnus dans le résultat global			5 965	97 393	**103 358**	4 842	**108 200**
Couverture des flux de trésorerie [2]			5 965		**5 965**		**5 965**
Résultat de l'exercice				97 393 [5]	**97 393**	4 842	**102 235**
Autres			-494		**-494**	333	**-161**
SOUS-TOTAL	**1 124 295**	**504 240**	**237 035**	**97 393**	**1 962 963**	**69 691**	**2 032 654**
Émission d'actions [3]	52	51			**103**		**103**
Acquisitions/Cessions d'actions propres	281	253			**534**		**534**
Dividendes/Coupons			-110 677		**-110 677**	-3 155	**-113 832**
AU 31.12.2016	**1 124 628**	**504 544**	**126 358**	**97 393**	**1 852 923**	**66 536**	**1 919 459**

[1] **Voir Note 31.**

[2] Y compris le recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin : 5 914 KEUR en 2016 (29 565 KEUR en 2015). **Voir tableau 'Etat du résultat global consolidé'.**

[3] Les émissions d'actions reprises ici sont relatives à une augmentation de capital. **Voir Note 30.**

[4] **Voir Note 43.**

[5] **Voir Note 32.**

DÉTAIL DES RÉSERVES

(x 1000 EUR)	Réserve du solde positif/négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée
AU 01.01.2015	**-127 851**	**-73 694**	**-32 370**
Affectation du résultat net 2014	-29 391	-3 260	-10 512
Éléments reconnus dans le résultat global		5 285	33 209
Couverture des flux de trésorerie			33 209
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		5 285	
Autres	-18 575	-56	
SOUS-TOTAL	**-175 817**	**-71 725**	**-9 673**
Acquisitions/Cessions d'actions propres			
Dividendes/Coupons			
AU 31.12.2015	**-175 817**	**-71 725**	**-9 673**
Affectation du résultat net 2015	-5 221	-3 227	-846
Éléments reconnus dans le résultat global		472	5 965
Couverture des flux de trésorerie			5 965
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		472	
Autres			
SOUS-TOTAL	**-181 038**	**-74 480**	**-4 554**
Acquisitions/Cessions d'actions propres			
Dividendes/Coupons			
AU 31.12.2016	**-181 038**	**-74 480**	**-4 554**

Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Réserve disponible	Réserve indisponible	Total des réserves
-13 851	**490 275**	**5 053**	**247 562**
-71 324	61 504	312	**-52 671**
	-5 285		**33 209**
			33 209
	-5 285		
	18 163	-153	**-621**
-85 175	**564 657**	**5 212**	**227 479**
	-99 882		**-99 882**
-85 175	**464 775**	**5 212**	**127 597**
4 387	108 563	311	**103 967**
	-472		**5 965**
			5 965
	-472		
	-162	-332	**-494**
-80 788	**572 704**	**5 191**	**237 035**
	-110 677		**-110 677**
-80 788	**462 027**	**5 191**	**126 358**

NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

NOTE 1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

Cofinimmo SA (la « Société ») est une SIR (Société Immobilière Réglementée) publique soumise à la législation belge, ayant son siège social à 1200 Bruxelles (boulevard de la Woluwe 58). Les comptes consolidés de la Société pour l'exercice clôturé le 31.12.2016 comprennent la Société et ses filiales (le « Groupe »). Le périmètre de consolidation a évolué depuis le 31.12.2015. Cofinimmo a acquis les actions de quatre sociétés et a créé une nouvelle filiale au cours de l'année. Par ailleurs, les Assemblées Générales Extraordinaires de filiales du 22.01.2016 et du 21.12.2016 ont approuvé respectivement les fusions par absorption de deux sociétés filiales visant à apporter une simplification dans l'organisation du Groupe. **Le périmètre de consolidation au 31.12.2016 est présenté dans la Note 43.**

Les comptes consolidés et statutaires ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 23.03.2017 et seront soumis à l'Assemblée Générale des Actionnaires du 10.05.2017.

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2015, sauf pour ce qui est mentionné dans la Note 2.

NOTE 2. MÉTHODES COMPTABLES SIGNIFICATIVES

A. DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les comptes consolidés ont été préparés conformément au référentiel des International Financial Reporting Standards tel qu'exécuté par l'Arrêté Royal belge du 13.07.2014 relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.

En 2016, le Groupe n'a pas appliqué de nouvelle norme.

Par ailleurs, le Groupe a choisi de ne pas anticiper l'application des principales normes et interprétations suivantes, ou de leurs amendements, qui ont été émises avant la date d'autorisation de publication des comptes mais qui ne sont pas encore entrées en vigueur à la date de clôture : l'IFRS 15 adoptée par l'UE le 22.09.2016 et l'IFRS 9 adoptée le 21.11.2016.

L'analyse préliminaire de la norme IFRS 15 au niveau du groupe ne prévoit pas d'impact significatif au niveau de ses contrats de location. Seuls ses projets de construction pourraient être impactés. Toutefois, cette catégorie de projets reste accessoire à l'échelle de l'activité du Groupe.

À partir de 2018, la norme IFRS 9 remplacera IAS 39 et abordera la classification et l'évaluation des actifs et des passifs financiers, la dépréciation des pertes de crédit et la comptabilité de couverture. A priori, le Groupe estime ne pas être impacté par les changements prévus dans la comptabilisation des actifs et passifs financiers.

Dans le cadre de l'établissement de ses comptes consolidés, la société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des principes comptables (comme, par exemple, la détermination de la classification des contrats de location) et à procéder à un certain nombre d'estimations (notamment l'estimation des provisions). Pour formuler ces hypothèses, la Direction peut se fonder sur son expérience, sur l'assistance de tiers (experts immobiliers) et sur d'autres sources jugées pertinentes. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Ces dernières sont régulièrement, le cas échéant, révisées et modifiées en conséquence.

B. BASE DE PRÉPARATION

Les comptes sont présentés en euros, arrondis au millier le plus proche. Ils sont préparés sur base du coût historique à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont évalués à leur juste valeur : immeubles de placement, obligations convertibles émises et **instruments financiers dérivés**.

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

Enfin, certains reclassements peuvent intervenir entre les dates de publication des résultats annuels et du Rapport Financier Annuel.

C. BASE DE CONSOLIDATION

I Filiales

Les présents états financiers consolidés comprennent les états financiers de la Société et les états financiers des entités (y compris les entités structurées) qu'elle contrôle et ses filiales. La Société a le contrôle lorsqu'elle :

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice ;
- est exposée, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice ;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

La Société doit réévaluer si elle contrôle l'entité émettrice lorsque les faits et circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments de contrôle énumérés ci-dessus ont changé.

Les comptes des filiales sont inclus dans les comptes consolidés à partir de la date où le contrôle commence et jusqu'à la date où le contrôle prend fin.

Si nécessaire, les principes comptables des filiales ont été adaptés pour assurer la cohérence avec les principes adoptés par le Groupe. Les comptes des filiales inclus dans la consolidation couvrent le même exercice comptable que celui de la Société.

Les changements dans les participations du Groupe dans des filiales qui ne se traduisent pas par une perte de contrôle sont comptabilisés comme des transactions portant sur des capitaux propres. La valeur comptable des participations dans des filiales, détenues par le Groupe ou par des tiers, est ajustée pour tenir compte des changements des niveaux respectifs de participation. Tout écart entre le montant de l'ajustement des intérêts minoritaires et la juste valeur de la contrepartie versée ou reçue est comptabilisé directement dans les capitaux propres.

II Co-entreprises

Une co-entreprise est un accord conjoint par lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur les actifs nets de l'accord. Les comptes de résultats consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le résultat des co-entreprises, en application de la méthode de mise en équivalence. Cette quote-part est calculée à partir de la date à laquelle le contrôle conjoint commence et jusqu'à la date à laquelle le contrôle conjoint prend fin. Les comptes des entités sous contrôle conjoint couvrent la même période que ceux de la Société.

III Transactions éliminées en consolidation

Les soldes et transactions intra-groupe, ainsi que tout bénéfice résultant de transactions intra-groupe, sont éliminés lors de la préparation des comptes consolidés. Les bénéfices résultant de transactions avec des entités sous contrôle conjoint sont éliminés à concurrence de l'intérêt du Groupe dans ces entités. Les pertes sont éliminées de la même façon que les bénéfices pour autant qu'il n'y ait pas d'indication de perte de valeur.

Une liste des sociétés du Groupe est incluse dans la Note 43.

D. GOODWILL ET REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

Lorsque le Groupe prend le contrôle d'un ensemble intégré d'activités et d'actifs répondant à la définition d'une entreprise ('business') conformément à IFRS 3 - 'Regroupements d'entreprises', les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entreprise acquise sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Le goodwill représente la différence positive entre le coût d'acquisition (hors frais connexes à l'acquisition), majoré des intérêts minoritaires éventuels, et la juste valeur de l'actif net acquis. Si cette différence est négative ('goodwill négatif'), celle-ci est immédiatement comptabilisée en comptes de résultats après confirmation des valeurs.

Après sa comptabilisation initiale, le goodwill n'est pas amorti mais soumis à un test de dépréciation, réalisé au moins chaque année, sur les unités génératrices de trésorerie auxquelles le goodwill a été affecté. Si la valeur comptable d'une unité génératrice de trésorerie dépasse sa valeur d'utilité, la perte de valeur qui en résulte est comptabilisée en comptes de résultats et affectée en premier lieu en diminution de l'éventuel goodwill, puis aux autres actifs de l'unité, proportionnellement à leur valeur comptable. Une dépréciation comptabilisée sur un goodwill n'est pas reprise lors d'un exercice ultérieur.

Conformément à IFRS 3, le goodwill peut être établi de manière provisoire à l'acquisition et ajusté endéans les 12 mois qui suivent.

Lors de la cession d'une unité génératrice de trésorerie, le montant du goodwill qui lui est attribué est inclus dans la détermination du résultat de la cession.

E. CONVERSION DES DEVISES

I Entités étrangères

Il n'y a pas de filiale dont les comptes financiers sont établis dans une devise autre que l'euro à la date de clôture.

II Transactions en devises

Les transactions en devises sont enregistrées initialement au taux de change en vigueur à la date de la transaction. À la clôture, les actifs et passifs monétaires exprimés en devises sont convertis au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les bénéfices et pertes résultant du règlement de transactions en devises et de la conversion des actifs et passifs monétaires exprimés en devises sont inclus dans les comptes de résultats en tant que produits financiers ou charges financières.

F. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt et de taux de change résultant de ses activités opérationnelles, de financement et d'investissement. **Pour plus de détails sur les instruments financiers dérivés, voir Note 24.**

Les instruments financiers dérivés sont reconnus initialement à leur coût et sont réévalués à leur juste valeur aux dates de clôture suivantes.

La juste valeur des IRS, des options CAP, des options FLOOR et des autres instruments financiers dérivés est le montant estimé que le Groupe recevrait ou paierait pour clôturer sa position à la date de clôture, en tenant compte des taux d'intérêt 'spot' et 'forward' en vigueur à cette date, de la valeur de l'option et de la solvabilité des contreparties.

La réévaluation se fait pour l'ensemble des instruments financiers dérivés sur base des mêmes hypothèses de courbe de taux et de volatilité à partir d'une application du fournisseur indépendant de données de marché Bloomberg. Cette réévaluation est comparée à celle donnée par les banques, et toute différence significative entre les deux réévaluations est documentée. **Voir également point W ci-après.**

Le traitement comptable dépend de la qualification de l'instrument dérivé comme instrument de couverture et du type de couverture. La comptabilité de couverture s'appliquera à une relation de couverture si et seulement si les conditions suivantes sont réunies :

- lors de la mise en place de la couverture, la relation de couverture doit être formellement désignée et documentée, ainsi que les objectifs et la stratégie de gestion du risque de l'entreprise pour mettre en place la couverture ;
- la relation de couverture doit être véritablement efficace dans la compensation des variations de la juste valeur ou des flux de trésorerie attribuables aux risques couverts ;
- l'efficacité de la couverture doit pouvoir être évaluée avec fiabilité ;
- la couverture est évaluée sur une base continue et se révèle hautement efficace tout au long des exercices comptables pour lesquels la couverture était définie.

I Couverture de la juste valeur

Lorsqu'un instrument financier dérivé couvre l'exposition à des variations de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé ou d'un engagement ferme non comptabilisé, ou d'une partie identifiée d'un tel actif, passif ou engagement ferme qui est attribuable à un risque particulier, tout profit ou perte sur l'instrument de couverture est comptabilisé dans les comptes de résultats. L'élément couvert est aussi évalué à sa juste valeur pour le risque couvert, tout profit ou perte étant comptabilisé dans les comptes de résultats.

II Couverture des flux de trésorerie

Quand un instrument financier dérivé couvre l'exposition aux variations des flux de trésorerie qui est attribuable à un risque particulier lié à un actif ou un passif comptabilisé, un engagement ferme ou une transaction prévue hautement probable, la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est définie comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement dans les capitaux propres. La portion inefficace du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture est comptabilisée immédiatement dans les comptes de résultats.

Lorsque l'engagement ferme ou la transaction prévue résulte par la suite en la comptabilisation d'un actif ou d'un passif financier, les profits ou pertes associés qui étaient directement comptabilisés dans les fonds propres sont reclassés en comptes de résultats durant le même exercice ou durant les exercices au cours desquels l'actif ou le passif acquis affecte les comptes de résultats.

Lorsqu'un instrument de couverture ou une relation de couverture est (même partiellement) terminé, le profit ou la perte cumulé à ce moment est recyclé en comptes de résultats (éventuellement de manière partielle).

II Recours à des instruments détenus à des fins de transaction

Enfin, des instruments financiers dérivés sont contractés dans le but d'une couverture de l'exposition aux variations de flux de trésorerie, sans pour autant les désigner comptablement

comme attribuables à un risque particulier. Dans ce cas, la comptabilité de couverture décrite ci-avant n'est pas appliquée et l'instrument est qualifié de 'détenu à des fins de transaction'. Il est évalué à sa juste valeur par le biais des comptes de résultats, sans distinction entre une portion efficace en relation avec le risque couvert (celui-ci n'étant pas désigné) et une portion inefficace.

G. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement sont des immeubles qui sont détenus pour en retirer des loyers à long terme. En application de IAS 40, les immeubles de placement sont valorisés à leur juste valeur.

Des experts immobiliers indépendants déterminent l'évaluation du portefeuille immobilier tous les trois mois. Tout profit ou perte résultant, après l'acquisition d'un immeuble, d'une variation de sa juste valeur est comptabilisé en comptes de résultats. Les produits locatifs des immeubles de placement sont comptabilisés comme décrit sous le point R.

Les experts effectuent leur évaluation sur base de la méthode du calcul de la valeur actualisée des produits locatifs en accord avec les 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards', établis par l'International Valuation Standards Committee/Royal Institute of Chartered Surveyors, comme expliqué dans le rapport correspondant. Cette valeur, appelée ci-après 'valeur d'investissement', correspond au prix qu'un investisseur tiers serait prêt à payer pour acquérir chacun des immeubles composant le portefeuille d'immeubles dans le but de bénéficier de leurs produits locatifs tout en supportant les charges qui s'y rapportent, sans déduction des droits de mutation.

La cession d'un immeuble de placement est habituellement soumise au paiement de droits de mutation ou d'une taxe sur la valeur ajoutée aux autorités publiques. Une quotité de droits de mutation est déduite par l'expert de la valeur d'investissement des immeubles de placement pour établir la juste valeur des immeubles, telle qu'attestée dans leur rapport d'expertise (voir Note 21).

Lors d'une acquisition ou lors d'investissements, les droits de mutation à encourir lors d'une hypothétique cession ultérieure sont comptabilisés directement dans les comptes de résultats ; toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice est également reconnue dans les comptes de résultats. Ces deux mouvements sont affectés à la réserve lors de l'affectation du résultat de l'exercice[1]. Lors d'une cession, les abattements ne doivent pas être déduits de l'écart entre le prix obtenu et la valeur comptable des immeubles vendus pour calculer la plus- ou -value effectivement réalisée. En effet, les droits sont déjà passés en comptes de résultats à l'acquisition.

Si un immeuble de placement devient occupé par son propriétaire, il est reclassé comme immobilisation à usage propre et sa juste valeur à la date de reclassification devient son coût en vue de sa comptabilisation ultérieure.

H. PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

Les immeubles qui sont construits, rénovés, développés ou redéveloppés en vue d'une utilisation future en tant qu'immeubles de placement sont classifiés en projets de développement jusqu'à ce que les travaux soient achevés, et évalués à leur juste valeur. Cela concerne les maisons de repos en construction ou en développement (extensions) et les immeubles de bureaux vides qui sont ou vont être en rénovation ou en redéveloppement. Au moment de l'achèvement des travaux, les immeubles sont transférés de la catégorie 'Projet de développement' à la catégorie 'Immeubles disponibles à la location' ou en 'Immeubles disponibles à la vente' s'ils vont être vendus. Les immeubles de bureaux qui vont être en rénovation ou en redéveloppement voient leur juste valeur diminuer à l'approche de la date de fin bail et de début des travaux.

Tous les coûts directement liés à l'acquisition et à la construction, et toutes les dépenses d'investissement ultérieures qualifiant de coûts d'acquisition sont capitalisés. Si la durée du projet est supérieure à un an, les charges d'intérêt sont capitalisées à un taux reflétant le coût moyen d'emprunt du Groupe.

I. IMMEUBLES LOUÉS POUR DE LONGUES PÉRIODES

I Types de locations à long terme

Selon la législation, les immeubles peuvent être loués à long terme sous deux régimes :

- des locations simples à long terme : les obligations du bailleur restent essentiellement les mêmes que pour toute location, par exemple, assurer que l'espace susceptible d'occupation soit disponible pour le locataire durant toute la durée du contrat. Cette obligation se matérialise pour le bailleur en supportant les coûts d'entretien (autres que locatifs) et d'assurance contre le feu et d'autres sinistres ;
- des locations à long terme qui impliquent l'attribution d'un droit réel du cédant au cessionnaire : dans ce cas, la propriété est transférée temporairement au cessionnaire qui supportera notamment les coûts d'entretien (autres que locatifs) et d'assurance. Trois types de contrats appartiennent à cette catégorie en droit belge : (a) le bail emphytéotique d'une durée minimum de 27 ans et maximum de 99 ans et qui peut porter sur des terrains et/ou des bâtiments ; (b) le droit de superficie qui n'a pas de durée minimale mais qui ne peut

[1] Suite à une adaptation du traitement des frais et droits de mutation en 2015, les frais et droits de mutation hypothétiques futurs ne sont plus débités directement en capitaux propres lors de l'acquisition d'immeubles.

excéder 50 ans et (c) le droit d'usufruit qui n'a pas de durée minimale mais qui ne peut excéder 30 ans. Il peut s'appliquer à des terrains construits ou non. Dans tous ces contrats, le cédant garde un droit résiduel, dans la mesure où il récupérera la pleine propriété de l'immeuble à l'expiration du contrat, en ce inclus la propriété des constructions érigées par le cessionnaire, moyennant ou non le paiement d'une indemnité pour ces constructions selon les conditions du contrat. Cependant, une option d'achat pour le droit résiduel peut avoir été accordée que le cessionnaire peut exercer pendant ou à l'issue du contrat.

II Location à long terme qualifiant de location-financement

Dans la mesure où ces contrats remplissent les critères d'une location-financement selon IAS 17 § 10, le Groupe, en tant que cédant, les présentera au bilan lors de leur conclusion en tant que créance, pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. La différence entre ce dernier montant et la valeur comptable de l'immeuble loué (à l'exclusion de la valeur du droit résiduel conservé par le Groupe) au début du contrat sera enregistrée dans les comptes de résultats de la période. Tout paiement effectué périodiquement par le preneur sera traité par le Groupe partiellement comme un remboursement du principal et partiellement comme un revenu financier, basé sur un modèle reflétant un taux de rendement périodique constant pour le Groupe.

À chaque date de clôture, le droit résiduel conservé par le Groupe sera comptabilisé à sa juste valeur. Cette valeur augmentera chaque année et correspondra à la fin de la location à la valeur de marché de la pleine propriété. Les variations de juste valeur seront comptabilisées dans la rubrique 'Variation de la juste valeur des immeubles de placement' dans les comptes de résultats.

Réciproquement, si Cofinimmo est preneur d'un contrat de location-financement comme défini dans IAS 17, elle reconnaîtra un actif d'un montant égal à la juste valeur de l'immeuble loué ou, si elle est inférieure, à la valeur actualisée des loyers minimaux, le montant correspondant étant enregistré comme dette financière. Les loyers perçus des locataires seront enregistrés en revenus locatifs. Les paiements effectués au cédant durant la durée du contrat seront enregistrés partiellement en tant que charges financières et partiellement en tant qu'amortissement de la dette financière relative. À chaque date de clôture, le droit reçu temporairement sera comptabilisé à sa juste valeur en accord avec IAS 40 - 'Immeubles de placement', la perte progressive de valeur résultant de l'écoulement du temps étant enregistrée en 'Variation de la juste valeur des immeubles de placement' dans les comptes de résultats.

III Cession de loyers futurs dans le cadre d'un contrat de location à long terme ne qualifiant pas de location-financement

Le montant perçu par le Groupe suite à la cession des loyers futurs sera enregistré en déduction de la valeur de l'immeuble dans la mesure où cette cession de loyers est opposable aux tiers et qu'en conséquence la valeur de marché de l'immeuble doit être réduite du montant des loyers futurs cédés (ci-après 'la valeur réduite'). En effet, en vertu de l'Article 1690 du Code Civil belge, un tiers qui achèterait les immeubles serait privé du droit d'en recevoir les revenus locatifs.

La reconstitution progressive des loyers cédés sera comptabilisée à chaque période comptable en produit dans les comptes de résultats sous la rubrique 'Reprises de loyers cédés et escomptés' et viendra s'ajouter à la valeur réduite de l'immeuble à l'actif du bilan. Cette reconstitution graduelle de la valeur non réduite s'opère sur base des conditions de taux d'intérêt et d'inflation (indexation) en vigueur à l'époque de la cession et implicites dans le prix obtenu à ce moment par le Groupe du cessionnaire pour les créances cédées.

La variation de la juste valeur de l'immeuble non réduite (c'est-à-dire comme si les loyers futurs n'avaient pas été cédés et telle qu'établie à chaque clôture par les experts indépendants en fonction des conditions du marché immobilier) sera enregistrée séparément en comptes de résultats sous la rubrique 'Variation de la juste valeur des immeubles de placement', à concurrence d'une proportion égale au quotient de la valeur réduite (résultant de ce qui figure aux deux paragraphes précédents) par la valeur non réduite, telles que ces deux valeurs prévalent à la clôture de la période.

J. AUTRES IMMOBILISATIONS

I Immobilisations à usage propre

En accord avec la méthode alternative autorisée par IAS 16 § 31, la partie de l'immeuble utilisée par la société elle-même en tant que siège social est évaluée à sa juste valeur. Elle apparaît dans la rubrique 'Immobilisations à usage propre'.

II Dépenses subséquentes

Les dépenses engagées pour rénover un immeuble qui est comptabilisé séparément sont capitalisées. Les autres dépenses sont capitalisées seulement lorsqu'elles augmentent les bénéfices économiques futurs attribués à l'immeuble. Toutes les autres dépenses sont enregistrées en charges dans les comptes de résultats (voir point S II).

III Amortissement

Les immeubles de placement, qu'il s'agisse de terrains ou de constructions, ne sont pas amortis mais enregistrés à la juste valeur (voir point G). Un amortissement est porté en comptes de résultats sur base linéaire sur la durée de vie estimée des éléments suivants :

- installations : 4-10 ans ;
- mobilier : 8-10 ans ;
- matériel informatique : 4 ans ;
- logiciels : 4 ans.

IV Actifs détenus en vue de la vente

Les actifs détenus en vue de la vente (immeubles de placement) sont présentés séparément au bilan à une valeur correspondant à leur juste valeur.

V Dépréciation ('Impairment')

Les autres immobilisations font l'objet d'un test de dépréciation uniquement quand il existe un indice montrant que leur valeur comptable ne sera pas recouvrable par leur utilisation ou leur vente.

K. CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT ET PARTENARIATS PUBLIC-PRIVÉ IMMOBILIERS

I Créances de location-financement

Les créances de location-financement sont évaluées sur base de leur valeur actualisée au taux d'intérêt en vigueur à leur émission. Si elles sont indexées par rapport à un indice d'inflation, il n'en est pas tenu compte dans la détermination de cette valeur actualisée. S'il est fait recours à un instrument financier dérivé de couverture, le taux d'intérêt du marché pour cet instrument servira de taux de référence pour calculer la valeur de marché des créances concernées à la clôture de chaque période comptable. Dans ce cas, le profit total non réalisé généré par la valorisation à la valeur de marché de la créance est limité à la perte non réalisée résultant de la valorisation à la valeur de marché (voir point F I) de l'instrument de couverture. À l'inverse, toute perte non réalisée générée par la créance sera intégralement enregistrée dans les comptes de résultats.

II Partenariats Public-Privé immobiliers

À l'exception du commissariat de police à Termonde, considéré comme leasing opérationnel et, par conséquent, comptabilisé comme immeuble de placement, les Partenariats Public-Privé sont classifiés comme créances de location-financement et sont soumis à l'IFRIC 12 (pour les comptabilisations, voir point K I).

L. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les comptes à vue, les valeurs en caisse et les placements à court terme.

M. CAPITAUX PROPRES

I Actions ordinaires

Les actions ordinaires sont classifiées en capitaux propres. Les coûts externes directement attribuables à l'émission de nouvelles actions sont classifiés en déduction, nets d'impôts, des montants récoltés.

II Actions privilégiées et obligations remboursables en actions

Le capital relatif aux actions privilégiées et aux obligations remboursables en actions est classifié en capitaux propres s'il satisfait à la définition d'un instrument de capitaux propres selon IAS 32.

III Rachat d'actions

Lorsque le Groupe procède au rachat de ses propres actions, le montant payé, en ce inclus les coûts directement attribuables, est reconnu comme une variation des capitaux propres. Les actions rachetées sont présentées en déduction des rubriques 'Capital' et 'Prime d'émission'. Le produit résultant de la vente d'actions propres est directement inclus dans les capitaux propres, sans impact sur les comptes de résultats.

IV Dividendes

Les dividendes sont reconnus en tant que dette après leur approbation par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

N. EMPRUNTS PORTEURS D'INTÉRÊTS

Les emprunts porteurs d'intérêts sont reconnus initialement à la valeur des montants perçus, nets des coûts de transaction y relatifs. Ensuite, les emprunts porteurs d'intérêt sont évalués au coût amorti, la différence entre le coût et la valeur de remboursement étant reconnue en comptes de résultats sur la durée des emprunts en appliquant la méthode du taux d'intérêt effectif. À titre d'exemple, les honoraires payés aux prêteurs ou les honoraires légaux sont intégrés dans le calcul du taux d'intérêt effectif. Les emprunts à taux fixe sont évalués selon la méthode du coût amorti. Si cependant un emprunt à taux fixe est transformé en flottant par l'intermédiaire d'un contrat dérivé d'IRS, en conformité avec la comptabilité de couverture de la juste valeur (IAS 39 § 86), le changement de la juste valeur de l'IRS dans les comptes de résultats est compensé par l'ajustement à ce changement de la valeur comptable de l'emprunt à taux fixe (voir point F I).

Les emprunts convertibles sont évalués à leur juste valeur à la date de clôture.

O. AVANTAGES AU PERSONNEL

Les cotisations versées en vertu des régimes de retraite à cotisations définies sont comptabilisées comme une charge lorsque les employés ont rendu les services leur donnant droit à ces cotisations.

En Belgique, certains régimes de retraite basés sur des cotisations définies font l'objet d'un rendement minimum légalement garanti par l'employeur et sont donc qualifiés de régimes de retraite à prestations définies (voir Note 11).

En ce qui concerne les régimes de retraite à prestations définies, le coût des prestations est déterminé au moyen de la méthode des unités de crédit projetées et des évaluations actuarielles sont effectuées à la fin de chaque période annuelle de présentation de l'information financière. Les réévaluations, comprenant les écarts actuariels et le rendement des actifs du régime (en excluant les intérêts), sont immédiatement comptabilisées dans l'état de la situation financière et un débit ou un crédit est porté dans les autres éléments du résultat global au cours de l'exercice où elles surviennent. Les réévaluations portées dans les autres éléments du résultat global sont immédiatement comptabilisées dans les résultats non distribués et ne seront pas reclassées en résultat net.

Le coût des services passés est comptabilisé en résultat net dans la période au cours de laquelle survient une modification du régime.

Le calcul des intérêts nets se fait en multipliant le passif net au titre des prestations définies au début de la période par le taux d'actualisation.

Les coûts des prestations définies sont classés dans les catégories suivantes :

- coût des services (coût des services rendus au cours de la période, coût des services passés ainsi que profits et pertes découlant de réductions et de liquidations) ;
- intérêts nets (charges) ;
- réévaluations.

Le Groupe présente les deux premières composantes du coût des prestations définies en résultat net au poste 'Frais de personnel'.

L'obligation au titre des prestations de retraite comptabilisée dans l'état consolidé de la situation financière représente le montant réel du déficit des régimes à prestations définies du Groupe.

P. PROVISIONS

Une provision est enregistrée au bilan quand le Groupe a une obligation légale ou contractuelle résultant d'un événement passé, et qu'il est probable que des ressources devront être affectées à l'extinction de cette obligation. La provision est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus à un taux de marché et, le cas échéant, reflétant le risque spécifique du passif.

Q. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES

Les dettes commerciales et autres dettes sont évaluées au coût.

R. PRODUITS D'EXPLOITATION

Les produits d'exploitation comprennent les revenus des baux d'immeubles et les revenus des services immobiliers.

Les revenus des baux sont enregistrés dans la rubrique des revenus locatifs. Il arrive que des baux soient conclus qui prévoient une période d'occupation gratuite suivie d'une période durant laquelle le loyer convenu est dû par le locataire. Dans ce cas, le montant total du loyer contractuel à percevoir jusqu'à la date de la première option de résiliation par le locataire est reconnu en comptes de résultats (rubrique 'Revenus locatifs') pro rata temporis sur la durée du bail courant de la prise en occupation et jusqu'à cette date de première option de résiliation (c'est-à-dire sur la durée ferme du bail). Plus précisément, le loyer contractuel exprimé en montant annuel est d'abord reconnu en produit et la gratuité locative étalée sur cette durée ferme du bail est ensuite prise en charge. Il s'ensuit que, dans un premier temps, un compte de régularisation

actif est débité en début de bail correspondant aux revenus locatifs (nets de gratuités locatives) promérités mais non échus.

Lorsque les experts immobiliers procèdent à l'estimation de la valeur des immeubles sur base de la méthode des cash flows futurs actualisés, ils incluent dans ces valeurs la totalité des loyers encore à percevoir. Par conséquent, le compte de régularisation dont question ci-dessus fait double emploi avec la part de la valeur des immeubles qui représente des loyers promérités déjà reconnus en comptes de résultats mais non échus. Aussi, dans un second temps, pour éviter ce double comptage qui gonflerait indument le total du bilan et les capitaux propres, le montant figurant en comptes de régularisation est extourné par une prise en charge dans la rubrique 'Autre résultat sur portefeuille'. Passée la date de la première option de résiliation, aucune charge n'est donc plus à prendre en comptes de résultats, comme c'eut été le cas sans cette extourne.

Il résulte de ce qui précède que le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (et donc le résultat net des activités clés du format analytique) reflète les loyers étalés sur la période ferme du bail, tandis que le résultat net reflète les loyers à dater et au fur et à mesure de leur encaissement.

Les concessions accordées aux locataires sont, quant à elles, prises en charge sur la durée ferme du bail. Il s'agit d'incentives consistant en la prise en charge par le propriétaire de certains frais incombant normalement au locataire, tels que, par exemple, des coûts d'aménagement de surfaces privatives.

