



together  
in real estate

Cofinimmo 

## COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 12.11.2013, 07:30 CET

### DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION PORTANT SUR LA PÉRIODE DU 01.07.2013 AU 30.09.2013

#### Résultat net courant par action – part du Groupe (hors impact IAS 39) de € 5,10 au 30.09.2013

- A comparer à un résultat net courant par action – part du Groupe (hors impact IAS 39 et sur base d'une répartition pro rata temporis de l'indemnité Belfius sur l'exercice 2012) de € 5,78 au 30.09.2012<sup>1</sup>
- En ligne avec la prévision d'un résultat net courant par action – part du Groupe (hors impact IAS 39) de € 6,74 pour l'année 2013<sup>2</sup>

#### A portefeuille constant, augmentation de 1,82% des revenus locatifs bruts par rapport au 31.12.2012

- Effet positif de l'indexation (+2,31%) et des nouvelles locations (+2,06%) vs. effet négatif des départs (-1,87%) et des renégociations (-0,68%)

#### A composition constante, baisse de 0,58% de la juste valeur du portefeuille par rapport au 31.12.2012

- Bureaux : -1,89% ; immobilier de santé : +0,77% ; autres actifs<sup>3</sup> : +1,27%

#### Gestion des grands chantiers

- € 34,6 millions investis en constructions/extensions/rénovations dans le secteur de l'immobilier de santé durant les trois premiers trimestres de 2013
- Démarrage des travaux de reconversion de l'immeuble de bureaux Woluwe 34 à Bruxelles en logements
- Réception des travaux de rénovation de l'immeuble de logements pour étudiants Courses à Bruxelles

#### Refinancement des dettes arrivant à échéance jusqu'en juin 2015

- Signature de trois nouvelles lignes de crédit bancaire pour un montant total de € 170 millions
- Placement privé d'obligations non convertibles pour un montant total de € 50 millions



<sup>1</sup> Voir également notre communiqué de presse du 12.11.2012, disponible sur notre site internet.

<sup>2</sup> Voir également notre communiqué de presse du 02.05.2013, disponible sur notre site internet.

<sup>3</sup> Les autres actifs comprennent principalement les actifs immobiliers des réseaux de distribution, un centre de fitness/loisirs et un commissariat de police.



together  
in real estate

Cofinimmo 

## COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 12.11.2013, 07:30 CET

### 1. Résumé des activités

Le résultat net courant – part du Groupe (hors impact IAS 39) s'élève à € 89,8 millions au 30.09.2013, à comparer à € 94,1 millions au 30.09.2012, soit une baisse de 4,6%. Celle-ci s'explique principalement par le paiement par Belfius Banque, durant le premier trimestre de 2012, d'une indemnité non récurrente de rupture anticipée de son bail relatif aux immeubles Livingstone I et II. Cette indemnité s'élevait à € 11,2 millions.

Le résultat sur portefeuille – part du Groupe, quant à lui, passe de € 7,7 millions au 30.09.2012 à € -21,4 millions au 30.09.2013. La variation de la juste valeur des immeubles de placement est en effet négative au 30.09.2013, suite à la dépréciation de certains immeubles de bureaux importants qui feront l'objet d'une rénovation conséquente dans les cinq années à venir.

Au total, le résultat net – part du Groupe atteint € 57,6 millions au 30.09.2013, contre € 90,1 millions au 30.09.2012. Par action, ce résultat s'élève à € 3,28 au 30.09.2013, à comparer à € 5,70 au 30.09.2012. En plus des éléments exposés plus hauts, la détérioration du résultat net par action s'explique par l'accroissement, entre le 30.09.2012 et le 30.09.2013, du nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat : il passe de 15 790 809 à 17 593 217 entre ces deux dates.

En juillet 2013, Cofinimmo a acquis, pour un montant de € 3,1 millions, un deuxième actif au Pays-Bas dans le segment de l'immobilier de santé. Il s'agit d'un ancien immeuble de bureaux à reconvertir en clinique de soins ophtalmologiques et dermatologiques d'ici la fin de l'année. Le bien est loué au Groupe néerlandais Bergman Clinics pour une durée ferme de 15 ans. Cofinimmo a par ailleurs investi € 34,6 millions en constructions/extensions/rénovations dans le secteur de l'immobilier de santé durant les trois premiers trimestres de 2013, principalement en Belgique.

Début juillet 2013, suite à l'obtention des permis d'urbanisme et d'environnement adéquats, Cofinimmo a entamé les travaux de reconversion de l'immeuble de bureaux Woluwé 34 à Bruxelles en unités résidentielles. Le chantier devrait être finalisé début 2015. A la date de publication du présent communiqué de presse, 71% des appartements ont fait l'objet d'un compromis de vente ou d'une réservation.

