

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2014

Résultat net courant par action – part du Groupe (hors impact IAS 39) de € 3,39 au 30.06.2014

- A comparer à un résultat net courant par action – part du Groupe (hors impact IAS 39) de € 3,35 au 30.06.2013
- En ligne avec la prévision d'un résultat net courant par action – part du Groupe (hors impact IAS 39) de € 6,61 pour l'année 2014¹
- Confirmation de la guidance d'un dividende brut de € 5,50 par action ordinaire et de € 6,37 par action privilégiée pour l'exercice 2014, payable en juin 2015¹

Résultat net – part du Groupe négatif de € 61,5 millions en raison :

- de la cession des actions de Galaxy Properties SA (immeuble North Galaxy), et
- du recyclage en compte de résultats de la valeur négative d'instruments de couverture annulés

Valeur d'actif net par action de € 85,17 au 30.06.2014, contre € 85,77 au 31.12.2013 (portefeuille en juste valeur)

A portefeuille constant, augmentation de 1,05% des revenus locatifs bruts par rapport au 30.06.2013

A composition égale, juste valeur du portefeuille constante (-0,02%) par rapport au 31.12.2013

Baisse de la prévision du ratio d'endettement au 31.12.2014 (47,50%, contre 49,05% prévus initialement) et de la part de bureaux dans le portefeuille total (41,5% au 30.06.2014, contre 45,6% au 31.12.2013)

- Principalement par la vente de l'immeuble de bureaux North Galaxy pour € 475 millions

Gestion active des projets de (re)développement

- Livraison de six chantiers de construction/reconversion dans le segment de l'immobilier de santé
- Livraison des travaux de construction de la prison de Leuze-en-Hainaut
- Location de l'immeuble de bureaux Livingstone II en cours de rénovation
- Obtention des permis nécessaires au redéveloppement de l'immeuble de bureaux Science 15-17
- Reconversion en appartements de l'immeuble de bureaux Woluwe 34 : 80% des unités vendues ou réservées
- Redéveloppement du site Souverain 23-25 : début de la programmation résidentielle pour la partie Tenreuken

Renforcement des fonds propres pour € 32,8 millions bruts

- Par le réinvestissement de 41,2% des dividendes 2013 en actions nouvelles

Gestion active de la dette

- Restructuration des instruments de couverture de taux d'intérêts relatifs à la période 2014-2017
- Diminution du coût de la dette (3,72% au 30.06.2014, contre 3,92% au 31.12.2013)
- Prolongation de deux lignes de crédit pour un montant total de € 140 millions
- Dettes arrivant à échéance en 2014 et 2015 entièrement refinancées

¹ Voir également notre communiqué de presse du 07.02.2014, disponible sur notre site internet.

Table des matières

1. Rapport de gestion intermédiaire	p. 3
1.1. Résumé des activités	p. 3
1.2. Chiffres clés consolidés	p. 4
1.3. Evolution du portefeuille	p. 6
1.4. Résultats commerciaux	p. 11
1.5. Patrimoine immobilier	p. 13
1.6. Programme d'investissements 2014-2016	p. 15
1.7. Politique de développement et de gestion durable	p. 16
1.8. Gestion des ressources financières	p. 17
1.9. Information relative aux actions et obligations	p. 21
1.10. Evénements survenus après le 30.06.2014	p. 25
1.11. Gestion des risques	p. 26
1.12. Gouvernance d'entreprise	p. 29
1.13. Nouveau statut de « Société Immobilière Réglementée » (SIR)	p. 29
2. Etats financiers résumés	p. 30
2.1. Résultat global – Schéma Arrêté Royal du 07.12.2010	p. 31
2.2. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique	p. 33
2.3. Bilan consolidé	p. 35
2.4. Calcul du ratio d'endettement	p. 36
2.5. Tableau des flux de trésorerie	p. 37
2.6. Etat consolidé des variations des capitaux propres	p. 38
2.7. Notes sur les comptes consolidés	p. 43
3. Déclaration de conformité	p. 62
4. Annexes	p. 64
4.1. Rapport de l'expert immobilier	p.65
4.2. Rapport du commissaire	p. 70



1. Rapport de gestion intermédiaire

1.1. Résumé des activités

L'évènement le plus marquant de ce premier semestre de 2014 est sans aucun doute la vente de l'immeuble de bureaux North Galaxy, intervenue le 12.05.2014 et couplée à une restructuration des instruments financiers de couverture de taux d'intérêts.

