



together
in real estate

INFORMATION REGLEMENTEE
Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

RÉSULTATS ANNUELS 2013

Résultat net courant par action – part du Groupe (hors impact IAS 39) de € 6,78 pour l'année 2013, supérieur à la prévision de € 6,74¹

- Confirmation d'un dividende brut de € 6,00 par action ordinaire pour l'exercice 2013

Valeur d'actif net par action de € 91,79 au 31.12.2013, contre € 85,66 au 31.12.2012 (portefeuille en juste valeur)

A portefeuille constant, augmentation de 1,68% des revenus locatifs bruts par rapport au 31.12.2012

Stabilisation de la durée résiduelle moyenne des baux à 11,6 ans au 31.12.2013

Augmentation de 0,7% de la marge opérationnelle (85,6% au 31.12.2013, contre 84,9% au 31.12.2012)

- Par une maîtrise accrue des frais immobiliers directs et indirects et des frais généraux

A composition constante, baisse de 0,78% de la juste valeur du portefeuille par rapport au 31.12.2012

Poursuite de la croissance dans le segment de l'immobilier de santé

- € 41,2 millions investis dans des constructions et rénovations en Belgique et en France
- Acquisitions pour € 8,0 millions en immeubles de bureaux à convertir en cliniques aux Pays-Bas²

Baisse de 1% du ratio d'endettement (48,9% au 31.12.2013, contre 49,9% au 31.12.2012)

- Renforcement des fonds propres de € 136,5 millions brut par la vente d'actions de trésorerie et par le réinvestissement de 52,7% des dividendes 2012 en actions nouvelles

Refinancement des dettes arrivant à échéance avant juin 2015

- Signature de nouvelles lignes de crédit pour un montant total de € 270,0 millions
- Emission d'obligations convertibles et non convertibles pour un montant total de € 240,8 millions

PRÉVISIONS POUR 2014

Prévision d'un résultat net courant par action – part du Groupe (hors impact IAS 39) de € 6,61 pour l'année 2014

- Prévision d'un dividende brut de € 5,50 par action ordinaire pour l'exercice 2014, en retrait de 8,3% par rapport au dividende proposé pour l'exercice 2013 et davantage en ligne avec le cash flow attendu pour l'exercice 2014
- A ce niveau, le rendement brut est de 6,23% par rapport au cours de bourse moyen de l'action ordinaire sur l'année 2013 et de 5,99% par rapport à la valeur d'actif net de l'action au 31.12.2013 (en juste valeur)

¹ Voir également notre communiqué de presse du 02.05.2013, disponible sur notre site internet.

² Dont € 1,4 millions sous condition suspensive d'obtention du permis nécessaire pour reconvertir l'actif en clinique de soins aigus.



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

Table des matières

1. Résumé des activités et chiffres clés consolidés	p. 3
1.1. Résumé des activités	p. 3
1.2. Chiffres clés consolidés	p. 5
2. Prévisions 2014	p. 7
3. Revue des activités 2013	p. 9
3.1. Evolution du portefeuille	p. 9
3.2. Résultats commerciaux	p. 18
3.3. Gestion des ressources financières	p. 21
3.4. Politique de développement et de gestion durable	p. 27
3.5. Activité accessoire d'Asset Management pour compte de tiers	p. 28
4. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2013	p. 29
4.1. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique	p. 30
4.2. Bilan consolidé	p. 33
5. Patrimoine immobilier au 31.12.2013	p. 35
6. Evénements survenus après le 31.12.2013	p. 37
7. Information relative aux actions et obligations	p. 37
7.1. Performance boursière	p. 37
7.2. Dividende de l'exercice 2012	p. 39
7.3. Dividende de l'exercice 2013	p. 39
7.4. Conversion d'actions privilégiées	p. 40
7.5. Actionnariat	p. 40
8. Corporate Governance	p. 41
9. Agenda 2014 de l'actionnaire	p. 42
Annexe	
Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 07.12.2010	p. 43



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

1. Résumé des activités et chiffres clés consolidés

1.1. Résumé des activités

Le résultat net courant – part du Groupe (hors impact IAS 39) s'élève à € 119,2 millions pour l'exercice 2013, à comparer à € 121,8 millions pour l'exercice 2012. Par action, ce résultat est de € 6,78 pour l'année 2013, contre à € 7,61 pour l'année 2012, soit une baisse de 10,9%. Celle-ci s'explique, d'une part, par le paiement par Belfius Banque, en 2012, d'une indemnité non récurrente de rupture anticipée de son bail relatif aux immeubles Livingstone I et II, pour un montant de € 0,70 par action. Elle s'explique, d'autre part, par l'accroissement du nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat : il passe de 16 015 572 au 31.12.2012 à 17 593 767 au 31.12.2013. Le résultat net courant – part du Groupe (hors impact IAS 39) de € 6,78 est supérieur à la prévision de € 6,74 pour l'exercice 2013.

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 14.05.2014 un dividende brut de € 6,00 par action ordinaire au titre de l'exercice 2013, payable en juin 2014. Ceci représente un pay-out ratio de 88,5% du bénéfice précité.

Le résultat sur portefeuille – part du Groupe, quant à lui, passe de € 0,6 millions au 31.12.2012 à € -46,2 millions au 31.12.2013, dont € -26,3 millions de variation de juste valeur des immeubles de placements et € -21,0 millions d'impairment du goodwill sur le portefeuille Pubstone. La variation de juste valeur des immeubles de placement est négative au 31.12.2013, suite à la dépréciation de certains immeubles de bureaux qui feront l'objet d'une rénovation conséquente dans les cinq années à venir. A composition constante, la juste valeur du portefeuille a diminué de 0,78% par rapport au 31.12.2012. L'impairment du goodwill de Pubstone, quant à lui, s'élève à € -21,0 millions au 31.12.2013, contre € -7,1 millions au 31.12.2012. Ceci s'explique par une mise à jour complète, à la fin de l'exercice 2013, des paramètres utilisés pour calculer la valeur d'utilité du patrimoine de cafés. Cet impairment n'a pas d'effet sur sa valorisation, qui au contraire enregistre une plus-value latente de € 1,3 millions au 31.12.2013.

Au total, le résultat net – part du Groupe atteint € 58,7 millions pour l'année 2013, à comparer à € 98,1 millions pour l'année 2012. Par action, ce résultat est de € 3,34 pour l'exercice 2013, contre € 6,12 pour l'exercice 2012.

En 2013, Cofinimmo a investi € 41,2 millions en constructions/extensions/rénovations dans le secteur de l'immobilier de santé en Belgique et en France. Le Groupe a également acquis aux Pays-Bas, pour € 8,0 millions, trois anciens immeubles de bureaux à convertir en cliniques de soins aigus¹. Les trois actifs sont loués aux opérateurs néerlandais Bergman Clinics et Equipe Zorgbedrijven Holding pour une durée initiale de 15 ans (voir infra).

Par ailleurs, les travaux de reconversion des immeubles de bureaux Woluwe 34 et Livingstone I en unités résidentielles ont été entamés. Les deux chantiers devraient être finalisés début 2015. A la date de publication du présent communiqué de presse, respectivement 74% et 50% des appartements en construction ont été réservés ou vendus. Les travaux de rénovation de l'immeuble de bureaux

¹ Dont € 1,4 millions sous condition suspensive d'obtention du permis nécessaire pour reconvertir l'actif en clinique de soins aigus.



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

Livingstone II ont été entamés au mois de mars 2013. Leur livraison est prévue pour août 2014. L'avancée de la commercialisation de l'immeuble est prometteuse. Début septembre 2013 a eu lieu la réception des travaux de reconstruction de la Résidence de logements d'étudiants Nelson Mandela à Bruxelles. L'actif est loué à l'Université Libre de Bruxelles jusqu'en juillet 2039.

Côté capitaux propres, outre le réinvestissement de 52,7% des dividendes 2012 en actions nouvelles pour € 43,9 millions, la société a vendu des actions de trésorerie pour € 92,6 millions. Elle a par ailleurs poursuivi ses levées d'emprunts en signant cinq nouvelles lignes de crédit pour un montant total de € 270,0 millions et en émettant des obligations convertibles et non-convertibles pour € 190,8 millions et € 50,0 millions respectivement. Fin 2013, 100% des dettes arrivant à échéance en 2014 et 58% des dettes arrivant à échéance en 2015 ont été refinancées. Le ratio d'endettement consolidé du Groupe s'élève à 48,9% au 31.12.2013, en retrait de 1% sur les 12 derniers mois.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

1.2. Chiffres clés consolidés

Données globales

(x € 1 000 000)	31.12.2013	31.12.2012
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 347,0	3 308,6
(x € 1 000)	31.12.2013	31.12.2012
Résultat immobilier	216 909	222 373
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	185 619	188 839
Résultat financier	-74 935	-83 877
Résultat net courant (part du Groupe)	104 924	97 486
Résultat sur portefeuille (part du Groupe)	-46 187	586
Résultat net (part du Groupe)	58 737	98 072
(en %)	31.12.2013	31.12.2012
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion ¹	0,83%	0,87%
Marge d'exploitation	85,57%	84,92%
Durée pondérée résiduelle des baux ² (en années)	11,6	11,7
Taux d'occupation ³	95,43%	95,71%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	7,03%	7,01%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	6,55%	6,55%
Taux d'intérêt moyen des dettes ⁴	3,92%	4,11% ⁵
Ratio d'endettement ⁶	48,87%	49,90%
Loan-to-value ratio ⁷	49,61%	51,21%

Données par action⁸ (en €)

Résultats	31.12.2013	31.12.2012 ⁹
Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39	6,78	7,61
Impact IAS 39	-0,82	-1,52
Résultat net courant – part du Groupe	5,96	6,09
Résultat réalisé sur portefeuille	-0,02	0,02
Résultat non réalisé sur portefeuille ¹⁰	-2,60	0,01
Résultat net – part du Groupe	3,34	6,12

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

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

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

⁴ Y compris les marges bancaires.

⁵ Jusque fin 2012, le calcul du taux d'intérêt moyen des dettes tenait compte des frais d'amortissement des instruments de couverture afférents à la période. Suite à la restructuration du schéma de couverture intervenue en 2013, 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%.

⁶ Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les Sicafis comme : Dettes financières et autres / Total de l'actif.