S. CHARGES D'EXPLOITATION

I Coût des services

Les coûts des services payés, y compris ceux pris en charge pour le compte des locataires, sont inclus dans les charges locatives directes. Leur récupération auprès des locataires est présentée séparément.

II Travaux réalisés dans les immeubles

Les travaux réalisés qui relèvent de la responsabilité du propriétaire sont enregistrés dans les comptes de trois manières, selon le type de travaux concernés :

- les dépenses d'entretien et de réparation qui n'ajoutent aucune fonctionnalité supplémentaire ou qui n'augmentent pas le niveau de confort de l'immeuble sont considérées comme dépenses courantes de la période et comme charges immobilières ;
- les travaux de rénovation importants : ils sont normalement entrepris à intervalle de 25 à 35 ans et impliquent virtuellement la reconstruction des immeubles ce qui, dans la plupart des cas, se traduit par la réutilisation de la structure existante et l'application des techniques les plus récentes ; après de tels travaux de rénovation, l'immeuble peut être considéré comme neuf et les coûts de ces travaux sont capitalisés ;
- les travaux d'amélioration : il s'agit des travaux entrepris occasionnellement pour ajouter de la fonctionnalité à l'immeuble ou accroître significativement le standard de confort, permettant ainsi d'augmenter le loyer, et donc la valeur locative estimée. Les coûts de ces travaux sont capitalisés dans la mesure où l'expert reconnaît normalement une appréciation à due concurrence de la valeur de l'immeuble. Exemple : installation d'un système d'air conditionné là où il n'en existait pas.

Les chantiers faisant l'objet de frais à porter à l'actif sont identifiés en fonction des critères qui précèdent durant la préparation des budgets. Les dépenses capitalisées portent sur les matériaux, les travaux d'entreprise, les études techniques, les coûts internes, les honoraires d'architectes et les intérêts pendant la construction.

III Commissions payées aux agents immobiliers et autres coûts de transaction

Les commissions relatives à des locations immobilières sont enregistrées en dépenses courantes de l'année dans la rubrique des frais commerciaux.

Les commissions payées dans le cadre de l'acquisition d'immeubles, les droits d'enregistrement, les frais de notaire et les autres coûts accessoires sont considérés comme des coûts de transaction et sont inclus dans le coût d'acquisition de l'immeuble acquis. Ces coûts sont aussi considérés comme faisant partie du coût d'acquisition lorsque cette dernière est effectuée dans le cadre d'un regroupement d'entreprises.

Les commissions payées lors de la vente d'immeubles sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer le profit ou la perte réalisé.

Les coûts d'évaluation des immeubles et les coûts d'étude technique sont toujours enregistrés en dépenses courantes.

IV Résultat financier

Les coûts nets de financement comprennent les intérêts dus sur les emprunts, calculés en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, ainsi que les profits et pertes sur les instruments de couverture qui sont enregistrés en comptes de résultats (voir point F).

Les revenus d'intérêt sont reconnus dans les comptes de résultats durant la période à laquelle ils se rapportent, sur base du rendement effectif de l'actif.

Les revenus de dividendes sont reconnus dans les comptes de résultats à la date où le dividende est déclaré.

T. IMPÔT SUR LE RÉSULTAT

L'impôt sur le résultat de l'exercice comprend l'impôt courant. L'impôt sur le résultat est reconnu en comptes de résultats, à l'exception de la partie relative à des éléments directement reconnus dans les capitaux propres. L'impôt courant est l'impôt estimé dû sur les revenus imposables de l'année écoulée, en utilisant le taux d'imposition en vigueur à la date du bilan, ainsi que tout ajustement aux dettes fiscales relatives aux années précédentes.

U. EXIT TAX ET IMPÔTS DIFFÉRÉS

L'exit tax est la taxe sur la plus-value résultant de l'agrément d'une société belge non SIR comme SIR ou de la fusion d'une société non SIR avec une SIR. Lorsque la société, qui ne dispose pas du statut de SIR mais qui est éligible à ce régime, entre pour la première fois dans le périmètre de consolidation du Groupe, une provision pour exit tax est enregistrée, en même temps qu'une plus-value de réévaluation correspondant à la mise à valeur de marché de l'immeuble et cela en tenant compte d'une date prévue de fusion ou d'agrément. Tout ajustement subséquent à ce passif d'exit tax est reconnu dans les comptes de résultats. Lorsque l'agrément ou la fusion intervient, la provision se transforme en dette, et toute différence est également reconnue dans les comptes de résultats.

Le même traitement est appliqué aux sociétés françaises éligibles au régime SIIC et aux sociétés néerlandaises éligibles au régime FBI, mutatis mutandis.

Lorsque sont acquises des sociétés non éligibles aux régimes SIR, SIIC ou FBI, un impôt différé est reconnu sur la plus-value latente des immeubles de placement.

V. OPTIONS SUR ACTIONS

Les paiements fondés sur des actions et réglés en instruments de capitaux propres qui sont versés aux employés et aux membres du Comité de Direction sont évalués à la juste valeur de ces instruments de capitaux propres à la date d'attribution. La détermination de la juste valeur des transactions dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglées en instruments de capitaux propres est décrite en détail dans la Note 44.

W. ESTIMATIONS, JUGEMENTS ET PRINCIPALES SOURCES D'INCERTITUDE

I Juste valeur du portefeuille immobilier

Le patrimoine de Cofinimmo est valorisé trimestriellement par des experts immobiliers indépendants. Cette valorisation d'experts immobiliers externes au Groupe a pour objet de déterminer la valeur de marché d'un immeuble à une certaine date, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques des biens concernés. De son côté, Cofinimmo réalise parallèlement au travail des experts immobiliers, une valorisation de son patrimoine dans la perspective d'une exploitation continue de celui-ci par ses équipes. Le portefeuille est enregistré à la juste valeur établie par les experts immobiliers dans les comptes consolidés du Groupe.

II Instruments financiers

La juste valeur des instruments financiers du Groupe est calculée sur base des valeurs de marché dans le logiciel Bloomberg[1]. Ces justes valeurs sont comparées aux estimations reçues des banques trimestriellement et les écarts significatifs sont analysés.

Plus de détails sont fournis dans la Note 24.

III Goodwill

Le goodwill est calculé à l'acquisition comme étant la différence positive entre le coût d'acquisition et la quote part de Cofinimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis. Ce goodwill fait ensuite l'objet d'un test de dépréciation en comparant la valeur comptable nette du groupe d'immeubles à sa valeur d'utilité. Le calcul de la valeur d'utilité est basé sur des hypothèses de flux de trésorerie futurs, de taux d'indexation, d'années de flux de trésorerie et de valeurs résiduelles.

Plus de détails sont fournis dans la Note 20.

IV Transactions

Dans le cadre d'une acquisition de patrimoine par le biais de l'achat d'actions de sociétés, le Groupe se base sur le pourcentage de détention des actions et le pouvoir de nomination des Administrateurs pour déterminer si le contrôle exercé par le Groupe est conjoint ou global.

Lorsqu'un patrimoine correspond à la définition d'un regroupement d'entreprises tel que défini dans l'IFRS 3, le Groupe réévalue les actifs et passifs acquis lors d'un tel regroupement à leur juste valeur. La juste valeur du patrimoine immobilier acquis est établie sur base de la valeur fixée par les experts immobiliers indépendants.

Plus de détails sont fournis dans la Note 43.

[1] Les données fournies par Bloomberg résultent d'observations de prix relatives à des transactions effectives et de l'application à ces observations de modèles de valorisation développés dans la littérature scientifique (www.bloomberg.com).

NOTE 3. GESTION DU RISQUE OPÉRATIONNEL

Par risque opérationnel, Cofinimmo entend celui de pertes dues à une inadéquation des procédures ou à une défaillance de gestion.

Le Groupe gère activement sa base de clients afin de minimiser les vacances locatives et la rotation des locataires dans le secteur des bureaux. L'équipe en charge de la gestion des immeubles est responsable du traitement rapide des plaintes des locataires et l'équipe commerciale entretient des contacts réguliers avec eux afin de leur offrir des alternatives au sein du portefeuille quand ils expriment le besoin de plus ou moins d'espace. Bien que cette activité soit fondamentale pour la protection des revenus locatifs, elle a peu d'impact sur le prix auquel un immeuble libre peut être loué, car ce prix dépend des conditions de marché. La majorité des contrats de location incluent une clause d'indexation annuelle des loyers. Avant d'accepter un nouveau client, une analyse du risque de crédit est demandée à une agence de rating externe. Une avance ou une garantie bancaire correspondant à six mois de loyer est généralement demandée aux locataires n'appartenant pas au secteur public.

Sauf exception, les loyers sont payables anticipativement, sur une base mensuelle, trimestrielle ou annuelle. Une provision trimestrielle est également demandée en couverture des charges locatives et des taxes qui incombent au Groupe mais qui sont refacturables contractuellement aux locataires. Les pertes sur créances locatives nettes de récupération représentent 0,060 % du chiffre d'affaires total sur la période 1996-2016. Une dégradation forte de la conjoncture économique générale est susceptible d'amplifier les pertes sur créances locatives, surtout dans le secteur des bureaux. L'éventuelle faillite d'un locataire important peut représenter une perte significative pour Cofinimmo, ainsi qu'un vide locatif inattendu, voire une relocation de l'espace libéré à un prix très inférieur à celui du contrat rompu.

Les coûts opérationnels directs dépendent, quant à eux, essentiellement de deux facteurs :

- l'âge et la qualité des immeubles, qui déterminent le niveau des dépenses d'entretien et de réparation ; ces dépenses font l'objet d'un suivi par l'équipe de gestion des immeubles tandis que l'exécution des travaux est sous-traitée ;
- le niveau de vacance locative des immeubles de bureau et la rotation des locataires, qui déterminent le niveau des dépenses pour l'espace non loué, les frais de location, les coûts de remise à neuf, les remises accordées aux nouveaux clients, etc. que la gestion commerciale active du portefeuille a pour but de minimiser.

Les établissements de santé ainsi que les immeubles des réseaux de distribution sont quasiment occupés à 100 %. Les premiers sont loués à des groupes opérateurs dont la situation de solvabilité est analysée annuellement. Les seconds le sont à des entreprises de grande taille. Les scénarios de relocation ou de reconversion à l'issue du bail sont analysés avec prudence et préparés en temps utile. Les plus petits immeubles inclus dans les réseaux de distribution sont vendus lorsque le locataire les libère.

Les projets de construction et de remise à neuf sont préparés et contrôlés par l'équipe de gestion de projets du Groupe, avec pour objectif de les terminer dans les temps et le budget impartis. Pour les projets les plus importants, le Groupe fait appel à des sociétés externes spécialisées dans la gestion de projets.

Le risque que les bâtiments soient détruits par le feu ou d'autres calamités est assuré pour une valeur totale de reconstruction de 1 795,43 millions EUR[1], par rapport à une juste valeur des immeubles de placement assurés de 1 544,37 millions EUR au 31.12.2016, laquelle comprend la valeur des terrains. Une couverture est également prise contre les vacances locatives occasionnées par ces événements. Cofinimmo assure par ailleurs sa responsabilité civile découlant de sa qualité de propriétaire ou de maître d'ouvrage.

La gestion du risque financier du Groupe est détaillée dans la Note 24.

[1] Ce montant n'inclut pas les assurances prises en cours de chantier, ni celles dont les occupants sont en charge contractuellement (pour l'immobilier de santé, les cafés/restaurants du portefeuille Pubstone et certains immeubles de bureaux), ni celles relatives aux contrats de location-financement. Ce montant n'inclut pas non plus les assurances relatives aux immeubles loués à MAAF (assurance de premier rang sur tous les immeubles en pleine propriété et de second rang pour les immeubles en copropriété), qui sont couverts pour leur valeur de reconstruction à neuf.

NOTE 4. ACQUISITIONS DE FILIALES ET DE CO-ENTREPRISES

Le 05.08.2016, Cofinimmo a acheté les actions (100 %) de quatre sociétés, propriétaires chacune d'un immeuble de bureaux à Bruxelles.

Depuis cette date, Cofinimmo exerce un contrôle exclusif sur ces sociétés et les intègre dans ses comptes selon la méthode de consolidation globale.

Informations générales

Société	Trias Bel Léopold 1-T [1]	Trias Bel Léopold 2-T	Trias Bel Souverain-T	Prime Bel Rue de la Loi-T	TOTAL
Segment	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	
Pays	Belgique	Belgique	Belgique	Belgique	
% de détention par le Groupe Cofinimmo au 31.12.2016 - Consolidation globale	100 %	100 %	100 %	100 %	
Montant net payé lors de l'acquisition (x 1000 EUR)					
Prix payé par Cofinimmo pour le rachat des actions	2 346	4 835	1 406	11 829	**20 416**
Trésorerie reprise dans le bilan d'acquisition	1 215	647	891	3 114	**5 867**
Sortie nette de trésorerie	1 131	4 188	515	8 715	**14 549**
Actifs et passifs repris lors de l'acquisition (x 1 000 EUR)					
Actifs non courants	13 934	6 002	12 078	12 694	**44 708**
Actifs courants	1 392	727	1 206	3 117	**6 442**
Passifs non courants	13 097	3 755	11 393	9 667	**37 912**
Passifs courants	2 039	553	1 693	755	**5 040**

[1] En décembre 2016, Trias Bel Léopold 1 a fusionné avec Cofinimmo SA.

Ces acquisitions n'ont pas été considérées comme des regroupements d'entreprises tels que definis dans la norme IFRS 3 car il ne s'agit pas d'acquisitions de 'business' en tant que tels, un 'business' étant défini comme un ensemble intégré d'activités et d'actifs.

NOTE 5. INFORMATION SECTORIELLE

En juste valeur, l'immobilier de santé représente 44,6 % du patrimoine, les bureaux 38,2 %, l'immobilier de réseaux de distribution 16,4 % et les autres secteurs d'activité 0,8 %.

Les différents segments immobiliers sont décrits aux pages 60 à 93.

	Immobilier de santé								Bureaux					
(x 1 000 EUR)	Belgique		France		Pays-Bas		Allemagne		Bruxelles CBD[1]		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie	
	2016	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015
COMPTES DE RÉSULTATS														
Résultat locatif net	**48 405**	**53 787**	**25 505**	**25 087**	**7 607**	**6 719**	**6 883**	**3 068**	**24 440**	**22 436**	**41 025**	**40 508**	**8 106**	**8 709**
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	**47 956**	**53 757**	**25 167**	**24 851**	**7 189**	**6 530**	**6 763**	**2 952**	**21 612**	**19 083**	**34 451**	**34 259**	**5 989**	**6 749**
Frais de gestion immobilière														
Frais généraux de la société														
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non financiers		11 431							388	10 064		826	1	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	27 189	10 682	21 392	3 306	5 934	4 073	2 649	2 140	-7 056	4 803	-48 524	-33 951	-5 866	-2 861
Autre résultat sur portefeuille			-1 507	-351	-101		-1 188	-863						
Résultat d'exploitation	**75 145**	**75 870**	**45 052**	**27 806**	**13 022**	**10 603**	**8 224**	**4 229**	**14 944**	**33 950**	**-14 073**	**1 134**	**124**	**3 888**
Résultat financier														
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises			701	460										
Impôt				**-3**										
RÉSULTAT NET														
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE														

	2016	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015
BILAN														
Actif														
Goodwill			26 929	26 929										
Immeubles de placement, dont :	815 598	772 719	409 134	381 334	156 103	104 972	117 084	67 081	478 203	391 313	492 469	529 268	133 832	139 186
Projets de développement	13 075	2 300		4 690	15 556	5 730			34 925	27 068	305	17 611	370	358
Actifs à usage propre											8 995	8 625		
Actifs détenus en vue de la vente			2 000	2 180										
Autres actifs														
TOTAL DE L'ACTIF														
Capitaux propres et Passif														
Capitaux propres														
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère														
Intérêts minoritaires														
Passif														
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF														

[1] Central Business District.

Trois clients représentent plus de 10 % du loyer contractuel : Korian et Armonea, tous deux locataires dans le segment immobilier de santé, pour des montants de respectivement 34 millions EUR et 24 millions EUR, et AB InBev, locataire dans le segment immobilier de réseaux de distribution, pour un montant de 30 millions EUR.

Bureaux (suite)				Immobilier de réseaux de distribution						Autres		Montants non affectés		Total	
Anvers		Autres régions		Pubstone Belgique		Pubstone Pays-Bas		Cofinimur I France							
2016	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015
4 781	**4 594**	**7 978**	**7 686**	**19 602**	**19 629**	**10 087**	**10 218**	**7 782**	**7 720**	**1 994**	**1 956**			**214 195**	**212 117**
4 412	**3 974**	**7 592**	**7 138**	**19 098**	**18 954**	**9 605**	**9 854**	**7 643**	**7 473**	**1 303**	**1 917**			**198 781**	**197 491**
												-18 659	-15 343	-18 659	-15 343
												-8 043	-7 806	-8 043	-7 806
				2 232	249	57	-98	12	-47					2 691	22 425
1 150	562	-792	588	9 571	-400	-4 135	-2 783	10 019	4 543	97	678			11 626	-8 620
				-6 699	-4 800	-4 410	-1 830					3	-714	-13 902	-8 558
5 562	**4 536**	**6 800**	**7 726**	**24 202**	**14 003**	**1 117**	**5 143**	**17 674**	**11 969**	**1 400**	**2 595**	**-26 699**	**-23 864**	**172 494**	**179 588**
												-66 236	**-67 638**	**-66 236**	**-67 638**
														701	460
							251					**-4 724**	**-4 209**	**-4 724**	**-3 961**
														102 235	108 449
														97 393	103 967

2016	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015	**2016**	2015
				44 277	50 977	28 050	33 350							99 256	111 256
67 284	66 123	114 892	115 261	283 561	274 299	142 408	147 117	126 180	116 018	26 889	26 792			3 363 636	3 131 483
506	488			1 311	973			540	675	1 369	1 651			67 957	61 544
														8 995	8 625
								695	690					2 695	2 870
												195 695	166 871	195 695	166 871
														3 661 282	3 412 480
												1 919 459	1 924 615	1 919 459	1 924 615
												1 852 923	1 860 099	1 852 923	1 860 099
												66 536	64 516	66 536	64 516
												1 741 823	1 487 865	1 741 823	1 487 865
														3 661 282	3 412 480

NOTE 6. REVENUS LOCATIFS ET CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

(x 1 000 EUR)	2016	2015
Revenus locatifs	**203 051**	**202 612**
Loyers	207 199	205 909
Revenu potentiel brut[1]	219 286	216 027
Vacance locative[2]	-12 087	-10 118
Gratuités locatives	-4 287	-3 718
Concessions accordées aux locataires	-383	-567
Indemnités de rupture anticipée de bail[3]	522	988
Reprises de loyers cédés et escomptés	**11 265**	**10 214**
Charges relatives à la location	**-121**	**-709**
Loyers à payer sur locaux pris en location	-107	-174
Réductions de valeur sur créances commerciales	-22	-535
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	8	
TOTAL	**214 195**	212 117

Sauf rare exception, les baux conclus par le Groupe prévoient une indexation.

Le Groupe loue ses immeubles de placement en vertu de contrats de location simple et de contrats de location-financement. Seuls les produits des contrats de location simple apparaissent dans les revenus locatifs.

Le montant sous la rubrique 'Reprises de loyers cédés et escomptés' représente la différence entre la valeur actualisée (au taux convenu lors de la cession), au début et à la fin de l'année, des loyers futurs (indexés au taux convenu lors de la cession) des baux dont les créances ont été cédées. La reprise par les comptes de résultats permet une reconstitution graduelle de la valeur initiale des immeubles concernés à la fin du bail. Il s'agit d'un poste de revenu sans effet de trésorerie et récurrent (**voir Note 2 : 'Méthodes comptables significatives, I Immeubles loués pour de longues périodes, III Cession de loyers futurs dans le cadre d'un contrat de location à long terme ne qualifiant pas de location-financement')**.

La variation de la juste valeur de ces immeubles est déterminée par l'expert immobilier indépendant et est reprise en perte ou profit dans la rubrique 'Variation de la juste valeur des immeubles de placement' dans la proportion indiquée en Note 2. Il s'agit cette fois d'un poste non récurrent, car dépendant des hypothèses de l'expert sur les conditions du marché immobilier.

REVENUS LOCATIFS TOTAUX

Lorsqu'un contrat de location qualifie de location-financement, l'immeuble est considéré comme cédé et le Groupe reconnait en lieu et place une créance de location-financement. Les paiements reçus des contrats de location-financement sont répartis entre la partie 'capital' et la partie 'intérêts' : l'élément de capital est porté au bilan en déduction de la créance de location-financement détenue par le Groupe et les intérêts sont portés en comptes de résultats. Par conséquent, seule la partie des loyers relative aux intérêts transite par les comptes de résultats.

Revenus totaux générés par les immeubles appartenant au Groupe en vertu de contrats de location simple et de contrats de location-financement

(x 1 000 EUR)	2016	2015
Revenus locatifs des contrats de location simple	203 051	202 612
Produits d'intérêt des contrats de location-financement	4 842	4 699
Composante 'capital' des contrats de location-financement	1 805	3 374
TOTAL	**209 698**	210 685

[1] Le revenu potentiel brut correspond à la somme des loyers réels perçus et des loyers estimés attribués aux surfaces vides.

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

[3] Les indemnités de rupture sont comptabilisées en une fois dans les comptes de résultats.

Montant total des loyers minimaux futurs en vertu de contrats de location simple non résiliables et de contrats de location-financement en vigueur au 31 décembre

(x 1000 EUR)	2016	2015
Location simple	**2285757**	**2375282**
à moins d'un an	211402	212527
à plus d'un an mais à moins de cinq ans	530955	536613
à plus de cinq ans	1543400	1626142
Location-financement	**77513**	**77308**
à moins d'un an	1795	1656
à plus d'un an mais à moins de cinq ans	24501	23086
à plus de cinq ans	51217	52566
TOTAL	**2363270**	2452590

NOTE 7. FRAIS NETS DE REDÉCORATION[1]

(x 1000 EUR)	2016	2015
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	1602	1434
Récupération de charges immobilières	-50	-329
TOTAL	**1552**	1105

NOTE 8. CHARGES LOCATIVES ET TAXES NON RÉCUPÉRÉES AUPRÈS DES LOCATAIRES SUR LES IMMEUBLES LOUÉS[2]

(x 1000 EUR)	2016	2015
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	**42368**	**41588**
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	16657	16916
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	25711	24672
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	**-44352**	**-45066**
Charges locatives exposées par le propriétaire	-16564	-17570
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-27788	-27496
TOTAL	**-1984**	-3478

Les clauses des contrats de location prévoient habituellement que ces charges et taxes soient supportées par les locataires via une refacturation par le propriétaire. Cependant, un certain nombre de contrats de location du Groupe prévoit que des taxes ou des charges restent à supporter par le propriétaire.

Le montant des charges locatives et taxes non récupérées au 31.12.2016 comprend essentiellement le montant de 1,4 million EUR de taxes non récupérées sur des immeubles en cours de redéveloppement.

1 Selon l'Annexe C de l'Arrêté Royal du 13.07.2014, la terminologie exacte est 'Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail' et 'Récupération de charges immobilières'.

2 Cette rubrique comprend également les charges et taxes sur les immeubles en cours de redéveloppement.

NOTE 9. FRAIS TECHNIQUES

(x 1000 EUR)	2016	2015
Frais techniques récurrents	**4 927**	**5 316**
Réparations	4 634	5 058
Primes d'assurance	293	258
Frais techniques non récurrents	**974**	**327**
Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'études...) [1]	771	302
Sinistres	203	25
Pertes résultant de sinistres sujettes à récupération en vertu de contrats d'assurance	803	450
Indemnisations perçues des compagnies d'assurances pour pertes subies résultant de sinistres	-600	-425
TOTAL	**5 901**	5 643

NOTE 10. FRAIS COMMERCIAUX

(x 1000 EUR)	2016	2015
Commissions d'agence	659	634
Publicité	117	118
Honoraires divers et autres experts	732	198
TOTAL	**1 508**	950

NOTE 11. FRAIS DE GESTION

Les frais de gestion sont classifiés selon qu'ils se rapportent ou non à la gestion du patrimoine.

FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

Ces frais comprennent les coûts du personnel responsable de cette activité, les coûts opérationnels du siège de la Société et les honoraires payés à des tiers. Les honoraires de gérance collectés auprès des locataires et couvrant partiellement les coûts de l'activité de gestion des immeubles sont déduits.

La gestion du patrimoine est réalisé en interne, à l'exception du portefeuille d'agences d'assurance MAAF (jusqu'au 28.12.2016) et de l'immobilier de santé en Allemagne.

[1] À l'exception des dépenses capitalisées.

Les charges internes de gestion d'immeubles se divisent comme suit :

(x 1000 EUR)	2016	2015
Charges du siège	**1942**	**1828**
Informatique	914	811
Autres	1028	1017
Honoraires payés à des tiers	**5231**	**4853**
Récurrents	2575	3067
Experts immobiliers	1021	1063
Avocats	33	125
Gestion de patrimoine	1012	461
Autres	509	1418
Non récurrents	2656	1786
Fusions et acquisitions (autres que regroupements d'entreprises)	2656	1786
Relations publiques, communication et publicité	**555**	**529**
Frais de personnel	**12255**	**11128**
Salaires	9375	8433
Sécurité sociale	1841	1651
Pensions et autres allocations	1039	1044
Honoraires perçus	**-1953**	**-3609**
Honoraires de gérance relatifs aux contrats de location [1]	-1748	-3369
Honoraires pour services additionnels	-205	-240
Taxes et frais légaux	**557**	**533**
Charges d'amortissement sur le matériel de bureau	**72**	**81**
TOTAL	**18659**	15343

Les honoraires des experts immobiliers se sont élevés à 1027960 EUR pour l'année 2016 et comprennent à la fois les honoraires récurrents et non récurrents. Ces émoluments sont calculés pour partie sur base d'un montant fixe par mètre carré et pour partie sur base d'un montant fixe par immeuble.

[1] Les honoraires de gérance relatifs aux contrats de location comprennent les refacturations aux locataires des coûts de gestion des immeubles.

FRAIS GÉNÉRAUX DE LA SOCIÉTÉ

Ces charges incluent les frais généraux de la société en tant qu'entité juridique cotée en bourse et bénéficiant du statut de SIR. Ces dépenses sont engagées dans le but de fournir une information complète et continue, une comparabilité économique avec d'autres types d'investissements et une liquidité pour les actionnaires investissant indirectement dans un portefeuille immobilier. Certains coûts d'étude relatifs au développement du Groupe sont également repris dans cette catégorie.

(x 1000 EUR)	2016	2015
Charges du siège	**464**	**392**
Informatique	204	156
Autres	260	236
Honoraires payés à des tiers	**981**	**1025**
Récurrents	934	741
Avocats	-21	129
Auditeurs	409	309
Autres	546	303
Non récurrents	47	284
Relations publiques, communication et publicité	**846**	**637**
Frais de personnel	**4246**	**4180**
Salaires	3522	3418
Sécurité sociale	352	406
Pensions et autres allocations	372	356
Taxes et redevances	**1506**	**1572**
TOTAL	**8043**	7806

ASSURANCE GROUPE

L'assurance groupe souscrite par Cofinimmo au profit de ses collaborateurs et des membres de sa Direction, a pour but de constituer les prestations suivantes :

- paiement d'un capital 'Vie' en faveur de l'affilié en cas de vie à la date de la mise à la retraite ;
- paiement d'un capital 'Décès' en cas de décès avant la mise à la retraite, en faveur des bénéficiaires de l'affilié ;
- versement d'une rente d'invalidité en cas d'accident ou de maladie de longue durée, autre que professionnelle ;
- exonération des primes dans les mêmes cas.

Afin de protéger les travailleurs, la Loi du 18.12.2015 visant à garantir la pérennité et le caractère social des pensions complémentaires et visant à renforcer le caractère complémentaire par rapport aux pensions de retraite, prévoit pour les collaborateurs de Cofinimmo qu'un rendement minimum doit être garanti sur la partie 'Vie' des primes.

Ce rendement minimum était de 3,75 % des primes brutes (HT) pour les cotisations personnelles et de 3,25 % des primes (HT) pour les cotisations patronales jusqu'au 31.12.2015. À partir de 2016, le rendement minimum imposé par la loi sur les pensions complémentaires a baissé à 1,75 %.

Le taux garanti par l'assureur est de 1 % en 2016 (2015: 1 %).

Cofinimmo doit, dès lors, couvrir une partie des taux garantis par la Loi. Elle doit, le cas échéant, réserver des montants complémentaires pour atteindre les rendements garantis pour les services passés. Une provision de 28 310 EUR a été prise en charge en 2016.

ÉMOLUMENTS DU COMMISSAIRE

Les émoluments fixes du Commissaire Deloitte, Reviseurs d'Entreprises pour l'examen et la révision des comptes statutaires et consolidés de Cofinimmo se sont élevés à 124 935 EUR (hors TVA). Ses émoluments pour la révision des comptes statutaires des filiales de Cofinimmo se sont élevés à 113 395 EUR (hors TVA) et sont calculés par société sur base de leurs prestations effectives.

(x 1 000 EUR)	**2016**	2015
Émoluments du Commissaire	**333**	**366**
Émoluments pour l'exercice d'un mandat de Commissaire	238	233
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès du Groupe	95	133
Autres missions d'attestation	28	19
Autres missions extérieures à la mission révisorale	67	114
Émoluments des personnes avec lesquelles le Commissaire est lié	**54**	**46**
Émoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières auprès du Groupe	54	46
Autres missions d'attestation		
Missions de conseils fiscaux	37	18
Autres missions extérieures à la mission révisorale	17	28
TOTAL	**387**	412

Les émoluments des Commissaires aux comptes, autres que Deloitte, mandatés pour les sociétés françaises du Groupe se sont élevés à 19 KEUR (hors TVA) en 2016. Ils ne sont pas compris dans le tableau ci-dessus.

NOTE 12. RÉSULTAT SUR VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT ET AUTRES ACTIFS NON FINANCIERS

(x 1 000 EUR)	2016	2015
Vente d'immeubles de placement		
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	7 438	26 383
Valeur comptable des immeubles vendus (juste valeur des actifs cédés)	-5 136	-24 363
Autres		9
SOUS-TOTAL	**2 302**	**2 029**
Vente d'autres actifs non financiers		
Ventes nettes d'autres actifs non financiers		20 396
Autres	389	
SOUS-TOTAL	**389**	**20 396**
TOTAL	**2 691**	22 425

Depuis 2015, les frais et droits de mutation hypothétiques futurs sont directement débités en comptes de résultats lors de l'acquisition d'immeubles (et non plus en capitaux propres comme précédemment) (voir Note 2 pour plus de détails). Lors de leur cession, cet abattement ne doit donc pas être déduit de l'écart entre le prix obtenu et la valeur comptable de ces immeubles pour calculer la plus- ou moins-value effectivement réalisée. En effet, les droits sont déjà passés en comptes de résultats à l'acquisition.

Les ventes d'immeubles de placement en 2016 concernent le segment Immobilier de réseaux de distributon (voir Note 40 pour plus de détails).

En 2015, la plus-value sur la vente d'autres actifs non financiers était relative à la vente des actions des sociétés Livingstone II SA et Silverstone SA.

NOTE 13. VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(x 1 000 EUR)	2016	2015
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	105 539	39 848
Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-93 913	-48 468
TOTAL	**11 626**	-8 620

La ventilation de la variation de la juste valeur des immeubles est présentée en Note 22.