La propriété de l'immeuble North Galaxy, loué jusqu'en 2031 à la Régie des Bâtiments, a été transférée pour € 475 millions, par un *share deal*, à ATP, le plus important fonds de pension danois, et à Axa Belgium. Si cette transaction a résulté en une perte comptable de € 24 millions, liée aux droits d'enregistrement acquittés, elle a surtout eu pour effets positifs une diminution de la prévision du ratio d'endettement du Groupe au 31.12.2014 (47,50%, contre 49,05% prévus initialement) et une meilleure répartition des risques au sein de portefeuille immobilier de Cofinimmo, et, plus particulièrement, au sein de son portefeuille de bureaux.

La prévision d'un résultat net courant (hors IAS 39) – part du Groupe de € 6,61 par action a pu être maintenue grâce à une restructuration des instruments financiers, qui entraînera une baisse des charges d'intérêts futures.

Par ailleurs, les équipes de Cofinimmo, tant opérationnelles que commerciales et financières, ont travaillé activement sur les différents projets de (re)développement du Groupe.

Dans le segment des bureaux, la rénovation de l'immeuble Livingstone II touche à sa fin, le bail avec la Commission Européenne entrant en vigueur dès le 14.08.2014. Les permis nécessaires au redéveloppement de l'immeuble Science 15-17 ayant été obtenus en mars, une phase de commercialisation a été entamée. Les travaux de reconversion de l'immeuble Woluwe 34 en appartements avancent selon le planning établi. A la date d'arrêt de ce communiqué de presse, 80% des appartements ont d'ores et déjà fait l'objet d'une réservation ou d'une vente. L'étude de repositionnement à partir de 2017 du site Souverain 23-25 a également fait l'objet d'une attention particulière, le développement résidentiel du terrain Tenreuken pouvant débuter dans un délai plus court.

Dans le segment de l'immobilier de santé, les travaux de construction/rénovation/reconversion de six actifs ont été livrés, dont trois sont situés en Belgique, un en France et deux aux Pays-Bas.

Dans le segment des Partenariats Public-Privé, on notera la livraison des travaux de construction de la nouvelle prison de Leuze-en-Hainaut. Elle marque le début de la prise en occupation de l'établissement par la Régie des Bâtiments, dans le cadre d'un bail de 25 ans.

Côté financement, Cofinimmo a offert à ses actionnaires le choix entre un dividende 2013 versé en espèces ou en actions. 41,2% des dividendes 2013 ont été payés sous forme d'actions ordinaires nouvelles, augmentant les fonds propres de la société de € 32,8 millions. Deux lignes de crédit ont également été prolongées dans le courant du mois de juillet, pour un montant total de € 140 millions.

Le résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe atteint € 61,0 millions au 30.06.2014, contre € 58,9 millions au 30.06.2013.

Le résultat net – part du Groupe s'élève à € -61,5 millions au 30.06.2014, à comparer à € 36,5 millions au 30.06.2013. Cette perte s'explique par la moins-value réalisée sur la transaction North Galaxy et par le recyclage en compte de résultats de la juste valeur négative des instruments financiers de couverture de taux d'intérêt annulés.

1.2. Chiffres clés consolidés

a. Données globales

(x € 1 000 000)	30.06.2014	31.12.2013
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 148,3	3 347,0
(x € 1 000)	30.06.2014	30.06.2013
Résultat immobilier	106 367	108 746
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	90 316	93 025
Résultat financier	-128 582	-41 120
Résultat net courant (part du Groupe)	-39 740	49 233
Résultat sur portefeuille (part du Groupe)	-21 735	-12 706
Résultat net (part du Groupe)	-61 475	36 528
	30.06.2014	31.12.2013
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion ¹	0,90%	0,83%
Marge d'exploitation	84,91%	85,57%
Durée pondérée résiduelle des baux ² (en années)	10,9	11,6
Taux d'occupation ³	94,59%	95,43%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	7,00%	7,03%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	6,50%	6,55%
Taux d'intérêt moyen des dettes ⁴	3,72%	3,92%
Ratio d'endettement ⁵	48,88%	48,87%
Loan-to-value ratio ⁶	48,91%	49,61%

b. Données par action⁷ (en €)

Résultats	30.06.2014	30.06.2013
Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39	3,39	3,35
Impact IAS 39	-5,60	-0,55
Résultat net courant – part du Groupe	-2,21	2,80
Résultat réalisé sur portefeuille	-1,24	0,02
Résultat non réalisé sur portefeuille ⁸	0,03	-0,74
Résultat net – part du Groupe	-3,42	2,08

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

⁶ Ratio défini comme : Dettes financières nettes / Juste valeur du patrimoine et des créances de location financement.

