



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

RÉSULTATS ANNUELS 2012

Résultat net courant par action – part du Groupe (hors impact IAS 39) supérieur aux prévisions

- Résultat net courant par action – part du Groupe (hors impact IAS 39) de € 7,61 pour l'année 2012, à comparer à € 7,45 pour l'année 2011 (+2,1%) et à une prévision de € 7,47 (+1,9%)
- Indemnité non récurrente de résiliation anticipée du bail relatif aux immeubles Livingstone I et II, pour € 11,2 millions (soit € 0,70 par action), entièrement reconnue dans les comptes de 2012

Dividende de l'exercice 2012 (payable en mai 2013) confirmé

- Dividende brut de € 6,50 par action ordinaire et de € 6,37 par action privilégiée

Variation positive de la juste valeur du portefeuille immobilier

- Réévaluation positive du portefeuille immobilier de € 12,2 millions pour l'année 2012, correspondant, à composition constante, à une augmentation de 0,4% de la juste valeur du portefeuille par rapport au 31.12.2011

Allongement de la maturité des baux de 11,3 ans au 31.12.2011 à 11,7 ans au 31.12.2012

- Par la prolongation de neuf ans du bail relatif à l'immeuble North Galaxy (SPF Finances)

A portefeuille constant, augmentation de 0,6% des loyers sur les 12 derniers mois

- Effet négatif des départs et des renégociations dans le segment des bureaux, où les loyers restent sous pression, compensé par effet positif de l'indexation des baux et des nouvelles locations
- Taux d'occupation de 95,71% au 31.12.2012, en augmentation par rapport au 31.12.2011 (95,34%)

Poursuite du redéploiement des activités du Groupe vers l'immobilier de santé

- € 66,77 millions investis dans l'immobilier de santé au cours de l'année 2012
- Elargissement de la présence géographique du Groupe dans ce secteur par l'acquisition d'une clinique aux Pays-Bas pour un montant de € 11,5 millions

Une politique de financement active et un renforcement des capitaux propres

- Emprunt syndiqué pour € 220 millions et placement privé d'obligations pour € 140 millions
- Vente d'actions de trésorerie pour € 37,7 millions et réinvestissement de 40,8% des dividendes 2011 en actions nouvelles pour € 32,1 millions

PRÉVISIONS 2013

Résultat net courant par action – part du Groupe (hors impact IAS 39) et dividende de l'exercice 2013 (payable en mai 2014) par action ordinaire

- Objectif de résultat net courant par action – part du Groupe (hors impact IAS 39) de € 7,00 pour l'exercice 2013
- Impact de la comptabilisation en 2012 de l'intégralité de l'indemnité de rupture relative aux immeubles Livingstone I et II: € -0,30 par action
- Proposition de dividende brut de l'exercice 2013 (payable en mai 2014) de € 6,00 par action ordinaire

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 2013	p. 7
3. Revue des activités 2012	p. 9
3.1. Evolution du portefeuille	p. 9
3.2. Résultats commerciaux	p. 21
3.3. Gestion des ressources financières	p. 23
3.4. Politique de développement et de gestion durable	p. 28
4. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2012	p. 29
4.1. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique	p. 30
4.2. Bilan consolidé	p. 33
5. Patrimoine immobilier au 31.12.2012	p. 35
6. Evénements survenus après le 31.12.2012	p. 37
7. Information relative aux actions et obligations	p. 39
7.1. Performance boursière	p. 39
7.2. Dividende de l'exercice 2011	p. 41
7.3. Dividende de l'exercice 2012	p. 41
7.4. Conversion d'actions privilégiées	p. 41
7.5. Actionnariat	p. 41
8. Corporate Governance	p. 42
8.1. Modification de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire	p. 42
8.2. Nominations et renouvellements de mandats	p. 42
9. Agenda de l'actionnaire 2013	p. 43
Annexe	
Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 07.12.2010	p. 45





together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 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 € 121,8 millions pour l'exercice 2012, contre € 113,2 millions pour l'exercice 2011. Par action, ce résultat est de € 7,61 pour l'année 2012, à comparer à € 7,45 pour l'année 2011, soit une amélioration de 2,1%. Il dépasse de 1,9% la prévision de € 7,47 pour l'exercice 2012. Le résultat net courant – part du Groupe (hors impact IAS 39) de l'exercice 2012 comprend l'indemnité non récurrente de résiliation anticipée du bail Belfius Banque relatif aux immeubles Livingstone I et II, pour un montant de € 0,70 par action.

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2013 un dividende brut inchangé de € 6,50 par action ordinaire au titre de l'exercice 2012, payable en mai 2013. Ceci représente un pay-out ratio de 85,4% du bénéfice précité.

Le résultat sur portefeuille au 31.12.2012 est composé d'une variation positive de la juste valeur des immeubles de placement de € 12,2 millions, à comparer à une variation négative de € 9,6 millions au 31.12.2011. La plus-value latente enregistrée au niveau des actifs dans le segment des soins de santé et de l'immobilier des réseaux de distribution, ainsi que celle enregistrée sur l'immeuble North Galaxy suite à la prolongation de neuf ans du bail avec la Régie des Bâtiments, compensent la baisse de valeur des immeubles de bureaux qui doivent faire l'objet d'une rénovation profonde dans un avenir proche. A composition constante, la juste valeur du portefeuille a augmenté de 0,4% par rapport au 31.12.2011.

Le résultat net – part du Groupe (impact IAS 39 inclus) atteint, quant à lui, € 98,1 millions pour l'année 2012, à comparer à € 118,5 millions pour l'année 2011. Par action, ce résultat est de € 6,12 pour l'exercice 2012, contre € 7,80 pour l'exercice 2011.

Dans le domaine de l'immobilier de santé, Cofinimmo a signé un accord de partenariat avec Senior Assist portant sur un patrimoine de maisons de repos de près de € 150 millions, a acquis un EHPAD¹ à Paris pour un montant de € 22,2 millions et a acquis une clinique orthopédique aux Pays-Bas pour un montant de € 11,5 millions. Y compris les dépenses de construction/extension/rénovation, Cofinimmo a investi un montant total de € 66,77 millions dans le segment des maisons de repos/cliniques en 2012. Ce segment représente 35,4% du portefeuille immobilier au 31.12.2012, contre 33,9% au 31.12.2011.

Dans le segment des bureaux, Cofinimmo a signé des baux pour une superficie de près de 56 000m² au cours de l'exercice 2012. Le taux d'occupation dans ce segment est en légère progression, atteignant 91,65% au 31.12.2012, contre 91,35% au 31.12.2011. La maturité des baux de bureaux, quant à elle, a augmenté de 1,3 ans entre ces deux dates, passant de 5,6 ans au 31.12.2011 à 6,9 ans au 31.12.2012, principalement grâce à la prolongation de neuf ans du bail relatif à l'immeuble North Galaxy.

Le Groupe a par ailleurs continué à travailler sur les projets de reconversion en logements des immeubles de bureaux Woluwe 34 et Livingstone I. La commercialisation des appartements a d'ores et déjà été entamée : au 31.12.2012, respectivement 16% et 26% des appartements du Woluwe 34 et du Livingstone I avaient été réservés. Par ailleurs, Cofinimmo et Cordeel ont signé en janvier 2013 un accord relatif à l'immeuble Livingstone I, permettant le démarrage des travaux de reconversion et transférant à Cordeel la totalité du risque lié à la commercialisation des unités de logement à construire.

¹ Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

Cofinimmo a concrétisé deux Partenariats Public-Privé durant l'année 2012. Le premier porte sur un nouveau commissariat de police situé à Termonde, acquis pour une valeur de € 15,57 millions et loué à la Police Fédérale pour 18 ans. Le second concerne un appel d'offre de l'Université Libre de Bruxelles pour la rénovation de deux immeubles de logement d'étudiants. Le montant estimé des rénovations est de € 14,2 millions. Les biens sont pris en location par l'Université pour 27 ans. Cofinimmo a également débuté au milieu de l'été la construction de la prison de Leuze-en-Hainaut.

Cofinimmo a également poursuivi en 2012 la diversification de ses sources de financement, comme en témoignent la signature d'un emprunt syndiqué pour un montant de € 220 millions, le placement privé d'obligations pour un montant total de € 140 millions et le renouvellement d'un crédit bilatéral pour un montant de € 21 millions. Les fonds propres, quant à eux, ont été renforcés grâce à la vente de 422 706 actions de trésorerie pour un montant global de € 37,7 millions et à la distribution de 40,8% des dividendes 2011 sous forme d'action ordinaires nouvelles pour un montant global de € 32,1 millions. Au 31.12.2012, le ratio conventionnel d'endettement financier (ratio *Loan-to-Value*) s'élève à 51,21%, contre 51,50% au 31.12.2011. Le taux d'intérêt moyen de la dette atteint, quant à lui, 4,11%, à comparer à 4,20% pour l'année précédente.

INFORMATION REGLEMENTEE
Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

1.2. Chiffres clés consolidés

Données globales

(x € 1 000 000)	31.12.2012	31.12.2011
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 308,6	3 189,4
(x € 1 000)	31.12.2012	31.12.2011
Résultat immobilier	222 373	208 569
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	188 839	177 791
Résultat financier	-83 877	-67 106
Résultat net courant (part du Groupe)	97 486	103 643
Résultat sur portefeuille (part du Groupe)	586	14 896
Résultat net (part du Groupe)	98 072	118 539
(en %)	31.12.2012	31.12.2011
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion ¹	0,87%	0,83%
Marge d'exploitation	84,92%	85,24%
Durée pondérée résiduelle des baux ² (en années)	11,7	11,3
Taux d'occupation ³	95,71%	95,34%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	7,01%	6,98%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	6,55%	6,56%
Taux d'intérêt moyen des dettes ⁴	4,11%	4,20%
Ratio d'endettement ⁵	49,90%	49,89%
Loan-to-value ratio ⁶	51,21%	51,50%

Données par action⁷ (en €)

Résultats	31.12.2012 ⁸	31.12.2011
Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39	7,61	7,45
Impact IAS 39	-1,52	-0,63
Résultat net courant – part du Groupe	6,09	6,82
Résultat réalisé sur portefeuille	0,02	0,44
Résultat non réalisé sur portefeuille ⁹	0,01	0,54
Résultat net – part du Groupe	6,12	7,80

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. Le taux d'occupation des bureaux uniquement atteint 91,65% alors que celui du marché des bureaux bruxellois s'établit à 88,90% (source : CB Richard Ellis).

⁴ Y compris les marges bancaires et les frais d'amortissement des instruments de couverture afférente à la période.

⁵ Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les Sicafis comme : Dettes financières et autres / Total de l'actif.

⁶ Ratio auquel il est fait référence dans les conventions de crédit et calculé comme : Dettes financières nettes / Juste valeur du patrimoine et des créances de location financement. Au 31.12.2012, ce ratio s'applique à 30% des dettes du Groupe.

⁷ Actions ordinaires et privilégiées.