Début septembre 2013 a eu lieu la réception des travaux de rénovation de l'immeuble de logements pour étudiants Courses à Bruxelles. L'enveloppe financière investie par Cofinimmo dans le cadre de ce chantier s'est élevée à € 14,2 millions. L'actif est loué à l'Université Libre de Bruxelles jusqu'en juillet 2039. Cette transaction se situe dans le cadre d'un Partenariat Public-Privé. Le taux de rendement interne net s'élève à 8,52%.

Côté financement, le Groupe a signé en juillet 2013 trois nouvelles lignes de crédit bancaire pour un montant total de € 170,0 millions. En octobre 2013, il a émis des obligations non convertibles pour un montant total de € 50,0 millions. Les dettes du Groupe ont ainsi été refinancées jusqu'en juin 2015. Au 30.09.2013, le ratio d'endettement consolidé du Groupe s'élève à 49,29%.

## 2. Chiffres clés consolidés

### 2.1. Données globales

(x € 1 000 000)	30.09.2013	31.12.2012
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 336,1	3 308,6
(x € 1 000)	30.09.2013	30.09.2012
Résultat immobilier	162 887	167 465
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	140 607	142 895
Résultat financier	-57 099	-55 397
Résultat net courant (part du Groupe)	79 074	82 342
Résultat sur portefeuille (part du Groupe)	-21 428	7 728
Résultat net (part du Groupe)	57 646	90 070
	30.09.2013	31.12.2012
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion <sup>1</sup>	0,78%	0,87%
Marge d'exploitation	86,32%	84,92%
Durée pondérée résiduelle des baux <sup>2</sup> (en années)	11,8	11,7
Taux d'occupation <sup>3</sup>	95,45%	95,71%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	7,08%	7,01%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	6,67%	6,55%
Taux d'intérêt moyen des dettes <sup>4</sup>	3,95%	4,11% <sup>5</sup>
Ratio d'endettement <sup>6</sup>	49,29%	49,90%
Loan-to-value ratio <sup>7</sup>	50,64%	51,21%

### 2.2. Données par action<sup>8</sup> (en €)

Résultats	30.09.2013	30.09.2012
<b>Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39</b>	<b>5,10</b>	<b>5,95</b>
Impact IAS 39	-0,61	-0,74
<b>Résultat net courant – part du Groupe</b>	<b>4,49</b>	<b>5,21</b>
Résultat réalisé sur portefeuille	-0,01	0,01
Résultat non réalisé sur portefeuille <sup>9</sup>	-1,20	0,48
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>3,28</b>	<b>5,70</b>

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

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

<sup>3</sup> Calculé en fonction des loyers réels et de la valeur locative estimée pour les immeubles inoccupés.

<sup>4</sup> Y compris les marges bancaires.

<sup>5</sup> Jusque fin 2012, le calcul du taux d'intérêt moyen des dettes tenait compte des frais d'amortissement des instruments de couverture afférente à la période. Suite à la restructuration du schéma de couverture intervenue dans le courant du premier semestre, la méthode de calcul du taux d'intérêt moyen des dettes a été revue pour ne plus tenir compte de ces frais. Si cette méthode de calcul avait été appliquée au 31.12.2012, le taux d'intérêt moyen des dettes à cette date se serait élevé à 3,77%, et non 4,11%.

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

<sup>7</sup> Ratio défini comme les dettes financières nettes divisées par la juste valeur du patrimoine et des créances de location financement.

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

<sup>9</sup> Il s'agit principalement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 12.11.2013, 07:30 CET

Données par action<sup>1</sup> sur base d'une répartition prorata temporis de l'indemnité Belfius sur l'exercice 2012 (en €)

Résultats	30.09.2013	30.09.2012
<b>Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39</b>	<b>5,10</b>	<b>5,78</b>
Impact IAS 39	-0,61	-0,74
<b>Résultat net courant – part du Groupe</b>	<b>4,49</b>	<b>5,04</b>
Résultat réalisé sur portefeuille	-0,01	0,01
Résultat non réalisé sur portefeuille <sup>2</sup>	-1,20	0,48
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>3,28</b>	<b>5,53</b>

Valeur intrinsèque de l'action	30.09.2013	31.12.2012 <sup>3</sup>
Actif net réévalué par action en juste valeur <sup>4</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2012	91,30	85,66
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement <sup>5</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2012	95,65	90,31

Valeur intrinsèque diluée de l'action <sup>6</sup>	30.09.2013	31.12.2012 <sup>3</sup>
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur <sup>4</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2012	94,83	88,23
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement <sup>5</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2012	98,63	92,35

<sup>1</sup> Actions ordinaires et privilégiées.

<sup>2</sup> Il s'agit principalement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement.

<sup>3</sup> Tient compte de la vente, en janvier 2013, de 8 000 actions de trésorerie.

<sup>4</sup> Juste valeur : après déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur des immeubles de placement.

<sup>5</sup> Valeur d'investissement : avant déduction des frais de transaction.