⁷ Actions ordinaires et privilégiées.

⁸ Il s'agit principalement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement.

Valeur intrinsèque de l'action	30.06.2014	31.12.2013
Actif net réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2013	85,17	85,77
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2013	89,43	90,24

Valeur intrinsèque diluée de l'action³	30.06.2014	31.12.2013
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2013	91,36	90,58
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2013	94,87	94,40

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

	30.06.2014	30.06.2013
EPRA Résultat	3,39	3,35
	30.06.2014	31.12.2013
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)	93,74	98,85
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)	91,36	95,74
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	6,03%	6,20%
EPRA RIN Ajusté	5,97%	6,16%
EPRA Taux de vacance locative	5,63%	5,04%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	20,09%	18,87%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	17,08%	16,01%

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.

³ 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.

⁴ 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 2014 » 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.

1.3. Evolution du portefeuille

a. Vente de l'immeuble de bureaux North Galaxy pour € 475 millions¹

Le 12.05.2014, Cofinimmo a vendu la totalité des actions de la société Galaxy Properties SA, propriétaire de l'immeuble de bureaux North Galaxy, situé dans la quartier Nord de Bruxelles et hébergeant le SPF Finances. Les actions ont été acquises à concurrence de 90% par ATP, le plus important fonds de pension danois, et de 10% par Axa Belgium. La valeur convenue entre les parties pour l'immeuble s'est élevée à € 475 millions. Le prix de vente des actions, quant à lui, s'est élevé à € 7 millions. La différence avec la valeur conventionnelle de l'immeuble a consisté principalement en des dettes reprises par les acquéreurs. Le taux de rendement interne (internal rate of return) de l'investissement dans l'immeuble sur sa période de détention par Cofinimmo s'est élevé à 14,9% par an, compte tenu de la structuration financière spécifique utilisée lors de son acquisition en 2005. La transaction a induit pour Cofinimmo une moins-value comptable réalisée de € 24 millions.

La vente de l'immeuble North Galaxy a eu pour conséquences positives :

- une baisse de la prévision du taux d'endettement au 31.12.2014 (47,50%, contre 49,05% prévus initialement) ;
- une diminution de la part des bureaux dans le portefeuille total (41,5% au 30.06.2014, contre 45,6% au 31.12.2013), conformément à l'objectif annoncé ;
- une meilleure répartition des risques au sein du portefeuille de bureaux ;
- un meilleur alignement du cash flow courant et du résultat net courant par action.

L'opération n'a pas d'impact sur la prévision du résultat net courant (hors impact IAS 39) par action de € 6,61 pour l'exercice 2014, puisqu'elle a été couplée à une restructuration des instruments financiers de couverture de taux d'intérêts, qui engendrera une baisse des charges d'intérêts futures².

b. Cession de l'immeuble de bureaux Montoyer 14 pour € 13 millions

Le 15.04.2014, Cofinimmo a conclu un accord portant sur la cession d'un droit d'emphytéose de 99 ans sur l'immeuble de bureaux Montoyer 14 à Bruxelles. Le montant de la cession s'est élevé à € 13 millions, ce qui est supérieur à la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier au 31.12.2013. L'emphytéote est une société d'investissement qui agit pour le compte de plusieurs investisseurs institutionnels.

c. Constructions et rénovations

Au cours du premier semestre de 2014, le Groupe Cofinimmo a investi dans des chantiers de construction et de rénovation pour un montant total de € 32,0 millions, dont :

- € 19,5 millions dans le secteur des bureaux,
- € 11,7 millions dans le secteur de l'immobilier de santé,
- € 0,8 millions dans le secteur de l'immobilier des réseaux de distribution.

¹ Voir également notre communiqué de presse du 13.05.2014, disponible sur notre site internet.

² Voir le chapitre « Gestion des ressources financières » de ce communiqué de presse.

Les principaux chantiers gérés par le département Project Management de Cofinimmo sont présentés ci-dessous.

Bureaux

Bâtiment	Type de travaux	Superficie	Fin des travaux (attendue)
Chantiers entamés avant 2014			
Livingstone II	Rénovation de bureaux	17 000m ²	Q3 2014
Woluwe 34	Reconversion immeuble de bureaux en appartements	6 680m ²	Q1 2015
Chantiers entamés en 2014			
Tervuren 270-272	Rénovation moyenne (phase VI)	3 391m ²	Q3 2014



Livingstone II

Le 06.05.2014, la Commission Européenne et Cofinimmo ont signé une convention d'usufruit portant sur la totalité de l'immeuble de bureaux Livingstone II, situé dans le quartier Léopold à Bruxelles¹. Il s'agit d'un contrat d'une durée de 15 ans, indexé annuellement. Il prendra cours le 14.08.2014 et prévoit une redevance annuelle initiale de € 2 715 000. L'immeuble est actuellement en rénovation. La livraison des travaux est prévue pour le début du mois d'août.