⁷ Ratio défini comme : Dettes financières nettes / Juste valeur du patrimoine et des créances de location financement.

⁸ Actions ordinaires et privilégiées.

⁹ Le calcul par action des résultats au 31.12.2012 tient compte de la vente, en janvier 2013, de 8 000 actions de trésorerie.

¹⁰ Il s'agit principalement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement et de l'impact de l'impairment test du goodwill.



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

Valeur intrinsèque de l'action	31.12.2013	31.12.2012¹
Actif net réévalué par action en juste valeur ² après répartition du dividende de de l'exercice 2012	91,79	85,66
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ³ après répartition du dividende de l'exercice 2012	96,26	90,31

Valeur intrinsèque diluée de l'action⁴	31.12.2013	31.12.2012¹
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ² après répartition du dividende de l'exercice 2012	95,74	88,23
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ³ après répartition du dividende de l'exercice 2012	99,55	92,35

Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA⁵ (en € par action)

	31.12.2013	31.12.2012
EPRA Résultat	6,78	7,61 ¹
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)	98,85	102,04 ¹
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)	95,74	94,38 ¹
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	6,20%	6,19%
EPRA RIN Ajusté	6,16%	6,10%
EPRA Taux de vacance locative	5,04%	4,70%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	18,87%	18,69%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	16,01%	16,17%

¹ Tient compte de la vente, en janvier 2013, de 8 000 actions de trésorerie.

² Juste valeur : après déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur des immeubles de placement.

³ Valeur d'investissement : avant déduction des frais de transaction.

⁴ 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.

⁵ Données non requises par la réglementation sur les Sicafis et non soumises à un contrôle de la part des autorités publiques. Le Commissaire a vérifié que les ratios « EPRA Résultat », « EPRA VAN » et « EPRA VANNN » sont calculés conformément aux définitions reprises dans « EPRA Best Practices Recommendations 2013 » et que les données financières utilisées dans le calcul de ces ratios concordent avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés audités.



together
in real estate

INFORMATION REGLEMENTEE

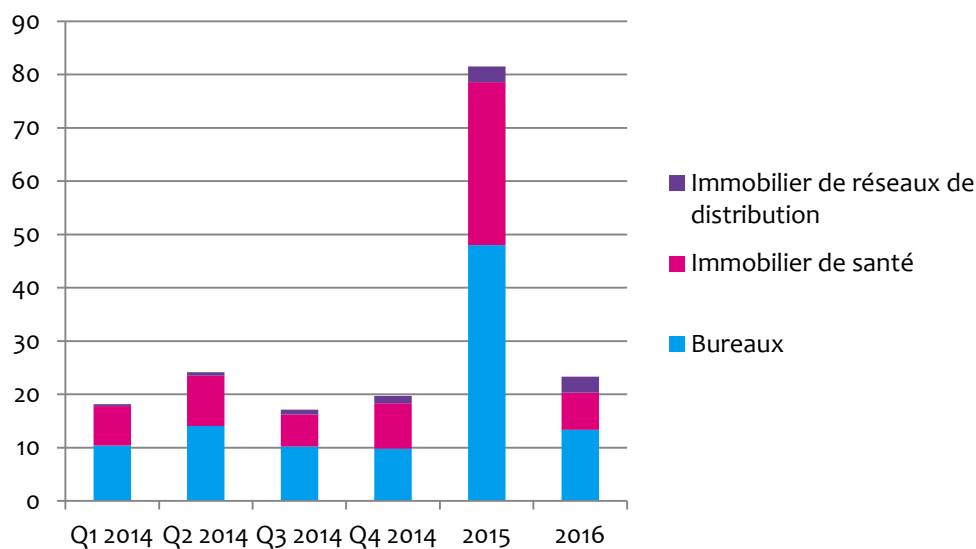
Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

2. Prévisions 2014

Les investissements programmés pour les années 2014 à 2016, sur base des engagements pris à ce jour, s'élèvent à un montant global de € 184,0 millions, dont :

- € 105,8 millions de reconstructions/rénovations de bureaux ;
- € 68,9 millions de constructions/extensions/rénovations en immobilier de santé ;
- € 9,3 millions de rénovations en immobilier de réseaux de distribution.

En € millions :



Les principaux chantiers de bureaux sont le Science 15-17 et le Livingstone II (voir infra). Tous les établissements de santé à construire/étendre/rénover sont pré-loués.

Sur base des anticipations actuelles et en l'absence d'évènements majeurs et imprévus, le Groupe se fixe comme objectif d'atteindre un résultat net courant – part du Groupe (hors impact IAS 39) de € 6,61 par action pour l'exercice 2014, en retrait de 2,5% par rapport à celui de l'exercice 2013 (€ 6,78).

Le Conseil d'Administration estime recommandable de réduire le dividende par action de l'exercice 2014, payable en juin 2015. Il prévoit de proposer aux actionnaires un dividende brut par action ordinaire de € 5,50, davantage en ligne avec le cash flow par action attendu pour l'exercice 2014.

Le niveau de dividende proposé de € 5,50 pour l'exercice 2014 correspond à un rendement brut de 6,23% par rapport au cours de bourse moyen de l'action ordinaire sur l'exercice 2013, et à un rendement brut de 5,99% par rapport à la valeur d'actif net de l'action au 31.12.2013 (en juste valeur). Ces rendements restent nettement supérieurs au rendement moyen des foncières européennes¹.

¹ L'indice EPRA Euronext offre un rendement brut en dividende, au 31.12.2013, de 4,51%.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

Cette proposition respectera le prescrit de l'Article 27 de l'Arrêté Royal du 07.10.2010, en ce sens que le montant distribué serait supérieur au minimum requis de 80% du produit net de Cofinimmo SA (non consolidé) projeté pour 2014.



together
in real estate

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

3. Revue des activités 2013

3.1. Evolution du portefeuille

Bureaux/Autres immeubles¹

Vente d'un immeuble semi-industriel

Le 27.03.2013, Cofinimmo a vendu l'immeuble semi-industriel situé à Diegem - Woluwelaan 145 pour un montant brut de € 3,8 millions. Ce montant est supérieur à la valeur d'investissement du bien telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2012.

(Re)développements

Au cours de l'année 2013, le Groupe a investi € 10,8 millions dans des rénovations et des redéveloppements dans le segment des bureaux/autres immeubles.

Les principaux chantiers gérés par le département Project Management en 2013 étaient :

Immeuble	Type de travaux	Superficie	Fin (prévue) des travaux
Livingstone II	Rénovation de bureaux	17 000m ²	Q3 2014
Science 15-17	Construction d'un nouvel immeuble de bureaux + espaces commerciaux au rez + 17 appartements	20 000m ²	/
Tervuren 270-272	Rénovation moyenne (phases II, III, IV et V)	4 060m ²	Q3 2013
Woluwe 34	Reconversion en 63 appartements + 1 espace de bureaux au rez	6 680m ²	Q1 2015

En 2014, hormis les chantiers entamés mais pas encore achevés en 2013, les principaux chantiers seront:

Immeuble	Type de travaux	Superficie	Fin (prévue) des travaux
Guimard 10-12	Rénovation de bureaux	15 400m ²	Q3 2015
Tervuren 270-272	Rénovation moyenne (phase VI)	3 391m ²	Q3 2014

Woluwe 34

Les permis d'urbanisme et d'environnement nécessaires pour reconverter l'ancien immeuble de bureaux Woluwe 34 en appartements ont été octroyés en juin 2013. Les travaux ont démarré en juillet 2013 et devraient être finalisés début 2015. Le budget total du chantier est estimé à € 13 millions, hors TVA. A la date de publication du présent communiqué de presse, 74% des appartements ont été vendus ou réservés.

¹ La catégorie « Autres immeubles » comprend des bâtiments semi-industriels, une infrastructure de loisirs et un commissariat de police.



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

Livingstone I

Les différents permis requis pour les travaux de reconversion de l'ancien immeuble de bureaux Livingstone I en appartements ont été octroyés en janvier 2013. Les travaux ont démarré en février 2013 et leur livraison est prévue pour le début de l'année 2015. Leur financement est entièrement à charge de l'entrepreneur général Cordeel, à qui Cofinimmo a transféré le risque lié à la commercialisation : le prix que Cofinimmo percevra sur la vente des appartements est fixe et s'élève à € 24,0 millions. A la date de publication du présent communiqué de presse, 50% des appartements ont été vendus ou réservés.

Livingstone II

Les permis pour les travaux de rénovation de l'immeuble de bureaux Livingstone II ont été délivrés en 2012. Le chantier a débuté en mars 2013 et devrait être finalisé en août 2014. Le budget des travaux est estimé à € 21 millions, TVA comprise. L'avancée de la commercialisation de l'immeuble est prometteuse.

Science 15-17

Les demandes des différents permis requis pour le redéveloppement de l'immeuble de bureaux Science 15-17 ont été introduites. Les travaux devraient s'étendre sur deux ans et débiteront lorsqu'un bail, éventuellement partiel, aura été conclu. Le budget du chantier est estimé à € 42 millions, TVA comprise.

Souverain 23-25

En juin dernier, Cofinimmo a été notifié de la décision d'Axa de quitter son siège Boulevard du Souverain 23-25 à 1170 Bruxelles, à l'issue du bail en cours, le 02.08.2017. Le site, d'une superficie de 11 hectares, comprend deux bâtiments, d'une surface totale hors sol de près de 57 000m². Cofinimmo tirera parti de la décision anticipative d'Axa afin d'entamer très à l'avance le repositionnement optimal du site. Un avenant au bail d'Axa a d'ores et déjà été signé, prévoyant une libération immédiate par Axa d'une partie du terrain, en échange d'une option de prolongation du bail actuel pour le locataire. Le Groupe envisage de développer un projet résidentiel sur le terrain libéré.