<sup>6</sup> En supposant la conversion théorique des obligations convertibles émises par Cofinimmo, des obligations remboursables en actions émises par Cofinimur I et des options sur actions.



together  
in real estate

Cofinimmo 

## COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 12.11.2013, 07:30 CET

### **3. Transactions et événements importants intervenus dans le courant du troisième trimestre de 2013**

#### **3.1. Bureaux**

##### Démarrage des travaux de reconversion de l'immeuble Woluwé 34 à Bruxelles

Les travaux de reconversion de l'immeuble de bureaux Woluwe 34 à Bruxelles en logements ont démarré en juillet 2013, suite à l'obtention des permis d'urbanisme et d'environnement adéquats. Ils devraient être finalisés début 2015. Pour rappel, le budget total du chantier est estimé à € 13 millions hors TVA. A la date de publication du présent communiqué de presse, 71% des appartements ont fait l'objet d'un compromis de vente ou d'une réservation.

#### **3.2. Immobilier de santé**

##### Acquisition aux Pays-Bas d'un ancien immeuble de bureaux à convertir en clinique

Le 02.07.2013, Cofinimmo a acquis un ancien immeuble de bureaux, situé à Rijswijk, dans la banlieue sud de La Haye (Pays-Bas), pour un montant de € 3,1 millions. L'actif sera converti en clinique moderne de soins ophtalmologiques et dermatologiques d'ici la fin de l'année 2013. Le financement des travaux de reconversion est entièrement pris en charge par le Groupe néerlandais Bergman Clinics. Le bien rénové comptera 2 133m<sup>2</sup> et 25 emplacements de parkings et sera équipé de salles de consultation, de locaux de diagnostic médical, de blocs opératoires et de salles de réveil.

La clinique est prise en location par Bergman Clinics, en vertu d'un bail emphytéotique de 15 ans assorti d'une option de prolongation de 10 ans pour laquelle l'emphytéote devra se prononcer à la 10<sup>ème</sup> année (2023). L'emphytéose met à charge de ce dernier les frais d'entretien et les taxes (bail de type « triple net »). Le rendement locatif initial est de 7,83% en équivalent « double net »<sup>1</sup>. Le loyer sera indexé annuellement sur base de l'indice des prix à la consommation des ménages.

##### Constructions/extensions/rénovations

Le Groupe a investi € 34,6 millions dans des constructions/extensions/rénovations dans le segment de l'immobilier de santé durant les trois premiers trimestres de 2013, principalement en Belgique<sup>2</sup>. Les actifs en chantier sont tous pré-loués.

#### **3.3. Immobilier de réseaux de distribution**

##### Vente de deux agences du réseau de distribution Cofinimur I

Les 03.07.2013 et 16.09.2013, Cofinimmo, via sa filiale Cofinimur I, a vendu deux agences de services d'assurance vacantes, situées respectivement à Vernon et à Noisiel (France), pour un montant total

<sup>1</sup> Le rendement en équivalent double net permet une comparaison valable avec les rendements sur les bureaux.

<sup>2</sup> Voir également notre communiqué de presse du 31.07.2013, disponible sur notre site internet, pour un récapitulatif des chantiers en cours.



together  
in real estate

**Cofinimmo**

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 12.11.2013, 07:30 CET

brut de € 0,9 millions. Ce prix de vente se situe au-delà de la valeur d'investissement des deux actifs telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2012.

### **3.4. Partenariats Public-Privé**

#### Réception des travaux de rénovation de l'immeuble de logements pour étudiants Courses à Bruxelles

Le 11.09.2013 a eu lieu la réception des travaux de rénovation de l'immeuble de logements pour étudiants Courses à Bruxelles. Pour rappel, Cofinimmo avait remporté en avril 2012 l'appel d'offre de l'Université Libre de Bruxelles (ULB) pour un Partenariat Public-Privé relatif à deux immeubles de logements pour étudiants, dont un, le Courses, à rénover en profondeur<sup>1</sup>.

L'enveloppe financière investie par Cofinimmo pour la rénovation s'est élevée à € 14,2 millions TVAC. L'actif est loué à l'ULB jusqu'en juillet 2039, après quoi sa pleine propriété est reconstituée en faveur de l'Université. Le taux de rendement interne net s'élève à 8,52%.

---

<sup>1</sup> Voir également notre communiqué de presse du 23.04.2012, disponible sur notre site internet.



together  
in real estate

**Cofinimmo** 

## **COMMUNIQUE DE PRESSE**

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 12.11.2013, 07:30 CET

### **4. Gestion des ressources financières**

Signature de trois lignes de crédit bancaire pour un montant total de € 170 millions

En juillet 2013, trois nouvelles lignes de crédit bancaire ont été négociées avec trois banques différentes. Il s'agit de deux lignes de crédit d'un montant de € 50 millions chacune, arrivant à échéance en 2018 et en 2019 respectivement, et d'une ligne de crédit d'un montant de € 70 millions, arrivant à échéance en mars 2018 et remplaçant une ligne de crédit existante arrivant à échéance en mars 2014.