Woluwe 34

A la date d'arrêt de ce communiqué de presse, 80% des appartements de l'immeuble de bureaux Woluwe 34 en phase de reconversion en unités résidentielles ont fait l'objet d'une réservation, d'un compromis ou d'un acte de vente. La livraison des travaux est prévue dans le courant du premier trimestre de 2015.



Science 15-17

En mars 2014, Cofinimmo a obtenu les permis d'urbanisme et d'environnement nécessaires pour le redéveloppement de l'immeuble de bureaux Science 15-17². Cet immeuble, situé au cœur du quartier Léopold à Bruxelles, va être entièrement redéveloppé. L'immeuble à construire offrira 17 700m² de bureaux modernes, efficaces et durables. Les travaux seront entamés dès qu'un certain niveau de commercialisation aura été atteint. L'obtention des permis permet d'offrir une garantie de délai aux candidats locataires ayant marqué un intérêt pour l'immeuble.

¹ Voir également notre communiqué de presse du 06.05.2014, disponible sur notre site internet.

² Voir également notre communiqué de presse du 10.03.2014, disponible sur notre site internet.

Souverain 23-25

Suite à la décision d'Axa annoncée en mai 2013 de quitter son siège Boulevard du Souverain 23-25 à 1170 Bruxelles à l'issue du bail en cours, à savoir le 02.08.2017, Cofinimmo a lancé les études pour le repositionnement de ce site. Plusieurs scénarii de redéveloppement sont envisagés, chacun d'entre eux faisant l'objet d'une évaluation technique et financière approfondie. Si les schémas de redéveloppement des bâtiments actuels Souverain 23 et 25 sont encore multiples, il a d'ores et déjà été décidé que le terrain Tenreuken ferait l'objet dès 2015 d'un développement résidentiel qui comportera une centaine d'appartements, pour une superficie totale d'environ 10 000m².

Immobilier de santé

Bâtiment	Opérateur	Type de travaux	Nombre de lits (supplémentaires)	Superficie (supplémentaire)	Fin des travaux (attendue)
Chantiers entamés avant 2014					
Belgique					
Damiaan – Tremelo	Senior Living Group	Rénovation et extension	+ 42 lits	+ 556m ²	Q1 2014
De Mouterij – Alost	Senior Assist	Nouvelle construction	120 lits et 13 résidences-services	7 643m ²	Q3 2014
Lakendal – Alost	Senior Assist	Nouvelle construction	80 lits et 29 résidences-services	7 503m ²	Q1 2014
Les Jours Heureux – Lodelinsart	Senior Assist	Nouvelle construction	20 lits	1 350m ²	Q1 2014
Noordduin – Coxyde	Armonea	Nouvelle construction	87 lits	6 440m ²	Q1 2015
Vishay – Evere	Armonea	Nouvelle construction	165 lits	8 565m ²	Q4 2014
France					
Frontenac – Bram	Korian	Rénovation et extension	+ 8 lits	+ 700m ²	Q3 2014
Le Clos Saint Sébastien – Saint Sébastien sur Loire	Orpea	Extension	+ 12 lits	+ 786m ²	Q1 2014
Chantiers entamés en 2014					
Belgique					
De Nieuwe Seigneurie - Rumbeke	Armonea	Extension	+ 31 lits	+ 1 688m ²	Q2 2015
Den Brem - Rijkevorsel	Armonea	Extension	+ 36 lits	+ 1 325m ²	Q2 2015
Susanna Wesley – Uccle	Armonea	Nouvelle construction	84 lits	4 900m ²	Q4 2015
France					
Les Lubérons – Le Puy Sainte Réparade	Korian	Rénovation et extension	+ 25 lits	+ 1 400m ²	Q3 2015
William Harvey – Saint Martin d'Aubigny	Korian	Rénovation et extension	+ 10 lits	+ 670m ²	Q4 2015

Au total, six chantiers de construction ou de rénovation d'actifs de santé ont été livrés dans le courant du premier semestre de 2014, dont :

- trois en Belgique (Lakendal à Alost, Damiaan à Tremelo, Les Jours Heureux à Lodelinsart),
- un en France (Le Clos Saint-Sébastien à Saint-Sébastien-sur-Loire),

- deux aux Pays-Bas (cliniques Bergman de soins aigus à Rijswijk et à Ede)¹.