Immobilier de santé

Acquisition de deux immeubles de bureaux à convertir en clinique de soins aigus pour l'opérateur Bergman Clinics

Dans le courant de l'année 2013, Cofinimmo, via sa filiale néerlandaise Superstone, a acquis deux anciens immeubles de bureaux situés aux Pays-Bas, à transformer en cliniques de soins aigus équipées de salles de consultation, de locaux de diagnostic médical, de blocs opératoires et de salles de réveil :

- Le 02.07.2013, Cofinimmo a acquis un ancien immeuble de bureaux situé à Rijswijk, dans la banlieue sud de La Haye, pour un montant de € 3,1 millions. L'actif est à convertir en clinique moderne de soins ophtalmologiques et dermatologiques. La livraison des travaux est prévue pour la fin du mois de février 2014. Le bien rénové comptera 2 133m² et 25 emplacements de parkings.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET



- Le 12.12.2013, Cofinimmo a acquis un ancien immeuble de bureaux situé à Ede, entre Arnhem et Utrecht, pour un montant de € 3,5 millions. Cet actif est à convertir en clinique de soins ophtalmologiques. La livraison des travaux est prévue pour avril 2014. Le bien rénové comptera 2 700m² et 60 emplacements de parking.



Dans les deux cas, le financement des travaux de transformation est entièrement pris en charge par le Groupe néerlandais Bergman Clinics, qui prend en location les deux cliniques, en vertu de baux emphytéotiques de 15 ans, assortis chacun d'une option de prolongation de 10 ans pour laquelle l'emphytéote devra se prononcer à la 10^{ème} année. Les emphytéoses mettent à charge de ce dernier les frais d'entretien et les taxes (baux de type « triple net »). Les loyers seront indexés annuellement sur l'indice des prix à la consommation des ménages. Les rendements locatifs initiaux s'élèvent, en équivalent « double net »¹, à 7,83% pour l'actif situé à Rijswijk et à 7,79% pour l'actif situé à Ede.

Acquisition d'un immeuble de bureaux à convertir en clinique de soins aigus pour l'opérateur Equipe Zorgbedrijven Holding

En décembre 2013, Cofinimmo, via sa filiale néerlandaise Superstone, a signé un accord relatif à l'acquisition d'un ancien immeuble de bureaux à convertir en clinique de soins aigus, situé à Eindhoven, au sud des Pays-Bas, pour un montant de € 1,4 millions. La signature de l'acte d'achat se fera après obtention du permis nécessaire pour effectuer les travaux.

L'établissement rénové comptera 3 046m² et une centaine de places de parkings. Le budget total des travaux est estimé à € 6,0 millions, dont € 3,2 millions relatifs à la construction, à charge de Cofinimmo,

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



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

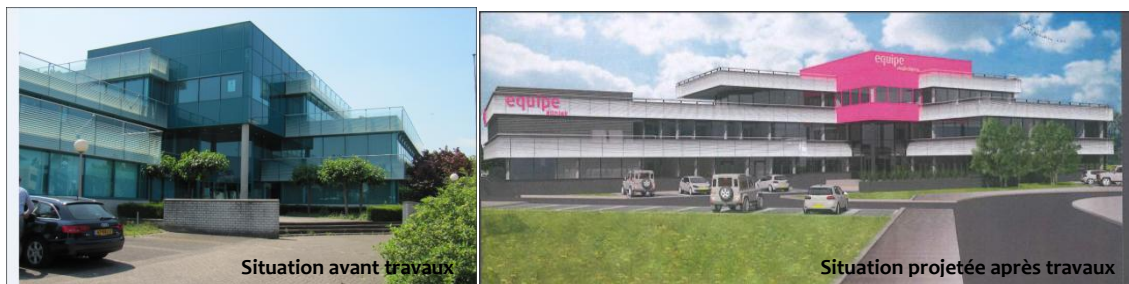
INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

et € 2,8 millions relatifs à l'aménagement, à charge de l'opérateur Equipe. La livraison des travaux est prévue pour Q2 2015 au plus tard.

Equipe Eindhoven, filiale de Equipe Zorgbedrijven Holding, prendra en location la clinique, 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^{ème} année. L'emphytéose met à charge de ce dernier les frais d'entretien et les taxes (bail de type « triple net »). Le loyer sera indexé annuellement sur l'indice des prix à la consommation des ménages. Le rendement locatif initial s'élèvera, en équivalent « double net »¹, à 7,50%.

Equipe Zorgbedrijven Holding est un opérateur néerlandais, actif depuis 1995, spécialisé en chirurgie plastique et dermatologie (Velthuis Kliniek), en phlébologie et proctologie (Helder Kliniek) et en chirurgie des mains et des poignets (Xpert Clinic). Le Groupe est actif sur cinq sites, tous situés aux Pays-Bas.



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 € 0,7 millions brut. 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.

Constructions, extensions, et rénovations

Au cours de l'année 2013, le Groupe a réalisé des travaux de construction, d'extension et de rénovation dans le segment de l'immobilier de santé, en Belgique et en France, pour un montant de € 41,2 millions.

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



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

Les principaux projets gérés en 2013 concernent :

Belgique					
Immeuble	Opérateur	Type de travaux	Nombre de lits (supplémentaires)	Superficie (supplémentaire)	Fin (prévue) des travaux
Dageraad - Anvers	Armonea	Nouvelle construction	94 lits	5 020m ²	Q2 2013
De Couverture (Solva) – Alost	Senior Assist	Nouvelle construction	80 lits + 29 résidences-services	7 894m ²	Q1 2014
Lucie Lambert – Halle	Orpea	Extension	+ 17 lits	+ 2 614m ²	Q3 2013
Parkside – Bruxelles	Le Noble Age	Rénovation et extension	+ 15 lits	2 362m ²	Q1 2013
Prinsenpark - Genk	Senior Living Group	Extension	+65 lits + 22 résidences-services	+ 5 239m ²	Q2 2013
Zonnetij – Aartselaar	Senior Living Group	Extension	Dédoublément de chambres doubles en chambres simples	+ 1 216m ²	Q3 2013
Zonnewende – Aartselaar	Senior Living Group	Extension	Dédoublément de chambres doubles en chambres simples	+ 600m ²	Q3 2013

France					
Immeuble	Opérateur	Type de travaux	Nombre de lits (supplémentaires)	Superficie (supplémentaire)	Fin (prévue) des travaux
Le Clos Saint Sebastien – Saint Sébastien sur Loire	Orpea	Extension	+ 12 lits	+ 786m ²	Q1 2014
Lo Solehl - Béziers	Korian ¹	Rénovation	+ 13 lits EHPA	/	Q2 2013

Ces établissements sont tous pré-loués.



¹ En novembre 2013, Korian et Medica ont annoncé leur projet de fusionner dans le courant de l'année 2014.



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

Pour 2014-2015, hormis les chantiers entamés mais pas encore achevés en 2013, les principaux projets de construction et de rénovation prévus sont :

Belgique					
Immeuble	Opérateur	Type de travaux	Nombre de lits (supplémentaires)	Superficie (supplémentaire)	Fin (prévue) des travaux
7 Voyes – Vedrin	Senior Assist	Rénovation (phase II)	/	/	Q4 2015
Brise d'Automne & Chêne – Ransart	Senior Assist	Rénovation et extension	+ 16 lits + 6 résidences-services	+ 3 088m ²	Q4 2016
Damiaan – Tremelo	Senior Living Group	Rénovation et extension	/	+ 556m ²	Q1 2014
De Mouterij – Alost	Senior Assist	Nouvelle construction	120 lits + 13 résidences-services	7 643m ²	Q3 2014
De Nieuwe Seigneurie – Rumbeke	Armonea	Extension	+ 31 lits	+ 1 688m ²	Q2 2015
De Nootelaer – Keerbergen	Senior Living Group	Extension	+ 5 résidences-services	+ 500m ²	Q1 2015
Den Brem - Rijkevorsel	Armonea	Extension	+ 36 lits	+ 1 300m ²	Q2 2015
Les Jours Heureux – Lodelinsart	Senior Assist	Nouvelle construction	20 lits	1 345m ²	Q1 2014
Noordduin – Coxyde	Armonea	Nouvelle construction	87 lits	6 440m ²	Q1 2015
Saint Ignace – Laeken (Bruxelles)	Senior Assist	Rénovation	/	/	Q3 2014
Susanna Wesley – Uccle (Bruxelles)	Armonea	Nouvelle construction	87 lits	4 960m ²	Q2 2015
Vishay – Evere (Bruxelles)	Armonea	Nouvelle construction	165 lits	8 565m ²	Q4 2014





together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

France					
Immeuble	Opérateur	Type de travaux	Nombre de lits (supplémentaires)	Superficie (supplémentaire)	Fin (prévue) des travaux
Debussy – Carnoux en Provence	Medica ¹	Extension	+ 20 lits	+ 1 370m ²	Q3 2015
Frontenac – Bram	Korian ¹	Rénovation et extension	+ 8 lits	+ 700m ²	Q2 2014
Gléteins – Jassans-Riottier	Korian ¹	Rénovation et extension	+ 30 lits	+ 2 567m ²	Q4 2015
Les Lubérons – Le-Puy-Sainte-Réparate	Korian ¹	Rénovation et extension	+ 25 lits	+ 1 400m ²	Q3 2015
William Harvey – Saint Martin d'Aubigny	Korian ¹	Rénovation et extension	+ 10 lits	+ 670m ²	Q1 2015

Ces établissements sont également tous pré-loués.

Immobilier de réseaux de distribution

Acquisition de deux agences de services d'assurance en France

Les 18.11.2013 et 28.11.2013, Cofinimmo, via sa filiale française Cofinimur I, a acheté deux agences de services d'assurance, situées respectivement à Oullins et Corbeil-Essonnes (France), pour un montant total brut de € 0,6 millions.

Les deux agences sont louées à MAAF² pour une durée ferme de neuf ans et offrent un rendement locatif brut de 7,59% pour l'agence à Oullins et de 7,88% pour l'agence à Corbeil-Essonnes.

Vente de cinq agences de services d'assurance en France

Dans le courant de l'année 2013, Cofinimmo, via sa filiale française Cofinimur I, a vendu cinq agences de services d'assurance, situées respectivement à Avignon, Noisiel, Marseille, Riom et Vernon, pour un montant total brut de € 1,5 millions, supérieur à la valeur d'investissement des actifs 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 et cinq autres avaient un bail précaire d'un an³. A la date de publication du présent communiqué de presse, de ces dix actifs à risque, sept ont déjà été vendus. Les plus-values réalisées sur ces ventes s'élèvent en moyenne à 5% de la dernière valeur d'investissement telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant.

¹ En novembre 2013, Korian et Medica ont annoncé leur projet de fusionner dans le courant de l'année 2014.