### 5. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique (x € 1 000)

	30.09.2013	30.09.2012
<b>A. RESULTAT NET COURANT</b>		
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	146 397	153 419
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	18 957	17 246
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-1 798	-1 670
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-669	-1 530
<b>Résultat immobilier</b>	<b>162 887</b>	<b>167 465</b>
Frais techniques	-2 167	-4 157
Frais commerciaux	-712	-725
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-3 094	-2 931
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>156 914</b>	<b>159 652</b>
Frais de gestion immobilière	-11 265	-11 241
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>145 649</b>	<b>148 411</b>
Frais généraux de la société	-5 042	-5 516
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>140 607</b>	<b>142 895</b>
Produits financiers (hors IAS 39) <sup>1</sup>	4 302	4 122
Charges financières (hors IAS 39) <sup>2</sup>	-50 682	-47 789
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-10 719	-11 730
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1 095	325
Impôts	-1 672	-2 917
<b>Résultat net courant<sup>3</sup></b>	<b>82 931</b>	<b>84 906</b>
Intérêts minoritaires	-3 857	-2 564
<b>Résultat net courant – part du Groupe</b>	<b>79 074</b>	<b>82 342</b>
<b>B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>		
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	-256	173
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-19 566	11 834
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	112	-70
Autre résultat sur portefeuille	-1 706	-3 315
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>-21 416</b>	<b>8 622</b>
Intérêts minoritaires	-12	-894
<b>Résultat sur portefeuille – part du Groupe</b>	<b>-21 428</b>	<b>7 728</b>
<b>C. RESULTAT NET</b>		
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>57 646</b>	<b>90 070</b>

<b>NOMBRE D' ACTIONS</b>	30.09.2013	30.09.2012
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	16 953 421	15 989 694
Nombre d'actions privilégiées émises et non converties	689 263	689 546
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période	16 903 954	15 101 263
Nombre d'actions privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	689 263	689 546
<b>Nombre total d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période</b>	<b>17 593 217</b>	<b>15 790 809</b>

<sup>1</sup> IAS 39 compris, au 30.09.2013 et au 30.09.2012, les produits financiers s'élèvent à respectivement K€ 16 059 et K€ 13 633.

<sup>2</sup> IAS 39 compris, au 30.09.2013 et au 30.09.2012, les charges financières s'élèvent à respectivement K€ -73 158 et K€ -69 030.

<sup>3</sup> Résultat net à l'exclusion du résultat sur vente d'immeubles de placement, des variations de la juste valeur des immeubles de placement et de l'exit tax.





together  
in real estate

Cofinimmo 

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 12.11.2013, 07:30 CET

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

Les revenus locatifs s'élèvent à € 146,4 millions au 30.09.2013, contre € 153,4 millions au 30.09.2012. Cette baisse s'explique principalement par le paiement par Belfius Banque d'une indemnité de rupture de son bail relatif aux immeubles Livingstone I et II : cette indemnité non récurrente, d'un montant de € 11,2 millions, a été versée dans le courant du premier trimestre 2012 et a été intégralement reconnue dans les comptes de résultats de ce trimestre. A portefeuille constant (« like-for-like »), le niveau des loyers est en hausse de 1,82% sur les 12 derniers mois : l'effet positif de l'indexation des baux (+2,31%) et des nouvelles locations (+2,06%) a été dilué par des départs (-1,87%) et des renégociations (-0,68%).

Les frais d'exploitation directs et indirects représentent 0,78% de la valeur moyenne du patrimoine au 30.09.2013, à comparer à 0,86% au 30.09.2012. Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) s'élève à € 140,6 millions au 30.09.2013, contre € 142,9 millions un an auparavant.

Le résultat financier s'établit à € -57,1 millions au 30.09.2013, à comparer à € -55,4 millions au 30.09.2012. Les charges financières se sont creusées, passant de € -47,8 millions au 30.09.2012 à € -50,7 millions au 30.09.2013. Ceci s'explique principalement par la hausse du taux d'intérêt moyen, y compris les marges bancaires (3,95% au 30.09.2013, contre 3,71%<sup>1</sup> au 30.09.2012).

Les impôts comprennent les impôts des sociétés incombant à des filiales qui ne bénéficient pas du régime fiscal Sicafi, SIIC ou FBI et l'impôt sur les dépenses non admises de la Sicafi (principalement la taxe sur les bureaux en Région de Bruxelles-Capitale).

Le résultat net courant – part du Groupe s'élève à € 79,1 millions au 30.09.2013, contre € 82,3 millions au 30.09.2012. Par action, ces chiffres s'établissent à € 4,49 au 30.09.2013 et € 5,21 au 30.09.2012. Le nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est en effet passé de 15 790 809 à 17 593 217 entre ces deux dates.