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

⁹ Il s'agit principalement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement, de l'impact de l'impairment test du goodwill et de la reprise d'impôts différés.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

Valeur intrinsèque de l'action	31.12.2012	31.12.2011
Actif net réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2011	92,21	89,66
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2011	96,86	94,19

Valeur intrinsèque diluée de l'action ³	31.12.2012	31.12.2011
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2011	94,63	92,52
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2011	98,76	96,51

Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA⁴ (en € par action)

	31.12.2012	31.12.2011
EPRA Résultat	7,61 ⁵	7,45
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)	102,31	104,11
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)	94,63	98,29
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	6,19%	6,26%
EPRA RIN Ajusté	6,10%	6,22%
EPRA Taux de vacance locative	4,70%	4,84%

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

² Valeur d'investissement : avant déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur des immeubles de placement.

³ En supposant la conversion théorique des obligations convertibles émises par Cofinimmo et des obligations remboursables en actions émises par Cofinimur I.

⁴ Principaux indicateurs de performance financière applicables aux sociétés immobilières cotées déterminés selon les recommandations de l'EPRA (www.epra.com).

⁵ 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

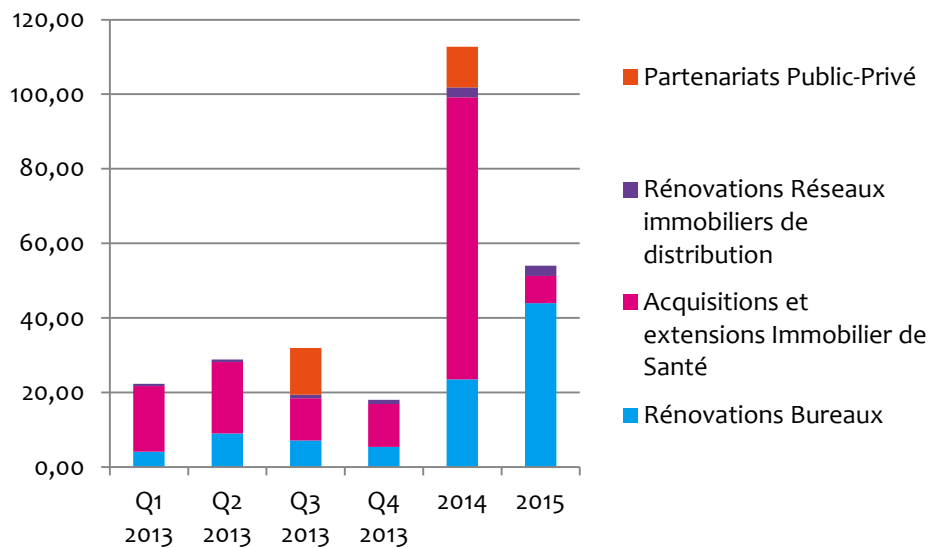
INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

2. Prévisions 2013

Les investissements programmés pour les années 2013 à 2015, sur base des engagements pris à ce jour, totalisent € 267,69 millions et se ventilent comme suit par segment d'activité :

En € millions :



Comme il peut se lire dans ce graphique, Cofinimmo mettra l'accent principalement sur les investissements dans l'immobilier de santé qui représentent à eux seuls € 142,62 millions. Les constructions et extensions de bâtiments dans ce segment sont toutes pré-louées.

Le secteur des bureaux appellera également des investissements conséquents, chiffrés à hauteur de € 93,01 millions, notamment pour la rénovation lourde des immeubles suivants:

- Livingstone II, Tervuren 270-272 et Woluwe 34 en 2013,
- Science 15-17 et Woluwe 34 en 2014,
- Science 15-17, Guimard 10-12 et Tervuren 270-272 en 2015.

Les investissements dans le cadre de Partenariats Public-Privé se concentrent sur le troisième trimestre de 2013, quand aura lieu la livraison des travaux de rénovation de la résidence pour étudiants sis rue des Courses à Bruxelles¹, et en 2014, quand aura lieu celle des travaux de construction de la prison de Leuze-en-Hainaut².

Poursuivant le redéploiement de son patrimoine, Cofinimmo a l'ambition d'y porter la part de l'immobilier de santé à 40% (vs. 35,4% au 31.12.2012) sur un horizon de deux à trois ans et d'accentuer au sein de ce segment la diversification des contreparties/locataires, des implantations géographiques en Europe du Nord et des types d'actifs.

¹ Voir également notre communiqué de presse du 23.04.2012, disponible sur notre site internet.

² Voir également notre communiqué de presse du 14.07.2011, disponible sur notre site internet.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

Parallèlement, elle souhaite réduire la part des bureaux à moins de 40% de son portefeuille immobilier (vs. 46,6% au 31.12.2012). Cette réduction s'obtiendra tant par la cession d'actifs que par la reconversion d'immeubles de bureaux en immeubles résidentiels et par la croissance des autres segments.

Pour l'exercice 2013, la société s'est fixé comme objectif d'atteindre un résultat net courant – part du Groupe (hors impact IAS 39) de € 7,00 par action, sur base des anticipations actuelles et en l'absence d'évènements majeurs et imprévus.

En comparaison de 2012 (€ 7,61 par action), la baisse du niveau du résultat net courant par action s'explique par :

- la comptabilisation en 2012, conformément aux règles comptables IAS/IFRS, de la totalité du montant de € 11,2 millions de l'indemnité de résiliation de 21 mois perçue en janvier 2012 pour la rupture anticipée du bail sur l'immeuble Livingstone I et II (neuf mois de cette indemnité représentent € 0,30 par action) ;
- l'évolution négative persistante du niveau des loyers de marché dans le secteur bruxellois des bureaux et la perte de cash-flows générée par les immeubles concernés par une rénovation à brève échéance.

Ces deux facteurs seront partiellement compensés par la perception de loyers complémentaires provenant de la réalisation des investissements évoqués ci-avant et par une maîtrise rigoureuse des coûts directs et indirects d'exploitation.

A la lumière de cette prévision, le Conseil d'Administration estime recommandable de réduire le dividende par action à partir de l'exercice 2013 (dividende payable en 2014). Il prévoit de proposer aux actionnaires un dividende brut par action ordinaire de € 6,00. Cette proposition respecterait 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 2013.

3. Revue des activités 2012

3.1. Evolution du portefeuille

Bureaux/Autres immeubles¹

Prolongation du bail relatif à l'immeuble North Galaxy

Le 19.07.2012, Cofinimmo et la Régie des Bâtiments ont signé un avenant au bail relatif à l'immeuble de bureaux North Galaxy. Cet avenant prévoit une prolongation du bail pour une durée de neuf ans. Il prendra donc fin le 30.11.2031, au lieu du 30.11.2022 prévu initialement.

Les conditions de loyers qui ont été accordées à la Régie des Bâtiments dans le cadre de cette opération avaient été intégralement prises en compte dans les prévisions pour 2012.

Cette transaction a permis d'augmenter de façon significative la durée moyenne des baux dans le segment des bureaux. Au 31.12.2012, elle s'élève à 6,9 ans².

(Re)développements

Afin de conserver un portefeuille d'immeubles de bureaux de qualité, Cofinimmo réalise régulièrement des projets de (re)développement. Au cours de l'année 2012, la société a investi € 4,49 millions dans le segment des bureaux/autres immeubles. Le principal chantier géré par le département Project Management de Cofinimmo en 2012 est :

Immeuble	Type de travaux	Superficie	Fin (prévue) des travaux
Tervuren 270-272	Rénovation moyenne (phase II/III/IV)	4 058m ²	Q2 2013

Au cours des années 2013 et 2014, les principaux chantiers seront:

Immeuble	Type de travaux	Superficie	Fin (prévue) des travaux
Woluwe 34	Reconversion en logements principalement	6 680m ²	Q3 2014
Livingstone I	Reconversion en logements principalement	16 000m ²	Q1 2015
Livingstone II	Rénovation de bureaux	17 000m ²	Q4 2013
Science 15-17	Rénovation de bureaux	20 000m ²	Q3 2015

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

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



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

Woluwe 34

L'immeuble de bureau Woluwe 34, situé sur le boulevard de la Woluwe à Woluwé-Saint-Lambert (Bruxelles), a été construit en 1974. Cofinimmo en est propriétaire depuis 1996. Sa surface hors-sol est de 7 000m², répartis sur neuf étages. La surface sous-sol s'élève à plus de 3 000m² et sert de parking, archives et locaux techniques. L'immeuble n'a jamais fait l'objet d'une grande rénovation.

Vu son âge, une rénovation complète du bâtiment était inévitable. La reconversion en logements permettra de retrouver une valeur, travaux déduits, nettement supérieure à la rénovation en bureaux avec un risque de liquidité bien moindre puisque les appartements seront vendus. L'immeuble sera reconverti en 69 logements, en laissant la possibilité de créer des commerces ou des surfaces de bureaux limités au rez-de-chaussée. Ces trois affectations (logements, commerces et/ou bureaux) rentrent parfaitement dans la mixité déjà existante dans le quartier.

Au niveau énergétique et durabilité, il a été visé une valeur K global de 40 et une valeur E par appartement de 70. Dans le cadre de l'appel à projet pour la reconversion de bureaux inoccupés en nouveaux logements, Cofinimmo a remis sa candidature avec le projet Woluwe 34 et a été sélectionné en tant que lauréat.

Le budget total des travaux consacré à ce projet de redéveloppement est estimé dans une fourchette de € 10 à € 12 millions hors TVA.

Les demandes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement ont été introduites. La commercialisation des surfaces a été entamée dès le mois d'octobre 2012. Au 31.12.2012, 16% des appartements avaient déjà été réservés.



Livingstone I-II

Le site Livingstone se compose de deux entités distinctes, Livingstone I et II.

L'immeuble de bureau **Livingstone I** (16 000m²), qui est divisé en quatre unités, a été construit en 1976 et se développe sur dix niveaux.

Bénéficiant d'une localisation avantageuse au cœur du Quartier Européen, contigüe à des zones vertes et d'une accessibilité aisée, la reconversion du Livingstone I en immeuble résidentiel répondra aux



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

besoins de logements relevés dans cette zone. L'immeuble sera aménagé en quatre unités d'appartements séparées, offrant au total de l'ordre de 125 logements qui seront mis en vente. Le rez-de-chaussée sera occupé par des fonctions commerciales et/ou des professions libérales.

Sur le plan énergétique, Cofinimmo vise un niveau K 30 ainsi qu'un niveau E 60 pour cet immeuble. La structure fonctionnelle de l'immeuble, ainsi que les ambitions de performances énergétiques et environnementales ont contribué à la sélection du projet Livingstone I en tant que lauréat du concours « reconversion en logement d'immeubles de bureaux inoccupés » organisé par la Région de Bruxelles-Capitale.

Les différents permis nécessaires pour les travaux de rénovation du Livingstone I ont été octroyés dans le courant du premier semestre de 2012. La commercialisation des surfaces est d'ores et déjà en cours. Au 31.12.2012, 26% des appartements avaient déjà été réservés. Par ailleurs, Cofinimmo et Cordeel ont signé en janvier 2013 un accord permettant le démarrage des travaux de reconversion et transférant à Cordeel la totalité du risque lié à la commercialisation des unités de logement à construire. Cofinimmo est ainsi garanti des invendus.