Partenariats Public-Privé (PPP)

Bâtiment	Type de travaux	Superficie	Fin des travaux (attendue)
Chantiers entamés avant 2014			
Prison – Leuze-en-Hainaut	Construction	28 300m ²	Q2 2014

Le 20.06.2014, la Régie des Bâtiments a notifié la délivrance du Certificat de Disponibilité relatif à la nouvelle prison de Leuze-en-Hainaut². Ce Certificat officialise la réception des travaux de construction de la prison, à la satisfaction de l'utilisateur, le SPF Justice.

La délivrance du Certificat de Disponibilité indique le début de la prise en occupation de la prison par la Régie des Bâtiments, dans le cadre d'un bail de 25 ans. A la fin du bail, la propriété du bâtiment sera automatiquement et gratuitement transférée à la Régie. Le loyer annuel dû par la Régie s'élève à € 12,1 millions et est composé d'une redevance d'investissement (€ 7,6 millions) et de redevances d'entretien et de *facility management* (€ 4,5 millions). Le contrat avec la Régie prévoit en effet que Cofinimmo prenne à sa charge les services d'entretien technique du bâtiment ainsi que des services auxiliaires. Cofinimmo sous-traite ces services à des firmes spécialisées.

L'investissement net de Cofinimmo, après cession de 90% des redevances d'investissement dues par la Régie sur 25 ans, représente € 12,4 millions et figure à son bilan comme créance de location-financement. Le rendement net attendu par Cofinimmo en comptes de résultats s'élève à 10% par an, déduction faite de l'amortissement annuel du principal de la créance.



¹ Travaux financés par Bergman Clinics.

² Voir également notre communiqué de presse du 24.06.2014, disponible sur notre site internet.

d. Vente de la clinique psychiatrique La Gaillardière à Vierzon (FR) pour € 1,6 millions

Le 27.03.2014, Cofinimmo, via sa filiale française Domaine de Vontes, a vendu la clinique psychiatrique La Gaillardière à Vierzon (FR) pour un montant brut de € 1,6 millions, en ligne avec la valeur d'investissement de l'actif telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2013. L'âge du bien, sa taille modeste et son exploitation par un opérateur local ont motivé la décision de vente prise par le Groupe.

e. Acquisition de deux agences du réseau de distribution Cofinimur I pour € 0,5 millions

Durant le premier semestre de 2014, Cofinimmo, via sa filiale Cofinimur I, a acquis deux agences de services d'assurance, situées respectivement à Bourgoin-Jallieu et Oullins, pour un montant total brut de € 0,5 millions. Les deux agences sont louées à GMF¹ pour une durée ferme de neuf ans et offrent un rendement locatif brut de 8,36% pour l'agence à Bourgoin-Jallieu et de 9,40% pour l'agence à Oullins.

f. Vente de trois cafés/restaurants du réseau de distribution Pubstone pour € 1,0 million

Durant les six premiers mois de 2014, Cofinimmo, via sa filiale Pubstone, a vendu trois cafés/restaurants, situés respectivement à Boom, Bornem et Ans, pour un montant total brut de € 1,0 million. Ce montant est supérieur à la valeur d'investissement des trois biens telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2013.

Depuis l'acquisition du portefeuille de cafés/restaurants de AB InBev fin 2007, 24 établissements ont été vendus pour un montant brut de € 8,0 millions, avec une plus-value moyenne de 34,6%.

g. Signature d'une convention avec Aspria pour le développement d'un nouveau club de sports et de loisirs²

Cofinimmo a conclu le 26.06.2014 avec le Groupe Aspria une convention en vue de développer un nouveau club de sports et de loisirs sur le site de Solvay Sports, situé avenue du Pérou à 1000 Bruxelles. Le site a été acquis par la SA Aspria Roosevelt auprès de la SA Solvay le 30.06.2014.

Cofinimmo apportera une assistance à Aspria dans la préparation et la présentation aux autorités bruxelloises et au public local d'un projet détaillé d'une qualité exceptionnelle au niveau fonctionnel, environnemental et esthétique.

A la livraison du projet, le nouveau club sera loué à long terme au Groupe Aspria.