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à € -19,6 millions au 30.09.2013, principalement en raison de la baisse de valeur d'un certain nombre d'immeubles de bureaux importants qui feront l'objet d'une rénovation conséquente dans les cinq années à venir. A composition constante (« like-for-like »), la variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à -0,58%.

La quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises concerne les intérêts de 50% et de 51% de Cofinimmo dans FPR Leuze SA et dans Cofinéa I SAS respectivement. Les intérêts minoritaires, quant à eux, se rapportent aux obligations remboursables en actions émises par la filiale Cofinimur I SA, ainsi qu'aux participations de tiers dans les filiales Silverstone et Pubstone.

<sup>1</sup> Le taux d'intérêt moyen des dettes au 30.09.2012, tel que publié dans le communiqué de presse du 12.11.2012, a été revu pour ne plus tenir compte des frais d'amortissement des instruments de couverture afférente à la période.



together  
in real estate

**Cofinimmo** 

## **COMMUNIQUE DE PRESSE**

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 12.11.2013, 07:30 CET

Le résultat net – part du Groupe s'élève à € 57,6 millions au 30.09.2013, contre € 90,1 millions au 30.09.2012. Par action, ces chiffres s'établissent à € 3,28 au 30.09.2013 et € 5,70 au 30.09.2012.

6. Bilan consolidé (x € 1 000)

	30.09.2013	31.12.2012
<b>Actifs non courants</b>	<b>3 583 141</b>	<b>3 533 691</b>
Goodwill	150 356	150 356
Immobilisations incorporelles	796	605
Immeubles de placement	3 326 702	3 297 900
Autres immobilisations corporelles	747	856
Actifs financiers non courants	30 058	24 672
Créances de location-financement	67 556	53 397
Créances commerciales et autres actifs non courants	37	97
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	6 889	5 808
<b>Actifs courants</b>	<b>132 070</b>	<b>108 797</b>
Actifs détenus en vue de la vente	9 380	10 670
Actifs financiers courants	1 743	6 501
Créances de location-financement	2 342	2 973
Créances commerciales	27 035	22 636
Créances fiscales et autres actifs courants	42 697	29 142
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8 698	3 041
Comptes de régularisation	40 175	33 834
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>3 715 211</b>	<b>3 642 488</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>1 673 192</b>	<b>1 542 292</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>1 606 197</b>	<b>1 476 029</b>
Capital	942 796	857 822
Primes d'émission	372 102	329 592
Réserves	233 653	190 543
Résultat net de l'exercice	57 646	98 072
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>66 995</b>	<b>66 263</b>
<b>Passif</b>	<b>2 042 019</b>	<b>2 100 196</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>1 685 340</b>	<b>1 566 005</b>
Provisions	19 280	20 493
Dettes financières non courantes	1 537 779	1 388 883
Autres passifs financiers non courants	93 221	120 835
Impôts différés	35 060	35 794
<b>Passifs courants</b>	<b>356 679</b>	<b>534 191</b>
Dettes financières courantes	207 224	351 203
Autres passifs financiers courants	29 835	81 959
Dettes commerciales et autres dettes courantes	77 789	64 560
Comptes de régularisation	41 831	36 469
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>3 715 211</b>	<b>3 642 488</b>



together  
in real estate

Cofinimmo 

## COMMUNIQUE DE PRESSE

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 12.11.2013, 07:30 CET

### Commentaires sur le bilan consolidé

La juste valeur du portefeuille immobilier<sup>1</sup>, reprise dans le bilan consolidé, par application de la norme IAS 40, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction. Au 30.09.2013, la juste valeur atteint € 3 336,1 millions, à comparer à € 3 308,6 millions au 31.12.2012.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier<sup>1</sup>, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à € 3 465,9 millions au 30.09.2013 à comparer à € 3 436,1 millions au 31.12.2012.

La rubrique « Participations dans des entreprises associées et co-entreprises » concerne les intérêts de 50% et de 51% de Cofinimmo dans FPR Leuze SA et dans Cofinéa I SAS respectivement.

La rubrique « Intérêts minoritaires » inclut les obligations remboursables en actions émises par la filiale Cofinimur I SA, ainsi que les intérêts minoritaires des filiales Silverstone et Pubstone.