² Filiale du groupe d'assurance français Covéa. Le Groupe Cofinimmo avait déjà acquis, en décembre 2011, un portefeuille de 263 agences de services d'assurance, louées à MAAF. Voir également notre communiqué de presse du 21.12.2011, disponible sur notre site internet.

³ 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 07.02.2014, 07:40 CET

Vente de trois cafés en Belgique et d'un café aux Pays-Bas

Dans le courant de l'année 2013, Cofinimmo a également vendu trois cafés situés en Belgique (Bruxelles, Hoegaarden et Namur) et un café situé aux Pays-Bas (Dordrecht), pour un montant total brut de € 1,8 millions, supérieur à la valeur d'investissement des actifs telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2012.

Depuis l'acquisition du portefeuille de 1 068 cafés fin 2007, 21 cafés ont été vendus. Les plus-values réalisées sur ces ventes s'élèvent en moyenne à 34% de la dernière valeur d'investissement telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant.

Développements

Le portefeuille d'immobilier de réseaux de distribution a fait l'objet de travaux de rénovation dont le montant total s'élève à € 3,2 millions en 2013. Ce montant se répartit comme suit :

- Pubstone Belgique : € 2,3 millions ;
- Pubstone Pays-Bas : € 0,8 million ;
- Cofinimur I France : € 0,1 million.

Partenariats Public-Privé

Réception des travaux de reconstruction d'un immeuble de logements pour étudiants à Bruxelles

Le 11.09.2013 a eu lieu la réception des travaux de reconstruction de la Résidence de logement d'étudiants Nelson Mandela, située Avenue des 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, Avenue des Courses à Bruxelles, à rénover en profondeur¹.

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.

Construction d'une prison à Leuze-en-Hainaut (Belgique)

Les travaux de construction de la prison de Leuze-en-Hainaut, qui avaient été entamés en juillet 2012, se sont poursuivis en 2013. Leur livraison est prévue dans le courant du deuxième trimestre de 2014. Le budget total du chantier s'élève à € 105,6 millions. Il est pris en charge par la SPV Future Prison, sur fonds propres et par un crédit construction. Pour rappel, la SPV Future Prison est détenue à 50% par Cofinimmo, à 49% par Cordeel Zetel Temse et à 1% par Willemen.

A la livraison des travaux, Cofinimmo reprendra le solde des actions de la SPV et remboursera le crédit construction via la cession de 90% des créances de redevances d'investissement, qui couvrent une

¹ 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 07.02.2014, 07:40 CET

période de 25 ans. FPR Leuze a convenu du crédit construction et de la cession future des créances avec KBC Banque. Le taux de rendement interne (IRR) attendu est de 10%.

« Roll-forward » du portefeuille global, en valeur d'investissement (x € 1 000 000) :

Valeur d'investissement du portefeuille global au 31.12.2012		3 436,1
Bureaux		-4,0
	Rénovations	10,8
	Ventes	-14,8
	Livingstone I	-14,0
	Woluwe 34	-0,7
	Autres	-0,1
Immobilier de santé		47,5
	Acquisitions	6,6
	Clinique Rijswijk (Pays-Bas)	3,1
	Clinique Ede (Pays-Bas)	3,5
	Constructions/rénovations	41,3
	Ventes	-0,4
	Clinique SSR Pinède – Sigean (France)	-0,4
Immobilier de réseaux de distribution		1,0
	Acquisitions	0,6
	Agence Oullins (France)	0,2
	Agence Corbeil-Essonnes (France)	0,4
	Rénovations	3,2
	Ventes	-2,6
	5 agences (France)	-1,4
	3 cafés (Belgique)	-1,0
	1 café (Pays-Bas)	-0,2
Autres immeubles		-3,7
	Ventes	-3,7
	Woluwelaan 145	-3,7
Reprise de loyers cédés et escomptés		25,3
Variation de valeur d'investissement des immeubles de placement		-23,3
Valeur d'investissement du portefeuille global au 31.12.2013		3 478,9



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

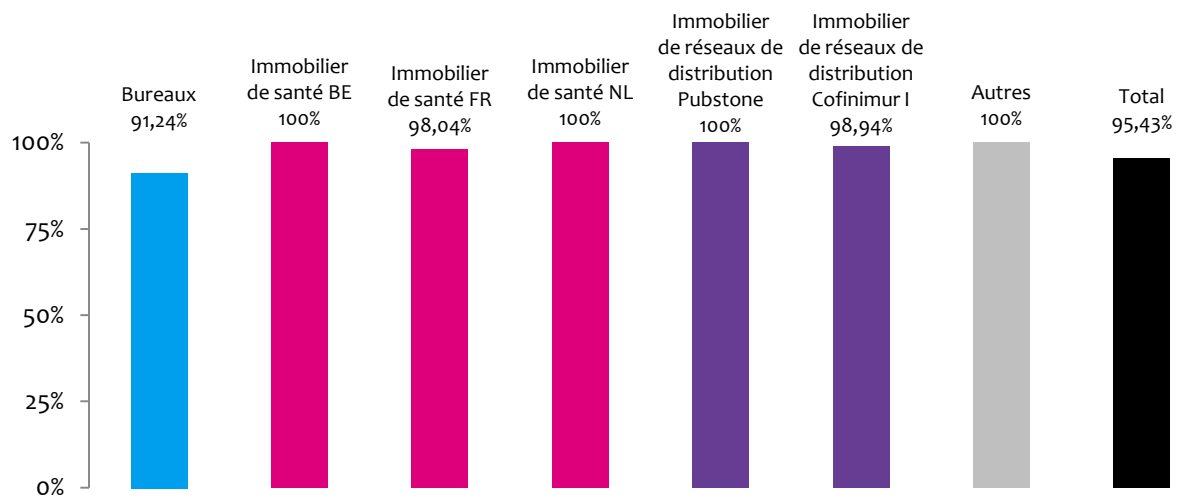
INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

3.2. Résultats commerciaux

Cofinimmo a signé des baux pour une superficie de plus de 66 150m² de bureaux au cours de l'exercice 2013, représentant des revenus contractuellement garantis, net de gratuités, de € 41,8 millions¹. Les transactions les plus importantes concernent les immeubles Bourget 40, 44 et 50, Guimard 10-12, Noordkustlaan 16 et Maire 19 – Tournai.

Taux d'occupation



A titre de comparaison, le taux d'occupation sur le marché des bureaux bruxellois s'élevait à 89,3% au 31.12.2013 (source : DTZ Research).

¹ Etalés sur la durée ferme des nouveaux baux et des baux renégociés.



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

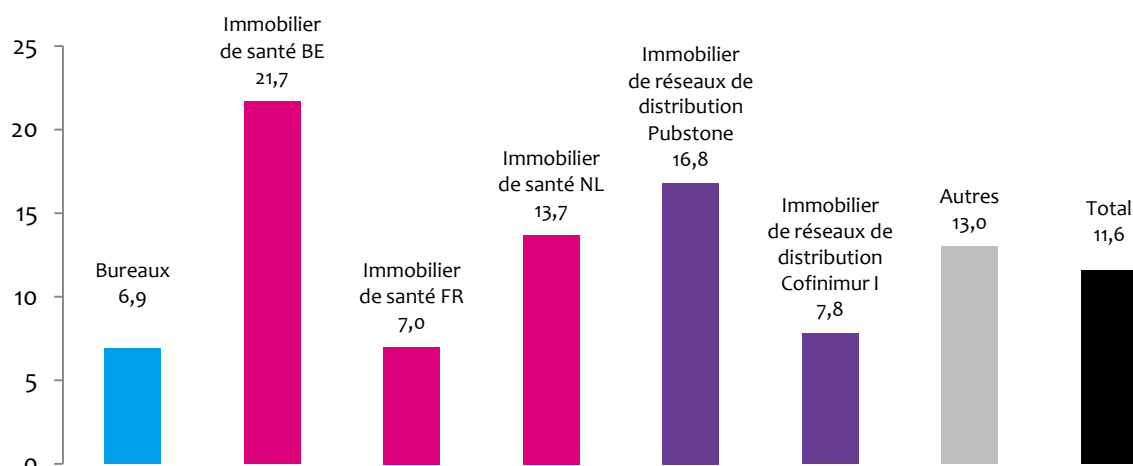
Locataires principaux

Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle des baux (en années)
AB InBev	13,5%	16,8
Secteur public belge	12,6%	16,0
Medica ¹	8,6%	19,5
Armonea	8,4%	20,8
Korian ¹	7,7%	7,0
Top 5 des locataires	50,8%	16,2
Groupe Axa	5,2%	3,6
Secteur public international	4,6%	5,0
Orpea	4,1%	12,0
MAAF	3,5%	7,8
Senior Assist	3,0%	23,7
Top 10 des locataires	71,2%	14,2
Top 20 des locataires	81,2%	13,3
Autres locataires	18,8%	4,4
TOTAL	100,0%	11,6

Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 35,4% du portefeuille, assurant ainsi une grande stabilité des revenus locatifs.

Durée résiduelle moyenne des baux

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



¹ En novembre 2013, Korian et Medica ont annoncé leur projet de fusionner dans le courant de l'année 2014.



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

Si aucune option de break n'était exercée, c'est-à-dire si tous les locataires devaient rester dans leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux, la durée résiduelle moyenne des baux s'élèverait à 12,5 ans.

Maturité du portefeuille

Baux > 9 ans	51,9%
Bureaux (secteur public)	11,2%
Immobilier de santé	23,5%
Immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I	1,9%
Immobilier de réseaux de distribution Pubstone	13,5%
Bureaux (secteur privé)	0,1%
Autres	1,7%
Baux 6-9 ans	14,2%
Bureaux	5,7%
Immobilier de santé	7,5%
Immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I	1,0%
Baux < 6 ans	33,9%
Bureaux	29,9%
Immobilier de santé	3,2%
Immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I	0,6%
Autres	0,2%

Plus de 50% des baux sont conclus à long terme (plus de 9 ans).



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

3.3. Gestion des ressources financières

Financement

Vente d'actions de trésorerie pour € 92,6 millions brut

Dans le courant du premier semestre de 2013, Cofinimmo a vendu en bourse 1 056 283 actions ordinaires propres à un prix brut moyen de € 87,69 par action (prix net moyen de € 86,78 par action), renforçant ainsi ses fonds propres de € 91,7 millions. De ces 1 056 283 actions ordinaires propres vendues, 989 413 l'ont été dans le cadre d'un « accelerated bookbuild offering » à un prix brut de € 87,50 par action¹.