NOTE 14. AUTRE RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

(x 1 000 EUR)	2016	2015
Variation des impôts différés [1]	-1 806	-744
Extourne des loyers promérités non échus	-432	-550
Dépréciation du goodwill [2]	-12 000	-7 100
Autres	336	-164
TOTAL	**-13 902**	-8 558

L'extourne des loyers promérités non échus, reconnus au cours de la période, résulte de l'application de la méthode comptable figurant à la Note 2, point R.

[1] Voir Note 35.
[2] Voir Note 20.

NOTE 15. REVENUS FINANCIERS

(x 1 000 EUR)	2016	2015
Intérêts et dividendes reçus[1]	365	1 149
Redevances de location-financement et similaires	4 842	4 586
TOTAL	**5 207**	5 735

NOTE 16. CHARGES D'INTÉRÊT NETTES

(x 1 000 EUR)	2016	2015
Intérêts nominaux sur emprunts	**19 061**	**24 698**
Emprunts bilatéraux - taux flottant	2 804	4 479
Billets de trésorerie - taux flottant	917	1 150
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	578	606
Obligations - taux fixe	10 548	9 230
Obligations convertibles	4 214	9 233
Reconstitution du nominal des dettes financières	**696**	**1 167**
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	**9 230**	**17 066**
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée		6 043
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	9 230	11 023
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés		**-3 758**
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée		-54
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-3 704
Autres charges d'intérêt[2]	**3 322**	**3 137**
TOTAL	**32 309**	42 310

La charge effective d'intérêt des emprunts correspond à un taux d'intérêt moyen effectif des emprunts de 2,41 % (2015 : 2,90 %). La charge effective sans tenir compte des instruments de couverture est de 1,72 %. Ce pourcentage peut être éclaté entre 1,65 %, qui correspond aux emprunts comptabilisés en juste valeur, et 1,74 %, qui correspond aux emprunts comptabilisés au coût amorti[3].

Au 31.12.2016, Cofinimmo ne détient plus d'instruments de couverture de taux d'intérêts auxquels la comptabilité de couverture de flux de trésorerie est appliquée, les instruments encore utilisés à des fins de couverture de taux d'intérêts n'étant plus désignés comptablement comme tels, mais plutôt comme instruments détenus à des fins de transaction (voir Note 2, point R III).

NOTE 17. AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

(x 1 000 EUR)	2016	2015
Frais bancaires et autres commissions	367	340
Autres	481	320
TOTAL	**848**	660

[1] Il s'agit des intérêts capitalisés. Le montant des dividendes reçus est nul en 2016.

[2] Il s'agit de commissions sur facilités de crédit non utilisées.

[3] Les intérêts sur emprunts au coût amorti (2016 : 18 865 KEUR/2015 : 19 769 KEUR) se composent des 'Autres charges d'intérêts', de la 'Reconstitution du nominal des dettes financières' ainsi que des 'Intérêts nominaux sur emprunts' (à l'exception des 'Obligations convertibles'). Les intérêts sur emprunts à la juste valeur par le biais du résultat net (2016 : 13 444 KEUR/2015 : 22 541 KEUR) se composent des 'Charges et produits résultant d'instruments de couverture autorisés', ainsi que des 'Obligations convertibles'.

NOTE 18. VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

(x 1 000 EUR)	2016	2015
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	**-7 392**	**-28 654**
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée[1]	-1 478	-342
Impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	-5 914	-28 312
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	**13 604**	**-1 511**
Variation de la juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée[2]	5 782	4 648
Obligations convertibles	7 822	-6 159
Autres[3]	**-44 498**	**-238**
TOTAL	**-38 286**	-30 403

Seule la variation de la partie inefficace de la juste valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie ('cash flow hedge'), ainsi que la variation de la juste valeur des instruments dérivés à des fins de transactions ('trading') sont reprises ici. La variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture de flux de trésorerie est en effet comptabilisée directement en autre résultat global.

Lorsque (même partiellement) la relation entre un instrument de couverture de flux de trésorerie et le risque couvert a pris fin, le profit ou la perte cumulée à cette date, ayant été jusqu'à ce moment différée en capitaux propres, est recyclée en comptes de résultats.

L'impact du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin résulte de l'annulation en 2015 d'options FLOOR pour un montant de 400 millions EUR. Ces options s'étendaient jusqu'à la fin de l'année 2017. Cette opération entraînera une baisse des charges d'intérêt dans les années futures. Le coût total de la restructuration s'est élevé en 2015 à 32 millions EUR. (**Pour plus de détails sur la politique de couverture, voir chapitres 'Gestion des ressources financières' et 'Facteurs de risques'.)**

NOTE 19. IMPÔT DES SOCIÉTÉS ET EXIT TAX

(x 1 000 EUR)	2016	2015
IMPÔT DES SOCIÉTÉS	**-5 906**	-4 209
Société mère	**-4 564**	**-1 888**
Résultat avant impôt	101 191	107 597
Résultat exempté d'impôt au titre du régime des SIR	-101 191	-107 597
Résultat imposable lié aux dépenses non admises	4 065	4 853
Impôt au taux de 33,99 %	-1 382	-1 650
Autres	-3 182	-238
Filiales	**-1 342**	**-2 321**
EXIT TAX - FILIALES	**1 182**	248

Les dépenses non admises comprennent essentiellement la taxe sur les bureaux en Région de Bruxelles-Capitale. À l'exception des SIR institutionnelles, les filiales belges ne bénéficient pas du régime SIR. La filiale néerlandaise Pubstone Properties BV ne bénéficie pas du régime FBI. Les résultats provenant des investissements en Allemagne sont en partie imposables.

[1] Les montants bruts sont respectivement un produit nul pour 2016 (2015 : 167 KEUR) et une charge de 1 478 KEUR (2015 : 509 KEUR).

[2] Les montants bruts sont respectivement un produit de 13 016 KEUR (2015 : 26 740 KEUR) et une charge de 7 234 KEUR (2015 : 22 092 KEUR).

[3] Le montant de 44 498 KEUR correspond d'une part au résultat sur la restructuration des instruments de couverture des taux d'intérêts (25 043 KEUR) et d'autre part, à la variation de la juste valeur (13 622 KEUR) et au résultat du rachat (5 833 KEUR) de l'obligation convertible intervenue en 2016 (**voir chapitre 'Gestion des ressources financières' et Notes 24 et 25)**.

NOTE 20. GOODWILL

PUBSTONE

L'acquisition en deux étapes (31.10.2007 et 27.11.2008) de 89,90 % des actions de Pubstone Group SA (anciennement Express Properties SA) (voir page 31 du Rapport Financier Annuel 2008) a généré pour Cofinimmo un goodwill provenant de la différence positive entre le coût d'acquisition et la quote-part de Cofinimmo dans la juste valeur de l'actif net acquis. Plus précisément, ce goodwill résulte :

- de la différence positive entre la valeur conventionnelle offerte lors de l'acquisition pour les actifs immobiliers (contrepartie du prix payé pour les actions) et la juste valeur de ces mêmes actifs immobiliers (celle-ci étant exprimée après déduction de droits de mutation de 10,0 % ou 12,5 % en Belgique et de 6,0 % aux Pays-Bas) ;
- de l'impôt différé correspondant à l'hypothèse théorique imposée par les normes IAS/IFRS d'une vente immédiate de l'ensemble des immeubles à la date de clôture. Un taux d'imposition de respectivement 34 % et 25 % pour les actifs situés en Belgique et aux Pays-Bas a été appliqué à l'écart entre la valeur fiscale des actifs et leur valeur de marché à l'acquisition.

COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES (CIS)

L'acquisition de 100 % des actions de Cofinimmo Investissements et Services (CIS) SA (anciennement Cofinimmo France SA) au 20.03.2008 a généré pour Cofinimmo un goodwill provenant de la différence positive entre le coût d'acquisition et la juste valeur de l'actif net acquis. Plus précisément, ce goodwill résulte de la différence positive entre la valeur conventionnelle offerte lors de l'acquisition pour les actifs immobiliers (contrepartie du prix payé pour les actions) et la juste valeur de ces mêmes actifs immobiliers (celle-ci étant exprimée après déduction de droits de mutation de 1,8 % et 6,2 % en France).

Variation du goodwill

(x 1 000 EUR)	Pubstone Belgique	Pubstone Pays-Bas	CIS France	Total
COÛT				
AU 01.01.2016	**100 157**	**39 250**	**26 929**	**166 336**
AU 31.12.2016	**100 157**	**39 250**	**26 929**	**166 336**
PERTES DE VALEUR				
AU 01.01.2016	**49 180**	**5 900**		**55 080**
Pertes de valeur enregistrées durant l'exercice	6 700	5 300		12 000
AU 31.12.2016	**55 880**	**11 200**		**67 080**
VALEUR COMPTABLE				
AU 01.01.2016	**50 977**	**33 350**	**26 929**	**111 256**
AU 31.12.2016	**44 277**	**28 050**	**26 929**	**99 256**

TEST DE DÉPRÉCIATION

Au terme de l'exercice comptable 2016, le goodwill a fait l'objet d'un test de dépréciation (réalisé au niveau des groupes d'immeubles auxquels il a été affecté par pays) en comparant la juste valeur des immeubles plus le goodwill à leur valeur d'utilité.

La juste valeur des immeubles est la valeur du patrimoine telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants. Cette juste valeur est préparée sur base de trois méthodes de valorisation : la méthode de capitalisation de la VLE (Valeur Locative Estimée), la méthode des cash flows (projections des flux de trésorerie) et la méthode résiduelle. Pour ce faire, les experts immobiliers indépendants prennent en compte comme principales hypothèses le taux d'indexation, le taux de capitalisation et la valeur estimée de revente des immeubles en fin de bail. Ces hypothèses sont basées sur des observations de marché afin de tenir compte des attentes des investisseurs notamment sur la croissance des revenus ainsi que sur la prime de risque demandée par le marché. (Pour plus d'informations, voir le Rapport des experts immobiliers.)

La valeur d'utilité est établie par le Groupe, sur base de projections de flux de trésorerie nets futurs, au départ du loyer résultant du bail signé avec les locataires, des dépenses à encourir pour entretenir et gérer le portefeuille d'immeubles ainsi que du produit des ventes attendues. Les principales hypothèses sont le taux d'indexation, le taux d'actualisation, un taux d'attrition (nombre d'immeubles et volume correspondant de revenus, pour lesquels le locataire notifiera une résiliation de bail, année après année) ainsi que le prix de vente des immeubles à la fin du bail. Ces

hypothèses sont basées sur les connaissances du Groupe de son propre portefeuille. Le rendement exigé en moyenne sur ses capitaux et capitaux empruntés est utilisé comme taux d'actualisation.

Étant donné les différences de méthode de calcul entre la juste valeur des immeubles établie par les experts immobiliers indépendants et la valeur d'utilité établie par le Groupe, ainsi que du fait que les hypothèses prises de part et d'autre diffèrent à certains égards, ces deux valeurs peuvent diverger et les différences sont justifiables.

Le résultat de ce test (illustré dans le tableau de la page précédente) conduit pour l'année 2016 à une dépréciation de 6 700 KEUR sur le goodwill de Pubstone Belgique et de 5 300 KEUR sur le goodwill de Pubstone Pays-Bas. Pour CIS, aucune dépréciation n'est enregistrée. À noter qu'au cours de l'exercice 2016, les justes valeurs des patrimoines de Pubstone Belgique et Pubstone Pays-Bas ont connu respectivement des variations positives de 9 571 KEUR et négatives de 4 135 KEUR, tandis que la juste valeur de CIS a connu une variation positive 4 642 KEUR.

HYPOTHÈSES UTILISÉES DANS LE CALCUL DE LA VALEUR D'UTILITÉ DE PUBSTONE

Une projection des flux de trésorerie nets futurs a été établie sur la durée résiduelle du bail portant sur les loyers, diminués des frais de maintenance, des investissements et des coûts d'exploitation, ainsi que la recette de ventes d'immeubles.

Durant cette durée résiduelle, un taux d'attrition est pris en considération basé sur les termes du bail signé avec AB InBev. Les immeubles libérés sont supposés tous vendus. À la fin du bail initial de 27 ans, une valeur résiduelle est calculée. Le prix de vente des immeubles et la valeur résiduelle sont basés sur la valeur moyenne du patrimoine au m² attribuée par l'expert au 31.12.2016, indexée à 1 % (2015 : 1 %) par an. Depuis 2015, par prudence, aucune marge sur la valeur de l'expert n'est prise dans la projection des flux de trésorerie.

L'indexation considérée sur ces flux de trésorerie est de 1,60 % pour Pubstone Belgique et de 1,30 % pour Pubstone Pays-Bas. En 2015, l'indexation était dégressive de 1,70 % à 1,50 % à partir de la seconde année pour Pubstone Belgique et progressive pour Pubstone Pays-Bas passant de 1,20 % à 1,50 % à partir de la seconde année.

Le taux d'actualisation utilisé est de 5,60 % (2015 : 5,60 %).

HYPOTHÈSES UTILISÉES DANS LE CALCUL DE LA VALEUR D'UTILITÉ DE CIS

Une projection des flux de trésorerie nets futurs a été établie sur 27 ans. L'hypothèse prise est le renouvellement de tous les baux pendant une période de 27 ans à dater de l'acquisition.

Jusqu'à la date de premier renouvellement du bail, le cash-flow est composé du loyer actuel indexé. Après cette date, le cash flow considéré est le loyer admissible indexé. Sont également prises en compte, les sorties de cash prévues dans le cadre du plan de rénovation des immeubles. Les loyers admissibles sont les loyers estimés par l'expert, repris dans sa valorisation du portefeuille au 31.12.2016, qu'il estime soutenables à long terme au regard de la rentabilité de l'activité du locataire exploitant.

À la 28e année, une valeur résiduelle est calculée par immeuble.

L'indexation considérée sur ces flux de trésorerie est de 2 % par an (2015 : 2 %).

Le taux d'actualisation utilisé est de 5,60 % (2015 : 5,60 %).

Dépréciation du goodwill

(x 1 000 EUR)

Groupe d'immeubles	Goodwill	Valeur nette comptable[1]	Valeur d'utilité	Dépréciation
Pubstone Belgique	50 977	334 537	327 837	-6 700
Pubstone Pays-Bas	33 350	175 759	170 459	-5 300
CIS France	26 929	236 395	236 395[2]	
TOTAL	**111 256**	**746 691**	**734 691**	**-12 000**

Analyse de sensibilité de la valeur d'utilité lors d'une variation des principales variables du test de dépréciation

[1] Y compris le goodwill.

[2] Étant donné que la valeur d'utilité est supérieure à la valeur nette comptable, c'est la valeur nette comptable qui est reprise ici.

Variation de la valeur d'utilité (en %)

Groupe d'immeubles	Variation de l'inflation		Variation du taux d'actualisation	
	+0,50 %	-0,50 %	+0,50 %	-0,50 %
Pubstone Belgique	5,61 %	-5,22 %	-5,44 %	5,89 %
Pubstone Pays-Bas	5,39 %	-5,03 %	-5,25 %	5,68 %
CIS France	7,34 %	-6,69 %	-6,44 %	7,12 %

Analyse de sensibilité de la dépréciation lors d'une variation des principales variables du test de dépréciation

Montant de la dépréciation à enregistrer en cas de variation de paramètres[1] (x 1 000 EUR)

Groupe d'immeubles	Dépréciation comptabilisée	Variation de l'inflation		Variation du taux d'actualisation	
		+0,50 %	-0,50 %	+0,50 %	-0,50 %
Pubstone Belgique	-6 700	0	-23 818	-24 527	0
Pubstone Pays-Bas	-5 300	0	-13 886	-14 261	0
CIS France	0	0	0	0	0
TOTAL	**- 12 000**				

NOTE 21. IMMEUBLES DE PLACEMENT

(x 1 000 EUR)	2016	2015
Immeubles disponibles à la location	3 286 684	3 061 314
Projets de développement	67 957	61 544
Immobilisations à usage propre	8 995	8 625
TOTAL	**3 363 636**[2]	3 131 483

La juste valeur du portefeuille telle que valorisée par les experts indépendants atteint 3 366 331 KEUR au 31.12.2016. Elle inclut les immeubles de placement pour 3 363 636 KEUR et les immeubles disponibles à la vente pour 2 695 KEUR.

Immeubles disponibles à la location

(x 1 000 EUR)	2016	2015
AU 01.01	**3 061 314**	3 097 932
Dépenses capitalisées	12 095	16 685
Acquisitions	160 035[3]	68 635
Transferts de/à Projets de développement	28 078	49 381
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-5 065	-177 878[4]
Reprises de loyers cédés et escomptés	11 265	10 214
Augmentation/Diminution de la juste valeur	18 962	-3 655
AU 31.12	**3 286 684**	3 061 314

[1] La valeur 0 a été indiquée lorsque la valeur d'utilité est supérieure à la valeur nette comptable.

[2] Y compris la juste valeur des immeubles de placement ayant fait l'objet d'une cession de créances, qui s'élève à 227 946 KEUR.

[3] Les acquisitions concernent principalement les immeubles de bureaux Arts 46, Loi 34, Montoyer 10, Science 41 et Souverain 280, ainsi que les maisons de repos et de soins Calau et Brühl en Allemagne et quatre centres de consultations médicales aux Pays-Bas.

[4] Les ventes de 2015 concernent principalement l'immeuble de bureaux Livingstone II, ainsi que le portefeuille de 20 maisons de repos et de soins Silverstone.

Projets de développement

(x 1 000 EUR)	2016	2015
AU 01.01	**61 544**	88 966
Investissements	29 675	34 932
Acquisitions	4 565	6 158
Transfert de/aux Immeubles disponibles à la location	-28 078	-49 381
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-7	-19 287
Augmentation/Diminution de la juste valeur	258	156
AU 31.12	**67 957**	61 544

Immobilisations à usage propre

(x 1 000 EUR)	2016	2015
AU 01.01	**8 625**	8 875
Investissements	552	51
Augmentation/Diminution de la juste valeur	-182	-301
AU 31.12	**8 995**	8 625

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement sont comptabilisés en juste valeur en utilisant le modèle de juste valeur en concordance avec la norme IAS 40. Cette juste valeur est le prix pour lequel l'immeuble pourrait être échangé entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale. Elle a été estimée par les experts indépendants par une approche en deux étapes.

Dans une première étape, les experts déterminent la valeur d'investissement de chaque immeuble (voir méthodes ci-dessous).

Dans une seconde étape, les experts déduisent de cette valeur d'investissement un montant estimé de frais de transaction que l'acquéreur ou le vendeur doit payer en vue d'effectuer le transfert de propriété. La valeur d'investissement moins les frais de transaction estimés (droits de mutation) est la juste valeur au sens de la norme IAS 40.

En Belgique, le transfert de propriété est en principe soumis à la perception de droits de mutation. Le montant de ces droits dépend du mode de cession, de la qualité de l'acquéreur et de la situation géographique du bien. Les deux premiers éléments, et donc le montant des droits à payer, ne sont connus que lorsque le transfert de propriété a été conclu.

L'éventail des méthodes de transfert de propriété et les droits y afférents comprend principalement :

- contrat de vente pour des biens immobiliers : 12,5 % pour des biens situés en Région de Bruxelles-Capitale et en Région Wallonne, 10 % pour des biens situés en Région Flamande ;
- vente de biens immobiliers sous le régime marchand de biens : 4,0 % à 8,0 % selon les Régions ;
- contrat d'emphytéose pour des biens immobiliers (jusqu'à 50 ans pour le droit de superficie et jusqu'à 99 ans pour le **droit d'emphytéose**) : 2,0 % ;
- contrat de vente pour des biens immobiliers où l'acquéreur est une instance de droit public (par exemple, une entité de l'Union Européenne, du Gouvernement Fédéral, d'un gouvernement régional, d'un gouvernement étranger) : exemption de droits ;
- apport en nature de biens immobiliers contre émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur : exemption de droits ;
- contrat de vente d'actions d'une société immobilière : absence de droits ;
- fusion, scission et autres réorganisations de sociétés : absence de droits, etc.

Le taux effectif de droits de mutation varie donc de 0 % à 12,5 %, sans qu'il soit possible de prévoir le taux qui s'appliquerait pour la cession d'un bien donné, avant que cette cession ne soit intervenue.

Historiquement, en janvier 2006, il a été demandé aux experts immobiliers indépendants[1] qui effectuent la valorisation périodique des biens des SIR belges d'établir un pourcentage de moyenne pondérée des frais de transaction pour les portefeuilles immobiliers des SIR, basé sur des données historiques valables. Pour des transactions portant sur des immeubles d'une valeur de plus de 2,5 millions EUR et étant donné l'éventail des méthodes de transfert de propriété (voir ci-dessus), les experts ont calculé que la moyenne pondérée des droits s'élève à 2,5 %.

Au cours de l'année 2016, ces mêmes experts immobiliers indépendants ont réévalué de manière approfondie ce pourcentage sur base des transactions récentes. Suite à cette réévaluation, celui-ci a été maintenu à 2,5 %.

Pour les transactions portant sur des immeubles d'une valeur globale inférieure à 2,5 millions EUR, il y a lieu de tenir compte de frais de transaction de 10,0 % à 12,5 % selon les Régions où ces immeubles sont situés.

En date du 01.01.2004 (date de la première application des normes IAS/IFRS), les frais de

[1] Cushman & Wakefield, de Crombrugghe & Partners, Winssinger & Associés, Stadim et Troostwijk-Roux.

transaction déduits de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier s'élevaient à 45,5 millions EUR, montant qui a été porté dans une rubrique distincte des capitaux propres intitulée 'Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement'.

La déduction de 2,5 % a été appliquée aux acquisitions d'immeubles postérieures. Au 31.12.2016, la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur de l'ensemble du patrimoine s'établissait à 138,71 millions EUR ou 6,61 EUR par action.

Il est important de noter que la plus-value moyenne réalisée par rapport à la valeur d'investissement lors des cessions d'actifs opérées depuis le passage sous le régime Sicafi en 1996 a été de 9,35 %. Depuis cette date, Cofinimmo a procédé à 196 cessions d'actifs pour un montant total de 1549,75 millions EUR. Cette plus-value aurait été de 11,30 % si la déduction des frais et droits de mutation avait été comptabilisée dès 1996.

Les droits de mutation appliqués aux immeubles sis en France, aux Pays-Bas et en Allemagne sont respectivement de 6,89 %, 3,77 % et 5,16 %.

DÉTERMINATION DU NIVEAU D'ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

La juste valeur des immeubles de placement reprise au bilan résulte exclusivement de la valorisation du portefeuille par les experts immobiliers indépendants.

Pour déterminer le niveau d'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement, la nature, les caractéristiques et les risques de ces immeubles ainsi que les données de marché disponibles ont été examinés.

En raison de la liquidité du marché et de la difficulté à déceler de manière incontestable des données transactionnelles comparables, le niveau, au sens de la norme IFRS 13, d'évaluation de la juste valeur des immeubles de Cofinimmo, est le niveau 3, et cela pour l'ensemble du portefeuille.

(x 1000 EUR)	31.12.2016	31.12.2015
CATÉGORIE D'ACTIFS [1]	**Niveau 3**	**Niveau 3**
IMMOBILIER DE SANTÉ	**1 499 918**	**1 328 287**
Belgique	802 523	770 420
France	411 134	378 824
Pays-Bas	140 547	99 242
Allemagne	117 084	67 081
Immobilier de santé en développement	28 630	12 720
BUREAUX	**1 286 680**	**1 241 149**
Anvers	66 778	65 635
Bruxelles CBD	443 278	364 245
Bruxelles Décentralisé	492 164	511 657
Bruxelles Périphérie/Satellites	133 462	138 827
Autres régions	114 892	115 261
Bureaux en développement	36 106	45 524
IMMOBILIER DE RESEAUX DE DISTRIBUTION	**552 844**	**538 124**
Pubstone Belgique	283 561	274 299
Pubstone Pays-Bas	142 408	147 117
Cofinimur I France	126 875	116 708
AUTRES	**26 889**	**26 793**
TOTAL	**3 366 331**	3 134 353

[1] La base des évaluations conduisant aux justes valeurs peut être qualifiée selon IFRS 13 en :
- niveau 1 : prix cotés observables sur des marchés actifs ;
- niveau 2 : données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1 ;
- niveau 3 : données non observables.

TECHNIQUES DE VALORISATION UTILISÉES

Basé sur une approche multi-critères, les techniques de valorisation utilisées par les experts immobiliers sont les suivantes :

Méthode de capitalisation de la Valeur Locative Estimée

Cette méthode consiste à capitaliser la Valeur Locative Estimée de la propriété en utilisant un taux de capitalisation ('yield') en ligne avec le marché immobilier. Le choix du taux de capitalisation utilisé est lié aux taux de capitalisation pratiqués dans le marché de l'investissement immobilier, qui tiennent compte de la localisation du bien et de la qualité des immeubles et du locataire à la date de valorisation. Les taux correspondent au taux anticipé des investisseurs potentiels à la date de valorisation. La détermination de la Valeur Locative Estimée tient compte des données de marché, de la localisation du bien, de la qualité de l'immeuble et,

pour les établissements de santé, du nombre de lits et, si disponibles, des données financières (**EBITDAR**) du locataire.

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

Méthode d'actualisation des flux (Discounted Cash Flows)

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

Méthode des comparables de marché

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

Méthode de la valeur résiduelle

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

Autres considérations

Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les biens sont valorisés au coût historique. En 2016, la juste valeur de tous les immeubles a pu être déterminée de façon fiable de sorte qu'aucun bâtiment n'est évalué au coût historique.

Dans le cas où le prix de vente futur d'un immeuble est connu à la date de valorisation, les immeubles sont valorisés au prix de vente.

Pour les immeubles pour lesquels plusieurs méthodes de valorisation sont utilisées, la juste valeur est la moyenne du résultat de ces méthodes.

Au cours de l'année 2016, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux d'évaluation (au sens de la norme IFRS 13) 1, 2 et 3. Par ailleurs, il n'y a pas eu de changement de méthode de valorisation pour les immeubles de placement en 2016.

Évolution de la juste valeur des immeubles de placement, fondée sur des données non observables

(x 1000 EUR)	
Juste valeur au 01.01.2016	**3 134 353**
Plus/moins-values reconnues en comptes de résultats	18 927
Acquisitions	164 600
Extensions/Redéveloppements	22 352
Investissements	19 970
Reprises de loyers cédés	11 265
Ventes	-5 136
Juste valeur au 31.12.2016	**3 366 331**

Informations quantitatives relatives à l'établissement de la juste valeur des immeubles de placement, fondée sur des données non observables (niveau 3)

Les informations quantitatives reprises dans les tableaux suivants sont extraites des différents rapports établis par les experts immobiliers indépendants. Les données ci-après sont les valeurs extrêmes et la moyenne pondérée des hypothèses utilisées dans l'établissement de la juste valeur des immeubles de placement. Les taux d'actualisation les plus bas s'appliquent à des situations particulières.

(x 1000 EUR)

Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2016	Technique de valorisation	Données non-observables[1]	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2016	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2015
IMMOBILIER DE SANTÉ	**1 499 918**				
Belgique	**802 523**	**Actualisation des flux**	Valeur Locative Estimée (VLE)	70 - 199 (129) EUR/m²	70 - 199 (129) EUR/m²
			Taux d'actualisation	6,00 % - 6,90 % (6,53 %)	6,20 % - 6,90 % (6,45 %)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	7,00 % - 9,25 % (7,98 %)	7,00 % - 9,25 % (7,80 %)
			Taux d'inflation	1,75 %	1,75 %
		Capitalisation de la Valeur Locative Estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	54 - 387 (140) EUR/m²	53 - 375 (137) EUR/m²
			Taux de capitalisation	5,50 % - 7,15 % (5,93 %)	5,60 % - 7,25 % (6,06 %)
France	**411 134**	**Actualisation des flux**	Valeur Locative Estimée (VLE)	53 - 280 (155) EUR/m²	53 - 260 (148) EUR/m²
			Taux d'actualisation	4,75 % - 7,50 % (4,80 %)	5,50 %
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	4,35 % - 12,31 % (5,82 %)	5,35 % - 12,31 % (6,40 %)
			Taux d'inflation	0,60 % - 1,92 % (1,30 %)	0,65 % - 1,92 % (1,50 %)
		Capitalisation de la Valeur Locative Estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	53 - 280 (153) EUR/m²	53 - 260 (147) EUR/m²
			Taux de capitalisation	4,24 % - 32,74 % (7,06 %)	3,93 % - 30,04 % (7,26 %)
Pays-Bas et Allemagne[2]	**257 631**	**Actualisation des flux**	Valeur Locative Estimée (VLE)	141 - 254 (198) EUR/m²	177 - 231 (209) EUR/m²
			Taux d'actualisation	6,45 % - 8,20 % (7,38 %)	7,20 % - 8,35 % (8,05 %)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	6,05 % - 7,70 % (6,96 %)	6,95 % - 7,45 % (7,18 %)
			Taux d'inflation	1,50 %	1,80 %
		Capitalisation de la Valeur Locative Estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	76 - 262 (172) EUR/m²	78 - 256 (174) EUR/m²
			Taux de capitalisation	4,90 % - 9,50 % (6,39 %)	5,00 % - 7,50 % (6,61 %)
Immobilier de santé en développement	**28 630**	**Valeur résiduelle**	Valeur Locative Estimée (VLE)	73 - 178 (119) EUR/m²	73 - 160 (117) EUR/m²
			Taux de capitalisation	5,75 % - 7,25 % (5,91 %)	6,00 % - 12,25 % (8,91 %)
			Coûts à l'achèvement	[3]	[3]
			Taux d'inflation	1,50 %	1,50 % - 1,92 % (1,69 %)

[1] **Les revenus locatifs nets sont détaillés dans la Note 6.**

[2] En 2016 et en 2015, en raison de la petite taille du portefeuille immobilier de santé en Allemagne, les hypothèses utilisées pour l'Allemagne étaient les mêmes que celles utilisées pour les Pays-Bas.

[3] Les coûts nécessaires à l'achèvement d'un immeuble sont spécifiques à chaque projet et dépendent du degré d'avancement de ce dernier.

Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2016	Technique de valorisation	Données non-observables [1]	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2016	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2015
BUREAUX	**1 286 680**				
Anvers	**66 778**	**Capitalisation de la Valeur Locative Estimée**	Valeur Locative Estimée (VLE)	120 - 166 (146) EUR/m²	120 - 165 (146) EUR/m²
			Taux de capitalisation	7,00 % - 8,40 % (7,35 %)	7,20 % - 8,40 % (7,49 %)
Bruxelles CBD	**443 278**	**Actualisation des flux**	Valeur Locative Estimée (VLE)	210 - 228 (223) EUR/m²	
			Taux d'actualisation	4,25 % - 4,50 % (4,32 %)	
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	6,25 % - 6,50 % (6,32 %)	
			Taux d'inflation	1,70 %	
		Capitalisation de la Valeur Locative Estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	169 - 245 (209) EUR/m²	171 - 273 (228) EUR/m²
			Taux de capitalisation	4,90 % - 7,25 % (5,71 %)	5,00 % - 6,60 % (5,77 %)
Bruxelles Décentralisé	**492 164**	**Actualisation des flux**	Valeur Locative Estimée (VLE)	171 - 203 (199) EUR/m²	171 - 203 (198) EUR/m²
			Taux d'actualisation	3,50 % - 4,00 % (3,94 %)	4,25 % - 4,50 % (4,47 %)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	7,00 % - 7,95 % (7,83 %)	6,60 % - 7,65 % (7,51 %)
			Taux d'inflation	2,00 %	2,00 %
		Capitalisation de la Valeur Locative Estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	60 - 172 (149) EUR/m²	57 - 203 (161) EUR/m²
			Taux de capitalisation	6,15 % - 9,00 % (7,40 %)	6,00 % - 8,95 % (7,33 %)
Bruxelles Périphérie/ Satellites	**133 462**	**Capitalisation de la Valeur Locative Estimée**	Valeur Locative Estimée (VLE)	60 - 182 (134) EUR/m²	60 - 189 (139) EUR/m²
			Taux de capitalisation	7,45 % - 9,00 % (7,97 %)	7,30 % - 8,55 % (7,90 %)
Autres régions	**114 892**	**Capitalisation de la Valeur Locative Estimée**	Valeur Locative Estimée (VLE)	130 - 186 (140) EUR/m²	130 - 186 (140) EUR/m²
			Taux de capitalisation	5,95 % - 6,95 % (6,48 %)	5,75 % - 7,00 % (6,48 %)
Bureaux en développement	**36 106**	**Valeur résiduelle**	Valeur Locative Estimée (VLE)	99 - 225 (222) EUR/m²	99 - 225 (201) EUR/m²
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	5,45 % - 9,35 % (5,56 %)	5,25 % - 9,35 % (6,39 %)
			Coûts à l'achèvement	[2]	[2]
			Taux d'inflation	1,75 % - 2,00 % (1,98 %)	2,00 %

[1] **Les revenus locatifs nets sont détaillés dans la Note 6.**

[2] Les coûts nécessaire à l'achèvement d'un immeuble sont directement liés à chaque projet (montants et degré d'avancement).