L'immeuble **Livingstone II**, construit en 1996, offre une superficie de bureaux de $\pm 17\ 000\text{m}^2$ sur sept niveaux et bénéficiera d'une restructuration et d'une rénovation complète. Un nouveau hall d'entrée sera créé à l'angle des rues Joseph-II et Philippe le Bon, directement en face de la station de métro. Au rez-de-chaussée, un espace flexible parfaitement adapté à l'aménagement de bureaux ou de grandes salles de réunion sera proposé.

Les permis pour les travaux du Livingstone II ont été délivrés. Le début du chantier est planifié pour le premier trimestre de 2013. Ils devraient durer 12 mois.

Le budget total des travaux consacrés à ces deux importants projets de redéveloppement est estimé à € 40 millions TVA comprise, dont € 27 millions pour la reconversion du Livingstone I, à charge de l'entrepreneur général Cordeel, et € 13 millions pour la rénovation du Livingstone II, à charge de Cofinimmo.





together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

Science 15-17

Ce bâtiment, qui bénéficie d'une superstructure de $\pm 20\ 000\text{m}^2$ répartis sur huit étages et de deux niveaux de parking en sous-sol, est situé à l'angle de la rue Belliard et de la rue de la Science. Il date du début des années 70 et a fait l'objet d'une extension une dizaine d'années plus tard.

Ne répondant plus aux besoins actuels d'un immeuble de bureaux moderne et durable, Cofinimmo a décidé de le raser et de le reconstruire. La société a opté pour un projet à caractère mixte : les étages inférieurs seront consacrés à des activités commerciales ou culturelles alors que les étages supérieurs garderont leur identité d'espaces de bureaux. Grâce à un atrium transparent sur cinq niveaux, qui servira d'accès à l'immeuble, le jardin intérieur, qui se situe derrière l'immeuble, sera visible de la rue et s'intégrera harmonieusement dans la nouvelle perspective urbaine .

Cofinimmo vise un niveau E maximal de 50 et une certification BREEAM « very good » pour la reconversion de l'immeuble Science 15-17. D'autre part, le concept du projet, sa qualité durable, son ambition de performance énergétique et sa qualité environnementale ont conduit la Région de Bruxelles-Capitale à désigner le projet comme lauréat dans le cadre du concours Bâtiment Exemple 2011.

Les demandes des différents permis requis pour ce redéveloppement ont été introduites. Les travaux seront entamés après le départ du locataire existant (Commission Européenne) et l'obtention desdits permis. Ils devraient s'étendre sur deux ans.





together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

Maisons de repos/cliniques

Conclusion d'un accord de partenariat avec Senior Assist

En janvier 2012, Cofinimmo et Senior Assist ont concrétisé un accord portant sur un patrimoine de murs de maisons de repos exploités par Senior Assist d'une valeur globale de près de € 150 millions. De ce patrimoine, € 80 millions correspondent à des bâtiments dont Cofinimmo était déjà propriétaire, € 24 millions sont des bâtiments nouveaux en exploitation et € 46 millions consistent en projets à développer. Les rendements locatifs initiaux des biens composant ce patrimoine s'échelonnent entre 6,50% et 7,04% en équivalent « double net¹ ». Tous sont loués ou pré-loués sur base de baux emphytéotiques de 27 ans dont les loyers seront indexés.

La société Maison Saint-Ignace, propriétaire de la maison de repos du même nom et dont Cofinimmo détenait déjà l'entière des actions, est inscrite comme Sicafi institutionnelle depuis le 13.12.2011 et a été renommée Silverstone SA le 31.01.2012.

Cofinimmo et Senior Assist sont les seuls actionnaires de Silverstone, avec respectivement des participations de 95% et 5%².

Acquisition d'un EHPAD³ à Paris

Le 19.04.2012, le Groupe ORPEA et le Groupe Cofinimmo ont acquis les murs d'un EHPAD situé à Paris. Cette transaction se situe dans le cadre de l'accord de partenariat signé par les deux groupes en novembre 2011⁴. Elle a été faite par Cofinea I SAS, une société de droit français dont Cofinimmo détient 51% du capital et le Groupe ORPEA le solde, soit 49%. Cofinea I SAS bénéficie du régime de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC).

L'EHPAD, qui est situé rue Germaine Tailleferre dans le 19ème arrondissement de Paris, a été construit en 2004 et totalise une surface de 4 265m² pour 107 lits en exploitation.

L'établissement est exploité par le Groupe ORPEA, avec qui Cofinimmo a conclu un bail commercial de type « triple net » d'une durée de 12 ans. Annexé à ce dernier, les parties ont signé un bail vert, conforme à la réglementation du Grenelle de l'Environnement. Ce dernier comporte des dispositions environnementales impliquant notamment une collaboration entre le bailleur et le preneur afin d'améliorer la performance environnementale de l'immeuble.

Le prix d'achat versé par Cofinea I SAS s'élève à € 20,9 millions et correspond à la juste valeur de l'immeuble, telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant, à laquelle s'ajoutent les droits d'enregistrement dû à l'Etat français sur cette vente, de sorte que la valeur d'investissement du bien

¹ Pour permettre la comparaison avec les rendements des immeubles de bureau pour lesquels le coût d'entretien est à charge du propriétaire (bail « double net »), les rendements afférents aux maisons de repos pour lesquelles le coût d'entretien est à charge du locataire sont retraités en équivalent « double net ».

² Voir également notre communiqué de presse du 31.01.2012, disponible sur notre site internet. Cofinimmo et Senior Assist sont des parties liées au sens des Articles 18 § 1 et 31 § 2 de l'Arrêté Royal du 07.12.2010. La transaction décrite s'est faite en respectant les procédures applicables en cas de conflit d'intérêts et a été effectuée aux conditions normales de marché.

³ Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes.

⁴ Voir également notre communiqué de presse du 15.11.2011, disponible sur notre site internet. Cofinimmo et ORPEA sont des parties liées au sens des Articles 18 § 1 et 31 § 2 de l'Arrêté Royal du 07.12.2010. La transaction décrite s'est faite en respectant les procédures applicables en cas de conflit d'intérêts et a été effectuée aux conditions normales de marché.



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

s'élève à € 22,2 millions. Le rendement locatif est de 6,15% en équivalent « double net » et 5,90% en équivalent « triple net ».

La société Cofinea I SAS est comptabilisée selon la méthode de mise en équivalence dans les comptes consolidés de Cofinimmo et dans les comptes d'ORPEA¹.



Acquisition d'une clinique orthopédique à Naarden (Pays-Bas)

Le 28.09.2012, Cofinimmo a acquis une clinique privée localisée à Naarden, aux Pays-Bas, à 25km au sud-est d'Amsterdam, pour un montant de € 11,5 millions. La clinique est achetée au groupe néerlandais Bergman Clinics. L'immeuble est pris en location par le vendeur, en vertu d'un bail emphytéotique de 15 ans, assorti d'une option de prolongation de 10 ans. L'emphytéose met à charge de l'emphytéote les frais d'entretien et les taxes (bail de type « triple net »). Le rendement locatif initial est de 7,20% en équivalent « double net ». Le loyer est indexé annuellement.

Cet ancien bâtiment de bureau entièrement rénové et converti en clinique moderne en 2010, offre une superficie de 5 821m² et 200 emplacements de parking. L'établissement est spécialisé en orthopédie et possède quatre blocs opératoires, des locaux de diagnostic médical, 10 salles de consultation, 12 lits de salle de réveil ainsi que 40 chambres d'hospitalisation privées.

Le bâtiment a été acquis par une filiale à 100 % de droit néerlandais de Cofinimmo qui bénéficie du statut de « fiscale beleggingsinstelling » (« FBI ») comparable à celui de « SICAFI » dont dispose Cofinimmo en Belgique et celui de « SIIC » dont elle bénéficie en France².

¹ Voir également notre communiqué de presse du 24.04.2012, disponible sur notre site internet. Cofinimmo et ORPEA sont des parties liées au sens des Articles 18 § 1 et 31 § 2 de l'Arrêté Royal du 07.12.2010. La transaction décrite s'est faite en respectant les procédures applicables en cas de conflit d'intérêts et a été effectuée aux conditions normales de marché.

² Voir également notre communiqué de presse du 28.09.2012, disponible sur notre site internet.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET



Constructions, extensions, et rénovations

La société a réalisé en 2012 des travaux de construction, d'extension et de rénovation dans le segment des maisons de repos/cliniques, en Belgique et en France, pour un montant de € 30,00 millions.

Les principaux projets gérés en 2012 concernent :

Immeuble	Opérateur	Type de travaux	Nombre de lits (supplémentaires)	Superficie (supplémentaire)	Fin (prévue) des travaux
Zevenbronnen - Walshoutem	Anima Care	Extension	+ 17 lits + 24 service flats	+ 2 761m ²	Q2 2012
VII Voyes - Vedrin	Senior Assist	Extension	+ 45 lits	+ 3 012m ²	Q2 2012
't Smeedeshof - Oud-Turnhout	Armonea	Extension	+ 64 service flats	+ 6 542m ²	Q4 2012

Ces établissements sont tous pré-loués.





together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

Pour 2013-2014, hormis les chantiers entamés mais pas encore achevés en 2012, les principaux projets de construction et de rénovation prévus sont :

Immeuble	Opérateur	Type de travaux	Nombre de lits (supplémentaires)	Superficie (supplémentaire)	Fin (prévue) des travaux
Parkside – Laeken (Bruxelles)	Le Noble Âge	Rénovation et extension	+ 15 lits	+ 1 990m ²	Q1 2013
Zonnetij - Aartselaar	Senior Living Group	Extension	+ 26 lits	+1 216m ²	Q1 2013
Prinsenpark – Genk	Senior Living Group	Extension	+ 64 lits + 22 service flats	+ 4 213m ²	Q2 2013
Dageraad – Anvers	Armonea	Nouvelle construction	94 lits	5 090m ²	Q2 2013
Castel - Jette (Bruxelles)	Armonea	Rénovation	/	/	Q3 2013
Lucie Lambert - Buizingen	ORPEA	Extension	+ 18 lits	+ 1 767m ²	Q3 2013
Damiaan – Tremelo	Senior Living Group	Rénovation et extension	+ 42 lits	+ 5 918m ²	Q3 2013
Couverture - Aalst	Senior Assist	Nouvelle construction	80 lits 29 Service Flats	7 894m ²	Q4 2013
Saint-Ignace - Laeken (Bruxelles)	Senior Assist	Rénovation	/	/	Q4 2013
Zonnewende - Aartselaar	Senior Living Group	Extension	+ 12 lits	+ 600m ²	Q4 2013
Les Jours Heureux - Lodelinsart	Senior Assist	Rénovation et extension	+ 20 lits	+ 1 350m ²	Q4 2013
Noordduin - Koksijde	Armonea	Nouvelle construction	87 lits	6 440m ²	Q2 2014
De Mouterij - Aalst	Senior Assist	Nouvelle construction	120 lits 12 Service Flats	7 643m ²	Q2 2014
Vishay - Evere (Bruxelles)	Armonea	Nouvelle construction	165 lits	8 565m ²	Q4 2014
Susanna Wesley - Uccle (Bruxelles)	Armonea	Nouvelle construction	87 lits	4 960m ²	Q4 2014



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

Brise d'Automne - Ransart	Senior Assist	Extension	+ 25 lits	+ 3 074m ²	Q4 2015
Lo Solelh - Béziers	Korian	Rénovation	60 lits + 13 lits	2 760m ²	Q1 2013
Le Clos Saint Sébastien - Saint Sébastien sur Loire	ORPEA	Rénovation et extension	+ 12 lits	+ 870m ²	Q4 2013
Frontenac ¹ - Bram	Korian	Rénovation et extension	+ 8 lits	+ 700m ²	Q1 2014
Gleteins ¹ - Jassans - Riottier	Korian	Rénovation et extension	+ 30 lits	+ 2 600m ²	Q3 2014
Les Lubérons ¹ - Le Puy-Sainte-Réparate	Korian	Rénovation et extension	+ 25 lits	+ 1 400m ²	Q4 2014
William Harvey ¹ - Saint-Martin d'Aubigny	Korian	Rénovation et extension	+ 10 lits	+ 670m ²	Q1 2014

Ces établissements sont également tous pré-loués.