Renforcement des capitaux propres pour € 43,9 millions par la distribution de dividendes en actions

Les actionnaires de Cofinimmo ayant opté pour le réinvestissement de leurs dividendes 2012 à concurrence de 52,7% de ceux-ci en actions ordinaires nouvelles, les capitaux propres de la société ont été augmentés de € 43,9 millions. Le prix de souscription des actions nouvelles était de € 82,875².

Placement d'obligations convertibles pour € 190,8 millions

Le 20.06.2013, Cofinimmo a clôturé un placement d'obligations convertibles pour un montant total de € 190,8 millions. Les obligations arriveront à échéance le 20.06.2018 et sont convertibles en actions ordinaires de la société. Elles ont été émises et sont remboursables à maturité à 100% de la valeur nominale, fixée à € 108,17 par obligation. Leur coupon s'élève à 2%, payable annuellement à terme échu. Elles sont cotées sur le marché réglementé de la Bourse du Luxembourg.

Les obligations convertibles donnent la possibilité à leur détenteur de recevoir des actions ordinaires Cofinimmo dans une proportion initiale d'une action pour une obligation. Le prix de conversion initial est égal à la valeur nominale de € 108,17, qui a également été le prix de souscription. Ce prix de conversion tient compte d'une prime de 27,50% par rapport au prix de référence de l'action³.

En application de l'Arrêté Royal du 07.12.2010 sur les Sicafis, les obligations ont été offertes initialement et attribuées sur une base provisoire (sous réserve d'un *clawback* par les actionnaires) à des investisseurs institutionnels suite à une procédure accélérée de construction d'un livre d'ordres (*accelerated bookbuilding*), puis elles l'ont été aux actionnaires existants, tant particuliers qu'institutionnels, durant une période de souscription prioritaire de trois jours. Ceux-ci ont exercé leur droit de reprise (*clawback*) à concurrence de 1,69%⁴.

¹ Voir également nos communiqués de presse des 25.03.2013 et 26.03.2013, disponibles sur notre site internet.

² Voir également nos communiqués de presse des 08.05.2013 et 06.06.2013, disponibles sur notre site internet.

³ Le prix de référence de l'action de € 84,8364 correspond au prix moyen pondéré des actions ordinaires de la société sur Euronext Bruxelles entre le lancement de l'offre et la fixation du prix. Pour plus de détails sur le prix de conversion, voir le prospectus relatif à cette opération, disponible sur notre site internet.

⁴ Voir également nos communiqués de presse des 11.06.2013 et 17.06.2013, ainsi que le prospectus relatif à cette opération, disponibles sur notre site internet.



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

Placement privé d'obligations non convertibles pour € 50,0 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 € 50,0 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.

Signature de cinq lignes de crédit pour un montant global de € 270,0 millions

Début février 2013, Cofinimmo a contracté deux nouvelles lignes de crédit bancaire en remplacement de deux lignes de crédit existantes arrivant à échéance. Les deux lignes, chacune d'un montant de € 50,0 millions, ont une durée de trois et cinq ans respectivement.

En juillet 2013, trois autres lignes de crédit ont été négociées. Il s'agit de deux lignes de crédit d'un montant de € 50,0 millions chacune, arrivant à échéance en 2018 et en 2019 respectivement, et d'une ligne de crédit d'un montant de € 70,0 millions, arrivant à échéance en mars 2018 et remplaçant une ligne de crédit existante arrivant à échéance en mars 2014.

Endettement

Structure de la dette

Au 31.12.2013, les dettes financières consolidées du Groupe Cofinimmo s'élevaient à € 1 722,2 millions. Elles étaient constituées de :

- € 394,4 millions provenant de quatre emprunts obligataires :

Société émettrice	Montant nominal (x 1 000 000)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date de maturité
Cofinimmo Luxembourg SA	€ 100,0	101,434%	5,25%	15.07.2004	15.07.2014
Cofinimmo SA	€ 100,0	102%	5,00%	25.11.2009	25.11.2014
Cofinimmo SA	€ 140,0	100%	3,55%	26.07.2012	07.02.2020
Cofinimmo SA	€ 50,0	100%	2,78%	23.10.2013	23.10.2017

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

- € 373,1 millions provenant de deux emprunts obligataires convertibles en actions de Cofinimmo :

Société émettrice	Montant nominal (x 1 000 000)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date de maturité
Cofinimmo SA	€ 173,3	100%	3,125%	28.04.2011	28.04.2016
Cofinimmo SA	€ 190,8	€ 108,17	2,00%	20.06.2013	20.06.2018

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



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

- € 118,2 millions de billets de trésorerie, dont € 103,2 millions d'une durée inférieure à un an et € 15,0 millions d'une durée supérieure à trois ans à l'origine ;
- € 4,2 millions correspondant à la valeur actualisée du coupon minimum des obligations remboursables en actions émises par Cofinimur I en décembre 2011 ;
- € 816,9 millions de crédits bancaires bilatéraux à moyen et long terme, d'une durée de trois à dix ans à l'origine, contractés auprès de neuf banques ;
- € 15,4 millions d'autres emprunts et avances (débits en compte).

Au 31.12.2013, les seules dettes financières courantes consolidées de Cofinimmo s'élevaient à € 455,5 millions, dont :

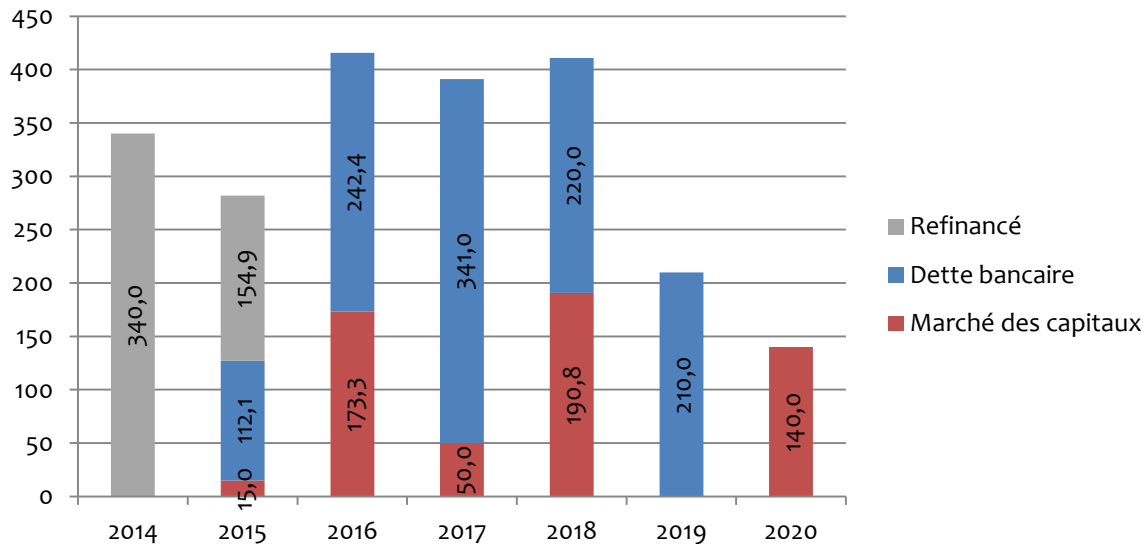
- € 103,2 millions de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an ;
- € 344,4 millions de dettes arrivant à échéance, dont € 204,4 millions concernent deux obligations et € 140,0 millions concernent des dettes bancaires;
- € 7,9 millions d'autres emprunts et avances (débits en compte).

L'ensemble de ces dettes financières courantes de € 455,5 millions est intégralement couvert par les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées à long terme qui totalisent € 613,7 millions au 31.12.2013.



together
in real estate

Echéancier des engagements financiers à long terme¹ de € 2 189,5 millions (en € million) :



Les engagements financiers à long terme, dont l'encours total s'élève à € 2 189,5 millions au 31.12.2013, arrivent à échéance de façon étalée jusqu'en 2020. Les dettes arrivant à échéance en 2014 sont refinancées à 100%. 58% de celles arrivant à échéance en 2015 le sont également.

La maturité moyenne de l'endettement de Cofinimmo (en excluant les échéances à court terme des billets de trésorerie qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit à long terme) est restée stable à 3,8 ans entre le 31.12.2012 et le 31.12.2013.

Le taux d'intérêt moyen de la dette de Cofinimmo, y compris les marges bancaires, s'élève à 3,92% pour l'exercice 2013, contre 3,77% pour l'exercice 2012².

Ratios d'endettement consolidés

Au 31.12.2013, Cofinimmo respecte les limites des ratios d'endettement financier. Le ratio d'endettement réglementaire³ de Cofinimmo atteint 48,87% (contre 49,90% au 31.12.2012) et est cohérent avec le profil de risque modéré des actifs et du cash flow, et tout particulièrement avec la durée résiduelle longue des baux contractés. Pour rappel, la limite légale imposée aux Sicafis est de 65%. Le ratio *Loan-to-Value* d'endettement financier⁴, quant à lui, s'établissait au 31.12.2013 à 49,61%.

¹ Cet échéancier tient compte du capital des engagements financiers et exclut le paiement des intérêts (généralement sur une base mensuelle ou trimestrielle) ainsi que les cash flows attendus sur les produits dérivés.

² Jusque fin 2012, le calcul du taux d'intérêt moyen des dettes tenait compte des frais d'amortissement des instruments de couverture afférents à la période. Suite à la restructuration du schéma de couverture intervenue en 2013, 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% comme publié dans le Rapport Financier Annuel 2012.

³ Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les Sicafis comme les dettes financières et autres divisées par le total de l'actif.

⁴ Ratio défini comme les dettes financières nettes divisées par la juste valeur du patrimoine et des créances de location financement.



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

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

Couverture de taux d'intérêt

Dans le courant de l'année 2013, Cofinimmo a restructuré son schéma de couverture des taux d'intérêt.

Des COLLARs, consistant en un CAP acheté et un FLOOR vendu, ont été annulés pour la période 2013-2015¹. L'objectif de cette annulation était double. D'une part, des obligations convertibles ayant été émises pour un montant de € 190,8 millions avec un coupon fixe de 2%, la dette à taux flottant à couvrir s'en trouvait réduite. D'autre part, Cofinimmo a saisi l'occasion pour diminuer les charges attendues des FLOORs vendus relatifs à 2014 et 2015, ce qui aura un impact favorable sur le résultat de ces deux exercices.