---

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



together  
in real estate

Cofinimmo 

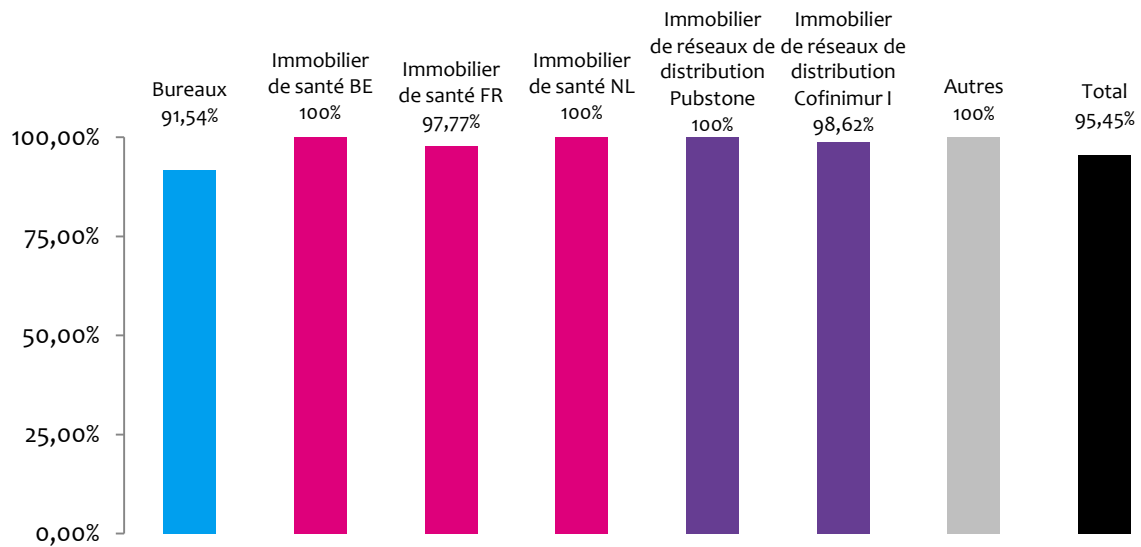
## COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 12.11.2013, 07:30 CET

### 7. Résultats commerciaux

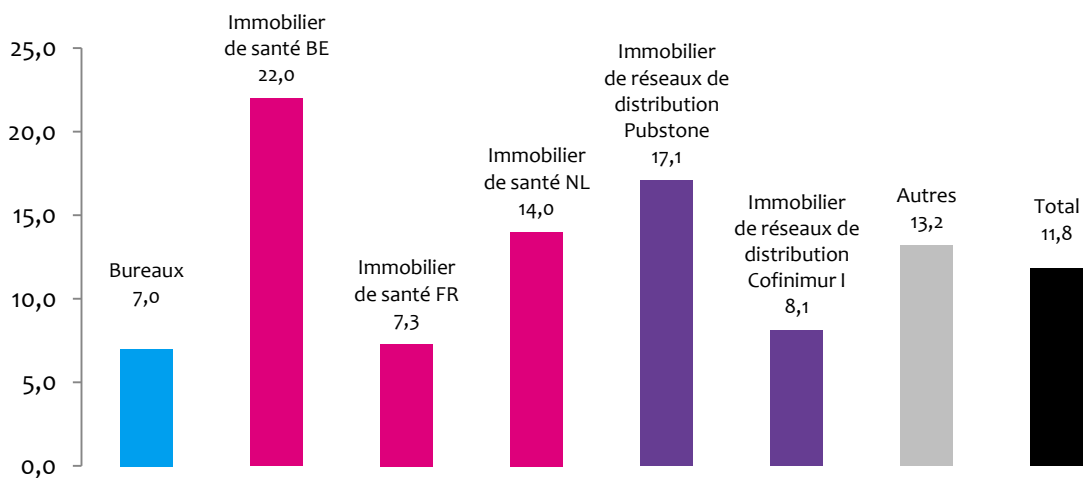
#### 7.1. Taux d'occupation



A titre de comparaison, le taux d'occupation sur le marché des bureaux bruxellois s'élevait à 89,2% au 30.09.2013 (source : DTZ Research).

#### 7.2. Durée résiduelle pondérée des baux

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



**INFORMATION REGLEMENTEE**  
Bruxelles, embargo jusqu'au 12.11.2013, 07:30 CET

## 8. Patrimoine immobilier

<b>EVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL</b>		
<i>Extrait du rapport des expert immobiliers indépendants Winssinger &amp; Associés et PriceWaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement</i>		
(x € 1 000 000)	30.09.2013	31.12.2012
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 465,9	3 436,1
Projets et réserve foncière	-109,9	-135,2
<b>Total des immeubles en exploitation</b>	<b>3 356,0</b>	<b>3 300,9</b>
Loyers contractuels	226,8	221,6
<b>Rendement brut sur les immeubles en exploitation</b>	<b>6,76%</b>	<b>6,71%</b>
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	237,6	231,6
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	7,08%	7,01%
<b>Taux d'occupation des immeubles en exploitation<sup>1</sup></b>	<b>95,45%</b>	<b>95,71%</b>

Au 30.09.2013, la rubrique *Projets et réserve foncière* comprend principalement les immeubles Livingstone I et II et Woluwe 34. Elle inclut également, dans le segment de l'immobilier de santé, des projets ou extensions dont les plus importants sont à Alost, Evere et Uccle.