¹ Acquisition par Cofinimmo à la livraison des travaux.



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

Immobilier de réseaux de distribution

Acquisition de deux agences de services d'assurance en France

Le 10.01.2012, le Groupe Cofinimmo, via sa filiale Cofinimur I, a acheté deux agences de services d'assurance, situées respectivement à Limoges et Montceau-les-Mines, pour un montant global de € 0,43 millions. Ce montant est en ligne avec leur valeur d'investissement telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au moment de l'acquisition. Elles sont louées à MAAF¹ pour une durée ferme de 12 ans et offrent un rendement locatif brut en ligne avec celui du reste du portefeuille d'agences acquises fin 2011.

Vente de deux agences de services d'assurance en France

Dans le courant du quatrième trimestre 2012, le Groupe Cofinimmo, via sa filiale Cofinimur I, a vendu deux agences de services d'assurance, situées respectivement à Cognac et Paris, pour un montant global de € 0,93 millions. Ce prix de vente se situe 10,1% au-delà de la valeur d'investissement des deux biens, telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2011.

Vente de six cafés en Belgique

En 2012, le Groupe Cofinimmo, via sa filiale Pubstone, a procédé à la vente de six cafés, dont cinq situés en Flandre et un en Wallonie. Le montant global de ces ventes s'élève à € 2,40 millions, soit 10,4% au-delà de la valeur d'investissement desdits actifs, telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2011.

Développements

Le portefeuille de réseaux immobiliers de distribution a également fait l'objet de travaux de rénovation dont le montant global s'élève à € 3,1 millions en 2012. Ce montant se répartit comme suit :

- Pubstone Belgique : € 2,50 millions,
- Pubstone Pays-Bas : € 0,64 millions.

¹ 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.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

Partenariats Public-Privé

Acquisition d'un Commissariat de police à Termonde (Belgique)

Le Groupe Cofinimmo a acquis le 11.04.2012 du Groupe Cordeel, l'ensemble des actions de la société Immopol Dendermonde SA. Cette société a pour seul actif un immeuble situé à Termonde, Kroonveldlaan 30, dont les travaux de construction ont été livrés fin mars.

L'immeuble est loué pour une durée de 18 ans à la Régie des Bâtiments en vertu d'un bail qui a pris cours le 01.04.2012. Il est occupé par la Police Fédérale. Le loyer est indexé annuellement. A la fin du bail, la Régie des Bâtiments aura le choix entre a) renouveler le bail pour une période de minimum trois ans, b) quitter les lieux, ou c) acheter l'immeuble à un prix égal à la valeur conventionnelle amortie à concurrence de 3% par an.

La valeur conventionnelle de l'immeuble s'élève à € 15,57 millions, terrain compris. Cette valeur n'est pas supérieure à la juste valeur de l'actif, telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant. Le rendement initial brut est de 7%.

L'immeuble, d'une superficie de plus de 9 000m², bénéficie d'un excellent niveau de performance énergétique et d'isolation thermique : E 12 (à comparer avec un niveau maximal autorisé en Région Flamande de E 100) et K 20 (à comparer avec un niveau maximal autorisé en Région Flamande de K 45).



Acquisition de deux résidences pour étudiants à Bruxelles

Cofinimmo SA a remporté l'appel d'offre de l'Université Libre de Bruxelles (« ULB ») pour un Partenariat Public-Privé relatif au marché de « promotion de travaux et de services relatifs à des immeubles de logements d'étudiants » de l'ULB.

Le projet concerne deux immeubles situés à proximité immédiate du Campus du Solbosch à Bruxelles, offrant une superficie totale de 11 284m². Le premier bâtiment, sis à 1050 Bruxelles, avenue des Courses 29-33, comporte 242 chambres et est à rénover complètement. Le second bâtiment, sis à 1000 Bruxelles, avenue Depage 31, construit en 1997, comporte 104 chambres et ne nécessite pas de rénovation immédiate.



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

L'ULB, qui est propriétaire des deux immeubles, confère à Cofinimmo un droit d'emphytéose de 27 ans. Cofinimmo s'est engagée à rénover en profondeur l'immeuble « Courses » et à apporter certaines améliorations à l'immeuble « Depage », selon des cahiers des charges définis par l'ULB. Cofinimmo assurera également la maintenance - technique uniquement - des immeubles durant toute la période de la location à l'ULB.

En contrepartie, il est prévu que les deux immeubles soient pris en location par l'ULB dans leur totalité et pour une période identique à celle du droit d'emphytéose. Le loyer annuel versé par l'ULB est de € 1,21 million, indexé annuellement. A l'issue du droit d'emphytéose de 27 ans, la pleine propriété des immeubles est reconstituée en faveur de l'ULB.

L'enveloppe financière qui sera investie dans ce projet par Cofinimmo est estimée à € 14,2 millions et le taux de rendement interne net attendu devrait être proche de 6,60%¹.



Immeuble Depage - Bruxelles

Début de la construction d'une prison à Leuze-en-Hainaut (Belgique)

En juillet 2012, Cofinimmo a obtenu le permis pour la construction d'une prison à Leuze-en-Hainaut dans le cadre d'un contrat de Partenariat Public-Privé (PPP), lequel lui avait été octroyé en 2011. Les travaux ont débuté en septembre 2012 et la livraison est prévue pour le courant du deuxième trimestre 2014.

¹ Voir églement notre communiqué de presse du 23.04.2012, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

3.2. Résultats commerciaux

Situation locative du portefeuille

Au 31.12.2012, le taux d'occupation atteint 95,71%¹ pour le portefeuille global et 91,65% pour le seul portefeuille de bureaux. Ce dernier taux est supérieur de 2,75% par rapport au taux d'occupation du marché bruxellois de bureaux (88,90%) (source : CB Richard Ellis). Le portefeuille autre que de bureaux est occupé à 100%. Globalement Cofinimmo a signé des baux pour une superficie de près de 56 000m² de bureaux au cours de l'exercice 2012.

Bureaux – Taux d'occupation	Cofinimmo	Marché
Anvers	88,64%	90,98%
Bruxelles	91,20%	88,90%
Central Business District (CBD)	96,12%	93,19%
Décentralisé	88,04%	84,36%
Périphérie	88,16%	78,06%

Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle (en années)
Portefeuille global		
AB InBev	13,5%	17,8
Secteur public belge	11,8%	16,7
Korian	8,9%	7,0
Senior Living Group	7,4%	21,3
Armonea	7,2%	22,3
Top 5 des locataires	48,9%	16,8
Secteur public international	5,9%	4,2
Axa Belgium	5,1%	4,6
MAAF	3,5%	8,8
Senior Assist	2,8%	24,8
ORPEA France	2,6%	6,7
Top 10 des locataires	68,8%	14,3
Top 20 des locataires	79,7%	13,7
Autres locataires	20,3%	4,1
TOTAL	100,0%	11,7

Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 37,8% du portefeuille, assurant ainsi une grande stabilité des revenus locatifs.

Durée résiduelle moyenne des baux (en loyers contractuels)

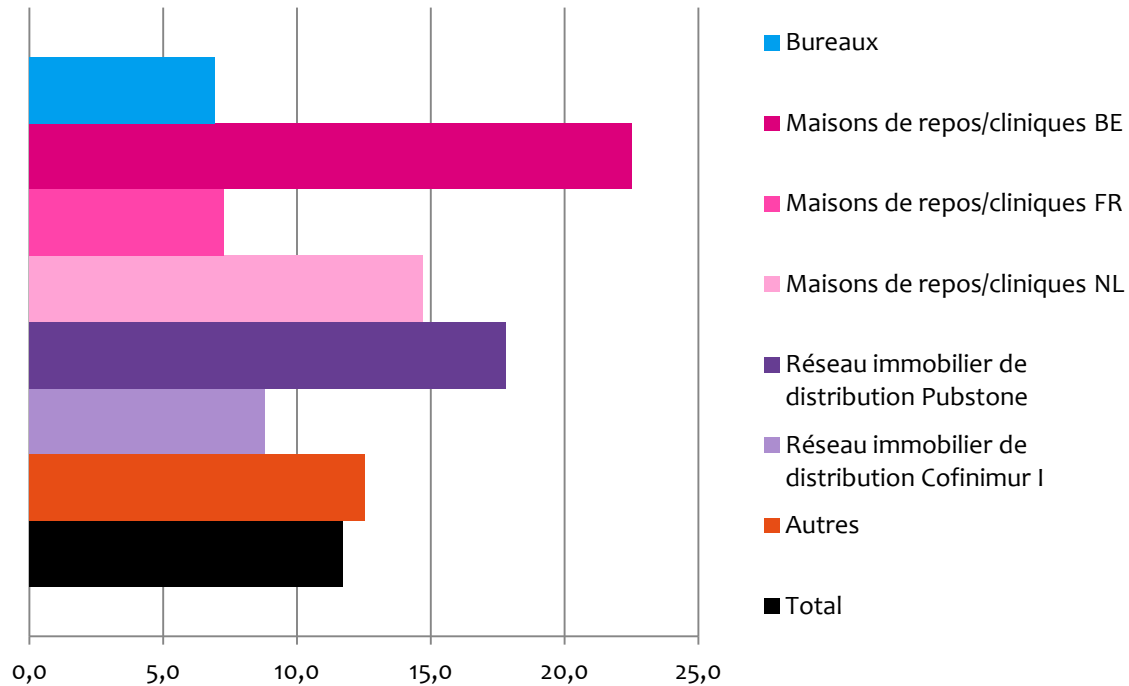
Le nombre d'années restant à courir jusqu'à l'échéance des baux en vigueur au 31.12.2012 est de 11,7 ans dans le cas où chaque locataire résilierait son contrat à la première option de résiliation (« break ») possible. Ce chiffre s'élève à 13,2 ans si aucune option de résiliation n'est exercée, c'est-à-dire si tous les locataires restent dans leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux.