Catégorie d'actifs	Juste valeur au 31.12.2016	Technique de valorisation	Données non-observables [1]	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2016	Valeurs extrêmes (moyenne pondérée) au 31.12.2015
IMMOBILIER DE RÉSEAUX DE DISTRIBUTION	**552 844**				
Pubstone Belgique	**283 561**	**Actualisation des flux**	Valeur Locative Estimée (VLE)	13 - 353 (62) EUR/m²	13 - 319 (79) EUR/m²
			Taux d'actualisation	6,55 %	6,70 %
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	6,75 %	6,95 %
			Taux d'inflation	1,75 %	1,80 %
		Capitalisation de la Valeur Locative Estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	13 - 353 (62) EUR/m²	13 - 319 (79) EUR/m²
			Taux de capitalisation	4,00 % - 12,00 % (6,02 %)	3,50 % - 11,50 % (5,61 %)
Pubstone Pays-Bas	**142 408**	**Capitalisation de la Valeur Locative Estimée**	Valeur Locative Estimée (VLE)	41 - 495 (206) EUR/m²	41 - 495 (208) EUR/m²
			Taux de capitalisation	3,65 % - 11,00 % (6,06 %)	3,65 % - 12,00 % (6,03 %)
Cofinimur I France	**126 875**	**Actualisation des flux**	Valeur Locative Estimée (VLE)	85 - 700 (150) EUR/m²	85 - 700 (150) EUR/m²
			Taux d'actualisation	4,75 %	5,50 % - 8,00 % (5,51 %)
			Taux de capitalisation de la VLE nette finale	3,97 % - 12,73 % (6,90 %)	4,28 % - 13,53 % (7,43 %)
			Taux d'inflation	0,50 % - 1,63 % (1,32 %)	0,90 % - 1,79 % (1,51 %)
		Capitalisation de la Valeur Locative Estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	85 - 700 (150) EUR/m²	85 - 700 (150) EUR/m²
			Taux de capitalisation	3,80 % - 12,16 % (6,13 %)	4,36 % - 36,20 % (6,71 %)
AUTRES	**26 889**				
Autres	**26 889**	**Capitalisation de la Valeur Locative Estimée**	Valeur Locative Estimée (VLE)	39 - 128 (110) EUR/m²	43 - 128 (110) EUR/m²
			Taux de capitalisation	4,00 % - 8,20 % (6,73 %)	4,00 % - 8,25 % (6,75 %)
TOTAL	**3 366 331**				

[1] Les résultats locatifs sont repris sous la Note 6.

SENSIBILITÉ DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES AUX VARIATIONS DES DONNÉES NON OBSERVABLES

Une augmentation de 10 % de la Valeur Locative Estimée entraînerait une augmentation de 195 209 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution de 10 % de la Valeur Locative Estimée entraînerait une diminution de 202 328 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Une augmentation des taux de capitalisation de 0,5 % entraînerait une diminution de 223 949 KEUR de la juste valeur du portefeuille. Une diminution des taux de capitalisation de 0,5 % entraînerait une augmentation de 264 588 KEUR de la juste valeur du portefeuille.

Un changement de ±0,5 % du taux de capitalisation et un changement de ±10 % dans les Valeurs Locatives Estimées sont raisonnablement envisageables.

Il existe des interrelations entre les différents taux et valeurs locatives car ils sont, pour partie, déterminés par les conditions de marché. En règle générale, un changement dans les hypothèses de Valeur Locative Estimée (par m² et par an) est accompagnée d'un changement dans la direction opposée des taux de capitalisation. Cette interrelation n'est pas reprise dans l'analyse de sensibilité.

Pour les immeubles de placement en cours de construction, la juste valeur est influencée par le respect (ou non) du budget et de la durée de réalisation prévus initialement pour le projet.

PROCESSUS DE VALORISATION

Conformément aux dispositions légales, la valorisation des immeubles est effectuée trimestriellement sur base des rapports de valorisation établis par des experts indépendants et qualifiés.

Les experts externes indépendants sont nommés pour une période de trois ans après approbation du Conseil d'Administration, du Comité d'Audit et sous réserve de l'approbation de la FSMA. Les critères de sélection comprennent la connaissance du marché, la réputation, l'indépendance et l'application des normes professionnelles.

Les experts externes déterminent :

- si la juste valeur d'une propriété peut être déterminée de manière fiable ;
- quelle méthode de valorisation doit être appliquée pour chaque immeuble de placement ;
- les hypothèses retenues pour les données non observables utilisées dans les méthodes de valorisation.

Les hypothèses utilisées pour la valorisation et les changements de valeur significatifs sont discutés trimestriellement entre la Direction et les experts. Des références externes autres sont aussi examinées.

UTILISATION DES IMMEUBLES

La Direction considère que l'utilisation actuelle des immeubles de placement mis à juste valeur au bilan est optimale, compte tenu des possibilités qu'offre le marché locatif et de leurs caractéristiques techniques.

CESSIONS DE CRÉANCES DE LOYER

Le 22.12.2008, le Groupe Cofinimmo a cédé à une filiale du Groupe Société Générale les redevances d'usufruit d'une durée initiale de 15 ans dues par la Commission Européenne et relatives aux immeubles Loi 56, Luxembourg 40 et Everegreen que Cofinimmo détient à Bruxelles. Les usufruits sur ces trois immeubles prennent fin entre décembre 2020 et avril 2022. Cofinimmo en reste nu propriétaire et l'indexation de la redevance relative au bâtiment Luxembourg 40 n'a pas été cédée.

Le 20.03.2009, le Groupe Cofinimmo a cédé à une filiale du Groupe Société Générale les redevances d'usufruit d'une durée initiale de 15 ans dues par la Commission Européenne et relatives à l'immeuble Nerviens 105 situé à Bruxelles. L'usufruit prend fin en mai 2023. Cofinimmo reste nu propriétaire du bâtiment.

Le 23.03.2009, le Groupe Cofinimmo a cédé à BNP Paribas Fortis 90 % des créances de location-financement dues par la Ville d'Anvers sur la caserne de pompiers. À l'issue de ce contrat de location-financement, le bâtiment sera transféré gratuitement à la Ville d'Anvers. Le Groupe Cofinimmo a également cédé à la même date et à la même banque des créances de loyers dont l'État belge lui est redevable sur les immeubles Colonel Bourg 124 à Bruxelles et Maire 19 à Tournai. Cofinimmo conserve la propriété de ces deux bâtiments.

Le 28.08.2009, le Groupe Cofinimmo a cédé à BNP Paribas Fortis 96 % des créances des loyers des années 2011 et suivantes relatives aux immeubles Egmont I et Egmont II situés à Bruxelles.

Les usufruits sur les immeubles Loi 56, Luxembourg 40, Everegreen et Nerviens 105, ainsi que les baux sur les immeubles Colonel Bourg 124, Maire 19, Egmont I et Egmont II, ne qualifient pas en tant que contrats de location-financement.

Au moment de la vente, le montant perçu par le Groupe suite à la cession des loyers futurs a été enregistré en réduction de la valeur de l'immeuble, dans la mesure où cette cession de loyers est opposable aux tiers et qu'en conséquence la valeur de marché de l'immeuble devait être réduite du montant de loyers futurs cédés (voir Note 2 : Méthodes comptables significatives, I Immeubles loués pour de longues périodes, III Cession de loyers futurs dans le cadre d'un contrat de location à long terme ne qualifiant pas de location-financement).

Bien que n'étant pas spécifiquement prévu ni interdit sous IAS 40, l'extourne, de la valeur brute des immeubles, de la valeur résiduelle des loyers ou redevances futurs cédés permet, de l'avis du Conseil d'Administration de Cofinimmo, une présentation exacte et fidèle de la valeur des immeubles dans le bilan consolidé au moment de la cession des loyers. Cette valeur brute des immeubles correspond à l'estimation des immeubles par l'expert indépendant, tel qu'il est requis par Article 47 § 1 de la Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées du 12.05.2014.

Pour bénéficier des loyers, un tiers acheteur de l'immeuble devrait racheter à la banque cessionnaire, à leur valeur actuelle, les créances cédées à l'époque et non échues à ce jour. La valeur présente de rachat de ces créances non échues peut différer de leur valeur actualisée établie au moment de la cession, ceci en raison de l'évolution des taux d'intérêt de base, des marges applicables sur ces taux et de l'inflation attendue, en ce qu'elle impacte potentiellement l'indexation des loyers futurs.

NOTE 22. VENTILATION DE LA VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

(x 1 000 EUR)	2016	2015
Immeubles disponibles à la location	12 488	-7 305
Projets de développement	-556	-788
Immobilisations à usage propre	-196	-302
Immeubles détenus en vue de la vente	-110	-225
TOTAL	**11 626**	-8 620

Cette rubrique comprend la variation de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente.

NOTE 23. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

(x 1 000 EUR)	Immobilisations incorporelles		Autres immobilisations corporelles	
	2016	2015	2016	2015
AU 01.01	**565**	659	**364**	411
Acquisitions	**467**	**138**	**427**	**162**
Logiciels informatiques	467	138		
Mobilier et matériel de bureau			427	162
Amortissements	**281**	**232**	**142**	**209**
Logiciels informatiques	281	232		
Mobilier et matériel de bureau			142	209
Désaffectations			**14**	
Mobilier et matériel de bureau			14	
AU 31.12	**751**	565	**635**	364

Les immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles sont exclusivement des immobilisations à usage propre.

Taux d'amortissement utilisés en fonction de la durée de vie économique :

- mobilier : 10 % à 12,5 % ;
- matériel informatique : 25 % ;
- logiciels informatiques : 25 %.

NOTE 24. INSTRUMENTS FINANCIERS

A. CATÉGORIES ET DÉSIGNATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

(x 1000 EUR)					31.12.2016		
	Désignés dans une relation de couverture	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Détenus à des fins de transaction	Prêts, créances et passifs financiers au coût amorti	Juste valeur	Qualification des justes valeurs	Intérêts courus non échus
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS			**758**	**82 145**	**137 168**		
Instruments de couverture			**758**		**758**		
Instruments dérivés			758		758	Niveau 2	
Crédits et créances				**82 145**	**136 410**		
Créances non courantes de location-financement				75 718	129 983	Niveau 2	
Créances commerciales et autres actifs non courants				29	29	Niveau 2	
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises				6 398	6 398	Niveau 2	
ACTIFS FINANCIERS COURANTS				**66 466**	**67 753**		
Instruments de couverture							
Instruments dérivés						Niveau 2	
Crédits et créances				**26 695**	**27 982**		
Créances courantes de location-financement				1 795	3 082	Niveau 2	
Créances commerciales				24 900	24 900	Niveau 2	
Autres						Niveau 2	
Trésorerie et équivalents de trésorerie				**39 771**	**39 771**	**Niveau 2**	
TOTAL	**0**	**0**	**758**	**148 612**	**204 921**		
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS		**216 481**	**49 971**	**754 124**	**1 020 575**		
Dettes financières non courantes		**216 481**		**754 124**	**970 604**		
Obligations				453 690	453 690	Niveau 2	
Obligations convertibles		212 963			212 963	Niveau 1	
Obligations Remboursables en Actions (ORA)		3 517			3 517	Niveau 2	
Établissements de crédit				247 709	247 709	Niveau 2	
Billets de trésorie - taux flottant				46 000	46 000	Niveau 2	
Garanties locatives reçues				6 724	6 724	Niveau 2	
Autres passifs financiers non courants			**49 971**		**49 971**		
Instruments dérivés			49 971		49 971	Niveau 2	
PASSIFS FINANCIERS COURANTS			**12 949**	**621 032**	**633 980**		**13 203**
Dettes financières courantes				**558 167**	**558 167**		**11 203**
Billets de trésorie - taux flottant				386 500	386 500	Niveau 2	
Obligations				50 000	50 000	Niveau 2	7 898
Obligations convertibles				0	0	Niveau 1	121
Établissements de crédit				121 645	121 645	Niveau 2	1 263
Autres				22	22	Niveau 2	1 922
Autres passifs financiers courants			**12 949**		**12 949**		**2 001**
Instruments dérivés			12 949		12 949	Niveau 2	2 001
Dettes commerciales et autres dettes courantes				**62 865**	**62 865**	**Niveau 2**	
TOTAL	**0**	**216 481**	**62 920**	**1 375 155**	**1 654 556**		**13 203**

(x 1000 EUR)							31.12.2015
	Désignés dans une relation de couverture	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Détenus à des fins de transaction	Prêts, créances et passifs financiers au coût amorti	Juste valeur	Qualification des justes valeurs	Intérêts courus non échus
ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS			**20**	**81726**	**130703**		
Instruments de couverture			**20**		**20**		
Instruments dérivés			20		20	Niveau 2	
Crédits et créances				**81726**	**130684**		
Créances non courantes de location-financement				75652	124610	Niveau 2	
Créances commerciales et autres actifs non courants				41	41	Niveau 2	
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises				6033	6033	Niveau 2	
ACTIFS FINANCIERS COURANTS			**14**	**43497**	**44582**		**3233**
Instruments de couverture			**14**		**14**		**3233**
Instruments dérivés			14		14	Niveau 2	3233
Crédits et créances				**21457**	**22528**		
Créances courantes de location-financement				1656	2727	Niveau 2	
Créances commerciales				19801	19801	Niveau 2	
Autres							
Trésorerie et équivalents de trésorerie				**22040**	**22040**	**Niveau 2**	
TOTAL	**0**	**0**	**34**	**125223**	**175286**		**3233**
PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS		**216625**	**64559**	**592249**	**873434**		
Dettes financières non courantes		**216625**		**592249**	**808875**		
Obligations				379418	379418	Niveau 2	
Obligations convertibles		212780			212780	Niveau 1	
Obligations Remboursables en Actions (ORA)		3846			3846	Niveau 2	
Établissements de crédit				180229	180229	Niveau 2	
Billets de trésorie - taux flottant				26000	26000	Niveau 2	
Garanties locatives reçues				6602	6602	Niveau 2	
Autres passifs financiers non courants			**64559**		**64559**		
Instruments dérivés			64559		64559	Niveau 2	
PASSIFS FINANCIERS COURANTS			**20572**	**508541**	**529113**		**18317**
Dettes financières courantes				**445676**	**445676**		**15930**
Billets de trésorie - taux flottant				220500	220500	Niveau 2	
Obligations				0	0	Niveau 2	7596
Obligations convertibles				174771	174771	Niveau 1	5708
Établissements de crédit				50352	50352	Niveau 2	1431
Autres				54	54	Niveau 2	1195
Autres passifs financiers courants			**20572**		**20572**		**2387**
Instruments dérivés			20572		20572	Niveau 2	2387
Dettes commerciales et autres dettes courantes				**62865**	**62865**	**Niveau 2**	
TOTAL	**0**	**216625**	**85131**	**1100790**	**1402547**		**18317**

Juste valeur des actifs et passifs financiers[1]

Après la comptabilisation initiale, certains instruments financiers (instruments dérivés, obligations convertibles) sont évalués à la juste valeur au bilan. Cette juste valeur peut être présentée selon trois niveaux (1 à 3). L'attribution du niveau dépend du degré d'observabilité des variables utilisées pour l'évaluation de l'instrument, soit :

- Les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après des prix (non-ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques ;
- Les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies à l'aide de données observables pour l'actif ou le passif concerné. Ces données peuvent être soit 'directes' (des prix, autres que ceux visés au niveau 1), soit 'indirectes' (des données dérivées de prix) ;
- Les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles portant sur les actifs ou passifs concernés, qui ne sont pas basées sur des données observables de marché.

Niveau 1

Les obligations convertibles émises par Cofinimmo font l'objet d'une évaluation de niveau 1. En septembre 2016, Cofinimmo a racheté des obligations convertibles émises en 2013 et a concomitamment émis de nouvelles obligations convertibles à échéance 2021.

Voir chapitre 'Gestion des ressources financières'.

Variation de la juste valeur des obligations convertibles

(x 1 000 EUR)	2016		2015		
	Convertible 2021		Convertible 2016	Convertible 2018	Total
AU 15.09	**219 321**	**AU 01.01**	**178 675**	**202 716**	**381 391**
Variation résiduelle de la juste valeur attribuable aux variations du risque de crédit de l'instrument comptabilisées au cours de l'exercice	-7 195	Variation résiduelle de la juste valeur attribuable aux variations du risque de crédit de l'instrument comptabilisées au cours de l'exercice	-506	9 173	8 667
Variation de la juste valeur attribuable aux changements des conditions de marché engendrant un risque de marché (taux d'intérêt, prix des actions) au cours de l'exercice	837	Variation de la juste valeur attribuable aux changements des conditions de marché engendrant un risque de marché (taux d'intérêt, prix des actions) au cours de l'exercice	-3 398	890	-2 508
AU 31.12	**212 963**	**AU 31.12**	**174 771**	**212 780**	**387 550**

Au 31.12.2016, l'obligation convertible à échéance 2021 a une juste valeur de 212 963 323 EUR. Si l'obligation n'est pas convertie en actions, la valeur de remboursement sera de 219 320 616 EUR à l'échéance finale.

Niveau 2

Tous les autres actifs et passifs financiers, notamment les instruments financiers dérivés détenus à la juste valeur, sont de niveau 2. La juste valeur des actifs et des passifs financiers dont les termes et conditions sont standard et qui sont négociés sur des marchés actifs et liquides est établie en fonction des cours de marché. La juste valeur des 'Créances commerciales', des 'Dettes commerciales', des 'Prêts à des entreprises associées et co-entreprises' ainsi que toute autre dette à taux variable est proche de leur valeur comptable. Les dettes bancaires sont principalement sous la forme de crédits 'roll-over'. Le calcul de la juste valeur des 'Créances de location-financement' est basé sur la méthode d'actualisation des flux de trésorerie, en utilisant une courbe de rendement adaptée à la durée des instruments et celui des instruments financiers dérivés est obtenu via l'outil de valorisation des instruments financiers dérivés disponible sur Bloomberg.

Les créances de location-financement sont détaillées dans la Note 25.

Niveau 3

Actuellement, Cofinimmo ne détient pas d'instrument financier qui correspondrait à la définition du niveau 3.

[1] Pour plus de détails sur les changements qui ont eu lieu au cours de l'année 2016, ainsi que sur la composition et les conditions des emprunts obligataires, voir le chapitre 'Gestion des ressources financières'.

B. GESTION DU RISQUE FINANCIER

Risque de taux d'intérêt

Puisque le Groupe Cofinimmo possède un portefeuille d'immeubles à (très) long terme, il est hautement probable que les emprunts finançant ce portefeuille devront être refinancés à leur échéance par d'autres emprunts. Par conséquent, l'endettement financier total de la société est renouvelé régulièrement pour une période future indéterminée. Pour des raisons d'efficacité des coûts, la politique de financement par dette du Groupe sépare l'activité de levée d'emprunts (liquidité et marges sur taux flottants) de la gestion des risques et charges de taux d'intérêt (fixation et couverture des taux d'intérêt flottants futurs). Une partie des fonds empruntés le sont en effet à taux flottant.

Repartition selon les emprunts[1] à taux flottant et à taux fixe (calculée sur leurs valeurs nominales)

(x 1000 EUR)	2016	2015
À taux flottant	782 500	561 000
À taux fixe	742 882	653 820
TOTAL	**1 525 382**	1 214 820

En conformité avec sa stratégie de couverture contre les risques financiers ('hedging policy'), le Groupe couvre au moins 80 % de son portefeuille de dettes totales pour au moins cinq ans en contractant des dettes à taux fixes et en concluant des contrats sur des instruments dérivés de taux d'intérêt pour couvrir la dette à taux flottante. La période de couverture de minimum cinq ans a été choisie pour compenser l'effet négatif qu'aurait sur les résultats nets un décalage temporel entre une augmentation des taux d'intérêt nominaux, alourdissant les charges d'intérêt, et un surcroît d'inflation, augmentant les revenus locatifs des baux indexés. Enfin, une augmentation des taux d'intérêt réels serait probablement accompagnée ou suivie rapidement par une reprise de l'activité économique générale, entraînant de meilleures conditions locatives, ce qui bénéficierait au résultat net.

Les banques contreparties dans ces contrats IRS sont généralement différentes des banques fournissant les fonds, mais le Groupe veille toutefois à faire correspondre les périodes et les dates de fixation des contrats dérivés de taux d'intérêt avec les périodes de renouvellement et les dates de fixation de taux de ses contrats d'emprunt.

Si un instrument dérivé couvre une dette sous-jacente qui avait été contractée à un taux flottant, la relation de couverture est qualifiée de couverture de flux de trésorerie. Si un instrument dérivé couvre une dette sous-jacente conclue à un taux fixe, elle est qualifiée de couverture de la juste valeur. Bien que tous les instruments financiers émis ou détenus l'aient été à des fins de couverture de risques sur taux d'intérêt, le Groupe s'abstenant de désigner une relation avec un risque particulier, ces instruments sont présentés comptablement en tant qu'instruments détenus à des fins de transaction ('trading').

Ci-dessous sont présentés les résultats d'une étude de sensibilité de l'impact des variations de taux sur le résultat net des activités clés. Une variation de taux impactera la partie non-couverte de la dette flottante et la juste valeur des IRS. La variation de ces IRS causée par des variations de taux est comptabilisée en comptes de résultats.

Résumé des effets potentiels sur les fonds propres et les comptes de résultats, d'une variation de 1 % du taux d'intérêt

(x 1 000 000 EUR)	2016		2015	
Variation	Comptes de résultats	Fonds propres	Comptes de résultats	Fonds propres
+1 %	-1,12	0,00	2,09	0,00
-1 %	1,06	0,00	-2,20	0,00

Le tableau ci-dessus montre qu'une augmentation des taux d'intérêt de 1 % engendrerait une perte de 1,12 millions EUR et qu'un gain de 1,06 millions EUR ressort d'une baisse des taux d'intérêt de 1 %. Les fonds propres ne sont pas affectés directement par une variation des taux d'intérêt.

La différence entre 2015 et 2016 s'explique par une réduction des montants notionnels des IRS pour la période 2018-2020 et par une variation du taux de couverture (hedge ratio).

[1] Non courants et courants.

Risque de crédit

Dans le cadre de son activité, Cofinimmo fait face à deux catégories de contreparties principales, soit des banques et des clients. Le Groupe maintient un standard de rating minimal pour ses contreparties financières. Toutes ces contreparties financières possèdent un rating externe d'**'investment grade'**. Le risque sur les clients est mitigé par une diversification des clients et une analyse de leur solvabilité avant et pendant le bail.

Risque de prix

Le Groupe pourrait être exposé au risque de prix lié à l'option sur l'action Cofinimmo attachée à l'obligation convertible. Toutefois, étant donné que cette option se trouve au 31.12.21016 sensiblement 'en dehors de la monnaie', le risque est considéré comme peu probable.

Risque de change

Le Groupe a conclu une transaction immobilière générant du risque de change. Afin de couvrir ce risque de change potentiel, Cofinimmo a contracté des instruments dérivés qui permettent à la société de se premunir contre une evolution défavorale du taux de change.

Risque de liquidité

Le risque de liquidité est limité par la diversification des sources de financement et par le refinancement qui est effectué un an au moins avant la date d'échéance de la dette financière.

Obligation de liquidité aux échéances

(x 1000 EUR)	**2016**	2015
Entre un et deux ans	246 518	337 665
Entre deux et cinq ans	581 641	491 609
Au-delà de cinq ans	365 454	216 267
TOTAL	**1 193 614**	1 045 541

Facilités de crédit à long terme non utilisées

(x 1000 EUR)	**2016**	2015
Venant à expiration dans l'année	0	136 500
Venant à expiration dans plus d'un an	1 060 000	1 149 000

Collatéralisation

La valeur comptable des actifs financiers mis en gage s'élève, au 31.12.2016, à 54 653 574 EUR (2015 : 39 792 864 EUR). Les termes et les conditions des actifs financiers mis en gage sont détaillés dans la Note 41. Au cours de l'année 2016, il n'y a eu ni défaut de paiement sur les contrats d'emprunts, ni violation des termes de ces mêmes contrats.

C. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

Nature des instruments financiers dérivés de taux d'intérêt

Au 31.12.2016, le Groupe utilise des IRS afin de couvrir son exposition au risque de taux d'intérêt résultant de son activité opérationnelle, de financement et d'investissement.

Interest Rate Swap (IRS)

Un IRS est un 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 inversément.

Les IRS sont détaillés dans le tableau de la page 227.

Cancellable IRS

Un Cancellable IRS est un IRS classique qui contient en plus une option d'annulation pour la banque à partir d'une certaine date. Cofinimmo a conclu un Cancellable IRS afin d'échanger un taux flottant contre un taux fixe. La vente de cette option d'annulation a permis d'abaisser le taux fixe garanti sur la période courant au moins jusque la première date d'annulation.

Ce Cancellable IRS est détaillé dans le tableau de la page 227.

Nature des instruments financiers dérivés de taux de change

Options sur devise

Une option de change donne la possibilité d'acheter ou de vendre une devise jusqu'à (ou à) une certaine date, à un cours fixé dès l'origine ('strike'), moyennant le paiement d'une prime ('premium').

En 2016, Cofinimmo a conclu deux options sur la période 2016-2018. Les primes à payer pour ces options ne sont redevables qu'en 2018.

Au 31.12.2016 la variation de juste valeur des options est affectée uniquement dans les comptes de résultats[1].

Emprunts à taux flottant au 31.12.2016 couverts par des instruments derivés

La dette à taux flottant (783 millions EUR) est obtenue en déduisant de la dette totale (1529 millions EUR), les éléments de la dette contractés à taux fixe comme détaillé dans le tableau ci-dessous :

(x 1000 EUR)	**2016**	2015
Dettes financières	**1528771**	1254989
Obligation convertible	-212963	-387550
Obligations à taux fixe	-503690	-280000
Obligations remboursables en actions (coupon fixe minimum)	-3517	-3846
Emprunts à taux fixe	-8709	-9720
Billets de trésorerie à taux fixe	-10000	0
Autres (comptes débiteurs, garanties locatives reçues)	-7247	-13454
Dettes à taux flottant	**782644**	560419

Comme expliqué dans le chapitre 'Gestion des Ressources Financières', la politique financière de Cofinimmo consiste à maintenir un taux d'endettement d'environ 45 % accompagné d'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.

Au 31.12.2016, Cofinimmo avait une dette à taux flottant pour un montant notionnel de 783 millions EUR. Ce montant était couvert contre le risque de taux d'intérêt par des IRS pour un montant notionnel de 540 millions EUR. Durant le dernier trimestre de l'année 2016, Cofinimmo a saisi l'opportunité de l'environnement des taux d'intérêts bas afin de restructurer son portefeuille d'instruments financiers dérivés de couverture. Dans ce cadre, pour la période 2018 à 2022, le montant notionnel total a été réduit de 1000 millions EUR à 650 millions EUR et les taux fixes ont été diminués. En même temps, le Groupe a conclu des nouveaux IRS pour la période 2023-2025 pour un montant notionnel total de 200 millions EUR.

La restructuration des instruments de couverture de taux d'intérêt entraînera une baisse des charges d'intérêt décaissées dans les années futures et a engendré en 2016 une sortie de cash de 44,0 millions EUR ainsi qu'une charge de 25,0 millions EUR comptabilisée dans la rubrique 'Valorisation des instruments financiers' en comptes de résultats.

La restructuration des FLOORS, intervenue en 2015, avait engendré un coût total de 32,1 millions EUR. Au 31.12.2016, un solde de 11,3 millions EUR est comptabilisé sous la rubrique 'Autres éléments du résultat global'. Il sera étalé en 2017 et 2018 en IAS 39 selon les règles comptables en vigueur.

Cofinimmo projette de conserver durant les années 2017 à 2025 un patrimoine financé partiellement par endettement, de sorte qu'elle sera redevable d'un flux d'intérêts à payer, qui constitue l'élément couvert par les instruments financiers dérivés détenus à des fins de transaction et décrits ci-dessus. Au 31.12.2016 Cofinimmo avait une dette de 1529 millions EUR. Sur base des projections futures cette dette atteindrait 1537 millions EUR au 31.12.2017, 1500 millions EUR fin 2018 et 1517 millions EUR fin 2019.

[1] En 2016, aucune variation de juste valeur relative aux options n'a été affectée dans la rubrique 'Autres éléments du résultat global'.

Instruments financiers dérivés de taux d'intérêt

(x 1000 EUR)

Période couverte par l'IRS	Actif / Forward	Option	Prix d'exercice	Taux flottant	Notionnel 2016	Notionnel 2015	Première option
2008-2018	Actif	Cancellable IRS	4,10 %	3M	140 000	140 000	15.10.2011
2014-2017	Actif	IRS	0,51 %	3M	400 000	400 000	
2018	Forward	IRS	2,11 %	1M	0	660 000	
2019	Forward	IRS	2,37 %	1M	0	800 000	
2018-2019	Forward	IRS	2,18 %	1M	0	200 000	
2020	Forward	IRS	0,86 %	1M	350 000	350 000	
2021	Forward	IRS	1,00 %	1M	150 000	150 000	
2022	Forward	IRS	1,31 %	1M	150 000	150 000	
2020-2022	Forward	IRS	2,73 %	1M	0	500 000	
2012-2016 (fixe vers flottant)	Forward	IRS	3,60 %	3M	0	100 000	
2018	Forward	IRS	0,68 %	1M	510 000	0	
2018-2019	Forward	IRS	1,46 %	1M	650 000	0	
2020	Forward	IRS	2,64 %	1M	300 000	0	
2021-2022	Forward	IRS	1,88 %	1M	500 000	0	
2023	Forward	IRS	0,73 %	1M	200 000	0	
2024	Forward	IRS	0,98 %	1M	200 000	0	
2025	Forward	IRS	1,19 %	1M	200 000	0	

Obligation de liquidité aux échéances, liée aux instruments financiers dérivés

(x 1000 EUR)	2016	2015
Entre un et deux ans	-20 053	-18 098
Entre deux et cinq ans	-29 666	-56 111
Au-delà de cinq ans	-5 776	-17 146
TOTAL	**-55 495**	-91 356

Ces tableaux représentent les positions nettes des actifs et passifs des instruments financiers dérivés.