Segment	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(en € 1 000)	(en %)	Variation de la période <sup>2</sup>	(en € 1 000)	(en %)
<b>Bureaux</b>	<b>1 528 771</b>	<b>45,82</b>	<b>-1,89%</b>	<b>69 022</b>	<b>43,99</b>
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	303 057	9,08	-5,33%	13 456	8,58
Bruxelles Centre/Nord	312 118	9,36	+0,02%	13 002	8,29
Bruxelles Décentralisé	595 537	17,85	-2,11%	26 696	17,01
Bruxelles Périphérie & Satellites	144 171	4,32	-1,24%	7 237	4,61
Anvers	62 525	1,87	-0,50%	3 225	2,06
Autres Régions	111 363	3,34	+2,33%	5 406	3,44
<b>Immobilier de santé</b>	<b>1 218 253</b>	<b>36,52</b>	<b>+0,77%</b>	<b>56 630</b>	<b>36,09</b>
Belgique	783 802	23,50	+0,61%	34 521	22,00
France	420 111	12,59	+1,07%	21 492	13,70
Pays-Bas	14 340	0,43	+0,58%	617	0,39
<b>Immobilier de réseaux de distribution</b>	<b>528 138</b>	<b>15,83</b>	<b>-0,05%</b>	<b>28 008</b>	<b>17,85</b>
Pubstone - Belgique	269 639	8,08	-0,18%	14 684	9,36
Pubstone - Pays-Bas	149 084	4,47	-0,57%	7 613	4,85
Cofinimur I - France	109 415	3,28	+0,99%	5 711	3,64
<b>Autres</b>	<b>60 920</b>	<b>1,83</b>	<b>+1,32%</b>	<b>3 255</b>	<b>2,07</b>
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>3 336 082</b>	<b>100,00</b>	<b>-0,58%</b>	<b>156 915</b>	<b>100,00</b>

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

<sup>2</sup> A composition constante («like-for-like»).



together  
in real estate

Cofinimmo 

## COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 12.11.2013, 07:30 CET

### 9. Evènements intervenus après le 30.09.2013

#### Cession de deux cafés du réseau de distribution Pubstone

Cofinimmo, via deux de ses filiales belges et néerlandaises, a cédé deux cafés, situés respectivement à Hoegaarden (Belgique) et à Dordrecht (Pays-Bas), pour un montant total brut de € 0,5 millions. Ce prix de cession se situe au-delà de la valeur d'investissement des deux actifs telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2012.

#### Vente d'une agence du réseau de distribution Cofinimur I

Le 07.10.2013, Cofinimmo, via sa filiale Cofinimur I, a vendu une agence de services d'assurance située à Marseille, pour un montant total brut de € 0,3 millions. Ce prix de vente se situe au-delà de la valeur d'investissement de l'actif telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2012.

Pour rappel, lors de l'acquisition par Cofinimmo du portefeuille d'agences MAAF fin 2011, cinq des 265 agences acquises étaient vides (dont celle de Marseille) et cinq autres avaient un bail précaire d'un an<sup>1</sup>. A la date de publication du présent communiqué de presse, de ces dix actifs à risque, sept ont déjà été vendus.

#### Cession d'une clinique de Soins de Suite et de Revalidation (SSR) en France

Le 24.10.2013, Cofinimmo, via une de ses filiales françaises, a cédé la clinique SSR La Pinède située à Sigean en France et libérée par le Groupe Korian au 30.09.2013, pour un montant total brut de € 0,7 millions. Ce prix de cession se situe au-delà de la valeur d'investissement de l'actif telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2012.

#### Placement privé d'obligations non convertibles pour un montant total de € 50 millions

Le 09.10.2013, Cofinimmo a clôturé avec succès un placement privé d'obligations non convertibles d'une durée de quatre ans, pour un montant total de € 50 millions, assorties d'un coupon fixe de 2,78%. L'opération a été placée par la Banque Degroof auprès d'un nombre limité d'investisseurs institutionnels.

---

<sup>1</sup> Voir également notre communiqué de presse du 21.12.2011, disponible sur notre site internet.





together  
in real estate

**Cofinimmo** 

## COMMUNIQUE DE PRESSE

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 12.11.2013, 07:30 CET

Pour tout renseignement:

### **Financial Communication**

Valerie Kibieta  
Tel.: +32 2 373 60 36  
[vkibieta@cofinimmo.be](mailto:vkibieta@cofinimmo.be)  
Ellen Grauls  
Tel.: +32 2 373 94 21  
[egrauls@cofinimmo.be](mailto:egrauls@cofinimmo.be)

### **Corporate Communication**

Chloé Dungalhoff  
Tel.: +32 2 777 08 77  
[cdungalhoff@cofinimmo.be](mailto:cdungalhoff@cofinimmo.be)

### **A propos de Cofinimmo:**

Cofinimmo est la première société immobilière belge cotée spécialisée en immobilier de location. Elle possède un portefeuille de plus de € 3,3 milliards, représentant une superficie totale de 1 850 000m<sup>2</sup>. Ses principaux secteurs d'activité sont les bureaux, l'immobilier de santé et de réseaux de distribution. Cofinimmo est une société indépendante, qui assure elle-même la gestion de son patrimoine immobilier. Elle est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et bénéficie du statut fiscal de REIT en Belgique (Sicafi), en France (SIIC) et aux Pays-Bas (FBI). Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers (FSMA). Au 30.09.2013, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à € 1,5 milliard.