¹ Le taux d'occupation s'applique uniquement aux immeubles en état d'être occupés à la date de calcul (immeubles en exploitation).



together
in real estate

Maturité des baux par segment (en années jusqu'au premier 'break')



Maturité du portefeuille

Baux > 9 ans	53,0%
Bureaux (secteur public)	12,1%
Maisons de repos/cliniques	22,0%
Réseau immobilier de distribution Cofinimur I	2,0%
Réseau immobilier de distribution Pubstone	13,5%
Bureaux (secteur privé)	1,8%
Autres	1,6%
Baux 6-9 ans	13,8%
Bureaux	3,4%
Maisons de repos/cliniques	9,4%
Réseau immobilier de distribution Cofinimur I	1,0%
Baux < 6 ans	33,2%
Bureaux	30,7%
Maisons de repos/cliniques	1,5%
Réseau immobilier de distribution Cofinimur I	0,6%
Autres	0,4%

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 08.02.2013, 08:00 CET

3.3. Gestion des ressources financières

Financement

Vente d'actions de trésorerie

En 2012, Cofinimmo a vendu en bourse 422 706 actions ordinaires propres à un prix net moyen de € 89,14 par action, renforçant ainsi ses capitaux propres de € 37,7 millions. Au 31.12.2012, le cours de bourse de clôture s'élevait à € 89,60 et la valeur intrinsèque de l'action, en juste valeur, à € 92,21.

Renforcement des capitaux propres par la distribution de dividendes en actions

Les actionnaires de Cofinimmo ayant opté pour le réinvestissement de leurs dividendes 2011 à concurrence de 40,8% de ceux-ci en actions nouvelles ordinaires, les capitaux propres de la société ont été augmentés de € 32,1 millions¹.

Signature d'un nouvel emprunt syndiqué

En date du 20.04.2012, Cofinimmo a conclu un nouvel emprunt syndiqué de € 220 millions auprès de cinq banques. Cet emprunt de type « revolving credit facility » est d'une durée de cinq ans.

Renouvellement d'un crédit bilatéral

Un crédit bilatéral pour un montant de € 21 millions venant à échéance au 30.06.2012 a été renouvelé pour cinq ans.

Placement privé d'obligations non convertibles

Le 26.07.2012, Cofinimmo a placé avec succès un emprunt obligataire d'une durée de 7,5 ans arrivant à échéance le 07.02.2020 pour un montant total de € 100 millions. L'obligation offrira un coupon fixe de 3,59% du nominal, payable annuellement le 7 février, avec un premier coupon plus court. Les obligations ont été placées auprès d'un nombre limité d'investisseurs institutionnels.

Ce placement a été complété en octobre pour un montant de € 40 millions. Compte tenu des primes d'émission, le taux d'intérêt moyen sur l'ensemble de ces placements privés est de 3,55%.

¹ Voir également nos communiqués de presse des 02.05.2012 et 29.05.2012, disponibles sur notre site internet.



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

Endettement

Structure de la dette

Au 31.12.2012, les dettes financières (courantes et non courantes) consolidées du Groupe Cofinimmo s'élevaient à € 1 740,09 millions. Elles étaient constituées de :

- € 401,23 millions relatifs à quatre emprunts obligataires ; un fut émis par Cofinimmo Luxembourg SA en 2004 et un autre par Cofinimmo SA en 2009 ; ces deux emprunts obligataires sont remboursables en 2014 pour un montant nominal de € 100,00 millions chacun ; le troisième emprunt obligataire a été émis par Cofinimmo SA en 2010 et est remboursable en 2013 pour un montant nominal de € 50,00 millions ; le quatrième concerne un placement privé pour un montant de € 140,00 millions remboursable en 2020 ;
- € 177,28 millions relatifs à un emprunt obligataire convertible en actions Cofinimmo ; cet emprunt a été émis en avril 2011 à une valeur nominale de € 173,31 millions ; l'obligation est valorisée à sa valeur de marché au bilan ;
- € 336,75 millions de billets de trésorerie, dont € 321,75 millions d'une durée inférieure à un an et € 15,00 millions d'une durée supérieure à trois ans à l'origine ;
- € 4,20 millions correspondant à la valeur actualisée du coupon minimum des obligations remboursables en actions émises par Cofinimur I en décembre 2011 ;
- € 798,4 millions de crédits bancaires bilatéraux à moyen et long terme, d'une durée de trois à dix ans à l'origine, contractés auprès de dix banques ;
- € 22,23 millions d'autres emprunts et avances (débits en compte).

Au 31.12.2012, les dettes financières courantes consolidées de Cofinimmo s'élevaient à € 351,20 millions, dont :

- € 321,75 millions de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an ;
- € 16,17 millions de crédits d'investissement venant à échéance pendant l'année ;
- € 13,28 millions d'autres emprunts et avances (débits en compte).

L'ensemble de ces dettes financières courantes de € 351,20 millions est intégralement couvert par les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées à long terme qui totalisent € 705,50 millions au 31.12.2012.



together
in real estate

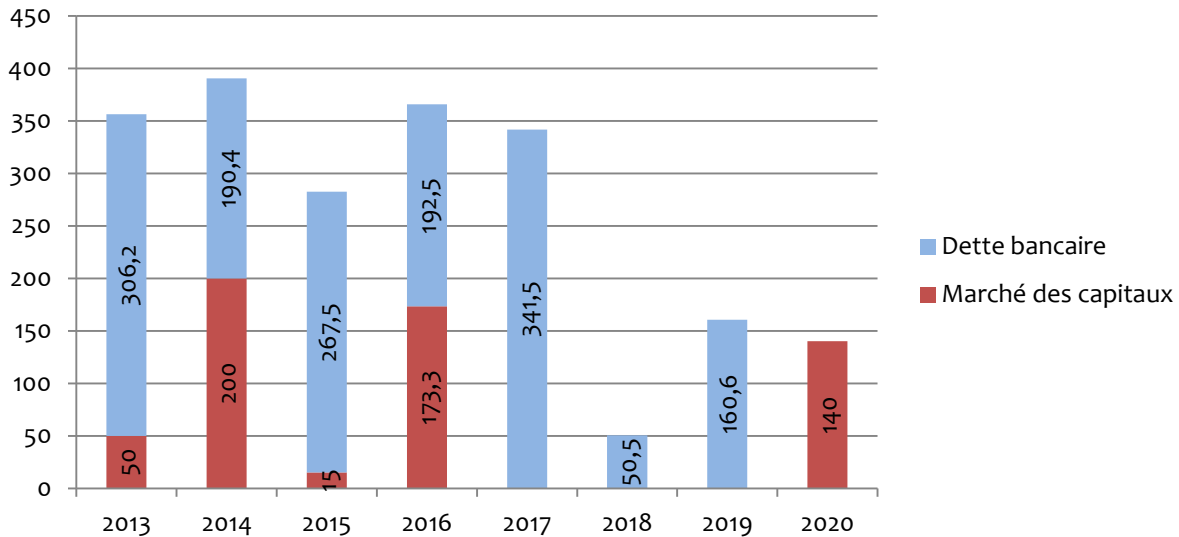
Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

Echéancier des engagements financiers à long terme¹ de € 2 095,17 millions au 31.12.2012
(en € million)



Les engagements financiers à long terme, dont l'encours total s'élève à € 2 095,17 millions au 31.12.2012, arrivent à échéance de façon étalée jusqu'en 2020, avec un maximum de 18,63% lors de l'année 2014. En 2013, 17,00% de l'encours vient à échéance. Les dettes arrivant à échéance en 2013 sont déjà refinancées à 100%. 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, et en excluant des maturités pour lequel le refinancement est en place) est restée stable à 3,8 ans au 31.12.2012.

Le taux d'intérêt moyen de la dette de Cofinimmo, y compris les marges bancaires et frais d'amortissement des instruments de couverture afférents à la période, est passé de 4,20% pour l'exercice 2011 à 4,11% pour l'année 2012. Le niveau historiquement bas du taux de marché à court terme sans marge (« Euribor ») est compensé par l'exercice des produits dérivés, et plus particulièrement des FLOOR et des Interest Rate Swaps.

Ratios d'endettement consolidés

Au 31.12.2012, Cofinimmo respecte les ratios financiers, tant réglementaires que conventionnels.

Le ratio d'endettement réglementaire² de Cofinimmo atteint 49,90% (contre 49,89% au 31.12.2011) 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%³.

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 Dettes financières et autres divisées par le total de l'actif selon l'Arrêté Royal du 07.12.2010.

³ Conformément à l'Article 54 de l'Arrêté Royal sur les Sicafis, Cofinimmo élabore, dès lors que le ratio d'endettement réglementaire dépasserait 50%, un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution décrivant les mesures destinées à

INFORMATION REGLEMENTEE

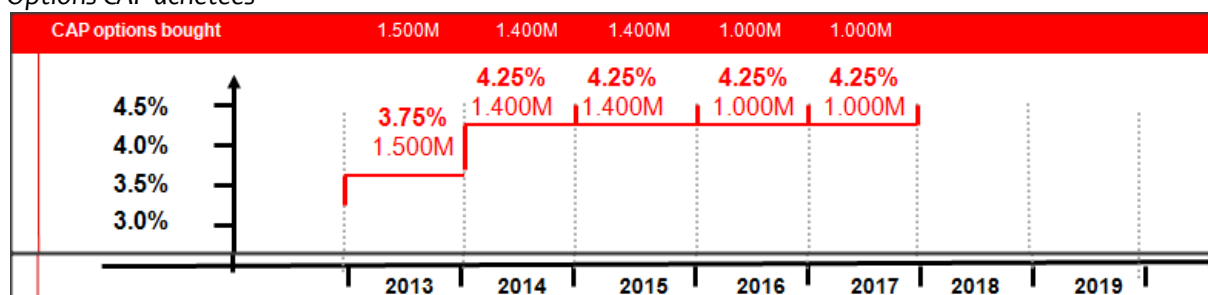
Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

Le ratio conventionnel d'endettement financier¹, tel que défini dans la documentation des lignes bancaires, s'établit à 51,21% au 31.12.2012. Si le Groupe venait à dépasser le seuil de 57,5%, il est convenu qu'il revienne en-dessous de ce seuil dans les six mois qui suivent. La politique financière de Cofinimmo vise à conserver un taux d'endettement financier proche de 50%. Ce ratio est repris dans des accords portant sur 30% des engagements financiers à long terme de € 2 095,17 millions.