Le coût total de la restructuration s'élève à € 25,5 millions, dont € 20,4 millions ont été reconnus dans les comptes de résultats au 31.12.2013². Le solde sera pris en charge en 2014 et en 2015, conformément aux règles comptables applicables.

Par ailleurs, des couvertures supplémentaires ont été mises en place sous la forme de swaps de taux d'intérêts, pour un montant de € 200 millions pour la période 2018-2019, et pour un montant de € 500 millions pour la période 2020-2022.

¹ Pour plus de détails relatifs à cette restructuration, voir notre communiqué de presse du 31.07.2013, disponible sur notre site internet.

² Sous la rubrique « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers » du Résultat global selon le schéma de l'Arrêté Royal du 07.12.2010 et sous la rubrique « Revalorisation des instruments financiers (IAS 39) » des comptes de résultats selon le schéma analytique.



together
in real estate

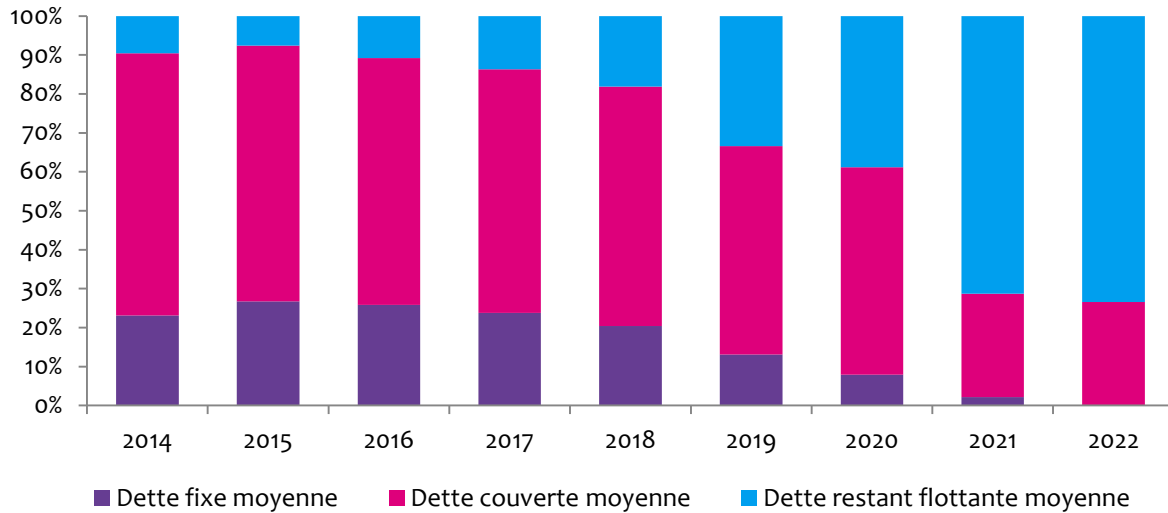
Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

Situation des couvertures du risque de taux d'intérêt pour les années futures (en € million) :



A endettement constant, le risque de taux d'intérêt¹ est couvert à plus de 90% jusqu'à mi-2017.

Notation financière

En février 2013, l'agence de notation financière Standard & Poor's a revu la notation financière de Cofinimmo : elle est désormais de BBB- pour le long terme et de A-3 pour le court terme. Les motifs de cette modification sont un taux d'endettement plus élevé que la moyenne du secteur et le manque de transactions sur le marché des bureaux à Bruxelles.

Le taux d'endettement de Cofinimmo a diminué depuis grâce au placement des actions de trésorerie, tandis que moins de la moitié du dividende de l'exercice 2012 a été versé en espèces, le solde (52,7%) en actions nouvelles.

¹ Calculé sur base des instruments dérivés « in-the-money » : IRS et FLOOR vendues.



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

3.4. Politique de développement et de gestion durable

Green Charter

Pour rappel, depuis le 01.01.2012, Cofinimmo propose à ses locataires de bureaux une Green Charter. Il s'agit d'un accord de collaboration signé par Cofinimmo, Cofinimmo Services et le locataire dont le but est de promouvoir activement le développement durable et d'encourager toutes les parties à réduire l'impact environnemental d'un bien loué.

Depuis le lancement de la charte, 19 locataires l'ont signée. Ensemble, ils représentent 15,5% de tous les locataires du portefeuille de bureaux de Cofinimmo (115 700m²).

Certification ISO 14001:2004

Le bureau Veritas a renouvelé la certification du Système de Management Environnemental des actifs de Cofinimmo suivant la norme ISO 14001:2004. Cette certification porte sur la gestion du siège social, sur la gestion locative du portefeuille de bureaux et sur la gestion des projets de type travaux lourds et rénovations du portefeuille global.

Mise en place d'un logiciel de gestion des données énergétiques

Dans le courant de l'année 2013, Cofinimmo a investi dans un logiciel de gestion des données énergétiques afin de mieux identifier les sources d'économies possibles et l'impact des investissements effectués en vue de réduire les consommations. Toutes les données de consommation de l'ensemble des espaces communs gérés par Cofinimmo Services, ainsi que les consommations privatives fournies par les différents locataires sur base volontaire, y sont rassemblées.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

3.5. Activité accessoire d'Asset Management pour compte de tiers

Cofinimmo Investissements et Services (anciennement dénommée Cofinimmo France), filiale à 100% de Cofinimmo SA, ayant obtenu les autorisations administratives requises, a créé en 2013 une succursale en Belgique, afin d'offrir certains services d'origination et de gestion de biens immobiliers à des tiers hors groupe Cofinimmo, dans le cadre de mandats rémunérés émanant d'investisseurs institutionnels. L'activité de services devra rester accessoire au niveau de cette société, par rapport aux revenus de ses biens immobiliers et participations.

Cette initiative a pour objectif, outre le résultat financier que le Groupe Cofinimmo pourra en retirer, d'étendre son action auprès de ses clients locataires dans le cas où ceux-ci présentent des projets, en Belgique ou à l'étranger, dans des secteurs qu'il connaît bien mais qui ne peuvent être intégrés dans le bilan du Groupe, soit par absence temporaire pour celui-ci de moyens financiers suffisants au juste coût, soit en raison des limites atteintes dans la répartition de ses risques de placement.

Au cours de l'exercice 2013, cette activité a consisté à conseiller un assureur dans l'acquisition de trois maisons de repos en Belgique.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

4. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2013

Le Commissaire Deloitte, Réviseurs d'entreprises, représenté par Monsieur Frank Verhaegen, a clôturé ses travaux d'audit plénier et a confirmé que les informations comptables reprises dans ce communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le Conseil d'Administration. 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 2012.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

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

	31.12.2013	31.12.2012
A. RESULTAT NET COURANT		
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	195 185	202 357
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	25 276	22 994
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-2 376	-1 968
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-1 176	-1 010
Résultat immobilier	216 909	222 373
Frais techniques	-5 114	-6 243
Frais commerciaux	-956	-1 091
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-4 075	-3 826
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	206 764	211 213
Frais de gestion immobilière	-14 258	-15 011
Résultat d'exploitation des immeubles	192 506	196 202
Frais généraux de la société	-6 887	-7 363
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	185 619	188 839
Produits financiers (hors IAS 39) ¹	5 723	5 559
Charges financières (hors IAS 39) ²	-66 972	-65 092
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-13 686	-24 344
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1 425	503
Impôts	-2 179	-4 273
Résultat net courant³	109 930	101 192
Intérêts minoritaires	-5 006	-3 706
Résultat net courant – part du Groupe	104 924	97 486
B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	147	1 414
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-26 260	12 197
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	112	-70
Autre résultat sur portefeuille	-22 065	-12 038
Résultat sur portefeuille	-48 066	1 503
Intérêts minoritaires	1 879	-917
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-46 187	586
C. RESULTAT NET		
Résultat net – part du Groupe	58 737	98 072

NOMBRE D' ACTIONS	31.12.2013	31.12.2012 ⁴
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	16 954 002	16 423 925
Nombre d'actions privilégiées émises et non converties	688 682	689 397
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période	16 905 085	15 326 175
Nombre d'actions privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	688 682	689 397
Nombre total d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période	17 593 767	16 015 572

¹ IAS 39 compris, au 31.12.2013 et au 31.12.2012, les produits financiers s'élèvent à respectivement K€ 19 305 et K€ 8 879.

² IAS 39 compris, au 31.12.2013 et au 31.12.2012, les charges financières s'élèvent à respectivement K€ -94 240 et K€ -92 756.

³ Résultat net à l'exclusion du résultat sur vente d'immeubles de placement, de la variation de la juste valeur des immeubles de placement, de l'impact de l'impairment test du goodwill, de la reprise d'impôts différés et de l'exit tax.

⁴ Le calcul par action des résultats au 31.12.2012 tient compte de la vente, en janvier 2013, de 8 000 actions de trésorerie.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

Commentaire sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Les revenus locatifs s'élèvent à € 195,2 millions au 31.12.2013, contre € 202,4 millions au 31.12.2012. 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 en 2012 et a été intégralement reconnue dans les comptes de résultats de cet exercice. A portefeuille constant (« like-for-like »), le niveau des loyers est en hausse de 1,68% sur les 12 derniers mois : l'effet positif de l'indexation des baux (+2,05%) et des nouvelles locations (+1,92%) a été dilué par des départs (-1,57%) et des renégociations (-0,72%).

Les frais d'exploitation directs et indirects représentent 0,83% de la valeur moyenne du patrimoine au 31.12.2013, à comparer à 0,87% au 31.12.2012. Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) s'élève à € 185,6 millions au 31.12.2013, contre € 188,8 millions un an auparavant.

Le résultat financier (hors impact IAS 39) diminue entre le 31.12.2012 et le 31.12.2013, passant de € -59,5 millions à € -61,2 millions. La baisse du niveau de la dette compense partiellement l'augmentation des taux d'intérêt entre ces deux dates. En effet, le niveau d'endettement moyen s'élève à € 1 685,8 millions au 31.12.2013, contre € 1 704,7 millions au 31.12.2012. Le taux d'intérêt moyen, y compris les marges bancaires, passe, lui, de 3,77% à 3,92% en raison de l'arrivée à échéance d'anciens emprunts contractés à faible marge et du refinancement anticipé de lignes de crédit échéant en 2014 et 2015.