Compensation des actifs et des passifs financiers

(x 1000 EUR) **31.12.2016**

	Montant brut des actifs financiers comptabilisés	Montants brut des actifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des actifs financiers présentés dans la position des actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Actifs financiers						
IRS	758		758	758		
TOTAL	**758**	**0**	**758**	**758**	**0**	**0**

(x 1000 EUR) **31.12.2016**

	Montant bruts des passifs financiers comptabilisés	Montants bruts des passifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des passifs financiers présentés dans la position des passifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Passifs financiers						
IRS	61 290		61 290	758		60 533
FOREX	1 478		1 478			1 478
TOTAL	**62 768**	**0**	**62 768**	**758**	**0**	**62 011**

Compensation des actifs et des passifs financiers

(x 1000 EUR)						31.12.2015
	Montant bruts des actifs financiers comptabilisés	Montants bruts des actifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des actifs financiers présentés dans la position des actifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Actifs financiers						
IRS	34		34	34		
TOTAL	**34**	**0**	**34**	**34**	**0**	**0**

(x 1000 EUR)						31.12.2015
	Montant bruts des passifs financiers comptabilisés	Montants bruts des passifs financiers compensés dans l'état de la situation financière	Montant net des passifs financiers présentés dans la position des passifs financiers	Montants non compensés dans l'état de la situation financière		Montant net
				Instruments financiers	Garanties reçues en trésorerie	
Passifs financiers						
IRS	85 131		85 131	34		85 097
TOTAL	**85 131**	**0**	**85 131**	**34**	**0**	**85 097**

Résumé des instruments financiers dérivés actifs au 31.12.2016

(x 1000 EUR)

Instrument	Période	Prix d'exercice	Taux flottant	Notionnel 2016	Notionnel 2015	Première option	Périodicité de l'option
Détenus à fin de transaction							
IRS	2014-2017	0,51 %	3M	400 000	400 000		
Cancellable IRS	2008-2018	4,10 %	3M	140 000	140 000	15.10.2011	Annuel

Option	Période
Call Option	2016-2018
Call Option	2016-2018

D. GESTION DU CAPITAL

En conséquence de l'Article 13 de l'Arrêté Royal du 13.07.2014 relatif aux SIR, la SIR publique doit, au cas où le taux d'endettement consolidé dépasse 50 % des actifs consolidés, élaborer un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution, décrivant les mesures destinées à éviter que ce taux d'endettement ne dépasse les 65 % des actifs consolidés. Ce plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du Commissaire confirmant la vérification par ce dernier de la méthode d'élaboration du plan, notamment en ce qui concerne ses fondements économiques, ainsi que la cohérence des chiffres que celui-ci contient avec la comptabilité de la SIR publique. Les Rapports Financiers Annuels et Semestriels doivent justifier la manière dont le plan financier a été exécuté au cours de la période pertinente et de la manière dont la SIR envisage l'exécution future du plan.

1. Évolution du taux d'endettement

Au 31.03.2016, 30.06.2016 et au 30.09.2016, le taux d'endettement a atteint 38,75 %, 42,09 % et 42,75 % respectivement, restant en-dessous des 50 %. Au 31.12.2016, le taux d'endettement s'établissait à 43,81 %. Cette évolution s'explique par la poursuite du programme d'investissements notamment dans des actifs de santé en Allemagne et aux Pays-Bas et par l'optimisation du portefeuille de bureaux.

2. Politique de taux d'endettement

La politique de Cofinimmo est de maintenir un taux d'endettement proche de 45 %. Il se peut donc qu'elle franchisse la barre des 45 % à la hausse ou à la baisse de manière répétée sans que ceci ne signale un changement de politique dans un sens ou dans l'autre.

Cofinimmo établit chaque année à la fin du premier semestre un plan financier à moyen terme qui incorpore tous les engagements financiers pris par le Groupe. Ce plan est actualisé en cours d'année lorsque survient un nouvel engagement significatif. Le taux d'endettement et son évolution future sont recalculés à chaque édition de ce plan. De cette façon, Cofinimmo dispose à tout moment d'une vue prospective sur ce paramètre-clé de la structure de son bilan consolidé.

3. Prévision de l'évolution du taux d'endettement

Le plan financier de Cofinimmo réactualisé fait apparaître que le taux d'endettement consolidé de Cofinimmo ne devrait pas s'écarter significativement d'un niveau de 45 % au 31 décembre de chacune des trois prochaines années. Cette prévision reste néanmoins sujette à la survenance d'évènements non prévus. À cet égard, il est spécifiquement renvoyé au chapitre 'Facteurs de risques' du présent Rapport Financier Annuel.

4. Décision

Le Conseil d'Administration de Cofinimmo estime donc que le taux d'endettement ne dépassera pas les 65 % et que, pour l'instant, en fonction des tendances économiques et immobilières dans les segments où le Groupe est présent, des investissements projetés et de l'évolution attendue du patrimoine, il n'est pas nécessaire de prendre des mesures additionnelles à celles contenues dans le plan financier dont question ci-dessus.

NOTE 25. CRÉANCES DE LOCATION-FINANCEMENT

Le Groupe a conclu des conventions de location-financement relatives à certains immeubles. Le Groupe a également octroyé à certains locataires des financements liés à des travaux d'aménagement. Le taux d'intérêt implicite moyen de ces contrats de location-financement s'élève à 6,22 % pour 2016 (2015 : 6,34 %). Au cours de l'exercice 2016, des loyers conditionnels (indexations) ont été comptabilisés en produits de la période pour un montant de 0,06 million EUR (2015 : 0,01 million EUR).

(x 1 000 EUR)	**2016**	2015
À moins d'un an	4 771	4 522
À plus d'un an mais moins de cinq ans	17 958	17 795
À plus de cinq ans	192 202	206 495
Paiements minimaux au titre de la location	**214 931**	228 812
Produits financiers non acquis	-137 418	-151 504
Valeur actuelle des paiements minimaux au titre de la location	**77 513**	77 308
Créances non courantes de location-financement	75 718	75 652
À plus d'un an mais moins de cinq ans	24 501	23 086
À plus de cinq ans	51 217	52 566
Créances courantes de location-financement	1 795	1 656
À moins d'un an	1 795	1 656

NOTE 26. ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

(x 1 000 EUR)	**2016**	2015
AU 01.01	**2 870**	3 410
Ventes	-65	-315
Augmentation/Diminution de la juste valeur	-110	-225
AU 31.12	**2 695**	2 870

Tous les actifs détenus en vue de la vente sont des immeubles de placement.

NOTE 27. CRÉANCES COMMERCIALES COURANTES

Créances commerciales brutes[1]

(x 1000 EUR)	2016	2015
Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées	9246	7603
Créances commerciales brutes non échues	16772	12663
Créances douteuses	598	980
Provisions pour créances douteuses (-)	-974	-1445
TOTAL	**25642**	19801

Le Groupe a reconnu une réduction de valeur sur créances commerciales de 261 KEUR (2015 : 1220 KEUR) au cours de l'exercice se clôturant le 31.12.2016. Le Conseil d'Administration considère que la valeur comptable des créances commerciales est proche de leur juste valeur.

Créances commerciales brutes échues mais non provisionnées

(x 1000 EUR)	2016	2015
Echues à moins de 60 jours	5419	4854
Échues entre 60 et 90 jours	208	320
Échues à plus de 90 jours	3619	2429
TOTAL	**9246**	7603

Provision pour créances douteuses

(x 1000 EUR)	2016	2015
AU 01.01	**1445**	317
Utilisation	209	-92
Provisions constituées à charge des comptes de résultats	261	1220
Reprises portées en comptes de résultats		
AU 31.12	**974**	1445

[1] Le risque crédit est décrit dans le chapitre 'Facteurs de risques'.

NOTE 28. CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

(x 1000 EUR)	2016	2015
Impôts	**15406**	**11401**
Impôts	2568	1983
Taxes régionales	3182	2149
Précompte immobilier	9656	7269
Autres	**5040**	**5962**
TOTAL	**20446**	17363

NOTE 29. COMPTES DE RÉGULARISATION - ACTIFS

(x 1000 EUR)	2016	2015
Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir	1520	1473
Charges immobilières payées d'avance	18964	15951
Intérêts et autres charges financières payés d'avance	1768	5898
TOTAL	**22252**	23322

NOTE 30. CAPITAL ET PRIMES D'ÉMISSION

(en nombre)	Actions ordinaires		Actions privilégiées convertibles		Total	
	2016	2015	**2016**	2015	**2016**	2015
Nombre d'actions (A)						
AU 01.01	**20 344 378**	17 339 423	**685 848**	686 485	**21 030 226**	18 025 908
Augmentation de capital		3 004 318				3 004 318
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	295	637	-295	-637		
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires	964				964	
AU 31.12	**20 345 637**	20 344 378	**685 553**	685 848	**21 031 190**	21 030 226
Actions propres détenues par le Groupe (B)						
AU 01.01	**50 114**	54 414			**50 114**	54 414
Actions propres (vendues/acquises) - net	-5 250	-4 300			-5 250	-4 300
AU 31.12	**44 864**	50 114			**44 864**	50 114
Nombre d'actions en circulation (A-B)						
AU 01.01	**20 294 264**	17 285 009	**685 848**	686 485	**20 980 112**	17 971 494
AU 31.12	**20 300 773**	20 294 264	**685 553**	685 848	**20 986 326**	20 980 112

(x 1 000 EUR)	Actions ordinaires		Actions privilégiées convertibles		Total	
	2016	2015	**2016**	2015	**2016**	2015
Capital						
AU 01.01	**1 087 720**	926 458	**36 575**	36 609	**1 124 295**	963 067
Actions propres (vendues/acquises) - net	281	230			281	230
Augmentation de capital		160 997				160 997
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	16	34	-16	-34		
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires	52				52	
AU 31.12	**1 088 069**	1 087 720	**36 559**	36 575	**1 124 628**	1 124 295
Primes d'émission						
AU 01.01	**468 079**	347 818	**36 161**	36 195	**504 240**	384 013
Actions propres (vendues/acquises) - net	253	168			253	168
Augmentation de capital		120 059				120 059
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	16	34	-16	-34		
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires	51				51	
AU 31.12	**468 399**	468 079	**36 145**	36 161	**504 544**	504 240

CATÉGORIES D'ACTIONS

Le Groupe a émis deux catégories d'actions :

Actions ordinaires : Les détenteurs d'actions ordinaires ont droit aux dividendes lorsque ces derniers sont déclarés et ont droit à une voix par action au cours des Assemblées Générales de la Société. Le pair comptable de chaque action ordinaire est de 53,59 EUR au 31.12.2016. Les actions ordinaires sont cotées sur le Premier Marché d'Euronext Brussels.

Actions privilégiées convertibles : les actions privilégiées ont été émises en 2004 en deux séries distinctes qui présentent toutes deux les caractéristiques principales suivantes :

- droit prioritaire à un dividende annuel brut fixe de 6,37 EUR par action, plafonné à ce montant et non cumulatif ;
- droit prioritaire en cas de liquidation à une distribution égale au prix d'émission de ces actions, plafonné à ce montant ;
- option pour le détenteur de convertir ses actions privilégiées en actions ordinaires à partir du cinquième anniversaire de leur date d'émission (01.05.2009), dans le rapport d'une action ordinaire pour une action privilégiée ;

- option pour un tiers désigné par Cofinimmo (par exemple une de ses filiales) d'acheter en espèces et à leur prix d'émission, à partir du 15e anniversaire de leur émission (2019), les actions privilégiées qui n'ont pas encore été converties ;
- les actions privilégiées sont nominatives et cotées sur le Premier Marché d'Euronext Brussels et donnent un droit de vote identique à celui des actions ordinaires.

La première série d'actions privilégiées a été émise à 107,89 EUR et la deuxième à 104,40 EUR par action. Le pair comptable des deux séries est de 53,33 EUR par action.

Actions détenues par le Groupe : Au 31.12.2016, le Groupe détenait 44 864 actions ordinaires en autocontrôle (31.12.2015 : 50 114) (voir aussi page 34).

Conformément à la Loi du 14.12.2005 portant sur la suppression des titres au porteur, telle que modifiée par la Loi du 21.12.2013, la société a procédé à la vente des titres physiques encore en circulation et a reçu un rapport de son Commissaire attestant de la conformité de la procédure mise en œuvre pour cette vente.

CAPITAL AUTORISÉ

L'Assemblée Générale des Actionnaires a autorisé le 06.01.2016 le Conseil d'Administration à procéder à des augmentations de capital pour un montant de 1 100 000 000 EUR et pour une période de cinq ans.

Au 31.12.2016, le Conseil d'Administration a fait usage de cette faculté dans le cadre :

- de l'augmentation de capital dans le cadre de la conversion de 514 obligations émises en 2011 et convertibles en actions ordinaires, en date du 02.05.2016, à concurrence de 27 973,25 EUR ;
- de la réalisation définitive de l'émission d'un emprunt obligataire en date du 15.09.2016 pour un montant maximum d'augmentation de capital à concurrence de 80 500 588,08 EUR ;
- de l'augmentation de capital dans le cadre de la conversion de 402 obligations émises en 2013 et convertibles en actions ordinaires, en date du 25.11.2016, à concurrence de 23 686,16 EUR ;

de sorte que le montant à concurrence duquel le Conseil d'Administration pouvait augmenter le capital souscrit dans le cadre du capital autorisé était de 1 019 499 411,92 EUR.

Ce capital autorisé est déterminé sur base du pair comptable des actions ordinaires ou privilégiées s'élevant à 53,33 EUR par action avant le 31.12.2007 et à 53,59 EUR par action par la suite, pour les actions ordinaires.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 01.02.2017 a conféré au Conseil d'Administration une nouvelle autorisation pour une durée de cinq ans à dater de la publication du 17.02.2017 aux annexes du Moniteur Belge du procès-verbal de cette Assemblée.

Le Conseil d'Administration est ainsi autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de :

1. 1 127 000 000,00 EUR, si l'augmentation de capital à réaliser, est une augmentation de capital par souscription en espèces :
   - soit avec possibilité d'exercice du droit de souscription préférentielle des actionnaires de la Société, tel que prévu aux Articles 592 et suivants du Code des sociétés ;
   - soit incluant un droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la société, tel que prévu à l'Article 26, § 1 de la Loi du 12.05.2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées ;

   et de
2. 225 000 000,00 EUR pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées au point 1 ci-dessus ;

étant entendu qu'en tous cas, le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé au-delà de 1 127 000 000,00 EUR au total.

NOTE 31. RÉSERVES

(x 1 000 EUR)	2016	2015
Réserve du solde de la variation de juste valeur des biens immobiliers	-181 038	-175 817
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-74 480	-71 725
Réserve du solde de la variation de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-4 554	-9 673
Réserve du solde de la variation de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-80 788	-85 175
Autres	467 218	469 987
Réserves indisponibles	5 191	5 212
Réserves disponibles	462 027	464 775
TOTAL	**126 358**	127 597

Les réserves sont présentées avant affectation du résultat de l'exercice.

NOTE 32. RÉSULTAT PAR ACTION

Le calcul du résultat par action à la date de clôture est fondé sur le résultat net des activités clés/résultat net attribuable aux actionnaires ordinaires et privilégiés de 134 260 KEUR (2015 : 128 517 KEUR)/97 393 KEUR (2015 : 103 967 KEUR) et sur un nombre d'actions ordinaires et privilégiées ayant jouissance dans le résultat de l'exercice clôturé au 31.12.2016 de 20 986 326 (2015 : 19 888 379).

Le résultat dilué par action comprend l'effet d'une conversion théorique des obligations convertibles émises par Cofinimmo, des Obligations Remboursables en Actions (ORA) émises par Cofinimur I, ainsi que des options sur actions.

Résultat attribuable aux actions ordinaires et privilégiées

(x 1 000 EUR)	2016	2015
Résultat net des activités clés attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	**134 260**	**128 517**
Résultat net des activités clés de la période	138 689	133 357
Intérêts minoritaires	-4 429	-4 840
Résultat sur instruments financiers attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	**-38 850**	**-30 811**
Résultat sur portefeuille de la période	-38 286	-30 402
Intérêts minoritaires	-564	-409
Résultat sur portefeuille attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	**1 983**	**6 261**
Résultat sur portefeuille de la période	1 832	5 495
Intérêts minoritaires	151	766
Résultat net attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	**97 393**	**103 967**
Résultat net de la période	102 235	108 449
Intérêts minoritaires	-4 842	-4 482

Résultat dilué par action

(en EUR)	2016	2015
Résultat net - part du Groupe	**97 393 088**	**103 966 729**
Nombre d'actions ordinaires et privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	20 986 326	19 888 379
Résultat net des activités clés par action - part du Groupe	6,40	6,46
Résultat sur instruments financiers par action - part du Groupe	-1,85	-1,55
Résultat sur portefeuille par action - part du Groupe	0,09	0,32
Résultat net par action - part du Groupe	4,64	5,23
Résultat net dilué - part du Groupe	**86 789 374**	**101 109 109**
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période tenant compte de la conversion théorique des obligations convertibles et des options sur actions	20 783 108 [1]	20 759 209 [1]
Résultat net dilué par action - part du Groupe	4,18	4,87

[1] Conformément à l'IAS 33, l'obligation convertible de 2011 (échéance 2016) a été prise en compte dans le calcul du résultat net dilué en 2015 car elle aurait eu un impact dilutif sur le résultat dilué par action. L'obligation convertible de 2016 (échéance 2021) a été prise en compte dans le calcul du résultat net dilué en 2016 pour le même motif.

NOTE 33. DIVIDENDE PAR ACTION[1]

(en EUR)	Payé en 2016	Payé en 2015
Dividendes bruts attribuables aux actionnaires ordinaires	105 732 122	95 067 764
Dividende brut par action ordinaire	5,50[2]	5,50
Dividende net par action ordinaire	4,015	4,125
Dividendes bruts attribuables aux actionnaires privilégiés	4 368 208	4 372 661
Dividende brut par action privilégiée	6,37	6,37
Dividende net par action privilégiée	4,65	4,775

Un dividende brut au titre de l'exercice 2016 pour les actions ordinaires de 5,50 EUR par action (dividende net par action de 3,85 EUR), représentant un dividende total de 111 654 251,50 EUR sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 10.05.2017. Le nombre d'actions ordinaires bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2016 est en effet, à la date d'arrêté des comptes, de 20 300 773.

Le Conseil d'Administration propose de suspendre le droit au dividende de 41 965 actions ordinaires propres encore détenues par Cofinimmo dans le cadre de son plan d'options sur actions et d'annuler le droit au dividende des 2 899 actions propres restantes.

Un dividende brut au titre de l'exercice 2016 pour les actions privilégiées de 6,37 EUR par action (dividende net par action de 4,459 EUR), représentant un dividende total de 4 366 972,61 EUR sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 10.05.2017. Le nombre d'actions privilégiées bénéficiant du dividende afférent à l'exercice 2016 est en effet, à la date d'arrêté des comptes, de 685 553.

Le taux de précompte mobilier applicable aux dividendes attribués depuis le 01.01.2017 s'élève à 30 %. La loi belge prévoit des exonérations que les bénéficiaires des dividendes peuvent faire valoir en fonction de leur statut et des conditions à remplir pour en bénéficer. Par ailleurs, les conventions préventives de double imposition prévoient des réductions de retenue à la source sur les dividendes.

NOTE 34. PROVISIONS

(x 1 000 EUR)	2016	2015
AU 01.01	**17 636**	17 658
Provisions constituées à charge des comptes de résultats	947	2 765
Utilisations	-913	-1 477
Reprises de provisions portées aux comptes de résultats	-780	-1 310
AU 31.12	**16 890**	17 636

Les provisions du Groupe (16 890 KEUR) peuvent être séparées en deux catégories :

- des provisions contractuelles définies selon l'IAS 37 comme des contrats déficitaires. Cofinimmo est engagé à assurer sur plusieurs immeubles la maintenance ainsi que des travaux vis-à-vis de locataires dont le coût s'élève à 13 134 KEUR (2015 : 13 382 KEUR) ;
- des provisions légales pour faire face à des engagements potentiels vis-à-vis de locataires ou de tiers pour 3 756 KEUR (2015 : 4 254 KEUR).

Ces provisions sont constituées par une actualisation des paiements futurs considérés comme probables par le Conseil d'Administration.

[1] Sur base du résultat de la société mère.

[2] Le dividende brut pour les nouvelles actions ordinaires créées suite à l'augmentation de capital du 12.05.2015 s'est élevé à 3,54 EUR (net 2,58 EUR) ce qui représente le dividende de la période du 12.05.2015 au 31.12.2015.

NOTE 35. IMPÔTS DIFFÉRÉS

(x 1000 EUR)	2016	2015
Exit Tax	**1387**	
Impôts différés Pubstone Properties	29915	32083
Impôts différés Cofinimmo SA succursale française	3849	2341
Impôts différés Cofinimmo Luxembourg	173	
Impôts différés Kaiserstone	497	
Impôts différés Aspria Maschsee	556	323
Impôts différés Aspria Uhlenhorst	826	539
Impôts différés	**35816**	**35286**
TOTAL	**37203**	35286

L'impôt différé de la filiale néerlandaise Pubstone Properties BV correspond à la taxation, à un taux de 25 %, de la différence entre la valeur d'investissement des actifs, diminuée des droits d'enregistrement, et leur valeur fiscale.

Depuis 2014, la succursale française de Cofinimmo est soumise à un nouvel impôt : 'Retenue à la source sur les bénéfices réalisés en France par les sociétés étrangères'. Une provision pour impôts différés a dû être constituée.

NOTE 36. DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

(x 1000 EUR)	2016	2015
Dettes commerciales	**24145**	23692
Autres dettes courantes	**48135**	39173
Exit tax		**614**
Taxes, charges sociales et dettes salariales	**32312**	**23940**
Taxes	29978	21985
Charges sociales	879	567
Dettes salariales	1455	1388
Autres	**15823**	**14619**
Coupons de dividende	1297	1367
Provision pour précomptes et taxes	9880	7544
Divers	4646	5708
TOTAL	**72280**	62865

NOTE 37. COMPTES DE RÉGULARISATION - PASSIFS

(x 1000 EUR)	2016	2015
Revenus immobiliers perçus d'avance	10854	13423
Intérêts et autres charges courus non échus	12773	18404
Autres	132	34
TOTAL	**23759**	31861

NOTE 38. CHARGES ET PRODUITS SANS EFFET DE TRÉSORERIE

(x 1 000 EUR)	2016	2015
Charges et produits relatifs à l'activité opérationnelle	**- 6 068**	**11 915**
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-11 626	8 620
Reprises de loyers cédés et escomptés	-11 265	-10 214
Mouvement des provisions et des options sur actions	-696	-22
Amortissements/Réductions de valeur (ou reprises) sur actifs incorporels et corporels	425	440
(Reprises de) Pertes de valeur sur actifs courants	0	1 061
Exit tax	-1 182	-248
Impôts différés	1 806	744
Dépréciation du goodwill	12 000	7 100
Gratuités	-48	266
Intérêts minoritaires	4 842	4 482
Autres	-324	-314
Charges et produits relatifs à l'activité de financement	**36 209**	**28 645**
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	37 586	30 403
Autres	-1 377	-1 758
TOTAL	**30 141**	40 560

NOTE 39. VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

(x 1 000 EUR)	2016	2015
Mouvements des éléments d'actif	**-7 553**	**4 982**
Créances commerciales	-5 573	2 351
Créances d'impôt	-551	164
Autres actifs à court terme	-2 501	2 720
Charges à reporter et produits acquis	1 072	-253
Mouvements des éléments de passif	**-863**	**5 597**
Dettes commerciales	-2 124	4 116
Taxes, charges sociales et dettes salariales	8 353	-1 546
Autres dettes courantes	1 283	296
Charges à imputer et produits à reporter	-8 375	2 731
TOTAL	**-8 416**	10 579

NOTE 40. ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE PAR SEGMENT DURANT L'EXERCICE

Les tableaux ci-dessous reprennent les mouvements du portefeuille par segment durant l'exercice 2016 afin de détailler les montants repris dans le tableau de flux de trésorerie.

Les montants relatifs aux immeubles repris dans le tableau de flux de trésorerie et dans les tableaux ci-dessous sont mentionnés en valeur d'investissement.

ACQUISITIONS EN IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les acquisitions effectuées au cours d'un exercice peuvent se faire de trois manières :

- acquisition de l'immeuble en direct contre espèces, reprise sous la rubrique 'Acquisition d'immeubles de placement' du tableau de flux de trésorerie;
- acquisition de l'immeuble contre émission d'actions; ces transactions ne sont pas reprises dans le tableau de flux de financement car elles ne génèrent pas de flux de trésorerie;
- acquisition de la société détenant l'immeuble contre espèces, reprise sous la rubrique 'Acquisition de filiales' du tableau de flux de trésorerie pour le montant du prix des actions achetées.

(x 1000 EUR)		Immobilier de santé				Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Autres	Total
		Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne				
Immeubles disponibles à la location	Immeubles en direct	1600	5494	23079	46829	31040			108042
	Immeubles contre actions								
	Sociétés contre espèces					57907			57907
	Sous-total	**1600**	**5494**	**23079**	**46829**	**88947**			**165949**
Projets de développement	Immeubles en direct	296	756	3421			164		4637
	Immeubles contre actions								
	Sociétés contre espèces								
	Sous-total	**296**	**756**	**3421**			**164**		**4637**
TOTAL		**1896**	**6250**	**26500**	**46829**	**88947**	**164**		**170586**

Le montant de 112 679 KEUR repris dans le tableau de flux de trésorerie sous la rubrique 'Acquisitions d'immeubles de placement' reprend la somme des acquisitions d'immeubles en direct.

EXTENSIONS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les extensions d'immeubles de placement se financent en espèces et sont repris dans la rubrique 'Extensions d'immeubles de placement' du tableau de flux de trésorerie.

(x 1000 EUR)	Immobilier de santé				Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Autres	Total
	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne				
Projets de développement	2531	10	17777		9617	483		30418
TOTAL	**2531**	**10**	**17777**		**9617**	**483**		**30418**
Montant payé en espèces	2314	14	16196		8596	156		27277
Variation des montants provisionnés	217	-4	1581		1021	327		3142
TOTAL	**2531**	**10**	**17777**		**9617**	**483**		**30418**

INVESTISSEMENTS SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les investissements sur immeubles de placement se financent en espèces et sont repris dans la rubrique 'Investissements en immeubles de placement' du tableau de flux de trésorerie.

(x 1000 EUR)	Immobilier de santé				Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Autres	Total
	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne				
Immeubles disponibles à la location	1138	- 34	921	524	6354	3750		12653
Immobilisations à usage propres					566			566
TOTAL	**1138**	**- 34**	**921**	**524**	**6920**	**3750**		**13219**
Montant payé en espèces	1866	6	1987	524	7067	3266		14716
Variation des montants provisionnés	- 728	- 40	-1066		- 147	484		-1497
TOTAL	**1138**	**- 34**	**921**	**524**	**6920**	**3750**		**13219**

CESSIONS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les montants repris dans le tableau de flux de trésorerie sous la rubrique 'Cession d'immeubles de placement' représentent le prix net reçu en espèces de l'acheteur.

Ce prix net se compose de la valeur nette comptable de l'immeuble au 31.12.2015 ainsi que de la plus- ou moins-value nette réalisée sur la vente, après déduction des frais de transaction.

(x 1000 EUR)	Immobilier de santé				Bureaux	Immobilier de réseaux de distribution	Autres	Total
	Belgique	France	Pays-Bas	Allemagne				
Immeubles disponibles à la location								
Valeur nette comptable						5 064		5 064
Résultat sur cession d'actif						2 289		2 289
Prix de vente net reçu						7 353		7 353
Immeubles détenus en vue de la vente								
Valeur nette comptable						65		65
Résultat sur cession d'actif						12		12
Prix de vente net reçu						77		77
Projets de développement								
Valeur nette comptable					7			7
Résultat sur cession d'actif					1			1
Prix de vente net reçu					8			8
TOTAL					**8**	**7 430**		**7 438**

NOTE 41. DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

- Les actions de la société Belliard III-IV Properties SA détenues par Cofinimmo font l'objet d'une option d'achat. L'exercice de cette option est soumis à la réalisation de certaines conditions spécifiques.
- Dans le cadre de la cession des créances de loyers relatives au bail en cours avec la Régie des Bâtiments sur le palais de justice d'Anvers, le solde des créances non cédées a été mis en gage en faveur d'une banque sous certaines conditions. Cofinimmo a par ailleurs octroyé une hypothèque traçante et un mandat hypothécaire sur le terrain (en conformité avec l'Article 41 de la Loi du 12.05.2014). Dans le cadre du transfert de la dette de location-financement vis-à-vis de Justinvest Antwerpen SA à une société fiduciaire externe (JPA Properties SPRL, administrée par Intertrust Belgium), et qui se rapporte au coût de construction du palais de justice, les liquidités transférées à JPA ont été mises en gage en faveur de Cofinimmo SA. Le bénéfice du gage a été transféré en faveur d'une banque sous certaines conditions.
- Dans le cadre de la cession des créances de loyers ou de redevances emphytéotiques relatives aux conventions en cours avec la Régie des Bâtiments ou la Commission Européenne sur les immeubles Belliard I-II, Colonel Bourg 124, Egmont I, Egmont II et Maire 19, ainsi qu'au bail en cours avec la Ville d'Anvers portant sur la caserne de pompiers, les actions de la société Bolivar Properties SA ont été mises en gage en faveur d'une banque sous certaines conditions.
- Dans le cadre d'autres opérations de cession de créances, Cofinimmo a pris divers engagements et consenti certaines garanties, et notamment en ce qui concerne la cession de créance intervenue sur les redevances d'investissement relatives à la prison de Leuze.
- Dans le cadre de baux conclus avec la Régie des Bâtiments relatif, entre autres, au palais de justice d'Anvers et au commissariat de police de Termonde, une option d'achat a été consentie au bénéfice de la Régie qui au terme du bail peut soit quitter les lieux, soit proroger le contrat, soit racheter l'immeuble.
- Cofinimmo a consenti une option d'achat à la Zone de police HEKLA à Anvers sur le bien donné en emphytéose à cette entité, à lever au terme dudit bail emphytéotique.
- Cofinimmo a consenti divers droits de préférence et/ou options d'achat à l'emphytéote, à valeur de marché, sur une partie de son portefeuille de maisons de repos et cliniques.
- Cofinimmo a consenti divers droits de préférence à certaines sociétés, à valeur de marché, concernant son portefeuille immobilier en Allemagne.
- Cofinimmo a consenti un droit de préférence à l'emphytéote, à valeur de marché, sur les droits résiduaires de propriété d'un immeuble de bureau à Bruxelles.