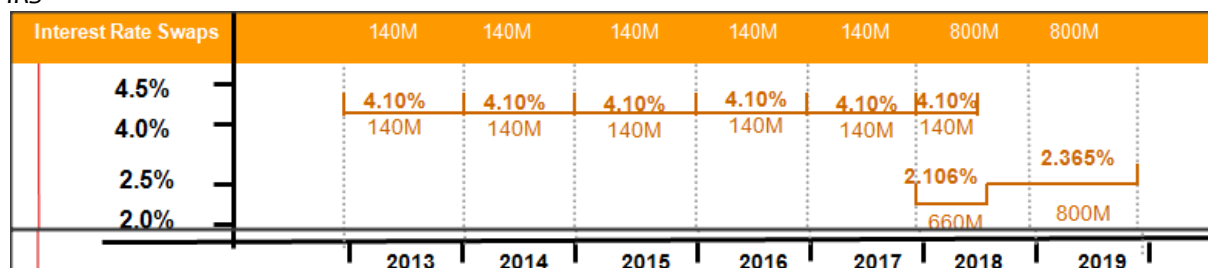
Couverture de taux d'intérêt

Situation des couvertures du risque de taux d'intérêt pour les années futures au 31.12.2012
(en € million)

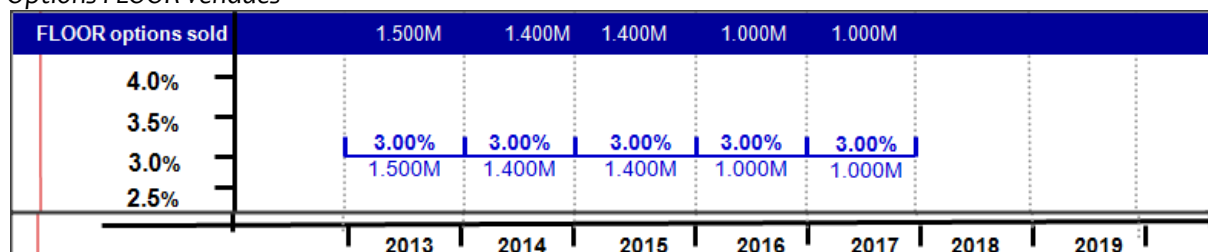
Options CAP achetées



IRS²



Options FLOOR vendues³



éviter que ce taux d'endettement ne dépasse 65% des actifs consolidés. Voir aussi pages 164-165 de notre Rapport Financier Annuel 2011, disponible sur notre site internet.

¹ Ratio auquel il est fait référence dans les conventions de crédit et qui est le quotient des dettes financières nettes par le total de la juste valeur du patrimoine et des créances de location financement.

² Moyenne des Interest Rate Swaps avec différents strikes et supposant que les IRS annulables anticipativement par la banque soient actifs jusqu'à leur maturité finale.

³ Un floor de € 250 millions relatif à l'année 2013 a été annulé en janvier 2013.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

Aux taux ci-avant s'ajoutent les marges bancaires.

A endettement constant, le risque de taux d'intérêt¹ est couvert à 92,93% en 2013, à plus de 100% en 2014 et 2015, à 81,67% en 2016 et 2017, et à 57,31% en 2018 et 2019.

Notation financière

A la date d'arrêté du présent communiqué de presse, la notation financière délivrée par l'agence de notation Standard & Poor's est de BBB avec une perspective négative pour le long terme et A-2 pour le court terme.

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 08.02.2013, 08:00 CET

3.4. Politique de développement et de gestion durable

Green Charter

Cofinimmo propose à ses locataires de bureaux, depuis le 01.01.2012, 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, 15 locataires l'ont signée. Ensemble, ils représentent $\pm 10,5\%$ de tous les locataires du portefeuille de bureaux de Cofinimmo (82 415m²).

En France, Cofinimmo a signé son premier bail vert avec le Groupe ORPEA. Il se rapporte à l'EHPAD situé à Paris et acquis le 19.04.2012¹.

Certification BREEAM

Cofinimmo poursuit sa politique de certification « BREEAM² In-Use » en privilégiant les immeubles en cours de commercialisation. « BREEAM In-Use » est un sous-programme de BREEAM qui certifie les processus de réduction des coûts et d'amélioration de la performance environnementale de bâtiments existants.

Quatre immeubles ont reçu la certification dans le courant de 2012. Il s'agit des immeubles Bourget 42 et 44, Square de Meeûs 23 et Omega Court. La note « Good » a été obtenue tant pour les quatre bâtiments eux-mêmes que pour leur gestion immobilière.

Certification ISO 14001:2004

Le bureau de certification Veritas a par ailleurs agréé le Système de Management Environnemental (« SME ») de l'ensemble du portefeuille de bureaux de Cofinimmo suivant la norme ISO 14001:2004. Cette certification porte tant sur la gestion locative du patrimoine que sur la gestion des projets de type travaux lourds et rénovations.

La norme ISO 14001:2004 spécifie les exigences relatives à un « SME », exigences qui sont traduites en objectifs atteignables par l'entreprise et mesurables grâce à des indicateurs de performance spécifiques.

¹ Voir également les pages 14 et 15 de ce communiqué de presse.

² BREEAM (qui signifie 'BRE Environmental Assessment Method' ou la méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments développée par le BRE, le *Building Research Establishment* britannique - www.breeam.org) est le standard de référence en termes de construction durable, c'est-à-dire économe dans l'utilisation des ressources naturelles. L'analyse BREEAM de la performance environnementale d'un bâtiment porte sur les aspects suivants: Energie, Eau, Matériaux, Transport, Déchets, Pollution, Santé, Bien-être, Gestion, Terrain, Ecologie.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

4. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2012

Le Commissaire Deloitte, Reviseurs 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 2011.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

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

	31.12.2012	31.12.2011
A. RESULTAT NET COURANT		
Loyers et revenus garantis, net des charges relatives à la location	192 213	191 811
Gratuités locatives	-1 673	-1 018
Concessions accordées aux locataires (incentives)	-803	-2 463
Indemnités de rupture anticipée de bail	12 620	637
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	202 357	188 967
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	22 994	20 999
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-1 968	143
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-1 010	-1 540
Résultat immobilier	222 373	208 569
Frais techniques	-6 243	-4 412
Frais commerciaux	-1 091	-1 560
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-3 826	-3 574
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	211 213	199 023
Frais de gestion immobilière	-15 011	-13 926
Résultat d'exploitation des immeubles	196 202	185 097
Frais généraux de la société	-7 363	-7 306
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	188 839	177 791
Produits financiers (hors IAS 39) ¹	5 559	6 079
Charges financières (hors IAS 39) ²	-65 092	-63 625
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-24 344	-9 561
Quote- part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	503	213
Impôts	-4 273	-6 920
Résultat net courant³	101 192	103 977
Intérêts minoritaires	-3 706	-334
Résultat net courant – part du Groupe	97 486	103 643
B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1 414	6 644
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	12 197	-9 603
Autre résultat sur portefeuille	-12 038	22 067
Quote- part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-70	
Résultat sur portefeuille	1 503	19 108
Intérêts minoritaires	-917	-4 212
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	586	14 896
C. RESULTAT NET		
Résultat net – part du Groupe	98 072	118 539

¹ IAS 39 compris, au 31.12.2012 et au 31.12.2011, les produits financiers s'élèvent à respectivement K€ 8 879 et K€ 12 320.

² IAS 39 compris, au 31.12.2012 et au 31.12.2011, les charges financières s'élèvent à respectivement K€ -92 756 et K€ -79 427.

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

NOMBRE D' ACTIONS	31.12.2012¹	31.12.2011
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	16 423 925	15 220 653
Nombre d'actions privilégiées émises et non converties	689 397	1 067 809
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période	15 326 175	14 126 279
Nombre d'actions privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	689 397	1 067 809
Nombre total d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période	16 015 572	15 194 088

Commentaire sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Les revenus locatifs s'élèvent à € 202,4 millions au 31.12.2012, contre € 189,0 millions au 31.12.2011, soit une amélioration de 7,1%. Cette amélioration 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 € 11,20 millions, a été versée dans le courant du premier trimestre 2012 et a été intégralement reconnue dans les comptes de résultats du trimestre. A portefeuille constant (« like-for-like »), le niveau des loyers est en hausse de 0,6% sur les 12 derniers mois : l'effet négatif des départs (-1,9%) et des renégociations (-2,0%) a été compensé par l'effet positif de l'indexation des baux (+2,5%) et des nouvelles locations (+2,0%). Le taux d'occupation au 31.12.2012 s'établit à 95,71% pour le portefeuille global et à 91,65% pour le portefeuille de bureaux.

Les frais d'exploitation directs et indirects représentent 0,87% de la valeur moyenne du patrimoine au 31.12.2012.

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) s'élève à € 188,8 millions au 31.12.2012, contre € 177,8 millions un an auparavant, soit une augmentation de 6,2%.

Le résultat financier (impact IAS 39 inclus) passe de € -67,1 millions au 31.12.2011 à € -83,9 millions au 31.12.2012. Ceci s'explique principalement par la variation de juste valeur des obligations convertibles et des instruments financiers dérivés sur taux d'intérêt². Ces deux éléments induisent une perte latente de € 27,7 millions au 31.12.2012 contre une perte latente de € 7,0 millions au 31.12.2011. La rubrique bilantaire des capitaux propres «Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments financiers»³, qui enregistre les variations de valeur effective des instruments financiers, tant optionnels que non optionnels, se creuse, passant de € -117,7 millions au 31.12.2011 à € -158,6 millions au 31.12.2012, sous l'effet de la chute des taux d'intérêt futurs entre ces deux dates. Cet élément ne passe pas par les comptes de résultats mais impacte négativement les capitaux propres et la valeur intrinsèque de l'action.

Le résultat financier (hors impact IAS 39) se creuse également entre le 31.12.2011 et le 31.12.2012, passant de € -57,5 millions à € -59,5 millions. La baisse des taux d'intérêt compense partiellement l'augmentation du niveau de la dette entre ces deux dates. En effet, le taux d'intérêt moyen, y compris les marges bancaires et les frais d'amortissement des instruments de couverture afférente à la période, s'élève à 4,11% au 31.12.2012, contre 4,20% au 31.12.2011. Le niveau d'endettement moyen passe, lui, de € 1 607,0 millions à € 1 704,7 millions entre ces deux dates.

¹ Le calcul par action des résultats au 31.12.2012 tient compte de la vente, en janvier 2013, de 8 000 actions de trésorerie.

² Il s'agit des Interest Rate Swaps qui ne sont pas classifiés en cash flow hedge.

³ 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 08.02.2013, 08:00 CET

Les impôts (€ -4,3 millions) comprennent l'impôt sur les dépenses non admises de la Sicafi (principalement la taxe sur les bureaux en Région de Bruxelles-Capitale) et les impôts des sociétés incombant à des filiales qui ne bénéficient pas du régime fiscal Sicafi, SIIC ou FBI.

Le résultat net courant – part du Groupe s'élève à € 97,5 millions au 31.12.2012 (soit € 6,09 par action), contre € 103,6 millions au 31.12.2011 (soit € 6,82 par action). Hormis l'impact négatif de l'application de la norme IAS 39, il atteint € 121,8 millions au 31.12.2012 (soit € 7,61 par action), contre € 113,2 millions au 31.12.2011 (soit € 7,45 par action).

La variation de juste valeur des immeubles de placement est positive en 2012 (€ 12,2 millions) alors qu'elle était encore négative en 2011 (€ -9,6 millions). La variation positive de la juste valeur des actifs dans le segment des soins de santé et de l'immobilier des réseaux de distribution, ainsi que la plus-value enregistrée sur l'immeuble North Galaxy suite à la prolongation du bail avec la Régie des Bâtiments, compensent la baisse de valeur des immeubles de bureaux qui doivent faire l'objet d'une rénovation profonde dans un avenir proche. A composition constante (« like-for-like »), la variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à 0,4%. Le résultat sur portefeuille baisse toutefois de € 14,9 millions au 31.12.2011 à € 0,6 millions au 31.12.2012. Pour rappel, le résultat sur portefeuille de l'exercice 2011 comprenait une reprise d'impôt différé pour un montant de € 39,3 millions suite à la conversion de Pubstone SA en Sicafi institutionnelle.