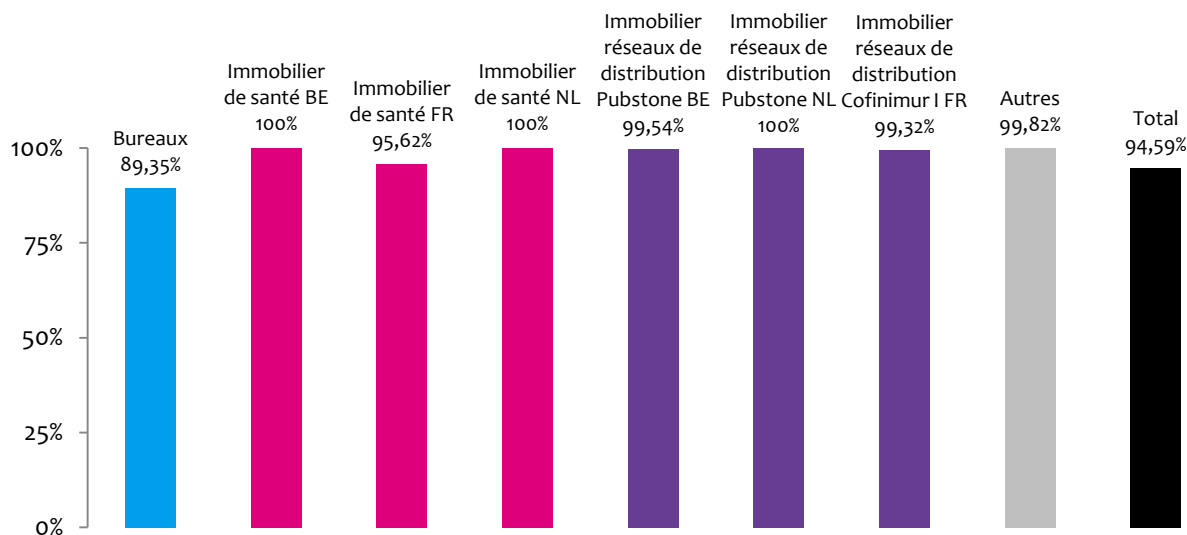
¹ Filiale du groupe d'assurance français Covéa. Le Groupe Cofinimmo avait déjà acquis, en décembre 2011, un portefeuille de 263 agences de services d'assurance, louées à MAAF, une autre filiale du Groupe Covéa. Voir également notre communiqué de presse du 21.12.2011, disponible sur notre site internet.

² Voir également notre communiqué de presse du 03.07.2014, disponible sur notre site internet.

1.4. Résultats commerciaux

Cofinimmo a signé des baux pour une superficie de plus de 37 000m² de bureaux au cours du premier semestre de 2014, représentant des revenus contractuellement garantis, net de gratuités, de € 50,8 millions¹.

a. Taux d'occupation



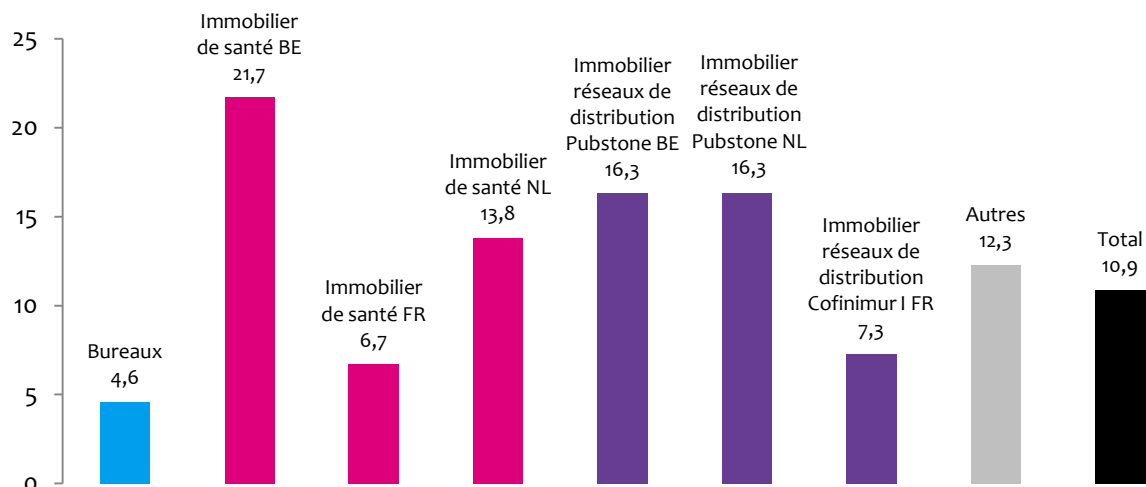
b. Locataires principaux

Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle des baux (en années)
Korian/Medica/Senior Living Group	17,3%	13,3
AB InBev	14,5%	16,3
Armonea	9,1%	20,9
Secteur public belge	5,7%	13,0
Groupe Axa	5,6%	3,1
Top 5 des locataires	52,2%	14,3
Secteur public international	4,8%	4,7
Orpea	4,4%	12,0
MAAF	3,8%	7,3
Senior Assist	3,7%	23,7
IBM Belgium	2,3%	2,3
Top 10 des locataires	71,2%	13,3
Top 20 des locataires	80,3%	12,6
Autres locataires	19,7%	3,9
TOTAL	100,0%	10,9