- Cofinimmo s'est engagée et bénéficie, au nom de ses filiales Pubstone et Pubstone Properties, d'un droit de préférence sur les développements futurs à réaliser en partenariat avec AB InBev.
- Cofinimmo (et Pubstone Group) s'est engagée et bénéficie des droits de préférence sur les actions Pubstone SA et Pubstone Group, et InBev Belgium bénéficie d'un droit de préemption sur les actions Pubstone SA et Pubstone Group.
- Leopold Square et Inbev Belgium bénéficient réciproquement d'un droit de préférence sur les actions Pubstone Properties.
- Cofinimmo bénéficie d'une option d'achat sur des actions de sociétés détenant de l'immobilier en Allemagne.
- Dans le cadre d'appels d'offre, Cofinimmo émet régulièrement des promesses de garanties bancaires.
- D'une manière générale, Cofinimmo bénéficie de garanties de passif de la part des cédants des actions de sociétés immobilières qu'elle acquiert.
- Cofinimmo a concédé diverses garanties à l'occasion de la cession d'actions d'une société qu'elle détenait et a reçu des garanties de la part des acquéreurs pour les engagements solidaires qu'elle avait pris avec la société cédée.
- Cofinimmo a concédé diverses garanties à l'occasion de cessions d'actions de sociétés qu'elle détenait.
- Cofinimmo a concédé une option de vente, sous réserve de l'obtention d'autorisations administratives, aux actionnaires de la société Aspria Roosevelt SA relative à la vente de 100 % des actions de cette société qui détient le site Solvay Sports à Bruxelles destiné à la construction d'un nouveau centre de sports et de bien-être qui sera opéré par le Groupe Aspria.
- Dans le cadre d'achat de 11 immeubles de santé aux Pays-Bas, Superstone a convenu avec le vendeur un droit de vente pour Superstone et un droit d'achat pour le vendeur concernant un immeuble sis à Utrecht.
- Dans le cadre d'un contrat d'emphytéose concernant un parking à Breda, Superstone, l'emphytéote, a convenu avec Amphia, le nu-propriétaire, un droit de première offre dans le cadre de la cession du droit d'emphytéose et un droit d'achat sous certaines conditions.
- Superstone a concédé une option d'achat au vendeur concernant un immeuble à Almere et concernant un immeuble à Voorschoten au terme du contrat de bail avec le locataire.
- Dans le cadre de ses contrats de location, Cofinimmo bénéficie d'une garantie locative dont le montant représente en règle générale six mois de loyers.
- Cofinimmo bénéficie d'une promesse de vente sur les actions privilégiées qu'elle a émises (Article 8 des Statuts).
- Cofinimmo s'est engagée à trouver un acquéreur pour les Notes échéant en 2027 émises par Cofinimmo Lease Finance (voir page 42 du Rapport Financier Annuel 2001) dans l'hypothèse où un précompte mobilier serait applicable sur les intérêts de ces Notes en raison d'une modification de la législation fiscale ayant un effet pour un détenteur résidant en Belgique ou aux Pays-Bas.
- Lors de demandes de conversion d'obligations convertibles qu'elle a émises, Cofinimmo a le choix, dans certains cas et sous certaines conditions, de remettre des actions nouvelles et/ou existantes, ou de verser un montant en espèces ou une combinaison des deux.
- Cofinimmo aura l'option d'acquérir en 2023, à leur valeur intrinsèque, la totalité des Obligations Remboursables en Actions émises par Cofinimur I soit en numéraire, soit par remise d'actions ordinaires Cofinimmo, dans ce dernier cas moyennant l'accord de deux tiers des titulaires.
- Cofinimmo a souscrit divers engagements à ne pas entreprendre certaines actions ('negative pledge') aux termes de divers contrats de financement et d'émission d'obligations.
- Cofinimmo a conclu un compromis de vente sous conditions suspensives de l'un de ses actifs.
- Cofinimmo a conclu un bail emphytéotique sous conditions suspensives relatif à l'un de ses actifs.

NOTE 42. ENGAGEMENTS D'INVESTISSEMENT

Le Groupe a des engagements d'investissement de 24 415 KEUR (31.12.2015 : 69 600 KEUR) en rapport avec des dépenses d'investissement déjà contractées à la date de clôture mais pas encore encourues dans le cadre de la construction de nouveaux immeubles et extensions. Les travaux de rénovation ne sont pas compris dans ce montant.

NOTE 43. CRITÈRES ET PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

CRITÈRES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés regroupent les comptes de la société mère, des filiales et des co-entreprises arrêtés à la date de clôture.

La consolidation est effectuée en appliquant les méthodes de consolidation suivantes.

Consolidation globale pour les filiales

La consolidation globale consiste à incorporer tous les actifs et passifs des filiales, ainsi que les produits et les charges.

Les intérêts minoritaires sont repris dans une rubrique séparée du bilan et des comptes de résultats.

La méthode de la consolidation globale est appliquée quand la société mère détient le contrôle exclusif.

Les comptes consolidés ont été préparés à la même date que celle à laquelle les filiales ont préparé leurs propres comptes.

Consolidation par la méthode de mise en équivalence pour les co-entreprises

La mise en équivalence consiste à remplacer la valeur comptable des titres par la part des capitaux propres de l'entité. (Plus de détails sont fournis dans la Note 2, point C).

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	TVA ou numéro national (NN)	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)		Activité principale des filiales du Groupe détenues à 100 %
		31.12.2016	31.12.2015	
BELLIARD III-IV PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 0475 162 121	100,00	100,00	Belliard III-IV Properties SA détient les droits résiduels de propriété portant sur l'immeuble Belliard III-IV, grevé d'un droit d'emphytéose.
BOLIVAR PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 0878 423 981	100,00	100,00	Bolivar Properties SA détient : - les droits résiduels de propriété portant sur l'immeuble Belliard I-II, grevés d'un droit d'emphytéose ; - un droit d'emphytéose sur les immeubles Egmont I et II ; - un droit d'emphytéose sur l'immeuble Maire 19 à Tournai ; - la pleine propriété temporaire de l'immeuble Noorderlaan 69 ; - un droit d'emphytéose sur l'immeuble Colonel Bourg 124; - une participation dans la société Léopold Square SA.

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	TVA ou numéro national (NN)	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)		Activité principale des filiales du Groupe détenues à 100 %
		31.12.2016	31.12.2015	
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 88 487 542 169	100,00	100,00	Cofinimmo Investissements et Services SA détient, directement ou indirectement, 38 établissements médicalisés en France, soit : - 15 cliniques de Soins de Suite et de Rééducation (SSR) : Belloy à Belloy, Bezons à Bezons, Brocéliande à Caen, Bruyères à Letra, Canal de l'Ourcq à Paris, Caux du Littoral à Néville, Château de Gléteins à Janssans-Riottier, Château de la Vernède à Conques-sur-Orbiel, Hélio Marin à Hyères, La Ravine à Louviers, La Salette à Marseille, Montpribat à Montfort-en-Chalosse, Sainte Baume à Nans-les-Pins, Estrain à Siouville-Hague et William Harvey à Saint-Martin-d'Aubigny ; - 5 cliniques psychiatriques : Champgault à Esvres-sur-Indre, Domaine de Vontes à Esvres-sur-Indre, Haut Cluzeau à Chasseneuil, Horizon 33 à Cambes et Pays de Seine à Bois-le-Roi ; - 18 Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) : Automne à Reims, Automne à Sarzeau, Automne à Villars-les-Dombes, Cuxac II à Cuxac-Cabardès, Debussy à Carnoux-en-Provence, Frontenac à Bram, Grand Maison à L'Union, La Jonchère à Reuil-Malmaison, Las Peyrères à Simorre, Le Clos du Mûrier à Fondettes, Le Clos Saint Sébastien à Saint-Sébastien-sur-Loire, Le Jardin des Plantes à Rouen, Le Lac à Moncontour, Les Hauts d'Andilly à Andilly, Les Jardins de l'Andelle à Perriers-sur-Andelle, Les Oliviers à Cannes La Bocca, Villa Saint Gabriel à Gradignan et Villa Napoli à Jurançon.
SCI AC Napoli Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 71 428 295 695	100,00	100,00	
SCI Beaulieu Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 50 444 644 553	100,00	100,00	
SCI Chamtou Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 11 347 555 203	100,00	100,00	
SCI Cuxac II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 18 343 262 341	100,00	100,00	
SCI de l'Orbieu Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 14 383 174 380	100,00	100,00	
SCI du Donjon Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 06 377 815 386	100,00	100,00	
SNC du Haut Cluzeau Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 39 319 119 921	100,00	100,00	
SARL Hypocrate de la Salette Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	non assujetti NN 388 117 988	100,00	100,00	
SCI La Nouvelle Pinède Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 78 331 386 748	100,00	100,00	
SCI Privatel Investissement Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 13 333 264 323	100,00	100,00	
SCI Résidence Frontenac Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 80 348 939 901	100,00	100,00	
SCI Sociblanc Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	non assujetti NN 328 781 844	100,00	100,00	
COFINIMMO LUXEMBOURG SA Boulevard Grande-Duchesse Charlotte 65, 1331 Luxembourg (Luxembourg)	non assujetti NN 100 044	100,00	100,00	Cofinimmo Luxembourg SA détient une clinique à Baden-Baden en Allemagne.
COFINIMMO SERVICES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 0437 018 652	100,00	100,00	Cofinimmo Services SA assure la gérance des immeubles de Cofinimmo.
FPR LEUZE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 0839 750 279	100,00	100,00	FPR Leuze SA s'est vue attribuer par la Régie des Bâtiments (État fédéral belge) le marché public élaboré sur le modèle Design-Build-Finance-Maintain relatif à la construction et à l'entretien de la prison à Leuze-en-Hainaut, dans la région de Mons.
GESTONE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 0655 814 822	100,00	s/o	Gestone SA possède deux maisons de repos situées en Allemagne, l'une à Calau, l'autre à Chemnitz.
KAISERSTONE SA Rue Eugène Ruppert 6, 2453 Luxembourg (Luxembourg)	B 202.584	100,00	100,00	KaiserStone SA détient une clinique à Bonn, en Allemagne.
LEOPOLD SQUARE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 0465 387 588	100,00	100,00	Leopold Square SA détient partiellement ou totalement les immeubles situés avenue du Bourget 40 à Bruxelles et Park Hill A et B à Diegem, ainsi que le tréfonds de l'immeuble Cockx 8-10 (Omega Court). Cette filiale détient également des participations dans les sociétés Cofinimmo Services SA et Pubstone Properties BV.

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	TVA ou numéro national (NN)	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)		Activité principale des filiales du Groupe détenues à 100 %
		31.12.2016	31.12.2015	
PRIME BEL RUE DE LA LOI - T SPRL Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 0463 603 184	100,00	s/o	Prime Bel Rue de la Loi - T Sprl détient l'immeuble de bureaux Loi 34.
SUPERSTONE NV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Pays-Bas)	NL 85 07 32554 B01	100,00	100,00	Superstone NV détient trois cliniques de soins aigus, 14 centres de soins pour personnes âgées et handicapées et quatre centres de consultations médicales, tous localisés aux Pays-Bas. Cette filiale bénéficie du statut de 'Fiscale BeleggingsInstelling'.
TRIAS BEL LEOPOLD 2 - T SPRL Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 0863 981 770	100,00	s/o	Trias Bel Léopold 2 - T Sprl détient l'immeuble de bureaux Science 41.
TRIAS BEL SOUVERAIN - T SPRL Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 0597 987 776	100,00	s/o	Trias Bel Souverain - T Sprl détient l'immeuble de bureaux Souverain 280.
WELLNESSTONE SA Rue Eugène Ruppert 6 2453 Luxembourg (Luxembourg)	B 197.443	100,00	100,00	WellnesStone SA détient une participation dans les sociétés Aspria Maschsee BV, Aspria Uhlenhorst BV et KaiserStone SA.

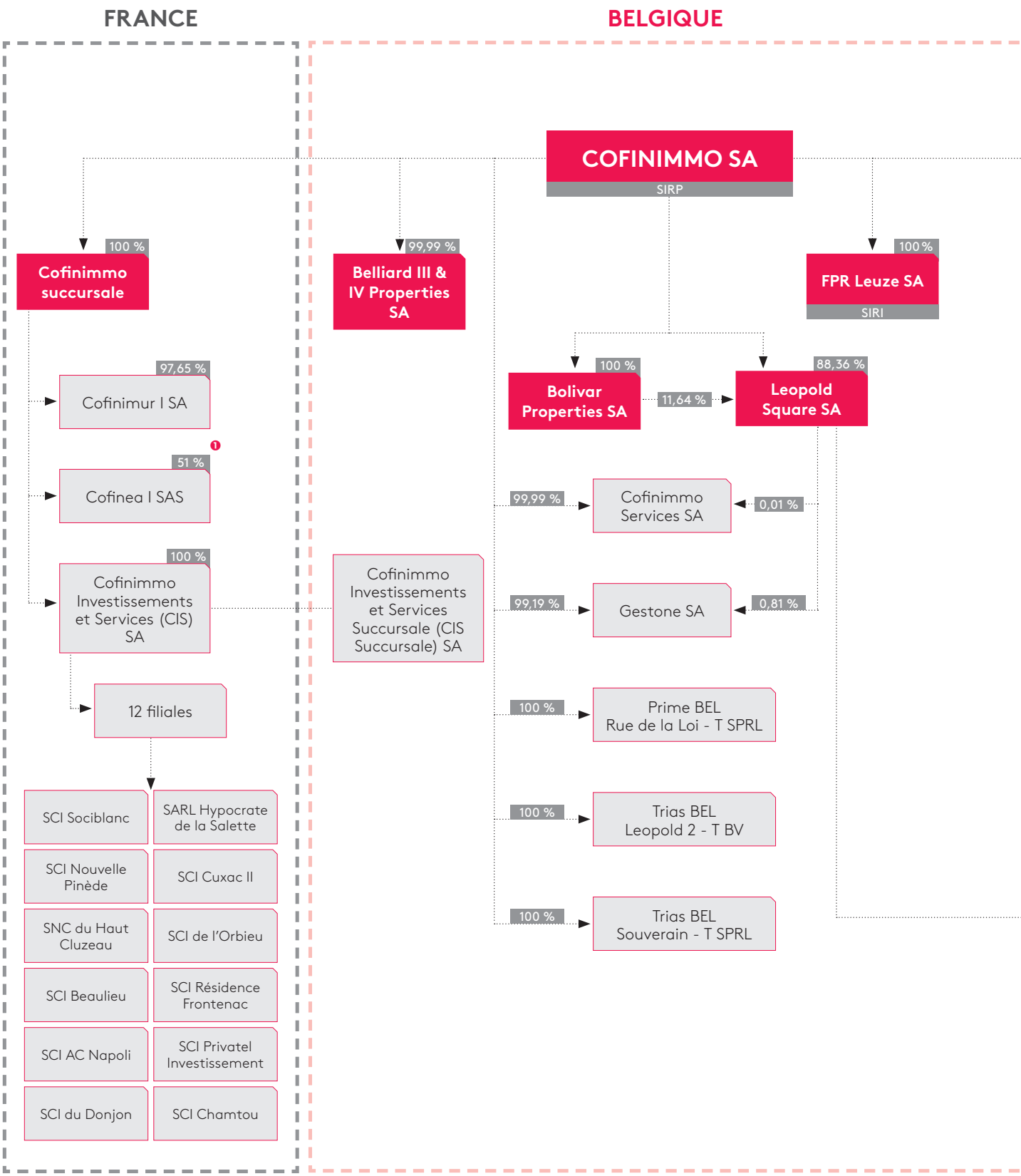
Filiales détenues par le Groupe Cofinimmo et ayant des intérêts minoritaires (participations ne donnant pas le contrôle)

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	TVA ou numéro national (NN)	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)		Activité principale des filiales du Groupe qui ne sont pas détenues à 100 %
		31.12.2016	31.12.2015	
ASPRIA MASCHSEE BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Pays-Bas)	NL 818 906 108 B01	94,9	94,9	Aspria Maschsee BV détient un centre de sport et de bien-être situé à Hanovre en Allemagne.
ASPRIA UHLENHORST BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Pays-Bas)	NL 818 906 182 B01	94,9	94,9	Aspria Uhlenhorst BV détient un centre de sport et de bien-être situé à Hambourg en Allemagne.
COFINIMUR I SA Avenue Georges V 10, 75008 Paris (France)	FR 74 537 946 824	97,65	97,65	Cofinimur I SA possède un patrimoine de 279 sites (agences et bureaux), localisés en France et utilisés par le Groupe MAAF.
PUBSTONE GROUP SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 0878 010 643	90,00	90,00	Pubstone Group SA détient une participation de contrôle dans la société Pubstone SA.
PUBSTONE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 0405 819 096	99,99	99,99	Pubstone SA détient 766 cafés/restaurants en Belgique.
PUBSTONE PROPERTIES BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Pays-Bas)	NL 818 589 723 B01	90,00[1]	90,00[1]	Pubstone Properties BV détient 240 cafés/restaurants aux Pays-Bas.
RHEASTONE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 0893 787 296	97,38	97,38	Rheastone SA détient quatre maisons de repos.

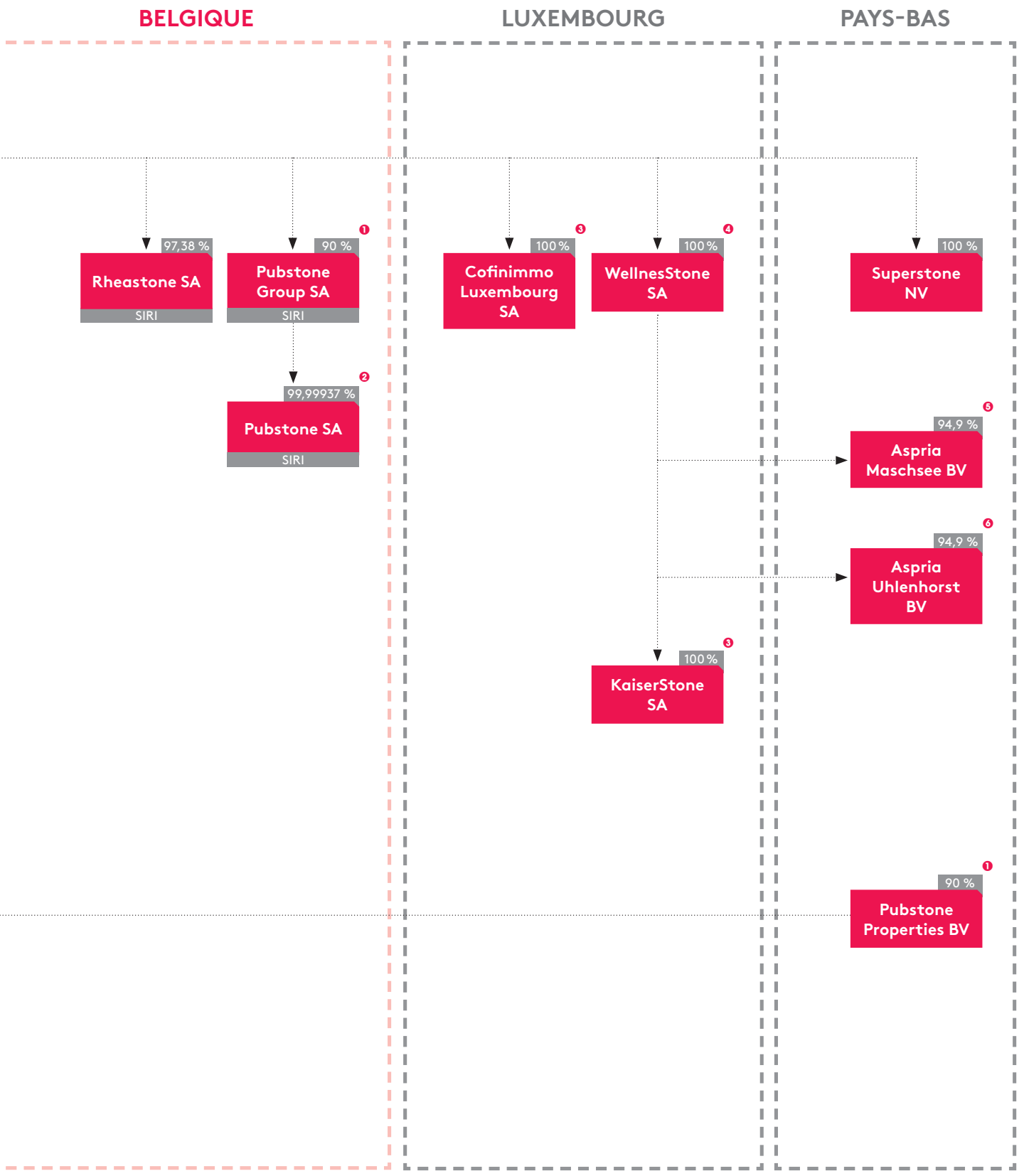
Co-entreprises

Nom et adresse du siège social Liste des filiales consolidées globalement	TVA ou numéro national (NN)	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)		Activité principale des filiales du Groupe qui ne sont pas détenues à 100 %
		31.12.2016	31.12.2015	
COFINEA I SAS Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 74 538 144 122	51,00	51,00	Cofinea I SAS détient un EHPAD situé à Paris. Cofinimmo SA détient 51 % du capital de Cofinéa SAS, qui est donc mise en équivalence dans les comptes consolidés du Groupe. L'autre actionnaire est le Groupe ORPEA.

[1] Intérêt économique.



1 Société mise en équivalence.



1 10 % des actions sont détenues par InBev Belgium SA.
2 0,00063 % des actions sont détenues par InBev Belgium SA et ses filiales.
3 Société de droit luxembourgeois détenant un actif en Allemagne.
4 Société de droit luxembourgeois.
5 5,1 % des actions sont détenues par Aspria Estates BV.
6 5,1 % des actions sont détenues par Aspria Properties BV.

PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE[1]

Les participations ne donnant pas le contrôle représentent les intérêts de tiers dans des filiales qui ne sont détenus, ni directement, ni indirectement, par le Groupe.

Cofinimur I

Cofinimmo a acquis fin 2011, par l'intermédiaire de sa filiale Cofinimur I, un portefeuille d'agences et de bureaux du Groupe MAAF. Foncière ATLAND possède 2,35 % des parts de la structure Cofinimur I. De plus, lors de l'acquisition, Cofinimur I a émis des Obligations Remboursables en Actions (ORA), considérées comme participations ne donnant pas le contrôle, dont les détenteurs sont qualifiés d'orataires.

Foncière ATLAND est une société foncière française cotée et bénéficiant du statut SIIC. Elle est spécialisée dans l'immobilier d'entreprise, bureaux, locaux d'activités, entrepôts et commerces.

Pour de plus amples informations : www.fonciere-atland.fr

Pubstone

Cofinimmo a acquis fin 2007 la totalité d'un portefeuille de cafés/restaurants détenu jusqu'alors par Immobrew SA, filiale d'InBev Belgium et renommée Pubstone SA. Au 31.12.2016, InBev Belgium possède un intérêt indirect de 10 % dans la structure Pubstone.

De plus, suite à la restructuration du Groupe Pubstone en décembre 2013, InBev Belgium possède des intérêts minoritaires directs de 10 % dans Pubstone Properties BV.

Anheuser-Busch InBev (AB InBev) est le premier producteur mondial de bière.

Pour de plus amples informations : www.ab-inbev.com

Rheastone

Suite à la scission partielle de Silverstone réalisée au cours de l'exercice 2015, Senior Assist détient 2,62 % dans Rheastone SA.

Senior Assist est une société active dans le secteur des soins à domicile et l'hébergement des personnes âgées dépendantes.

Pour de plus amples informations : www.senior-assist.be

Aspria

Cofinimmo a acquis deux centres de sport et de bien-être situés en Allemagne. Le Groupe Aspria détient une participation de 5,1 % dans Aspria Maschsee BV et Aspria Uhlenhorst BV.

Le Groupe Aspria, fondé en 2000, gère huit centres de sport et de bien-être haut de gamme, situés dans des localisations prestigieuses en Allemagne, en Belgique et en Italie. En Belgique, la société opère trois centres, dont un est la propriété de Cofinimmo.

Pour de plus amples informations : www.aspria.com

Il est à noter que la détention de ces intérêts minoritaires par des sociétés tierces hors du Groupe, et, dès lors, non controlés par Cofinimmo, est considérée comme non matérielle en regard de la totalité des capitaux propres du Groupe : au 31.12.2016, les intérêts minoritaires s'élèvent à 67 millions EUR, par rapport à un montant de capitaux propres de Cofinimmo de 1919 millions EUR, soit 3,5 %.

[1] Le terme 'Participations ne donnant pas le contrôle' tel que définit par l'IFRS 12 correspond aux intérêts minoritaires.

Variation des participations ne donnant pas le contrôle

(x 1000 EUR)	Cofinimur I		Pubstone	Silver-stone	Rhea-stone	Aspria Maschsee	Aspria Uhlenhorst	Total
	ATLAND	Orataires	InBev	Senior Assist	Senior Assist	Aspria	Aspria	
AU 01.01.2015	**1289**	**48630**	**11531**	**5544**	**0**	**0**	**0**	**66994**
Intérêts dans les comptes de résultats	79	3108	613	530	16	43	93	4482
Coupons ORA		-2904						-2904
Dividendes	-44		-383	-317				-744
Acquisitions Aspria						536	227	763
Vente Silverstone				-4387				-4387
Autres		312		-1370	1370			312
AU 31.12.2015	**1324**	**49146**	**11761**	**0**	**1386**	**579**	**320**	**64516**
Intérêts dans les comptes de résultats	72	2971	1529		97	87	86	4842
Coupons ORA		-2752						-2752
Dividendes	-31		-351		-21			-403
Autres		328			5			333
AU 31.12.2016	**1365**	**49693**	**12939**	**0**	**1467**	**666**	**406**	**66536**

Co-entreprises

Au 31.12.2016, le Groupe Cofinimmo possède la co-entreprise Cofinéa I, intégrée selon la méthode de la mise en équivalence car le Groupe exerce un contrôle conjoint sur cette société en vertu d'un accord contractuel de partenariat avec les actionnaires associés.

Étant donné sa quote-part dans le résultat du Groupe Cofinimmo, cette co-entreprise est considérée comme immatérielle.

Informations générales	
Société	**Cofinéa I**
Segment	Immobilier de santé
Pays	France
% de détention par le groupe Cofinimmo	51 %
Actionnaires associés	Groupe ORPEA OPCI (49 %)
Date de la création de la société	2012
Période comptable	Clôture au 31 décembre

Montant de la quote-part de Cofinimmo dans le résultat (x 1000 EUR)	
Résultat net des activités clés (à 100 %)	**1374**
Autres éléments du résultat global	**100**
Résultat global	**1474**
% de détention par le Groupe Cofinimmo	51 %
Quote-part dans le résultat des entreprises associées ou co-entreprises	**752**

Montant de la participation chez Cofinimmo (x 1000 EUR)	
Participations dans des entreprises associées ou co-entreprises	**6398**

Risques et engagements liés aux actionnaires associés :

Le partenariat dans le cadre de la société Cofinéa I a été conclu avec le Groupe ORPEA et a pour but d'acceuillir dans la structure des actifs exploités par le Groupe ORPEA.

Cofinimmo détient 51 % des parts de cette structure. Toutefois, l'accord de partenariat prévoit que toutes les décisions, notamment en matière d'investissement et de désinvestissement, sont prises en accord avec les deux parties, ce qui implique un contrôle conjoint de la société.

NOTE 44. PAIEMENTS FONDÉS SUR DES ACTIONS

PLAN D'OPTIONS SUR ACTIONS

En 2006, Cofinimmo a lancé un plan d'options sur actions par lequel 8000 options sur actions ont été accordées au Management du Groupe. Ce plan a été relancé durant chacune des années suivantes. En 2016, un total de 6825 options sur actions a été accordé.

Au moment de l'exercice, les bénéficiaires paieront le prix d'exercice de 108,44 EUR par action pour le plan de 2016, en échange de la livraison des titres. En cas de départ volontaire ou involontaire (à l'exclusion d'une rupture pour motif grave) d'un bénéficiaire, les options sur actions acceptées et dévolues pourront être exercées après l'échéance de la troisième année civile qui suit l'année de l'octroi des options sur actions. Les options non dévolues sont annulées sauf dans le cas d'un départ à la pension. En cas de départ involontaire d'un bénéficiaire pour motif grave, les options sur actions acceptées, dévolues ou non, mais non encore exercées, seront annulées. Ces conditions d'acquisition et de périodes d'exercice des options en cas de départ, volontaire ou involontaire, s'appliqueront sans préjudice du pouvoir du Conseil d'Administration pour les membres du Comité de Direction ou du Comité de Direction pour les autres participants, d'autoriser des dérogations à ces dispositions à l'avantage du bénéficiaire, sur la base de critères objectifs et pertinents.

Juste valeur des options sur actions à la date d'octroi et hypothèses utilisées - moyenne pondérée

	2016
Modèle de valorisation du prix	Black & Scholes
Durée contractuelle des options	10 ans
Durée estimée	8 ans
Prix d'exercice (en EUR)	108,44
Volatilité (moyenne des trois dernières années)	16,72 %
Taux d'intérêt sans risque	Euro Swap Annual Rate
Juste valeur des options sur actions à la date d'octroi, prise en charge sur trois exercices (x 1000 EUR)	200,86

Évolution du nombre d'options sur actions

Année de plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
AU 01.01		**7525**	**3000**	**3320**	**4095**	**8035**	**5740**	**7215**	**6730**	**7300**	**8000**
Accordées	6825										
Annulées				-500	-1067	-1386	-250	-695	-2125	-2050	-2350
Exercées					-1183	-3269	-2245	-4895	-880	-625	-2300
Expirées											
AU 31.12	**6825**	**7525**	**3000**	**2820**	**1845**	**3380**	**3245**	**1625**	**3725**	**4625**	**3350**
Exerçable au 31.12				2820	1845	3380	3245	1625	3725	4625	3350
Prix d'exercice (en EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Date extrême d'exercice des options	15.06.26	16.06.25	16.06.24	16.06.23	18.06.22	14.06.21	13.06.20	11.06.19	12.06.23[1]	12.06.22[1]	13.06.21[1]
Juste valeur des options sur actions à la date d'octroi (x 1000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

Cofinimmo applique la norme IFRS 2 en reconnaissant la juste valeur des options sur actions à la date d'octroi sur la durée d'acquisition des droits (c'est-à-dire trois ans) selon la méthode d'acquisition progressive. La charge annuelle de l'acquisition progressive est comptabilisée en frais de personnel dans les comptes de résultats.

[1] Conformément à la Loi de relance économique du 27.03.2009, la période d'exercice relative aux plans d'options sur actions de 2006 à 2008 a été allongée de dix à 15 ans.

NOTE 45. NOMBRE MOYEN DE PERSONNES LIÉES PAR UN CONTRAT DE TRAVAIL OU D'ENTREPRISE

	2016	2015
Nombre moyen de personnes liées par un contrat de travail ou d'entreprise	127	113
Employés	123	109
Personnel de direction	4	4
Équivalents temps plein	**121**	106

NOTE 46. TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES

Les émoluments et primes d'assurance, à charge de Cofinimmo et de ses filiales, relatifs aux membres du Conseil d'Administration et enregistrés dans les comptes de résultats, s'élèvent à 2 231 243 EUR dont 600 290 EUR sont attribués aux avantages postérieurs à l'emploi.

Le chapitre 'Déclaration de gouvernance d'entreprise' du présent Rapport reprend la composition des différents organes de décision, ainsi que les tableaux relatifs aux rémunérations des Administrateurs non exécutifs et exécutifs. La différence entre le montant des comptes de résultats et celui mentionné dans les tableaux s'explique par les mouvements des provisions.

Les Administrateurs ne bénéficient pas du plan de participation aux résultats, qui concerne uniquement les employés du Groupe.

Pour rappel, fin 2012, Cofinimmo a conclu une joint venture concernant l'entité Cofinéa I SAS, une société de droit français dont Cofinimmo détient 51 % du capital et le Groupe ORPEA le solde, soit 49 %. À l'exception de sa participation dans Cofinéa I, Cofinimmo n'a pas d'autres transactions avec cette co-entreprise. Par ailleurs, il n'y a pas eu de transaction en 2016 avec le Groupe ORPEA.
(Pour plus de détails, voir Note 43.)

Il n'y a pas eu d'autres transactions avec d'autres parties liées.

NOTE 47. ÉVÈNEMENTS SURVENUS APRÈS LA DATE DE CLÔTURE

Il n'y a pas d'évènements majeurs survenus après la date de clôture et qui pourraient avoir un impact significatif sur les résultats au 31.12.2016.

Toutefois, dans le courant du mois de février 2017, le Groupe Cofinimmo a, d'une part, conclu un nouvel IRS, pour un montant nominal de 25 millions EUR, couvrant la période allant de 2023 à 2025 (le taux 'strike' s'élève à 1,1825 %) et, d'autre part, annulé une ligne de crédit d'un montant de 50 millions EUR, arrivant à échéance le 15.01.2019. En mars 2017, le Groupe a par ailleurs renouvelé une ligne de crédit de 50 millions EUR pour une durée de huit ans.

Le montant du dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 10.05.2017 sera de 111 654 251,50 EUR pour les actions ordinaires et de 4 366 972,61 EUR pour les actions privilégiées.
(Pour plus de détails, voir Note 33.)

RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Deloitte.