La rubrique « Revalorisation des instruments financiers (IAS 39) » du résultat financier s'élève à € -13,7 millions fin 2013, à comparer à € -24,3 millions fin 2012. En 2012, l'impact IAS 39 était en effet particulièrement négatif suite à la hausse de valeur des obligations convertibles, résultant elle-même de la forte chute des taux d'intérêts. La rubrique bilantaire des capitaux propres «Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments financiers»¹, qui enregistre les variations de valeur effective des instruments financiers, tant optionnels que non optionnels, passe de € -158,6 millions au 31.12.2012 à € -126,3 millions au 31.12.2013, notamment sous l'effet de la restructuration du schéma de couverture des taux d'intérêts intervenue en 2013.

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 € 104,9 millions au 31.12.2013, contre € 97,5 millions au 31.12.2012. Par action, ces chiffres s'établissent à € 5,96 au 31.12.2013 et € 6,09 au 31.12.2012. Le nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est en effet passé de 16 015 572 à 17 593 767 entre ces deux dates.

¹ La rubrique «Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments financiers» est reprise sous la rubrique «Réserve» du bilan.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

Le résultat sur portefeuille – part du Groupe passe de € 0,6 millions au 31.12.2012 à € -46,2 millions au 31.12.2013. Fin 2013, cette rubrique se compose de deux éléments principaux : la variation de juste valeur des immeubles de placement et l'impairment du goodwill de Pubstone.

La variation de juste valeur des immeubles de placement est négative de € 26,3 millions 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 -0,78%.

L'impairment du goodwill de Pubstone s'élève à € -21,0 millions au 31.12.2013, contre € -7,1 millions au 31.12.2012. Ceci s'explique par une mise à jour complète, à la fin de l'exercice 2013, des paramètres utilisés pour calculer la valeur d'utilité du portefeuille de cafés. Les deux paramètres principaux concernés et revus à la hausse sont les dépenses de rénovations futures, budgétées à la lumière des dépenses réalisées les cinq dernières années, et le coût moyen pondéré du capital (WACC). Cet impairment n'a pas d'effet sur la valorisation du patrimoine de cafés, qui enregistre au contraire une plus-value latente de € 1,3 millions au 31.12.2013.

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.

Le résultat net – part du Groupe s'élève à € 58,7 millions au 31.12.2013, contre € 98,1 millions au 31.12.2012. Par action, ces chiffres s'établissent à € 3,34 au 31.12.2013 et € 6,12 au 31.12.2012.



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

4.2. Bilan consolidé (x € 1 000)

	31.12.2013	31.12.2012
Actifs non courants	3 565 180	3 533 691
Goodwill	129 356	150 356
Immobilisations incorporelles	753	605
Immeubles de placement	3 338 709	3 297 900
Autres immobilisations corporelles	677	856
Actifs financiers non courants	20 941	24 672
Créances de location-financement	67 449	53 397
Créances commerciales et autres actifs non courants	40	97
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	7 255	5 808
Actifs courants	105 263	108 797
Actifs détenus en vue de la vente	8 300	10 670
Actifs financiers courants	2 782	6 501
Créances de location-financement	1 236	2 973
Créances commerciales	25 698	22 636
Créances fiscales et autres actifs courants	24 304	29 142
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15 969	3 041
Comptes de régularisation	26 974	33 834
TOTAL DE L'ACTIF	3 670 443	3 642 488
Capitaux propres	1 681 462	1 542 292
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 614 937	1 476 029
Capital	942 825	857 822
Primes d'émission	372 110	329 592
Réserves	241 265	190 543
Résultat net de l'exercice	58 737	98 072
Intérêts minoritaires	66 525	66 263
Passif	1 988 981	2 100 196
Passifs non courants	1 412 904	1 566 005
Provisions	18 180	20 493
Dettes financières non courantes	1 266 665	1 388 883
Autres passifs financiers non courants	93 304	120 835
Impôts différés	34 755	35 794
Passifs courants	576 077	534 191
Dettes financières courantes	455 509	351 203
Autres passifs financiers courants	21 921	81 959
Dettes commerciales et autres dettes courantes	64 680	64 560
Comptes de régularisation	33 967	36 469
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 670 443	3 642 488



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

Commentaires sur le bilan consolidé

La juste valeur du portefeuille immobilier¹, 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 31.12.2013, la juste valeur atteint € 3 347,0 millions, à comparer à € 3 308,6 millions au 31.12.2012.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier¹, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à € 3 478,9 millions au 31.12.2013, 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.

¹ 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 07.02.2014, 07:40 CET

5. Patrimoine immobilier au 31.12.2013

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL		
<i>Extrait du rapport des experts immobiliers indépendants Winssinger & Associés et PriceWaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement</i>		
(x € 1 000 000)	31.12.2013	31.12.2012
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 478,9	3 436,1
Projets et réserve foncière	-134,1	-135,2
Total des immeubles en exploitation	3 344,8	3 300,9
Loyers contractuels	224,2	221,6
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,70%	6,71%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	235,0	231,6
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	7,03%	7,01%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation¹	95,43%	95,71%

Au 31.12.2013, la rubrique *Projets et réserve foncière* comprend principalement les immeubles Livingstone I et II, Science 15-17 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.

Immeubles	Superficie en super-structure (en m ²)	Loyers contractuels (x € 1 000)	Taux d'occupation	Loyers + VLE sur inoccupés (x € 1 000)	Valeur Locative Estimée (VLE) (x € 1 000)
Bureaux	519 385	78 980	88,70%	89 042	80 513
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	208 145	26 236	99,83%	26 280	26 280
Sous-total bureaux	727 530	105 216	91,24%	115 322	106 793
Immobilier de santé	643 755	76 585	99,27%	77 145	74 079
Pubstone	363 470	30 262	100,00%	30 262	27 306
Cofinimur I	59 572	7 892	98,94%	7 976	8 167
Autres	23 026	4 285	100,00%	4 285	3 426
Sous-total immeubles de placement & immeubles faisant l'objet de cessions de créances	1 817 353	224 240	95,43%	234 990	219 771
Projets & rénovations	18 392	2		346	346
Réserve foncière		144		144	165
TOTAL GENERAL DU PORTEFEUILLE	1 835 745	224 386		235 480	220 282

¹ Calculé sur base des revenus locatifs.



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

Segment	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(en € 1 000)	(en %)	Variation de la période ¹	(en € 1 000)	(en %)
Bureaux	1 524 811	45,6%	-2,5%	89 967	43,5%
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	298 585	8,9%	-7,0%	17 148	8,3%
Bruxelles Centre/Nord	317 297	9,5%	0,2%	17 282	8,4%
Bruxelles Décentralisé	591 643	17,7%	-2,8%	35 336	17,1%
Bruxelles Périphérie & Satellites	143 666	4,3%	-1,6%	8 699	4,2%
Anvers	62 297	1,9%	-0,9%	4 220	2,0%
Autres Régions	111 323	3,3%	2,2%	7 282	3,5%
Immobilier de santé	1 228 245	36,7%	0,8%	75 542	36,6%
Belgique	791 995	23,7%	0,8%	46 232	22,4%
France	418 130	12,5%	0,7%	28 481	13,8%
Pays-Bas	18 120	0,5%	3,1%	829	0,4%
Immobilier de réseaux de distribution	532 818	15,9%	0,5%	37 046	17,9%
Pubstone - Belgique	272 243	8,1%	0,3%	19 482	9,4%
Pubstone - Pays-Bas	150 650	4,5%	0,3%	10 081	4,9%
Cofinimur I - France	109 925	3,3%	1,2%	7 483	3,6%
Autres	61 135	1,8%	1,7%	4 209	2,0%
PORTEFEUILLE TOTAL	3 347 009	100,0%	-0,8%	206 764	100,0%

Le patrimoine global de Cofinimmo enregistre une variation négative de juste valeur de € -26,3 millions sur l'année 2013 : la variation de juste valeur positive observée sur les portefeuilles d'immobilier de santé, d'immobilier des réseaux de distribution et des « autres » immeubles ne compense pas la variation de juste valeur négative des bureaux. Cette dernière s'explique par la perte 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.

Rendement par segment	Bureaux	Immo de santé Belgique	Immo de santé France	Immo de santé Pays-Bas	Immo de réseaux de distribution	Autres	Total
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	7,77%	6,21%	6,46%	7,14%	6,61%	7,06%	7,03%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	6,78%	6,18%	6,45%	7,08%	6,47%	6,76%	6,55%

¹ A composition constante («like-for-like»).



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

6. Evénements survenus après le 31.12.2013

Aucun évènement majeur n'est survenu entre le 31.12.2013 et la date de publication du présent communiqué de presse.

7. Information relative aux actions et obligations

7.1. Performance boursière

L'action ordinaire (COFB)

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Cours de bourse (sur 12 mois, en €)			
Le plus élevé	93,5	95,0	103,9
Le plus bas	82,2	83,4	82,3
A la clôture	89,8	89,6	90,8
Moyen	88,3	88,4	94,8
Rendement en dividende¹	7,4%	7,3%	6,9%
Return brut² (sur 12 mois)	7,5%	6,0%	0,1%
Volume (sur 12 mois, en nombre de titres) sur Euronext			
Volume journalier moyen	37 975	33 584	34 683
Volume total	9 911 464	8 765 448	9 017 465
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la clôture³	16 954 002	16 007 572	14 126 279
Capitalisation boursière à la clôture (x € 1 000)	1 521 570	1 470 688	1 365 960
Zone de free float⁴	90%	90%	90%

Les actions privilégiées (COFP1 & COFP2)

	COFP1 31.12.2013	COFP1 31.12.2012	COFP2 31.12.2013	COFP2 31.12.2012
Cours de bourse (sur 12 mois, en €)				
A la clôture	95,0	95,0	78,0	82,5
Moyen	95,0	98,6	84,7	82,3
Rendement en dividende¹	6,7%	6,5%	7,5%	7,7%
Return brut² (sur 12 mois)	6,7%	8,1%	-1,9%	15,6%
Volume (sur 12 mois, en nombre de titres)				
Volume journalier moyen ⁵	0	28	66	91
Volume total	0	139	1 061	2 909
Nombre d'actions	395 148	395 198	293 534	294 199
Capitalisation boursière à la clôture (x € 1 000)	37 539	37 544	22 896	24 274

¹ Dividende brut sur la moyenne du cours de Bourse.