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

c. Durée résiduelle des baux

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



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 11,9 ans.

d. Maturité du portefeuille

Baux > 9 ans	46,9%
Bureaux (secteur public)	3,5%
Immobilier de santé	24,9%
Immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I	2,1%
Immobilier de réseaux de distribution Pubstone	14,5%
Bureaux (secteur privé)	0,1%
Autres	1,8%
Baux 6-9 ans	17,3%
Bureaux	7,1%
Immobilier de santé	9,1%
Immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I	1,1%
Baux < 6 ans	35,8%
Bureaux	31,7%
Immobilier de santé	3,2%
Immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I	0,6%
Autres	0,3%

Plus de 46% des baux sont conclus à long terme (plus de neuf ans).

1.5. Patrimoine immobilier

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)	30.06.2014	31.12.2013
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 277,8	3 478,9
Projets et réserve foncière	-129,4	-134,1
Total des immeubles en exploitation	3 148,4	3 344,8
Loyers contractuels	208,5	224,2
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,62%	6,70%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	220,4	235,0
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	7,00%	7,03%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation¹	94,59%	95,43%

Au 30.06.2014, 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 m²)	Loyers contractuels (x € 1 000)	Taux d'occupation	Loyers + VLE sur inoccupés (x € 1 000)	Valeur Locative Estimée (VLE) (x € 1 000)
Bureaux	508 949	76 434	88,23%	86 631	82 184
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	111 532	11 809	97,34%	12 132	12 132
Sous-total bureaux	620 481	88 243	89,35%	98 763	94 316
Immobilier de santé	656 084	77 725	98,40%	78 985	77 832
Pubstone	362 493	30 225	99,70%	30 316	27 254
Cofinimur I	59 753	7 970	99,32%	8 025	8 295
Autres	23 026	4 298	99,82%	4 306	4 099
Sous-total immeubles de placement & immeubles faisant l'objet de cessions de créances	1 721 837	208 461	94,59%	220 395	211 796
Projets & rénovations	33 642				
Réserve foncière		148		150	177
TOTAL GENERAL DU PORTEFEUILLE	1 755 479	208 609	94,59%	220 545	211 973

¹ Calculé sur base des revenus locatifs.

Segment	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(en € 1 000)	(en %)	Variation de la période ¹	(en € 1 000)	(en %)
Bureaux	1 305 612	41,5%	-0,8%	43 196	42,7%
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	301 089	9,6%	1,0%	7 243	7,2%
Bruxelles Centre/Nord	109 697	3,5%	3,2%	7 694	7,6%
Bruxelles Décentralisé	572 859	18,2%	-3,3%	17 911	17,7%
Bruxelles Périphérie & Satellites	145 293	4,6%	1,1%	4 750	4,7%
Anvers	63 710	2,0%	-0,3%	1 760	1,7%
Autres Régions	112 964	3,6%	1,2%	3 838	3,8%
Immobilier de santé	1 242 727	39,5%	0,4%	38 529	38,1%
Belgique	807 720	25,7%	0,5%	23 934	23,7%
France	417 217	13,3%	0,2%	14 023	13,9%
Pays-Bas	17 790	0,5%	-2,0%	572	0,5%
Immobilier de réseaux de distribution	535 312	17,0%	0,3%	18 432	18,2%
Pubstone - Belgique	273 873	8,7%	0,6%	9 736	9,6%
Pubstone - Pays-Bas	149 884	4,8%	-0,6%	4 843	4,8%
Cofinimur I - France	111 555	3,5%	0,9%	3 853	3,8%
Autres	64 649	2,0%	5,7%	978	1,0%
PORTFEUILLE TOTAL	3 148 300	100,0%	0,0%	101 135	100%

Le patrimoine de Cofinimmo enregistre une variation de la juste valeur sur les six premiers mois de 2014 de € -0,6 millions, à comparer à € -11,7 millions sur les six premiers mois de 2013. La baisse de valeur des immeubles de bureaux à rénover dans un avenir proche est compensée notamment par une hausse de la valeur de l'immeuble de bureaux Livingstone II, loué à la Commission Européenne, et par une amélioration de la valeur des actifs de santé en Belgique et en France, résultant principalement de l'indexation des baux.