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Cofinimmo SA sur les états financiers consolidés clôturés le 31 décembre 2016

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre rapport sur les états financiers consolidés, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces états financiers consolidés comprennent la situation financière consolidée clôturée le 31 décembre 2016, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives.

Rapport sur les états financiers consolidés - Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des états financiers consolidés de Cofinimmo SA (la « société ») et de ses filiales (conjointement le « groupe »), établis en conformité avec les normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards - IFRS) telles qu'adoptées par l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Le total de l'actif mentionné dans la situation financière consolidée s'élève à 3.661.282 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 97.393 (000) EUR.

Responsabilité du conseil d'administration relative à l'établissement des états financiers consolidés

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement d'états financiers consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement d'états financiers consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces états financiers consolidés sur base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ISA) telles qu'adoptées en Belgique. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les états financiers consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants repris et les informations fournies dans les états financiers consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les états financiers consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du groupe relatif à l'établissement d'états financiers consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le conseil d'administration, et la présentation d'ensemble des états financiers consolidés. Nous avons obtenu des préposés du groupe et du conseil d'administration les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Reviseurs d'Entreprises
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Opinion sans réserve

A notre avis, les états financiers consolidés de Cofinimmo SA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2016, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les états financiers consolidés.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la déclaration complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes/états financiers consolidés :

- Le rapport de gestion sur les états financiers consolidés traite des informations requises par la loi, concorde avec les états financiers consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Zaventem, le 23 mars 2017

Le commissaire

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Bernard De Meulemeester

COMPTES STATUTAIRES

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL (COMPTES DE RÉSULTATS) (FORMAT ABRÉGÉ)

(x 1 000 EUR)	2016	2015
A. Résultat net		
Revenus locatifs	127 691	123 545
Reprises de loyers cédés et escomptés	11 265	10 214
Charges relatives à la location	-260	-862
Résultat locatif net	**138 696**	**132 897**
Récupération de charges immobilières	50	329
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	17 186	16 820
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-1 582	-1 434
Charges et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-18 922	-19 253
Résultat immobilier	**135 428**	**129 359**
Frais techniques	-4 161	-3 870
Frais commerciaux	-1 014	-870
Charges et taxes sur immeubles non loués	-4 038	-3 200
Frais de gestion immobilière	-12 257	-12 371
Autres charges immobilières	-3	-8
Charges immobilières	**-21 473**	**-20 319**
Résultat d'exploitation des immeubles	**113 955**	**109 040**
Frais généraux de la société	-7 249	-6 949
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	**106 706**	**102 091**
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1	1 759
Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	352	23 880
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-26 568	-18 990
Autre résultat sur portefeuille	-1 185	513
Résultat d'exploitation	**79 306**	**109 253**
Revenus financiers	30 424	40 963
Charges d'intérêt nettes	-24 957	-34 754
Autres charges financières	-1 181	-747
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	17 599	-7 118
Résultat financier	**21 885**	**-1 656**
Résultat avant impôt	**101 191**	**107 597**
Impôt des sociétés	-4 564	- 3 996
Impôt	**-4 564**	**- 3 996**
RÉSULTAT NET	**96 627**	103 601
B. Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats		
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie		3 716
Impact du recyclage en compte de résultats des instruments de couverture pour lesquels la relation au risque couvert a pris fin	5 914	29 470
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	**5 914**	33 186
C. Résultat global		
RÉSULTAT GLOBAL	**102 541**	136 787

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

(x 1 000 EUR)	2016	2015
A. Résultat net	**96 627**	103 601
B. Transfert de/aux réserves	**19 814**	6 895
Transfert à la réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers	**-61 527**	**-9 364**
Exercice comptable	-61 527	-27 367
Exercices antérieurs	0	18 003
Transfert à la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	**25 064**	**18 219**
Exercice comptable	25 061	18 129
Exercices antérieurs	3	90
Transfert à la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	**1 507**	**861**
Exercice comptable	1 507	861
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	**2 414**	**846**
Exercice comptable	1 478	0
Exercices antérieurs	936	846
Transfert de la réserve du solde négatif des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	**-61 196**	**-713**
Exercice comptable	-139	-565
Exercices antérieurs	-61 057	-148
Transfert aux autres réserves	**-231**	**-221**
Transfert du résultat reporté des exercices antérieurs	**113 783**	**-2 732**
C. Rémunération du capital	**-36 320**	**0**
Rémunération du capital prévue à l'Article 13, 1er, alinéa 1er de l'Arrêté Royal du 13.07.2014	-36 320	0
D. Répartition au titre de l'exercice autre que la rémunération du capital	**-80 121**	-110 496
Dividendes	-79 701	-110 099
Plan de participation	-420	-398
E. Résultat à reporter	**183 406**	296 684

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (BILAN) (FORMAT ABRÉGÉ)

(x 1000 EUR)	2016	2015
Actif non courants	**3 449 573**	**3 251 623**
Immobilisations incorporelles	743	514
Immeubles de placement	2 156 690	2 099 159
Autres immobilisations corporelles	614	363
Actifs financiers non courants	1 226 437	1 086 787
Créances de location-financement	65 087	64 787
Créances commerciales et autres actifs non courants	2	13
Actifs courants	**61 211**	**47 598**
Actifs financiers courants	0	14
Créances de location-financement	1 532	1 394
Créances commerciales	16 159	14 026
Créances fiscales et autres actifs courants	14 483	10 818
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 615	1
Comptes de régularisation	20 422	21 345
TOTAL DE L'ACTIF	**3 510 784**	3 299 221

Capitaux propres	**1 852 935**	1 860 118
Capital	1 127 032	1 126 980
Primes d'émission	584 012	583 961
Réserves[1]	45 264	45 576
Résultat net de l'exercice	96 627	103 601
Passif	**1 657 849**	1 439 103
Passifs non courants	**1 023 829**	**917 127**
Provisions	16 865	17 561
Dettes financières non courantes	953 144	832 569
Établissements de crédit	255 000	197 000
Autres	698 144	635 569
Autres passifs financiers non courants	53 820	66 997
Passifs courants	**634 020**	**521 976**
Dettes financières courantes	557 511	444 885
Établissements de crédit	557 511	444 885
Autres passifs financiers courants	3 407	5 388
Dettes commerciales et autres dettes courantes	53 336	45 201
Comptes de régularisation	19 766	26 502
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	**3 510 784**	3 299 221

[1] Les réserves comprennent la rubrique 'Réserve pour actions propres' pour un montant de -4 074 KEUR au 31.12.2016.

CALCUL DU RATIO D'ENDETTEMENT

(x 1000 EUR)		2016	2015
Dettes financières non courantes		953 144	832 569
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	152	97
Dettes financières courantes	+	557 511	444 885
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	53 336	45 201
Montants non appelés des valeurs mobilières acquises	+	180	180
Dette totale	=	**1 564 323**	**1 322 932**
Actif total		3 510 784	3 299 221
Instruments de couverture	-	758	34
Total de l'actif (excepté instruments de couverture)	/	**3 510 026**	**3 299 187**
RATIO D'ENDETTEMENT	=	**44,57 %**	40,10 %

OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON L'ARRÊTÉ ROYAL DU 13.07.2014 RELATIF AUX SIR

(x 1 000 EUR)	2016	2015
Résultat net	**96 627**	**103 601**
Amortissements (+)	419	365
Réductions de valeur (+)	-18	671
Reprises de réduction de valeur (-)		
Reprises de loyers cédés et escomptés (-)	-11 265	-10 214
Autres éléments non monétaires (+/-)	-6 483	6 173
Résultat sur vente de biens immobiliers (+/-)	-353	-25 639
Variation de la juste valeur des biens immobiliers (+/-)	-33 439	-7 675
Résultat corrigé (A)	**45 487**	**67 283**
Plus- et moins-values réalisées[1] sur biens immobiliers durant l'exercice (+/-)	353	25 374
Plus-values réalisées[1] sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de quatre ans (-)	-441	-25 729
Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de quatre ans (+)		
Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	**-88**	**-355**
TOTAL (A+B) x 80 %	**36 320**	53 543
Diminution de l'endettement (-)	0	-153 229
Obligation de distribution[2]	**36 320**	0

FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS

(x 1 000 EUR)	2016	2015
Actif net	**1 852 935**	**1 860 118**
Distribution de dividendes et plan de participation	-116 441	-110 496
Actif net après distribution	**1 736 494**	**1 749 622**
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé	1 127 032	1 126 980
Primes d'émission indisponibles en vertu des Statuts	584 012	583 961
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers		
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-57 259	-55 777
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-6 826	-10 325
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-5 927	-67 123
Réserve pour actions propres		
Autres réserves déclarées indisponibles par l'Assemblée Générale	3 418	3 520
Réserve légale		
Fonds propres non distribuables selon l'Article 617 du Code des Sociétés	**1 644 451**	1 581 237
Marge restante après distribution	92 042	168 385

[1] Par rapport à la valeur d'acquisition, augmentée des frais de rénovation immobilisés.

[2] Du fait de la diminution de son endettement, Cofinimmo SA n'a pas d'obligation de distribution au 31.12.2015.

ÉTAT DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

(x 1000 EUR)	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres
AU 01.01.2015	**965 983**	**463 902**	**165 689**	**-53 639**	**1 541 935**
Affectation du résultat net 2014			-53 639	53 639	
Éléments reconnus dans le résultat global			33 186	103 601	136 787
Couverture des flux de trésorerie			3 716		3 716
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					
Restructuration des instruments financiers			29 470		29 470
Résultat net de l'exercice				103 601	103 601
Exercice de droits sur actions Cofinimmo (options sur actions et actions propres)			-153		-153
Autres			284		284
Sous-total	**965 983**	**463 902**	**145 367**	**103 601**	**1 678 853**
Augmentation de capital	160 997	120 059			281 056
Dividendes/Coupons			-99 791		-99 791
AU 31.12.2015	**1 126 980**	**583 961**	**45 576**	**103 601**	**1 860 118**
Affectation du résultat net 2015			103 601	-103 601	
Éléments reconnus dans le résultat global			5 914	96 627	102 541
Couverture des flux de trésorerie			5 914		5 914
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement					
Résultat net de l'exercice				96 627	96 627
Exercice de droits sur actions Cofinimmo (Stock option, actions propres)			-40		-40
Autres			239		239
Sous-total	**1 126 980**	**583 961**	**155 290**	**96 627**	**1 962 858**
Émission d'actions	52	51			103
Acquisitions/Cessions d'actions propres			470		470
Dividendes/Coupons			-110 496		-110 496
AU 31.12.2016	**1 127 032**	**584 012**	**45 264**	**96 627**	**1 852 935**

DÉTAIL DES RÉSERVES

(x 1000 EUR)	Réserve du solde positif/négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des droits de mutations estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée
AU 01.01.2015	**-97 439**	**-54 739**	**-32 153**
Affectation du résultat net 2014	-18 282	-488	-10 512
Éléments reconnus dans le résultat global		309	33 186
Couverture des flux de trésorerie			3 716
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		309	
Restructuration des instruments financiers			29 470
Exercice de droits sur actions Cofinimmo (options sur actions et actions propres)			
Autres			
SOUS-TOTAL	**-115 721**	**-54 918**	**-9 479**
Dividendes/coupons			
AU 31.12.2015	**-115 721**	**-54 918**	**-9 479**
Affectation du résultat 2015	-8 855	-861	-846
Eléments directement reconnus en capitaux propres		26	5 914
Couverture des flux de trésorerie			5 914
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		26	
Exercice de droits sur actions Cofinimmo (options sur actions et actions propres)			
Autres			
SOUS-TOTAL	**-124 576**	**-55 753**	**-4 411**
Acquisitions/cession d'actions			
Dividendes et plan de participation			
AU 31.12.2016	**-124 576**	**-55 753**	**-4 411**

Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Réserve disponible	Réserve indisponible	Résultat reporté	Total des réserves
3 743	**824**	**-1 695**	**347 148**	**165 689**
-71 579		216	47 006	**-53 639**
			-309	**33 186**
				3 716
			-309	
				29 470
		-153		**-153**
		387	-103	**284**
-67 836	**824**	**-1 245**	**393 742**	**145 367**
			-99 791	**-99 791**
-67 836	**824**	**-1 245**	**293 951**	**45 576**
714		219	113 230	**103 601**
			-26	**5 914**
				5 914
			-26	
		-331	291	**-40**
			239	**239**
-67 122	**824**	**-1 357**	**407 685**	**155 290**
		470		**470**
			-110 496	**-110 496**
-67 122	**824**	**-887**	**297 189**	**45 264**

DOCUMENT PERMANENT

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

DÉNOMINATION SOCIALE

Cofinimmo : Société Immobilière Réglementée publique de droit belge ou SIR publique de droit belge.

SIÈGE SOCIAL – SIÈGE ADMINISTRATIF

Le siège social et administratif est fixé à 1200 Bruxelles, boulevard de la Woluwe 58 (Tél. +32 2 373 00 00). Le siège social peut être transféré en tout autre lieu en Belgique par simple décision du Conseil d'Administration.

REGISTRE DES PERSONNES MORALES

La société est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Bruxelles sous le n° 0426 184 049. Son numéro de TVA est BE 0426 184 049.

CONSTITUTION, FORME JURIDIQUE ET PUBLICATION

La société anonyme de droit belge Cofinimmo a été constituée le 29.12.1983, par acte passé devant le Notaire André Nerincx à Bruxelles, publié aux annexes du Moniteur belge du 27.01.1984, sous le n° 891-11. La Société a la forme juridique d'une société anonyme de droit belge.

Le 01.04.1996, Cofinimmo était agréée comme société d'investissement immobilière à capital fixe publique de droit belge, en abrégé Sicaf immobilière publique de droit belge, inscrite auprès de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

Depuis le 06.11.2014, elle est soumise au régime légal des Sociétés Immobilières Réglementées visées par la Loi du 12.05.2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées. La Société a pour objet social exclusif de (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à disposition d'utilisateurs ; et (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir des biens immobiliers mentionnés à l'Article 2, 5°, VI à X de la loi SIR.

La Société est également soumise aux dispositions de l'Arrêté Royal du 13.07.2014, relatif Sociétés Immobilières Réglementées.

Les Statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois le 01.02.2017 par acte passé devant le Notaire associé Louis-Philippe Marcelis à Bruxelles, publié aux annexes du Moniteur belge du 17.02.2017 sous les n° 17026096 et 17026097.

La Société fait appel public à l'épargne au sens de l'Article 438 du Code des Sociétés.

DURÉE

La société est constituée pour une durée illimitée.

OBJET DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 3 - OBJET

3.1) La Société a pour objet exclusif de :

- mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et
- dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'Article 2, 5°, VI à X de la Loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

i. les immeubles tels que définis aux Articles 517 et suivants du Code Civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;

ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la Société ;

iii. les droits d'option sur des biens immobiliers ;

iv. les actions de Sociétés Immobilières Réglementées publiques ou de Sociétés Immobilières Réglementées institutionnelles, à condition, dans ce dernier cas, qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci par la Société ;

v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;

vi. les actions de Sicafi publiques ;

vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'Article 260 de la loi SIR ;

viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace Économique Européen et non inscrits à la liste visée à l'Article 260 de la Loi SIR, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux Sicafi publiques ;

ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique ; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace Économique Européen ; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel ; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certains types d'entités dont l'objet social est similaire ; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus, moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les REIT) ;

x. les certificats immobiliers visés à l'Article 5, § 4 de la Loi du 16.06.2006.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

3.2) À titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. La Société peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tout instrument du marché monétaire susceptible d'être aisément mobilisé.

Elle peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la Société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

3.3) La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement.

L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public, en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

3.4) La Société peut s'intéresser, par voie de fusion ou autrement, dans toute affaire, entreprise ou société ayant un objet similaire ou connexe et qui soit de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social, ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social.

La Société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la réglementation SIR et toute autre législation applicable.

ARTICLE 4 - INTERDICTIONS

La Société ne peut :

- agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR à l'exclusion des opérations occasionnelles ;
- participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;
- prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'Arrêté Royal du 07.03.2006 ;
- acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, a conclut un accord amiable avec ses créanciers, a fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, a obtenu un sursis de paiement, ou a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue.

EXERCICE SOCIAL

L'exercice social commence le 1er janvier et se clôture le 31 décembre de chaque année.

LIEUX OÙ LES DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC PEUVENT ÊTRE CONSULTÉS

Les Statuts de la Société peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles, ainsi que sur le site www.cofinimmo.com. Les comptes statutaires et consolidés du Groupe Cofinimmo sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière. Les décisions en matière de nominations et de destitutions de membres du Conseil d'Administration sont publiées aux annexes du Moniteur belge. Les convocations aux Assemblées Générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans deux quotidiens financiers. Ces convocations et tous les documents relatifs aux Assemblées Générales sont simultanément disponibles sur le site www.cofinimmo.com.

Tous les communiqués de presse et autres informations financières diffusés par le Groupe Cofinimmo depuis les cinq dernières années sont consultables sur le site www.cofinimmo.com. Les Rapports Financiers Annuels peuvent être obtenus au siège social ou sur le site www.cofinimmo.com. Ils sont envoyés chaque année aux porteurs d'actions nominatives et aux personnes qui en font la demande. Les Rapports incluent les Rapports des experts immobiliers et du Commissaire.

STATUTS FISCAUX

BELGIQUE : LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE PUBLIQUE (SIR)

La Société Immobilière Réglementée publique (SIR) dispose d'un statut similaire à ceux existant dans de nombreux pays : Real Estate Investments Trusts (REIT) aux États-Unis, Fiscale BeleggingsInstellingen (FBI) aux Pays-Bas, G-REIT en Allemagne, Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en France et UK-REIT au Royaume-Uni.

Ce statut est régi actuellement par la Loi du 12.05.2014 et l'Arrêté Royal du 13.07.2014 relatifs aux Sociétés Immobilières Réglementées.

Les principales caractéristiques de la SIR sont les suivantes :

- société à capital fixe et à nombre fixe de parts ;
- cotation boursière ;
- activité consistant à mettre des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; accessoirement, les SIR peuvent placer leurs actifs en valeurs mobilières ;
- possibilité pour les filiales de droit belge de la SIR publique d'obtenir un agrément comme SIR institutionnelle ;
- diversification du risque : maximum 20 % du patrimoine consolidé investi dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier ;
- endettement consolidé limité à 65 % de l'actif en valeur de marché ; le montant des hypothèques ou autres sûretés ne peut dépasser 50 % de la juste valeur globale des biens immobiliers et aucune hypothèque ou sûreté ne peut porter sur plus de 75 % de la valeur du bien qui en est grevé ;
- règles très strictes en matière de conflits d'intérêts ;
- évaluation régulière du patrimoine par des experts immobiliers indépendants ;
- comptabilisation des immeubles à leur juste valeur ;
- exemption d'amortissements ;
- les résultats (revenus locatifs et plus-values de réalisation, diminués des dépenses d'exploitation et des charges financières) sont exonérés d'impôt des sociétés ;
- au moins 80 % de la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution doit obligatoirement être distribué ; la diminution de l'endettement au cours de l'exercice peut toutefois être soustraite du montant à distribuer ;
- précompte mobilier de 30 %, pour les personnes physiques résidant en Belgique.

Les sociétés qui demandent leur agrément comme SIR publique ou institutionnelle ou qui fusionnent avec une SIR sont soumises à un impôt (exit tax), assimilé à un impôt de liquidation, sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées au taux de 16,5 % (majoré de 3 % de cotisation complémentaire de crise, soit au total 16,995 %). Cofinimmo a reçu son agrément comme SIR le 26.08.2014. Elle bénéficiait jusqu'à cette date et depuis le 01.04.1996 du statut de Sicafi.

BELGIQUE : LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE INSTITUTIONNELLE

La SIR institutionnelle, régie par la Loi du 12.05.2014 et l'Arrêté Royal du 13.07.2014, est une forme allégée de la SIR publique. Elle permet à la SIR publique d'étendre les aspects fiscaux propres à son régime à ses filiales, et de pouvoir réaliser des partenariats et projets spécifiques avec des tiers. Le statut de la SIR institutionnelle est acquis après agrément de la FSMA.

Les principales caractéristiques de la SIR institutionnelle sont les suivantes :

- société non cotée et contrôlée par une SIR publique ;
- actions nominatives détenues par des investisseurs éligibles ;
- pas d'exigence de diversification ou de ratio d'endettement (consolidation au niveau de la SIR publique) ;
- obligation de distribution de dividende ;
- contrôle conjoint ou exclusif par une SIR publique ;
- objet consistant à mettre des immeubles à la disposition d'utilisateurs ;
- pas d'obligation de nommer un expert immobilier, le patrimoine immobilier étant évalué par l'expert de la SIR publique ;
- comptes statutaires établis conformément aux normes IFRS (même schéma comptable que la SIR publique) ;
- règles strictes en matière de fonctionnement et de conflits d'intérêts ;
- contrôle par la FSMA.

FRANCE : LA SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTÉE (SIIC)

Le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), instauré par la Loi de finances pour 2003 N° 2002-1575 du 30.12.2002, permet la création en France de sociétés foncières dotées, comme le régime belge SIR, d'une fiscalité particulière.

Cofinimmo a opté pour le régime SIIC en date du 04.08.2008, Cofinimmo Investissements et Services et ses filiales le 23.01.2009. Ce régime permet à Cofinimmo de bénéficier pour sa succursale en France et pour ses filiales, d'une exonération d'impôt sur les sociétés à raison de ses revenus locatifs et des plus-values qu'elle réalise, et ce, en contrepartie d'une obligation de distribution de 95 % des bénéfices provenant de la location de ses actifs immobiliers.

Les principales caractéristiques du régime SIIC sont les suivantes :

- exonération d'impôt sur les sociétés sur la fraction du bénéfice provenant i) de la location d'immeubles, ii) des plus-values de cession d'immeubles, iii) des plus-values de cession de titres dans des filiales ayant opté pour le régime SIIC ou dans des sociétés de personnes ayant un objet identique, iv) des produits distribués par leurs filiales ayant opté pour le régime SIIC, et v) de la quote-part de bénéfice dans des sociétés de personnes exerçant une activité de foncière ;
- obligation de distribution des résultats : 95 % des bénéfices exonérés provenant des revenus locatifs, 60 % des bénéfices exonérés provenant de la cession d'immeubles, de titres de sociétés de personnes et de filiales soumises au régime SIIC, et 100 % des dividendes qui leur sont distribués par leurs filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté pour le régime SIIC ;
- lors de l'option pour le régime SIIC, paiement sur quatre ans d'une 'exit tax', au taux réduit de 19 %, sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres des sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés détenus par la SIIC ou ses filiales ayant opté pour le régime SIIC.

PAYS-BAS : L'ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF À CARACTÈRE FISCAL (FISCALE BELEGGINGSINSTELLINGEN OU FBI)

Les caractéristiques principales des Fiscale BeleggingsInstellingen sont les suivantes :

- seules des sociétés anonymes, des sociétés à responsabilité limitée et des fonds communs de placement peuvent être considérés comme FBI ;
- l'objet statutaire et les activités effectives d'un FBI visent uniquement l'investissement d'actifs ;
- les investissements en biens immobiliers peuvent être financés par des capitaux externes à concurrence de 60 % maximum de la valeur comptable des biens immobiliers ;
- tous les autres investissements peuvent être financés par des capitaux externes à concurrence de 20 % maximum de la valeur comptable de ces investissements ;
- 75 % au moins des actions ou parts bénéficiaires dans un FBI non coté doivent être détenues par des personnes physiques, des organismes non assujettis à l'impôt prélevé sur le bénéfice et/ou de sociétés d'investissement cotées en bourse ;
- les actions ou parts bénéficiaires dans un FBI non coté ne peuvent pas être détenues directement ou indirectement à hauteur de 5 % ou plus par une personne physique (ou son partenaire) ;
- les actions ou parts bénéficiaires dans un FBI non coté ne peuvent pas, par l'entremise d'une société ou d'un fonds établi en dehors des Pays-Bas, être détenues à hauteur de 25 % ou plus par des organismes établis aux Pays-Bas ;
- les bénéfices du FBI sont soumis au taux d'impôt sur les sociétés de 0 % ;
- la part du bénéfice du FBI susceptible de distribution doit être versée aux actionnaires et autres bénéficiaires dans les huit mois qui suivent la clôture de chaque exercice ;
- le bénéfice sur actions distribué est soumis à un précompte sur dividende de 5 %.

Cofinimmo ne bénéficie pas d'un statut FBI aux Pays-Bas pour Pubstone Properties, mais bien pour Superstone.

ALLEMAGNE

Les investissements de Cofinimmo ou de ses filiales en Allemagne ne bénéficient pas du régime de G-REIT, qui ne leur est pas accessible.

CAPITAL SOCIAL

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit de 1 127 032 125,79 EUR [1] est entièrement libéré.

CAPITAL SOCIAL

Les actions n'ont pas de valeur nominale.

ÉVOLUTION

L'historique de l'évolution du capital social antérieure à 2016 peut être consulté dans le Rapport Financier Annuel 2015 ainsi qu'au titre VIII des Statuts de la Société.

Ces documents sont consultables sur le site internet de la Société (www.cofinimmo.com).

Évolution du capital social en 2016

Date de l'opération		31.03.2016	02.05.2016	30.09.2016	25.11.2016	31.12.2016	
Modalités de l'opération	Situation au 31.12.2015	Conversion d'actions privilégiées T1 2016	Conversion d'obligations convertibles émises en 2011	Conversion d'actions privilégiées T3 2016	Conversion d'obligations convertibles émises en 2013	Conversion d'actions privilégiées T4 2016	Situation au 31.12.2016
Prix d'émission (en EUR)			114,28		97,90		
Montant du capital social (en EUR)			27 973,25		23 686,16		
Montant de l'apport net dans les fonds propres (en EUR) [2]			59 656,25		43 274,01		
Nombre d'actions ordinaires		101	522	185	442	9	
Nombre d'actions ordinaires après l'opération	**20 344 378**	20 344 479	20 345 001	20 345 186	20 345 628	20 345 637	**20 345 637**
Nombre d'actions privilégiées COFP1							
Nombre d'actions privilégiées COFP1 après l'opération	**395 048**	395 048	395 048	395 048	395 048	395 048	**395 048**
Nombre d'actions privilégiées COFP2		-101		-185		-9	
Nombre d'actions privilégiées COFP2 après l'opération	**290 800**	290 699	290 699	290 514	290 514	290 505	**290 505**
Nombre total d'actions privilégiées après l'opération	**685 848**	685 747	685 747	685 562	685 562	685 553	**685 553**
Montant du capital social après l'opération (en EUR)	**1 126 980 466,38**	1 126 980 466,38	1 127 008 439,63	1 127 008 439,63	1 127 032 125,79	1 127 032 125,79	**1 127 032 125,79**

[1] À la date d'arrêté du présent rapport.

[2] Selon les règles comptables propres au régime des Sociétés Immobilières Réglementées publiques.

DESCRIPTION DES TYPES D'ACTIONS

Au 31.12.2016, Cofinimmo avait émis 20 345 637 actions ordinaires. Pour modifier les droits de celles-ci, la procédure de modification des Statuts telle que prévue par la Loi est d'application.

Outre les actions ordinaires, Cofinimmo a émis deux séries d'actions privilégiées en 2004. Les principales caractéristiques des actions privilégiées sont :

- droit prioritaire à un dividende annuel fixe de 6,37 EUR brut par titre, plafonné à ce montant, soit un rendement brut de respectivement 5,90 % et 6,10 % pour les COFP1 et COFP2 par rapport au prix de souscription ou un rendement net de respectivement 4,13 % et 4,27 % après déduction du précompte mobilier de 30 % ;
- droit prioritaire en cas de liquidation à une répartition égale au prix d'émission, plafonnée à ce montant ;

faculté pour le détenteur de convertir ses actions privilégiées en actions ordinaires, à partir du cinquième anniversaire de l'émission (01.05.2009), et tous les dix derniers jours de chaque trimestre à raison d'une action ordinaire nouvelle pour une action privilégiée (voir également pages 224 et 225) ;

- faculté pour un tiers désigné par Cofinimmo (par exemple, une de ses filiales) de racheter contre espèces, à dater du 15e anniversaire de l'émission (2019), les actions privilégiées non encore converties à leur prix d'émission ;
- les actions privilégiées sont nominatives, cotées au Premier Marché d'Euronext Brussels et disposent d'un droit de vote égal à celui des actions ordinaires.

La première série de 702 490 actions privilégiées (dénomination sur Euronext : COFP1) avait été émise le 30.04.2004, la deuxième série de 797 276 actions (dénomination sur Euronext : COFP2) le 26.05.2004. Les caractéristiques de ces séries d'actions privilégiées sont identiques, à l'exception du prix d'émission (107,89 EUR pour les COFP1 et 104,44 EUR pour les COFP2), qui représente le prix d'achat.

ÉVOLUTION DE LA CONVERSION DES ACTIONS PRIVILÉGIÉES EN ACTIONS ORDINAIRES

	Actions COFP1 converties	Actions COFP2 converties
2009	112 885	60 188
2010	27 878	49 505
2011	48 430	133 071
2012	118 099	260 313
2013	50	497
2014	100	2 097
2015	0	637
Du 22.03.2016 au 31.03.2016	0	101
Du 21.06.2016 au 30.06.2016	0	185
Du 21.09.2016 au 30.09.2016	0	0
Du 22.12.2016 au 31.12.2016	0	9

CAPITAL AUTORISÉ

Au 31.12.2016, le montant du capital autorisé était de 1 019 499 411,92 EUR (voir Note 30).

En date du 01.02.2017, l'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé d'autoriser le Conseil d'Administration d'augmenter le capital social de la Société en application des Articles 603 et suivants du Code des Sociétés, en une ou plusieurs fois, pour une durée de cinq ans à dater de la publication du 17.02.2017 aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de cette Assemblée, à concurrence d'un montant maximal de :

1°) 1 127 000 000,00 EUR, si l'augmentation de capital à réaliser, est une augmentation de capital par souscription en espèces :

- soit, avec possibilité d'exercice du droit de souscription préférentielle des actionnaires de la Société, tel que prévu aux Articles 592 et suivants du Code des sociétés,
- soit, incluant un droit d'allocation irréductible pour les actionnaires de la Société, tel que prévu à l'Article 26, § 1 de la Loi du 12.05.2014 relative aux Sociétés Immobilières Réglementées ; et de

2°) 225 000 000,00 EUR pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées au point 1 ci-dessus ;

étant entendu qu'en tous cas, le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé au-delà de 1 127 000 000,00 EUR au total.

ÉVOLUTION DES ACTIONS DE TRÉSORERIE (ACTIONS PROPRES)

Le nombre d'actions de trésorerie détenues par le Groupe Cofinimmo au 01.01.2016 s'élevait à 50 114. Toutes ces actions ont jouissance dans les résultats de l'exercice débutant le 01.01.2016.

Le nombre d'actions de trésorerie détenues par le Groupe Cofinimmo au 31.12.2016 s'élevait à 44 864 (détenues par Cofinimmo SA), ce qui représente un niveau d'autocontrôle de 0,22 %.

Situation au 01.01.2016	**50 114**
Transferts et ventes d'actions dans le cadre du plan d'options sur actions réservé aux employés au cours du premier semestre de 2016	-3 615
Transferts et ventes d'actions dans le cadre du plan d'options sur actions réservé aux employés au cours du second semestre de 2016	-1370
Transfert d'actions dans le cadre de la politique de rémunération des Administrateurs non-exécutifs [1]	-265
Situation au 31.12.2016	**44 864**

ACTIONNARIAT

La structure de l'actionnariat est exposée dans le chapitre 'Cofinimmo en bourse' de ce Rapport Financier Annuel. Elle peut également être consultée sur le site internet de la société www.cofinimmo.com.