² Appréciation du cours de Bourse + rendement en dividende.

³ Hors actions ordinaires propres.

⁴ Selon la méthode d'Euronext.

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



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

Les obligations

	Cofinimmo Luxembourg SA € 100 millions – 2004-2014 ISIN XS0193197505		Cofinimmo SA € 100 millions – 2009-2014 ISIN BE0002171370	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)				
A la clôture	102,0%	104,1%	103,0%	103,5%
Moyen	103,3%	103,7%	104,1%	103,1%
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	1,7%	3,6%	2,6%	4,3%
Rendement effectif à l'émission	5,1%	5,1%	4,5%	4,5%
Coupon d'intérêt				
Brut	5,3%	5,3%	5,0%	5,0%
Net	3,9%	3,9%	3,8%	3,8%
Nombre de titres¹	1 000 000	1 000 000	100 000	100 000

	Cofinimmo SA € 140 millions – 2012-2020 ISIN BE6241505401		Cofinimmo SA € 50 millions – 2013-2017 ISIN BE6258604675	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)				
A la clôture	100,1%	97,3%	99,9%	s/o
Moyen	100,3%	96,7%	99,9%	s/o
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	3,5%	4,1%	2,8%	s/o
Rendement effectif à l'émission	3,6%	3,6%	2,8%	s/o
Coupon d'intérêt				
Brut	3,6%	3,6%	2,8%	s/o
Net	2,7%	2,7%	2,1%	s/o
Nombre de titres¹	1 400	1 400	500	s/o

¹ Par tranche de € 100 pour l'obligation portant le code ISIN XS0193197505, € 1 000 pour l'obligation portant le code ISIN BE0002171370, € 100 000 pour l'obligation portant le code ISIN BE6241505401 et € 100 000 pour l'obligation portant le code ISIN BE6258604675.



together
in real estate

Les obligations convertibles

	Cofinimmo SA Obligations convertibles € 173,3 millions – 2011-2016 ISIN BE0002176429		Cofinimmo SA Obligations convertibles € 190,8 millions – 2013-2018 ISIN BE6254178062	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Cours de bourse (sur 12 mois)				
A la clôture	102,8%	102,3%	€ 110,6	s/o
Moyen	102,9%	98,5%	€ 109,6	s/o
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	0,5%	2,3%	1,5%	s/o
Rendement effectif à l'émission	3,1%	3,1%	2,0%	s/o
Coupon d'intérêt				
Brut	3,1%	3,1%	2,0%	s/o
Net	2,3%	2,3%	1,5%	s/o
Nombre de titres¹	1 486 332	1 486 332	1 764 268	s/o

7.2. Dividende de l'exercice 2012

Le Conseil d'Administration a offert aux actionnaires (ordinaires et privilégiés) le choix entre le paiement du dividende 2012 en actions ordinaires nouvelles ou en numéraire, ou d'opter pour une combinaison de ces deux modalités de paiement.

A l'issue de la période d'option de cette modalité de paiement, un total de 52,7% des coupons de dividende ont été remis en souscription. Ceci a donné lieu à l'émission de 529 362 actions ordinaires nouvelles, souscrites à un prix de € 82,875, pour un montant total de € 43,9 millions².

Ces actions nouvelles ont jouissance dans les résultats de Cofinimmo à partir du 01.01.2013 (premier dividende payable en juin 2014).

7.3. Dividende de l'exercice 2013

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 14.05.2014 la distribution d'un dividende conforme à la prévision publiée dans le Rapport Financier Annuel 2012, soit € 6,00 brut par action ordinaire. Ceci correspond à un rendement brut de 6,8% par rapport au cours de bourse moyen de l'action ordinaire pendant l'exercice 2013. Le dividende des actions privilégiées est, quant à lui, fixé à € 6,37 brut. Le précompte mobilier sur les dividendes versés s'élève à 25%.

¹ Par tranche de € 116,60 pour l'obligation portant le code ISIN BE0002176429 et € 108,17 pour l'obligation portant le code ISIN 6254178062.

² Voir également nos communiqués de presse des 08.05.2013 et 06.06.2013, disponibles sur notre site internet.



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

7.4. Conversion d'actions privilégiées

Conformément à l'Article 8.2. des statuts, quatre nouvelles fenêtres de conversion des actions privilégiées Cofinimmo en actions ordinaires Cofinimmo étaient ouvertes pendant l'exercice 2013. Des demandes de conversion pour 715 actions privilégiées ont été reçues. Depuis le début de l'ouverture de la procédure de conversion (01.05.2009) 811 084 actions privilégiées ont été converties en actions ordinaires. Le nombre d'actions privilégiées encore en circulation est de 688 682.

7.5. Actionnariat

Au 31.12.2013, aucun actionnaire n'a notifié la société du franchissement du seuil de 5% du nombre total de droits de vote existants. Le Groupe Cofinimmo détient 0,3% de ses propres actions.

Société	Actions ordinaires	Actions privilégiées	Nombre total d'actions (droits de vote)	%
Groupe Cofinimmo	48 917		48 917	0,3%
Nombre total d'actions émises	16 954 002	688 682	17 642 684	100,0%



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

8. Corporate Governance

Nomination, renouvellement de mandats et démission

L'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2013 a décidé de la nomination de Madame Inès Reinmann en tant qu'Administrateur indépendant au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés en remplacement de Monsieur Gilbert van Marcke de Lummen dont le mandat est arrivé à échéance à l'issue de cette Assemblée Générale Ordinaire. Son mandat court jusqu'au 10.05.2017.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2013 a également décidé du renouvellement des mandats de Madame Françoise Roels en tant qu'Administrateur exécutif et membre du Comité de Direction, de Monsieur Alain Schockert en tant qu'Administrateur représentant l'actionnaire Banque Degroof, et de Monsieur André Bergen en tant qu'Administrateur indépendant au sens de l'Article 526ter du Code des Sociétés. Leur mandat court jusqu'au 10.05.2017.

Par ailleurs, Monsieur Marc Hellemans, Chief Financial Officer et Administrateur de Cofinimmo, a indiqué fin décembre 2013 au Conseil d'Administration son souhait de quitter Cofinimmo pour rejoindre une entreprise non cotée dans un secteur autre que l'immobilier¹. Son successeur n'a pas encore été désigné.

¹ Voir également notre communiqué de presse du 24.12.2013, disponible sur notre site internet.



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

9. Agenda 2014 de l'actionnaire

Evénement	Date
Publication du Rapport Financier Annuel 2013	14.04.2014
Déclaration intermédiaire : résultats au 31.03.2014	25.04.2014
Assemblée Générale Ordinaire pour 2013	14.05.2014
Mise en paiement du dividende (actions ordinaires & privilégiées) ¹ : - Date de détachement de coupon (Ex date) ² - Date d'arrêt (Record date) ³ - Date de paiement du dividende Service financier	19.05.2014 21.05.2014 À partir du 26.05.2014 Banque Degroof (agent payeur principal) ou toute autre institution financière
Coupons : Action ordinaire Action privilégiée	Coupon N° 24 Coupon N° 12 (COFP2) Coupon N° 13 (COFP1)
Rapport Financier Semestriel : résultats au 30.06.2014	01.08.2014
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2014	07.11.2014
Communiqué annuel : résultats au 31.12.2014	06.02.2015

Pour tout renseignement:

Valerie Kibieta

Tel.: +32 2 373 60 36

vkibieta@cofinimmo.be

Ellen Grauls

Tel.: +32 2 373 94 21

egrauls@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 1 840 000m². 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 31.12.2013, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à € 1,6 milliard.

www.cofinimmo.com

Follow us on:



¹ Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire du 14.05.2014.

² La date à partir de laquelle la négociation en bourse est exécutée sur l'action sans droit au versement à venir du dividende.

³ La date à laquelle les positions sont arrêtées afin d'identifier les actionnaires qui recevront le dividende.



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

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

	31.12.2013	31.12.2012
A. RESULTAT NET		
Loyers et revenus garantis	197 455	192 280
Gratuités locatives	-2 479	-1 673
Concessions accordées aux locataires (incentives)	-631	-803
Indemnités de rupture anticipée de bail	846	12 620
Revenus locatifs	195 191	202 424
Reprises de loyers cédés et escomptés	25 276	22 994
Charges relatives à la location	-6	-67
Résultat locatif net	220 461	225 351
Récupération de charges immobilières	101	756
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	48 826	41 581
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-1 277	-1 766
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-51 202	-43 549
Résultat immobilier	216 909	222 373
Frais techniques	-5 114	-6 243
Frais commerciaux	-956	-1 091
Charges et taxes sur immeubles non loués	-4 075	-3 826
Frais de gestion immobilière	-14 258	-15 011
Charges immobilières	-24 403	-26 171
Résultat d'exploitation des immeubles	192 506	196 202
Frais généraux de la société	-6 887	-7 363
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	185 619	188 839
Résultat sur vente d'immeubles de placement	147	1 414
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-26 260	12 197
Autre résultat sur portefeuille	-22 683	-11 442
Résultat d'exploitation	136 823	191 008
Revenus financiers	5 723	5 559
Charges d'intérêts nettes	-66 043	-64 208
Autres charges financières	-929	-884
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-13 686	-24 344
Résultat financier	-74 935	-83 877
Quote- part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1 537	433
Résultat avant impôt	63 425	107 564
Impôts des sociétés	-2 179	-4 273
Exit tax	618	-596
Impôt	-1 561	-4 869
Résultat net	61 864	102 695
Intérêts minoritaires	-3 127	-4 623
Résultat net – part du Groupe	58 737	98 072



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.02.2014, 07:40 CET

Résultat net courant – part du Groupe	104 924	97 486
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-46 187	586
B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RESULTATS		
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-2 141	-2 550
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	57 288	-50 374
Autres éléments du résultat global	55 147	-52 924
Intérêts minoritaires	35	8
Autres éléments du résultat global – part du Groupe	55 182	-52 916
C. RESULTAT GLOBAL		
Intérêts minoritaires	-3 092	-4 615
Résultat global – part du Groupe	113 919	45 156