L'accroissement des intérêts minoritaires est consécutive à l'acquisition en décembre 2011 du portefeuille d'agences d'assurance MAAF, qui a été partiellement financée par des tiers minoritaires par le biais d'obligations remboursables en actions.

Le résultat net – part du Groupe s'élève à € 98,1 millions au 31.12.2012 (soit € 6,12 par action), contre € 118,5 millions au 31.12.2011 (soit € 7,80 par action).



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

4.2. Bilan consolidé (x € 1 000)

	31.12.2012	31.12.2011
Actifs non courants	3 533 691	3 414 890
Goodwill	150 356	157 456
Immobilisations incorporelles	605	745
Immeubles de placement	3 297 900	3 177 560
Autres immobilisations corporelles	856	966
Actifs financiers non courants	24 672	21 880
Créances de location-financement	53 397	55 403
Créances commerciales et autres actifs non courants	97	43
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	5 808	838
Actifs courants	108 797	114 051
Actifs détenus en vue de la vente	10 670	12 025
Actifs financiers courants	6 501	13 779
Créances de location-financement	2 973	2 868
Créances commerciales	22 636	20 840
Créances fiscales et autres actifs courants	29 142	17 015
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 041	10 207
Comptes de régularisation	33 834	37 317
TOTAL DE L'ACTIF	3 642 488	3 528 941
Capitaux propres	1 542 292	1 515 544
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 476 029	1 460 887
Capital	857 822	814 228
Primes d'émission	329 592	312 330
Réserves	190 543	215 790
Résultat net de l'exercice	98 072	118 539
Intérêts minoritaires	66 263	54 657
Passif	2 100 196	2 013 397
Passifs non courants	1 566 005	1 601 387
Provisions	20 493	18 474
Dettes financières non courantes	1 388 883	1 435 094
Autres passifs financiers non courants	120 835	106 735
Impôts différés	35 794	41 083
Passifs courants	534 191	412 011
Dettes financières courantes	351 203	246 316
Autres passifs financiers courants	81 959	58 930
Dettes commerciales et autres dettes courantes	64 560	79 225
Comptes de régularisation	36 469	27 540
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 642 488	3 528 941



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 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 31.12.2012, la juste valeur atteint € 3 308,6 millions, à comparer à € 3 189,4 millions au 31.12.2011.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier¹, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à € 3 436,1 millions au 31.12.2012 à comparer à € 3 311,3 millions au 31.12.2011.

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

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

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

5. Patrimoine immobilier au 31.12.2012

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL		
<i>Extrait du rapport des expert immobiliers indépendants Winssinger & Associés et PriceWaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement</i>		
(x € 1 000 000)	31.12.2012	31.12.2011
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 436,09	3 311,31
Projets et réserve foncière	-135,15	-59,20
Total des immeubles en exploitation	3 300,94	3 252,11
Loyers contractuels	221,62	216,47
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,71%	6,66%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	231,56	227,04
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	7,01%	6,98%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation¹	95,71%	95,34%

Au 31.12.2012, la rubrique *Projets et réserve foncière* comprend principalement les immeubles Livingstone I et II. Elle inclut également, dans le segment des maisons de repos, des projets ou extensions dont les plus importants sont à Oud-Turnhout, Laeken et Uccle.

Immeubles	Superficie en superstructure (en m²)	Loyers contractuels (x € 1 000)	Taux d'occupation	Loyers + VLE² sur inoccupés (x € 1 000)	VLE² (x € 1 000)
Bureaux	534 684	81 612	90,36%	90 319	82 494
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	217 041	24 905	96,17%	25 897	25 896
Total bureaux et reprises de loyers cédés et escomptés	751 725	106 517	91,65%	116 216	108 390
Maisons de repos/ cliniques	622 749	73 057	100,00%	73 058	70 748
Pubstone	364 489	29 973	100,00%	29 973	27 340
Cofinimur I	60 686	7 822	96,96%	8 067	8 244
Autres	31 537	4 247	100,00%	4 247	3 497
Total immeubles de placement & reprises de loyers cédés et escomptés	1 831 186	221 616	95,71%	231 561	218 219
Projets & rénovations	34 341	374		727	741
Réserve foncière		37		37	37
TOTAL GENERAL DU PORTEFEUILLE	1 865 527	222 027		232 325	218 997

¹ Calculé sur base des revenus locatifs.

² Valeur Locative Estimée.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

Segment	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(en € 1 000)	(en %)	Variation de la période ¹	(en € 1 000)	(en %)
Bureaux	1 543 156	46,7%	-2,2%	100 122	47,4%
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	328 600	9,9%	-8,3%	28 164	13,3%
Bruxelles Centre/Nord	297 240	9,0%	8,7%	15 424	7,4%
Bruxelles Décentralisé	601 058	18,2%	-4,2%	36 341	17,2%
Bruxelles Périphérie & Satellites	145 646	4,4%	0,9%	9 488	4,5%
Anvers	62 195	1,9%	1,3%	3 444	1,6%
Autres régions	108 417	3,3%	-3,7%	7 261	3,4%
Maisons de repos/cliniques	1 172 441	35,4%	2,4%	70 721	33,5%
Belgique	750 460	22,7%	2,3%	42 192	20,0%
France	410 755	12,4%	2,4%	28 325	13,4%
Pays-Bas	11 226	0,3%	3,6%	204	0,1%
Réseaux immobiliers de distribution	529 258	16,0%	3,2%	36 299	17,2%
Pubstone - Belgique	270 147	8,2%	4,6%	19 313	9,1%
Pubstone - Pays-Bas	149 686	4,5%	-0,1%	9 495	4,6%
Cofinimur I - France	109 425	3,3%	4,6%	7 491	3,5%
Autres	63 715	1,9%	5,5%	4 071	1,9%
PORTEFEUILLE TOTAL	3 308 570	100,0%	0,4%	211 213	100,0%

En 2012, le patrimoine de Cofinimmo enregistre une variation positive de juste valeur de € 12,2 millions, à comparer à une variation négative de € 9,6 millions en 2011. Si le portefeuille de bureaux accuse une dépréciation, due principalement à la baisse de valeur de deux immeubles à rénover, les segments « Maisons de repos/cliniques », « Réseaux immobiliers de distribution » et « Autres » confirment leur résilience.

Rendement par segment en 2012	Bureaux	Maisons de repos et cliniques Belgique	Maisons de repos et cliniques France	Maisons de repos et cliniques Pays-Bas	Réseaux immobiliers de distribution	Autres	Total
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	7,69%	6,16%	6,58%	6,97%	6,62%	7,20%	7,01%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	6,78%	6,11%	6,57%	6,94%	6,44%	7,03%	6,55%

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

6. Evènements survenus après le 31.12.2012

Vente d'actions de trésorerie

En janvier 2013, 8 000 actions de trésorerie ont été vendues à un prix moyen de € 88,80 par action. Les capitaux propres de la société ont donc été renforcés pour un montant global de € 0,71 millions.

Le nombre d'actions ordinaires et privilégiées à la date d'arrêt du présent communiqué de presse s'élève à :

NOMBRE D' ACTIONS	31.12.2012	08.02.2013
Nombre d'actions ordinaires, y compris actions propres (A)	16 423 925	16 423 925
Nombre d'actions ordinaires propres (B)	1 105 750	1 097 750
Nombre d'actions ordinaires en circulation (C) = (A) - (B)	15 318 175	15 326 175
Nombre d'actions privilégiées (D)	689 397	689 397
Nombre d'actions ordinaires et privilégiées en circulation (E) = (C) + (D)	16 007 572	16 015 572

Signature de deux nouvelles lignes de crédit

Début février 2013, Cofinimmo a signé deux nouvelles lignes de crédit :

- la première, pour un montant de € 50 millions et d'une durée de trois ans, prend cours le 01.03.2013, à la date d'échéance d'une ligne de crédit existante de € 40 millions ;
- la seconde, pour un montant de € 50 millions également, a pris cours immédiatement et arrivera à échéance en 2018.

Suite à ces transactions, la totalité des investissements et des échéances de remboursement de dettes sont couverts pour l'année 2013. Par ailleurs, le ratio conventionnel d'endettement financier (ratio *Loan-to-Value*) n'est repris dans des accords avec les institutions financières ne représentant plus que 5% des engagements financiers à long terme.



together
in real estate

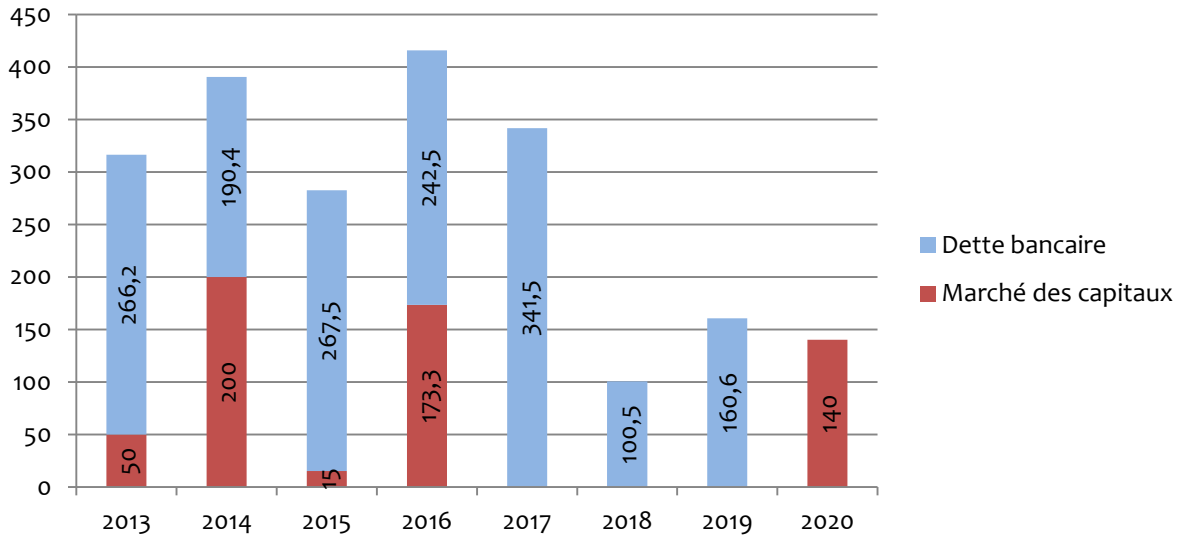
Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

Echéancier des engagements financiers à long terme à la date d'arrêté du présent communiqué de presse (en € millions)



INFORMATION REGLEMENTEE
Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

7. Information relative aux actions et obligations

7.1. Performance boursière

L'action ordinaire (COFB)

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Cours de bourse (sur 12 mois, en €)			
Le plus élevé	95,00	103,90	105,30
Le plus bas	83,38	82,31	90,25
A la clôture	89,60	90,82	97,41
Moyen	88,40	94,77	97,59
Rendement en dividende¹	7,35%	6,86%	6,66%
Return brut² (sur 12 mois)	6,01%	0,09%	5,37%
Volume (sur 12 mois, en nombre de titres) sur Euronext			
Volume journalier moyen	33 584	34 683	31 087
Volume total	8 765 448	9 017 465	8 113 577
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la clôture³	16 007 572	14 126 279	13 614 485
Capitalisation boursière à la clôture (x € 1 000)	1 470 688	1 365 960	1 326 187
Zone de free float⁴	90%	90%	90%