[www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)

Follow us on:



**Annexe : Résultat global – Schéma Arrêté Royal du 07.12.2010 (x € 1 000)**

	3Q2013	3Q2012	30.09.2013	30.09.2012
<b>A. RESULTAT NET</b>				
Revenus locatifs	48 801	48 588	146 424	155 567
Reprises de loyers cédés et escomptés	6 319	5 749	18 957	17 246
Charges relatives à la location	-19	-735	-27	-2 148
<b>Résultat locatif net</b>	<b>55 101</b>	<b>53 602</b>	<b>165 354</b>	<b>170 665</b>
Récupération de charges immobilières		14	69	696
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	12 090	10 696	32 979	33 661
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-334	-256	-738	-2 226
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-12 716	-11 282	-34 777	-35 331
<b>Résultat immobilier</b>	<b>54 141</b>	<b>52 774</b>	<b>162 887</b>	<b>167 465</b>
Frais techniques	-441	-851	-2 167	-4 157
Frais commerciaux	-114	-261	-712	-725
Charges et taxes sur immeubles non loués	-965	-921	-3 094	-2 931
Frais de gestion immobilière	-3 459	-3 395	-11 265	-11 241
<b>Charges immobilières</b>	<b>-4 979</b>	<b>-5 428</b>	<b>-17 238</b>	<b>-19 054</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>49 162</b>	<b>47 346</b>	<b>145 649</b>	<b>148 411</b>
Frais généraux de la société	-1 581	-1 721	-5 042	-5 516
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur</b>	<b>47 581</b>	<b>45 625</b>	<b>140 607</b>	<b>142 895</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	-597	78	-256	173
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-7 847	3 772	-19 566	11 834
Autre résultat sur portefeuille	-570	-393	-1 946	-2 164
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>38 567</b>	<b>49 082</b>	<b>118 839</b>	<b>152 738</b>
Revenus financiers	1 770	1 374	4 302	4 122
Charges d'intérêts nettes	-16 634	-16 585	-49 744	-47 274
Autres charges financières	-28	-281	-938	-515
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1 087	-11 440	-10 719	-11 730
<b>Résultat financier</b>	<b>-15 979</b>	<b>-26 932</b>	<b>-57 099</b>	<b>-55 397</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	476	636	1 207	255
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>23 064</b>	<b>22 786</b>	<b>62 947</b>	<b>97 596</b>
Impôts des sociétés	-959	-936	-1 672	-2 917
Exit tax	109	-642	240	-1 151
<b>Impôt</b>	<b>-850</b>	<b>-1 578</b>	<b>-1 432</b>	<b>-4 068</b>
<b>Résultat net</b>	<b>22 214</b>	<b>21 208</b>	<b>61 515</b>	<b>93 528</b>
Intérêts minoritaires	-1 096	-697	-3 869	-3 458
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>21 118</b>	<b>20 511</b>	<b>57 646</b>	<b>90 070</b>
<b>Résultat net courant – part du Groupe</b>	<b>29 841</b>	<b>17 638</b>	<b>79 074</b>	<b>82 342</b>
<b>Résultat sur portefeuille – part du Groupe</b>	<b>-8 723</b>	<b>2 873</b>	<b>-21 428</b>	<b>7 728</b>



together  
in real estate

Cofinimmo 

## COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 12.11.2013, 07:30 CET

<b>B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>				
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-440	-996	-1 522	-2 229
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	8 489	-15 714	49 499	-50 477
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>8 049</b>	<b>-16 710</b>	<b>47 977</b>	<b>-52 706</b>
Intérêts minoritaires	-19	5	-14	165
<b>Autres éléments du résultat global – part du Groupe</b>	<b>8 030</b>	<b>-16 705</b>	<b>47 963</b>	<b>-52 541</b>
<b>C. RESULTAT GLOBAL</b>				
<b>Résultat global</b>	<b>30 263</b>	<b>4 498</b>	<b>109 492</b>	<b>40 822</b>
Intérêts minoritaires	-1 115	-692	-3 883	-3 293
<b>Résultat global – part du Groupe</b>	<b>29 148</b>	<b>3 806</b>	<b>105 609</b>	<b>37 529</b>