[1] Le montant net des émoluments de Mesdames Inès Archer-Toper et Diana Monissen du second semestre 2016 n'a pas été versé sur leur compte bancaire mais sur le compte banquaire de Cofinimmo qui a alors opéré un transfert des titres concernés dans le registre des actionnaires nominatifs.

EXTRAITS DES STATUTS

RÉSUMÉ DES MODIFICATIONS EN 2016

Les Statuts n'ont pas été modifiés, hormis l'Article 6 relatif au capital souscrit et libéré.

En date du 06.01.2016, l'Assemblée Générale Extraordinaire a renouvelé l'autorisation prévue à l'Article 6.2 relatif au capital autorisé ainsi que l'Article 29 relatif à la distribution aux employés.

Par ailleurs, en date du 01.02.2017, l'Assemblée Générale Extraordinaire a renouvelé l'autorisation prévue à l'Article 6.2 relatif au capital autorisé.

CAPITAL

Article 6, Point 2 - Capital autorisé

Le Conseil d'Administration est ainsi autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal de :

1°) 1 127 000 000,00 EUR, si l'augmentation de capital à réaliser, est une augmentation de capital par souscription en espèces avec possibilité d'exercice du droit de souscription préférentielle des actionnaires de la Société ;

2°) 225 000 000,00 EUR pour toutes autres formes d'augmentation de capital non visées au point 1 ci-dessus ;

étant entendu qu'en tout cas, le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé au-delà de 1 127 000 000,00 EUR au total.

Aux dates et suivant les modalités à fixer par le Conseil d'Administration, conformément à l'Article 603 du Code des Sociétés, en cas d'augmentation de capital accompagnée du versement ou de la comptabilisation d'une prime d'émission, seul le montant porté au capital sera soustrait du montant restant utilisable du capital autorisé.

Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 01.02.2017.

Lors de toute augmentation de capital, le Conseil d'Administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'Assemblée Générale n'en décide elle-même.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le Conseil d'Administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou apports en nature dans le respect des dispositions légales ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux, les augmentations pouvant donner lieu à l'émission d'Actions Ordinaires ou d'Actions Privilégiées. Ces augmentations de capital peuvent également se faire par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription – attachés ou non à une autre valeur mobilière - pouvant donner lieu à la création d'Actions Ordinaires ou d'Actions Privilégiées.

Le Conseil d'Administration n'est habilité à supprimer ou limiter le droit de préférence des actionnaires, en ce compris en faveur de personnes déterminées autres que les membres du personnel de la Société ou de ses filiales, que (i) dans les limitées fixées au point 1 du premier alinéa du présent article, et (ii) pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions fixées par la réglementation SIR et l'Article 6.4 des Statuts. Il ne doit pas être accordé en cas d'apport en numéraire dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, dans les circonstances prévues à l'Article 6.4 des Statuts.

Les augmentations de capital par apport en nature sont effectuées conformément aux conditions prescrites par la réglementation SIR et aux conditions prévues à l'Article 6.4 des Statuts. De tels apports peuvent également porter sur le droit de dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci, après imputation éventuelle des frais, est affecté à un compte indisponible dénommé 'prime d'émission' qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'Assemblée Générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour la réduction du capital, sous réserve de son incorporation au capital.

Article 6, Point 3 - Acquisition, prise en gage et aliénation d'actions propres

La Société peut acquérir par voie d'achat ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par la Loi. Elle est autorisée à aliéner les actions, en bourse ou hors bourse, aux conditions fixées par le Conseil d'Administration, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale.

Pendant une période de cinq ans suivant la publication de l'Assemblée du 05.12.2013, le Conseil d'Administration pourra acquérir, prendre en gage et aliéner (même hors bourse) pour compte de Cofinimmo des actions propres de la Société à un prix unitaire qui ne peut pas être inférieur à quatre-vingt-cinq pour cent (85 %) du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, vente et prise en gage) et qui ne peut pas être supérieur à cent quinze pour cent (115 %) du cours de bourse de clôture du jour précédant la date de la transaction (acquisition, prise en gage) sans que Cofinimmo ne puisse à aucun moment détenir plus de dix pour cent (10 %) du total des actions émises.

Les autorisations visées ci-dessus s'étendent aux acquisitions et aliénations d'actions de la société par une ou plusieurs filiale(s) directe(s) de celle-ci, au sens des dispositions légales relatives à l'acquisition d'actions de leur société mère par des sociétés filiales. Les autorisations visées ci-dessus s'étendent tant aux Actions Ordinaires qu'aux Actions Privilégiées.

Article 6, Point 4 - Augmentation de capital

Toute augmentation de capital sera réalisée conformément aux Articles 581 à 609 du Code des sociétés ainsi qu'à la réglementation SIR.

Il est interdit à la Société de souscrire directement ou indirectement à sa propre augmentation de capital.

Lors de toute augmentation de capital, le Conseil d'Administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'Assemblée Générale n'en décide elle-même.

En cas d'émission d'actions sans mention de valeur nominale en-dessous du pair comptable des actions existantes, la convocation à l'Assemblée Générale doit le mentionner expressément.

Si l'Assemblée Générale décide de demander le paiement d'une prime d'émission, celle-ci doit être comptabilisée sur un compte de réserve indisponible qui ne peut être réduit ou supprimé que par une décision de l'Assemblée Générale délibérant selon les dispositions prévues pour la modification des Statuts. La prime d'émission aura, au même titre que le capital, la nature d'un gage commun au profit des tiers.

Les apports en nature peuvent également porter sur le droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, avec ou sans apport en numéraire complémentaire.

En cas d'augmentation de capital par apport en espèces par décision de l'Assemblée Générale ou dans le cadre du capital autorisé, le droit de préférence des actionnaires peut uniquement être limité ou supprimé, pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes conformément à la réglementation SIR :

1. il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis ;
2. il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
3. un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique, laquelle doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Le droit d'allocation irréductible s'applique à l'émission d'actions, d'obligations convertibles et de droits de souscription qui sont exerçables par apport en espèces. Il ne doit pas être accordé en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites aux Articles 601 et 602 du Code des Sociétés.

En outre, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apport en nature, conformément à la réglementation SIR :

- l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du Conseil d'Administration visé à l'Article 602 du Code des Sociétés, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'Assemblée Générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital ;
- le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la Société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date. À cet égard, il est permis de déduire du montant visé au point 2 (b) ci-avant un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le Conseil d'Administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le Rapport Financier Annuel ;
- sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'Article 6.6, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités, sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois ; et

- le rapport visé au point 1° ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital, ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Ces conditions supplémentaires ne sont pas applicables en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

ACTIONS

Article 7 - Nature des actions

Les actions sont sans désignation de valeur nominale. Les actions sont divisées en deux catégories : les actions ordinaires (dénommées 'Actions Ordinaire' dans les présents Statuts) et les actions privilégiées (dénommées 'Actions Privilégiées' dans les présents Statuts).

Les Actions Privilégiées confèrent les droits et présentent les caractéristiques reprises à l'Article 8 des Statuts. Les Actions Ordinaires sont nominatives ou dématérialisées au choix de leur propriétaire ou détenteur (ci-après 'le Titulaire') et dans les limites prévues par la Loi.

Le Titulaire peut, à tout moment et sans frais, demander la conversion de ses actions en actions nominatives ou dématérialisées. Les Actions Privilégiées sont nominatives. Toute action dématérialisée est représentée par une inscription en compte au nom de son Titulaire auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation.

Il est tenu au siège social de la Société un registre des actions nominatives, le cas échéant et si la loi le permet, sous la forme électronique. Les titulaires d'actions pourront prendre connaissance des inscriptions les concernant dans le registre des actions nominatives.

Article 8 - Actions Privilégiées

Outre les Actions Ordinaires, la société peut émettre des Actions Privilégiées, contre apport en nature ou en espèces, ou dans le cadre d'une fusion. Les Actions Privilégiées confèrent les droits et présentent les caractéristiques reprises ci-dessous :

8.1. Dividendes prioritaires

8.1.1. Chaque Action Privilégiée bénéficie d'un dividende payable par priorité par rapport au dividende à verser sur les Actions Ordinaires (ci-après, le 'Dividende Prioritaire').

Le montant brut annuel du Dividende Prioritaire est de six euros trente-sept cents (6,37 EUR) par Action Privilégiée.

Le Dividende Prioritaire n'est dû, en tout ou en partie, que pour autant qu'il existe des bénéfices distribuables au sens de l'Article 617 du Code des Sociétés et que l'Assemblée Générale de la Société décide de distribuer des dividendes.

Dès lors, dans l'hypothèse où, au cours d'une année quelconque, il n'y aurait pas de bénéfices distribuables au sens de l'Article 617 du Code des Sociétés, ou l'Assemblée déciderait de ne pas distribuer de dividendes, aucun Dividende Prioritaire ne sera payé aux titulaires d'Actions Privilégiées. Par ailleurs, dans l'hypothèse où, au cours d'une année quelconque, le niveau des bénéfices distribuables au sens de l'Article 617 du Code des Sociétés ne permettrait pas de payer le Dividende Prioritaire à concurrence de son montant intégral, ou l'Assemblée Générale déciderait de distribuer un montant de dividendes insuffisant pour payer les Dividendes Prioritaires à concurrence de leur montant intégral, les titulaires d'Actions Privilégiées recevront un Dividende Prioritaire uniquement à concurrence des montants distribués.

8.1.2. Les Actions Privilégiées ne confèrent pas d'autres droits à la distribution des bénéfices que le Dividende Prioritaire, sous réserve de leur droit de priorité en cas de liquidation de la Société, comme indiqué au point 8.5 ci-dessous. Il en résulte que le dividende qui sera réparti aux Actions Privilégiées ne pourra jamais excéder le montant brut annuel du Dividende Prioritaire, soit six euros trente-sept cents (6,37 EUR) par Action Privilégiée.

8.1.3. Le Dividende Prioritaire est mis en paiement le même jour que le dividende dû aux Actions Ordinaires, sauf impératifs liés au marché ou au respect des dispositions légales, mais sans qu'il puisse en résulter un retard de plus de dix jours ouvrables. Le bénéfice distribuable dont la distribution aura été décidée sera d'abord payé aux titulaires d'Actions Privilégiées, à concurrence du montant de six euros trente-sept cents (6,37 EUR) par Action Privilégiée. Le solde éventuel du bénéfice distribuable dont la distribution aura été décidée sera ensuite payé aux titulaires d'Actions Ordinaires.

Dans l'hypothèse où, au cours d'une année quelconque, aucun dividende ne serait mis en paiement sur les Actions Ordinaires, le Dividende Prioritaire sera mis en paiement le premier juin de cette même année.

8.1.4. Le Dividende Prioritaire n'est pas cumulatif. En conséquence, dans l'hypothèse où, au cours d'une ou plusieurs années quelconques, il ne serait pas payé ou ne serait payé que partiellement, les titulaires d'Actions Privilégiées ne pourront pas récupérer, au cours du ou des exercices ultérieurs, la différence entre le ou les montant(s) éventuellement payé(s) et la somme de six euros trente sept cents (6,37 EUR) par Action Privilégiée.

8.1.5. Dans le cas où, au cours d'une année quelconque, l'Assemblée Générale déciderait de distribuer un dividende sur les Actions Ordinaires payable autrement qu'en espèces, le Dividende Prioritaire sera payable soit en espèces, soit selon le même mode que pour les Actions Ordinaires, à l'option de chacun des titulaires d'Actions Privilégiées.

8.2. Conversion

Les Actions Privilégiées sont convertibles en Actions Ordinaires, en une ou plusieurs fois, à l'option de leurs titulaires exercée dans les cas suivants :

1°) à partir de la cinquième année à compter de leur date d'émission, du premier au dix mai de cette année et ensuite au cours des dix derniers jours de chaque trimestre civil ;

2°) à tout moment au cours d'une période d'un mois suivant la notification de la mise en œuvre de la promesse de vente dont question ci-après ; et

3°) en cas de liquidation de la société, au cours d'une période prenant cours 15 jours après la publication de la décision de liquidation et se terminant la veille de l'Assemblée Générale de clôture de la liquidation.

Le taux de conversion sera d'une Action Ordinaire pour une Action Privilégiée.

La conversion interviendra par la voie d'une émission d'Actions Ordinaires nouvelles, sans augmentation du capital de la Société. Le Conseil d'Administration de la Société pourra faire constater authentiquement les conversions intervenues. Ces constatations authentiques pourront être regroupées à la fin de chaque trimestre civil, étant entendu que la conversion sera réputée intervenir avec effet à la date d'envoi de la demande de conversion.

La demande de conversion doit être adressée à la société par le titulaire d'Actions Privilégiées par lettre recommandée à la poste indiquant le nombre d'Actions Privilégiées pour lesquelles la conversion est demandée.

8.3. Promesse de vente

À compter de la quinzième année suivant leur émission, le tiers désigné par la Société pourra acheter en espèces tout ou partie des Actions Privilégiées non converties. Cet achat ne pourra toutefois intervenir (1) au plus tôt que 45 jours après que le Conseil d'Administration de la Société ait notifié la mise en œuvre de la promesse de vente et pour autant que les Actions Privilégiées concernées n'aient pas été converties en Actions Ordinaires par leur titulaire dans l'intervalle, et (2) qu'après que les éventuels Dividendes Prioritaires afférents à l'exercice précédant la notification de l'exercice de la promesse de vente ont été versés aux titulaires des Actions Privilégiées.

Au cas où l'achat porterait sur une partie seulement des Actions Privilégiées non converties, il s'appliquerait à chaque titulaire d'Actions Privilégiées, proportionnellement au nombre d'Actions Privilégiées qu'il détient.

Par ailleurs, le tiers désigné par la Société pourra, à compter de la cinquième année à compter de l'émission, au plus tôt 45 jours après que le Conseil d'Administration de la Société ait notifié la mise en œuvre de la promesse de vente et pour autant que les Actions Privilégiées concernées n'aient pas été converties en Actions Ordinaires par leur titulaire dans l'intervalle, acheter le solde des Actions Privilégiées non converties, s'il apparaît, de quelque manière que ce soit, que les Actions Privilégiées non converties ne représentent pas plus de deux et demi pour cent (2,5 %) du nombre d'Actions Privilégiées originellement émises.

L'achat des Actions Privilégiées non converties se fera pour un prix égal à leur prix d'émission (en capital et prime d'émission éventuelle).

La promesse de vente sera exercée par une notification effectuée par le tiers désigné par la Société, adressée à chacun des titulaires d'Actions Privilégiées concernés, par lettre recommandée à la poste, de sa décision de procéder à l'achat d'Actions Privilégiées. Cette notification indiquera le nombre d'Actions Privilégiées à céder par le titulaire d'Actions Privilégiées concerné. Le transfert de propriété interviendra 45 jours après cette notification, moyennant paiement du prix par virement au compte bancaire à indiquer par les titulaires d'Actions Privilégiées en réponse à la notification.

La souscription ou l'acquisition, à quelque titre que ce soit, d'Actions Privilégiées implique l'engagement du titulaire d'Actions Privilégiées de vendre au tiers désigné par la Société, dans les 45 jours de la notification précitée, les Actions Privilégiées dont l'achat aurait été régulièrement décidé en vertu de la présente disposition. Cette souscription ou cette acquisition emporte par ailleurs mandat irrévocable donné à la Société de procéder aux mentions requises dans le registre des actionnaires pour constater le transfert des Actions Privilégiées.

En cas de défaut du titulaire d'Actions Privilégiées de présenter les Actions Privilégiées dont l'achat a été régulièrement décidé dans un délai de 45 jours à compter de la notification de l'exercice de la promesse de vente, les titres non présentés seront réputés transférés de plein droit au tiers désigné par la Société, moyennant consignation du prix à la Caisse des Dépôts et Consignations.

8.4. Droit de vote

Chaque Action Privilégiée confère un droit de vote à l'Assemblée Générale des Actionnaires identique à celui conféré par une Action Ordinaire.

8.5. Priorité en cas de liquidation

En cas de liquidation de la Société, chaque Action Privilégiée percevra par priorité, à partir de l'actif net de la société subsistant après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation un montant en espèces égal au prix d'émission libéré (en capital et prime d'émission éventuelle) de l'Action Privilégiée concernée.

Les Actions Privilégiées ne participeront pas à la distribution du solde éventuel du boni de liquidation. Il en résulte que le montant à répartir aux Actions Privilégiées en cas de liquidation ne pourra jamais excéder le prix d'émission (en capital et prime d'émission éventuelle) des Actions Privilégiées.

En cas de mise en liquidation de la société, volontaire ou judiciaire, les titulaires d'Actions Privilégiées auront automatiquement le droit de convertir les Actions Privilégiées en Actions Ordinaires pendant une période prenant cours 15 jours après la publication de la décision de liquidation et se terminant la veille de l'Assemblée Générale de clôture de la liquidation, étant entendu que les titulaires d'Actions Privilégiées seront, avant cette Assemblée, informés par le liquidateur du résultat des opérations de liquidation.

Aucune distribution ne sera faite aux actionnaires avant l'expiration de ce délai de conversion sauf si toutes les Actions Privilégiées ont été converties en Actions Ordinaires.

8.6. Pourcentage maximum d'Actions Privilégiées

Les Actions Privilégiées ne pourront pas représenter ensemble plus de quinze pour cent (15 %) du capital social de la Société après leur émission, sauf décision contraire prise à la majorité de septante-cinq pour cent (75 %) des voix au moins dans chaque catégorie d'actions.

La Société ne pourra en outre pas émettre des Actions Privilégiées ou réduire le capital social d'une manière telle que l'ensemble des Actions Privilégiées représenterait plus de quinze pour cent (15 %) du capital social de la société, ou accomplir toute autre opération qui aurait cet effet, sauf décision contraire prise à la majorité de septante-cinq pour cent (75 %) des voix au moins dans chaque catégorie d'actions.

8.7. Modifications des droits attachés aux différentes catégories

Conformément à l'Article 560 du Code des Sociétés, toute décision de modification des droits des Actions Privilégiées ou de remplacement de ces Actions Privilégiées par une autre catégorie de titres ne pourra être prise que moyennant la réunion, dans chaque catégorie d'actions, des conditions de présence et de majorité requises pour une modification des statuts.

8.8. Forme

Les Actions Privilégiées sont et restent nominatives.

AUTRES TITRES

Article 9 - Autres titres

La Société est habilitée à émettre les titres visés à l'Article 460 du Code des Sociétés, à l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires et moyennant le respect des règles particulières prévues par la réglementation SIR. Ces titres peuvent revêtir les formes prévues par le Code des Sociétés.

ACTIONNARIAT

Article 10 - Admission aux négociations et publicité des participations importantes

Les actions de la Société doivent être admises aux négociations sur un marché réglementé belge, conformément à la réglementation SIR.

Tout actionnaire est tenu de notifier à la Société et à l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA) la détention de titres conférant le droit de vote ou d'instruments financiers assimilés de la Société conformément à la législation relative à la publicité des participations importantes.

Les quotités dont le franchissement donne lieu à une obligation de notification pour les besoins de la législation relative à la publicité des participations importantes sont fixées à cinq pour cent et les multiples de cinq pour cent du nombre total de droits de votes existants.

Mis à part les exceptions prévues par le Code des Sociétés, nul ne peut prendre part au vote à l'Assemblée Générale de la Société pour un nombre supérieur à celui afférent aux titres dont il a déclaré la possession vingt (20) jours au moins avant la date de l'Assemblée Générale.

ADMINISTRATION ET SURVEILLANCE

Article 11 - Composition du Conseil d'Administration

La Société est administrée par un Conseil d'Administration composé de cinq membres au moins, nommés par l'Assemblée Générale des actionnaires pour une durée de quatre ans en principe, et toujours révocables par elle.

Les Administrateurs sont rééligibles.

Le Conseil d'Administration comprend au moins trois Administrateurs indépendants répondant aux critères prévus par l'Article 526ter du Code des Sociétés.

Le mandat des Administrateurs sortants, non réélus, cesse immédiatement après l'Assemblée Générale qui a procédé à la réélection.

En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats, les Administrateurs restants réunis en Conseil ont le droit de pourvoir provisoirement au remplacement jusqu'à la plus prochaine réunion de l'Assemblée Générale qui procède à l'élection définitive.

Leur rémunération éventuelle ne peut pas être déterminée en fonction des opérations et transactions effectuées par la Société ou ses filiales.

Sans préjudice des dispositions transitoires, les Administrateurs sont exclusivement des personnes physiques ; ils doivent remplir les conditions d'honorabilité et d'expertise prévues par la réglementation SIR et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdiction visés par la réglementation SIR.

La nomination des Administrateurs est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

Article 17 - Représentation de la Société et signature des actes

Sauf délégation spéciale du Conseil d'Administration, la Société est valablement représentée dans tous les actes, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un officier ministériel ainsi qu'en justice, tant en demandant qu'en défendant, soit par deux Administrateurs agissant conjointement, soit, dans les limites des pouvoirs conférés au Comité de Direction, par deux membres dudit Comité agissant conjointement soit, dans les limites de la gestion journalière, par deux délégués à cette gestion, agissant conjointement.

La Société est en outre valablement représentée par des mandataires spéciaux de la Société dans les limites du mandat qui leur est conféré à cette fin par le Comité de Direction ou par le Conseil d'Administration ou, dans les limites de la gestion journalière, par les délégués à cette gestion.

Une délégation spécifique est également organisée par le Comité de Direction en vertu d'un acte notarié du 01.02.2017 publié à l'annexe du Moniteur belge du 17.02.2017 sous les n° 17026096 et 17026097, pour les baux, les travaux, les prêts, les emprunts, les crédits et sûretés, les technologies de l'information et de la communication, les ressources humaines, la gestion fiscale, les opérations de couverture, les opérations de transfert de fonds et les opérations d'assurance.

Article 18 - Contrôle révisoral

La Société désigne un ou plusieurs commissaires qui exercent les fonctions qui leur incombent en vertu du Code des Sociétés et de la réglementation SIR.

Le Commissaire doit être agréé par l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Article 19 - Réunion

L'Assemblée Générale annuelle se réunit le deuxième mercredi du mois de mai à quinze heures trente minutes. Si ce jour est un jour férié légal, l'Assemblée a lieu le jour ouvrable suivant à la même heure, à l'exclusion du samedi ou du dimanche.

Les Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires se tiennent à l'endroit indiqué dans la convocation. Le seuil à partir duquel un ou plusieurs actionnaire(s) peuvent, conformément à l'Article 532 du Code des Sociétés, requérir la convocation d'une Assemblée Générale en vue d'y soumettre une ou plusieurs proposition(s), est fixé à vingt pour cent (20 %) de l'ensemble des actions donnant le droit de vote.

Un ou plusieurs actionnaire(s) possédant ensemble au moins trois pour cent (3 %) du capital social de la Société peuvent, conformément aux dispositions du Code des Sociétés, requérir l'inscription de sujets à traiter à l'ordre du jour de toute Assemblée Générale, ainsi que déposer des propositions de décision concernant des sujets à traiter inscrits ou à inscrire à l'ordre du jour.

Article 20 - Participation à l'Assemblée

Le droit de participer à l'Assemblée Générale et d'y exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire le quatorzième jour qui précède l'Assemblée Générale, à vingt-quatre heures (heure belge) (ci-après, la date d'enregistrement), soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la Société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation, sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'Assemblée Générale.

Les propriétaires d'actions dématérialisées souhaitant prendre part à l'Assemblée doivent produire une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou teneur de compte agréé certifiant, selon le cas, le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement, et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'Assemblée Générale. Ce dépôt doit être effectué au siège social ou auprès des établissements désignés dans les avis de convocation, au plus tard le sixième jour avant la date de l'Assemblée.

Les propriétaires d'actions nominatives souhaitant prendre part à l'Assemblée doivent notifier leur intention à la Société, par lettre ordinaire, télécopie ou courriel, adressé au plus tard le sixième jour avant la date de l'Assemblée.

Article 21 - Vote par procuration

Tout propriétaire de titres donnant le droit de participer à l'Assemblée peut se faire représenter par un mandataire, actionnaire ou non. L'actionnaire ne peut désigner, pour une Assemblée Générale donnée, qu'une seule personne comme mandataire, sauf dérogations prévues par le Code des Sociétés.

La procuration doit être signée par l'actionnaire et parvenir à la Société ou au lieu indiqué dans la convocation au plus tard le sixième jour qui précède l'Assemblée.

Le Conseil d'Administration peut établir un formulaire de procuration.

Les copropriétaires, les usufruitiers et nus-propriétaires, les créanciers et débiteurs-gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

Article 22 - Bureau

Toute Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil d'Administration ou, à son défaut, par l'Administrateur délégué ou à son défaut encore, par celui désigné par les Administrateurs présents. Le Président désigne le secrétaire. L'Assemblée choisit deux scrutateurs. Les Administrateurs présents complètent le bureau.

Article 23 - Nombre de voix

Les Actions Ordinaires et les Actions Privilégiées, donnent chacune droit à une voix, sous réserve des cas de suspension de droit de vote prévus par le Code des Sociétés.

Article 25 - Vote par correspondance

Sur autorisation donnée par le Conseil d'Administration dans son avis de convocation, les actionnaires seront autorisés à voter par correspondance au moyen d'un formulaire établi par la société.

Ce formulaire comprendra obligatoirement la date et le lieu de l'Assemblée, le nom ou la dénomination sociale de l'actionnaire et son domicile ou siège social, le nombre de voix que l'actionnaire souhaite exprimer à l'Assemblée Générale, la forme des actions détenues, les points à l'ordre du jour de l'Assemblée (en ce compris les propositions de décision), un espace permettant de voter pour ou contre chacune des résolutions, ou de s'abstenir, ainsi que le délai dans lequel le formulaire de vote doit parvenir à l'Assemblée. Il précisera expressément que celui-ci devra être signé, la signature légalisée et le tout remis par pli recommandé au plus tard le sixième jour avant la date de l'Assemblée.

Article 27 - Assemblées Générales des Obligataires

Le Conseil d'Administration et le(s) commissaire(s) de la Société peuvent convoquer les titulaires d'obligations en Assemblée Générale des Obligataires. Ils doivent également convoquer celle-ci à la demande d'Obligataires représentant le cinquième du montant des titres en circulation. Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont faites conformément aux dispositions applicables du Code des Sociétés. Pour être admis à l'Assemblée Générale des Obligataires, les 'titulaires' d'obligations doivent se conformer aux formalités prévues par l'Article 571 du Code des Sociétés, ainsi qu'aux éventuelles formalités prévues par les conditions d'émission des obligations ou prévues dans les convocations.

ÉCRITURES SOCIALES - DISTRIBUTION

Article 29 - Distribution

La Société doit distribuer à ses actionnaires et dans les limites permises par le Code des Sociétés et la réglementation SIR, un dividende dont le montant minimum est prescrit par la réglementation SIR.

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le 29.03.2011, le Conseil d'Administration a été autorisé à décider de la distribution aux travailleurs de la Société et de ses filiales, d'une participation aux bénéfices à concurrence d'un montant maximum d'un pourcent (1 %) du bénéfice de l'exercice comptable, et ce pour une période de cinq ans à compter de la publication de la décision.

L'autorisation conférée à l'alinéa ci-avant est donc en principe valable jusqu'au 08.04.2016, et permet ou permettait au Conseil d'Administration, sur la base de cette autorisation, de décider valablement de distribuer une partie des bénéfices pour tous les exercices sociaux qui se sont clôturés, les 31 décembre 2011, 2012, 2013, 2014 et 2015.

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le 06.01.2016, l'autorisation conférée au Conseil d'Administration le 29.03.2011, dont question au deux alinéas précédents, a été supprimée, et remplacée par une nouvelle autorisation conférée au Conseil d'Administration, aux termes de laquelle il est autorisé à décider de la distribution aux travailleurs de la Société et de ses filiales, d'une participation aux bénéfices à concurrence d'un montant maximum d'un pourcent (1 %) du bénéfice de l'exercice comptable, et ce pour une nouvelle période de cinq ans, le premier bénéfice distribuable étant celui de l'exercice comptable 2015.

L'autorisation proposée à l'alinéa ci-avant est conférée pour une période de cinq ans à dater du 01.01.2016 (étant entendu que le Conseil d'Administration pourra, sur la base de cette autorisation, distribuer une partie des bénéfices de l'exercice social clôturé au 31.12.2016).

DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 32 - Perte du capital

En cas de perte de la moitié ou des trois quarts du capital, les Administrateurs doivent soumettre à l'Assemblée Générale la question de la dissolution, conformément et dans les formes prévues à l'Article 633 du Code des Sociétés.

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).

CALL OPTION

Droit d'acheter un produit financier spécifique à un prix fixé à l'avance et pendant une période déterminée.

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.

CODE BELGE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Établi par la Commission Corporate Governance comprenant les pratiques et dispositions de gouvernance à respecter au sein des sociétés de droit belge dont les actions sont négociées sur un marché réglementé (le 'Code 2009').

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.

DEALING CODE

Code de conduite stipulant les règles à suivre par les Administrateurs et les personnes désignées souhaitant négocier des instruments financiers émis par la Société.

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.

DROIT D'EMPHYTÉOSE

Droit réel temporaire, qui consiste à avoir la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui, à charge de payer au propriétaire en reconnaissance de son droit de propriété une redevance annuelle (canon). L'emphytéose ne peut être établie en Belgique pour un terme inférieur à 27 ans ou supérieur à 99 ans.

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.

EBITDAR (EARNINGS BEFORE INTERESTS, TAXES, DEPRECIATION, AMORTISATION AND RENTS)

Résultat net avant charges et produits d'intérêt, impôts, réductions de valeur, amortissements et loyers.

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.

EXIT TAX

Impôt des sociétés au taux réduit de 16,995 % dû par une société en cas d'agrément de celle-ci en tant que SIR sur ses plus-values latentes et ses réserves exonérées ou dû par une société en cas de fusion ou de scission avec une SIR. Les plus-values latentes sont égales à la différence entre la valeur hors frais, c'est-à-dire diminuée des droits d'enregistrement (de 10 % ou 12,5 % en Belgique) ou, le cas échéant, de la TVA, des biens immobiliers et leur valeur fiscale.

FBI (FISCALE BELEGGINGSINSTELLING)

Statut fiscal aux Pays-Bas comparable à celui de SIR.

FREE FLOAT

Pourcentage des actions détenues par le public. Selon les definitions 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.

IAP (INDICATEURS ALTERNATIFS DE PERFORMANCE)

Indicateurs financiers non définis dans les comptes ou dans les normes comptables. Cofinimmo utilise des IAP dans sa communication. Certains de ces IAP sont recommandées par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (EPRA – European Public Real Estate Association), d'autres ont été définies par le secteur ou par Cofinimmo dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. La définition et le détail de calcul des indicateurs de performance EPRA et autres IAP utilisés par Cofinimmo sont consultables sur le site internet www.cofinimmo.com.

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.

INSIDER TRADING

Délit d'initié. Ce terme fait référence à l'infraction commise par un individu qui profite d'informations obtenues grâce à sa situation professionnelle pour spéculer sur l'évolution boursière (voir Article 25 de la Loi du 02.08.2002).

INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

En tant qu'emprunteur, Cofinimmo souhaite se couvrir contre une éventuelle hausse des taux à court terme. Il est possible d'arriver à une couverture limitée de ce risque de taux d'intérêt par l'utilisation d'instruments financiers dérivés (achat de CAP avec éventuellement vente de FLOOR ; contrats IRS).

INVESTMENT GRADE

Notations des agences de rating situées entre AAA et BBB- selon l'échelle de Standard & Poor's et indiquant le niveau de risque de la société.

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 inversément.

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 %

LOI DU 12.05.2014

Loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées (SIR).

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 dûs suite à l'entrée de tout immeuble en régime SIR, SIIC ou FBI.

SIIC (SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER COTÉE)

Statut fiscal français spécifique aux foncières, comparable au statut SIR.

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