Les actions privilégiées (COFP1 et COFP2)

	COFP1 31.12.2012	COFP1 31.12.2011	COFP2 31.12.2012	COFP2 31.12.2011
Cours de bourse (sur 12 mois, en €)				
A la clôture	95,00	93,50	82,51	76,51
Moyen	98,55	93,45	82,32	88,5
Rendement en dividende¹	6,46%	6,82%	7,74%	7,20%
Return brut² (sur 12 mois)	8,06%	7,35%	15,58%	-8,28%
Volume (sur 12 mois, en nombre de titres)				
Volume journalier moyen ⁵	28	61	91	34
Volume total	139	245	2 909	864
Nombre d'actions	395 198	513 297	294 199	554 512
Capitalisation boursière à la clôture (x € 1 000)	37 544	52 522	24 274	52 519

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 08.02.2013, 08:00 CET

Les obligations

	Cofinimmo Luxembourg SA € 100 millions 2004-2014 ISIN XS0193197505		Cofinimmo SA € 100 millions 2009-2014 ISIN BE0002171370	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)				
A la clôture	104,12%	103,06%	103,46%	102,42%
Moyen	103,71%	103,10%	103,08%	102,11%
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	3,30%	4,13%	3,38%	4,24%
Rendement effectif à l'émission	5,06%	5,06%	4,54%	4,54%
Coupon d'intérêt				
Brut	5,25%	5,25%	5,00%	5,00%
Net	3,94%	4,15%	3,75%	3,95%
Nombre de titres¹	1 000 000	1 000 000	100 000	100 000

	Cofinimmo SA € 50 millions 2010-2013 ISIN BE6202995393		Cofinimmo SA Obligations convertibles € 173,31 millions 2011-2016 ISIN BE0002176429		Cofinimmo SA € 140 million 2012-2020 ISIN BE6241505401
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012
Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)					
A la clôture	99,96%	98,48%	102,30%	93,19%	97,25%
Moyen	99,34%	97,77%	98,53%	97,40%	96,69%
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	3,62%	4,12%	3,53%	3,70%	4,04%
Rendement effectif à l'émission	2,94%	2,94%	3,13%	3,13%	3,55%
Coupon d'intérêt					
Brut	2,94%	2,94%	3,13%	3,13%	3,55%
Net	2,20%	2,32%	2,34%	2,47%	2,66%
Nombre de titres¹	1 000	1 000	1 486 332	1 486 332	1 400

¹ Par tranche de € 100 pour l'obligation portant le code ISIN XS0193197505, € 1 000 pour l'obligation portant le code ISIN BE0002171370, € 50 000 pour l'obligation portant le code ISIN BE6202995393, € 116,60 pour l'obligation portant le code ISIN BE0002176429 et € 100 000 pour l'obligation portant le code ISIN BE6241505401.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

7.2. Dividende de l'exercice 2011

Le Conseil d'Administration a offert aux actionnaires (ordinaires et privilégiés) le choix entre le paiement du dividende 2011 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 40,8% des coupons de dividende ont été remis en souscription. Ceci a donné lieu à l'émission de 390 778 actions ordinaires nouvelles, souscrites à un prix de € 82,16, pour un montant total de € 32,1 millions.

Ces actions nouvelles ont jouissance dans les résultats de Cofinimmo à partir du 01.01.2012 (premier dividende payable en mai 2013)¹.

7.3. Dividende de l'exercice 2012

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2013 la distribution d'un dividende conforme à la prévision publiée dans le Rapport Financier Annuel 2011, soit € 6,50 brut (€ 4,875 net) par action ordinaire et € 6,37 brut (€ 4,7775 net) par action privilégiée. Le précompte mobilier sur les dividendes versés s'élève à 25%. Les dividendes seront payables à partir du 22.05.2013.

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 2012. Des demandes de conversion pour 378 412 actions privilégiées ont été reçues. Depuis le début de l'ouverture de la procédure de conversion (01.05.2009) 810 369 actions privilégiées ont été converties en actions ordinaires. Le nombre d'actions privilégiées encore en circulation est de 689 397.

7.5. Actionnariat²

Société	Actions ordinaires	Actions privilégiées	Nombre total d'actions (droits de vote)	%
Groupe Cofinimmo	1 097 750		1 097 750	6,41%
Nombre total d'actions émises	16 423 925	689 397	17 113 322	100,0%

¹ Voir également nos communiqués de presse des 02.05.2012 et 29.05.2012, disponibles sur notre site internet.

² Situation à la date d'arrêté du présent communiqué de presse.



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

8. Corporate Governance

8.1. Modification de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 26.10.2012 a approuvé la modification de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire. Celle-ci se tiendra dorénavant le deuxième mercredi du mois de mai à 15h30, et ce, à compter de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2013 et qui aura à se prononcer sur les comptes annuels arrêtés au 31.12.2012¹.

L'Assemblée Générale Ordinaire de 2013 se tiendra donc le 08.05.2013.

8.2. Nominations et renouvellements de mandats

L'Assemblée Générale Ordinaire du 27.04.2012 a renouvelé les mandats, en qualité d'Administrateurs, de Messieurs Jean-Edouard Carbonnelle, Gaëtan Hannecart, Baudouin Velge, Xavier de Walque et Vincent Doumier, avec effet immédiat et jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2016². Messieurs Gaëtan Hannecart, Baudouin Velge, Xavier de Walque et Vincent Doumier siègent en tant qu'Administrateurs indépendants au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés.

Par ailleurs, suite à la démission de Monsieur Serge Fautré, Administrateur et Chief Executive Officer de la société depuis 2002, le Conseil d'Administration de Cofinimmo a nommé, d'une part, Monsieur Jean Edouard Carbonnelle comme Chief Executive Officer et Président du Comité de Direction, et, d'autre part, Monsieur Marc Hellemans au poste de Chief Financial Officer et Membre du Comité de Direction³.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 26.10.2012 a approuvé le mandat, en qualité d'Administrateur, de Monsieur Marc Hellemans, avec effet immédiat et jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2016⁴.

Sous réserve de l'accord de la FSMA, le renouvellement des mandats des Administrateurs suivants sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2013 :

- Madame Françoise Roels en tant qu'Administrateur exécutif et membre du Comité de Direction ;
- Monsieur Alain Schockert en tant qu'Administrateur représentant l'actionnaire Banque Degroof ;
- Monsieur André Bergen en tant qu'Administrateur indépendant au sens de l'article 526ter du Code des Sociétés.

En cas d'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2013, leur mandat courra jusqu'au 10.05.2017.

Sous réserve de l'accord de la FSMA, la nomination d'un nouvel Administrateur sera proposée à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2013 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 arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2013. Le

¹ Voir notre communiqué de presse du 26.10.2012, disponible sur notre site internet.

² Voir notre communiqué de presse du 27.04.2012, disponible sur notre site internet.

³ Voir nos communiqués de presse des 22.03.2012, 30.03.2012 et 08.06.2012, disponibles sur notre site internet.

⁴ Voir notre communiqué de presse du 26.10.2012, disponible sur notre site internet.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

processus de désignation de ce nouvel Administrateur par le Comité de Nomination, de Rémunération, et de Corporate Governance et le Conseil d'Administration est en cours.

9. Agenda de l'actionnaire 2013

Publication Rapport Financier Annuel 2012 (sur le site internet)	26.03.2013 (après clôture de bourse)
Déclaration intermédiaire : résultats au 31.03.2013	02.05.2013
Assemblée Générale Ordinaire pour 2013	08.05.2013
Mise en paiement du dividende (actions ordinaires & privilégiées) ¹ - Date de détachement de coupon (Ex date) ² - Date d'arrêté (Record date) ³ - Date de paiement du dividende Service financier	15.05.2013 17.05.2013 À partir du 22.05.2013 Banque Degroof (agent payeur principal) ou toute autre institution financière
Coupons Action ordinaire Action privilégiée	Coupon N° 22 Coupon N° 10 (COFP2) Coupon N° 11 (COFP1)
Rapport Financier Semestriel : résultats au 30.06.2013	31.07.2013
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2013	12.11.2013
Communiqué annuel : résultats au 31.12.2013	07.02.2014

¹ Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire du 08.05.2013.

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 08.02.2013, 08:00 CET

Pour tout renseignement:

Valérie Kibieta

Investor Relations Manager

Tél.: +32 2 373 60 36

vkibieta@cofinimmo.be

Chloé Dungelhoff

Corporate Communication Manager

Tél.: +32 2 777 08 77

cdungelhoff@cofinimmo.be

Concernant 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 1 860 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 31.12.2012, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élève à € 1,5 milliard.

www.cofinimmo.com

Follow us on:



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

	31.12.2012	31.12.2011
A. RESULTAT NET		
Loyers et revenus garantis	192 280	191 623
Gratuités locatives	-1 673	-1 018
Concessions accordées aux locataires (incentives)	-803	-2 463
Indemnités de rupture anticipée de bail	12 620	637
Revenus locatifs	202 424	188 779
Reprises de loyers cédés et escomptés	22 994	20 999
Charges relatives à la location	-67	188
Résultat locatif net	225 351	209 966
Récupération de charges immobilières	756	273
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	41 581	46 122
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-1 766	-1 813
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-43 549	-45 979
Résultat immobilier	222 373	208 569
Frais techniques	-6 243	-4 412
Frais commerciaux	-1 091	-1 560
Charges et taxes sur immeubles non loués	-3 826	-3 574
Frais de gestion immobilière	-15 011	-13 926
Charges immobilières	-26 171	-23 472
Résultat d'exploitation des immeubles	196 202	185 097
Frais généraux de la société	-7 363	-7 306
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	188 839	177 791
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1 414	6 644
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	12 197	-9 603
Autre résultat sur portefeuille	-11 442	-17 221
Résultat d'exploitation	191 008	157 611
Revenus financiers	5 559	6 079
Charges d'intérêts nettes	-64 208	-62 458
Autres charges financières	-884	-1 166
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-24 344	-9 561
Résultat financier	-83 877	-67 106
Quote- part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	433	213
Résultat avant impôt	107 564	90 718
Impôts des sociétés	-4 273	-6 920
Exit tax	-596	39 287
Impôt	-4 869	32 367
Résultat net	102 695	123 085
Intérêts minoritaires	-4 623	-4 546
Résultat net – part du Groupe	98 072	118 539



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 08.02.2013, 08:00 CET

Résultat net courant – part du Groupe	97 486	103 643
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	586	14 896
B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL		
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-2 550	-2 331
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	-50 374	-49 247
Autres éléments du résultat global	-52 924	-51 578
Intérêts minoritaires	8	87
Autres éléments du résultat global – part du Groupe	-52 916	-51 491
C. RESULTAT GLOBAL		
Intérêts minoritaires	-4 615	-4 458
Résultat global – part du Groupe	45 156	67 048