Rendement par segment	Bureaux	Immo de santé Belgique	Immo de santé France	Immo de santé Pays-Bas	Immo réseaux de distribution	Autres	Total
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	7,90%	6,20%	6,47%	7,22%	6,59%	6,66%	7,00%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	6,86%	6,09%	6,49%	6,93%	6,27%	6,27%	6,50%

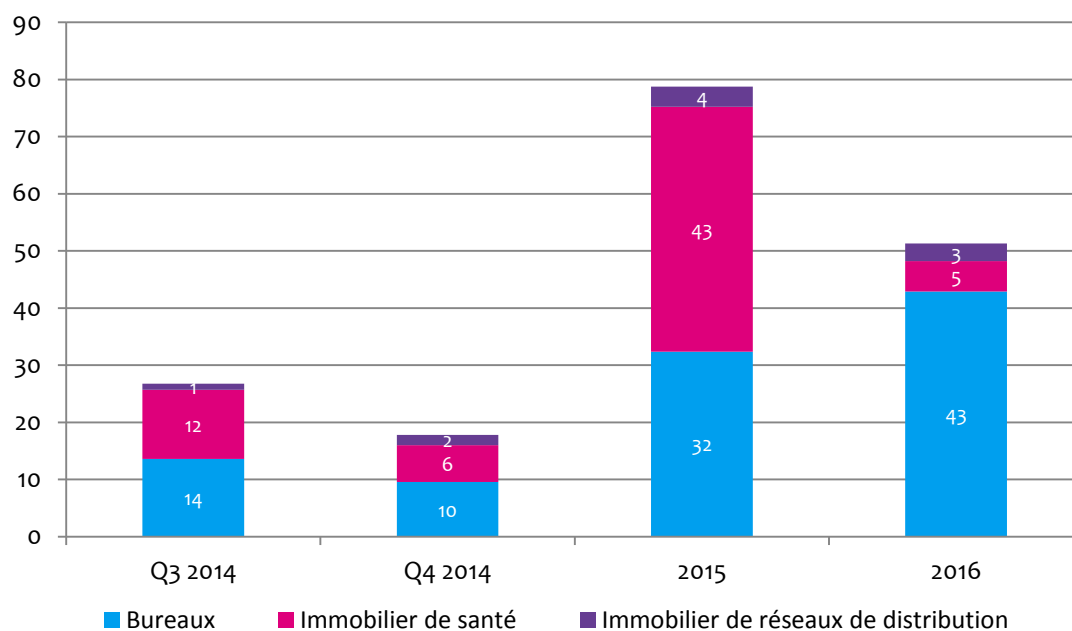
¹ A composition constante («like-for-like»).

1.6. Programme d'investissements 2014-2016

Le programme d'investissements H2 2014-2016 de Cofinimmo totalise € 175 millions, dont :

- € 98 millions dans le segment des bureaux,
- € 67 millions dans le segment de l'immobilier de santé,
- € 10 millions sur le portefeuille de cafés/restaurants Pubstone.

En € millions :



Les principales dépenses dans le segment des bureaux ont trait :

- au redéveloppement de l'immeuble Science 15-17,
- à la rénovation de l'immeuble Guimard 10-12,
- au redéveloppement du site Axa (Souverain 23-25 et terrain Tenreuken),
- à la reconversion de l'immeuble Woluwe 34 en appartements,
- à la rénovation en plusieurs phases de l'immeuble occupé Tervuren 270-272,
- à la rénovation de l'immeuble Livingstone II.

Les dépenses en immobilier de santé concernent des constructions, rénovations ou extensions d'actifs pré loués, situés principalement en Belgique.

1.7. Politique de développement et de gestion durable

a. Livraison de la prison de Leuze-en-Hainaut

Conformément aux Directives Européennes, les autorités publiques ont un rôle de modèle à jouer en matière de développement durable. Dès lors, les immeubles construits à leur usage dans le cadre de soumissions publiques ont un niveau de performance énergétique supérieur.

Cofinimmo a apporté son expertise dans ce domaine dans le cadre de la construction de la prison de Leuze-en-Hainaut. Un objectif BREEAM « Very good » a été visé, et le bâtiment compte notamment :

- un système de ventilation avec récupération de chaleur (« type D »),
- des toitures vertes,
- un système de récupération des eaux pluviales pour les installations sanitaires,
- des panneaux photovoltaïques,
- un système de cogénération d'énergie.

b. Collecte des données énergétiques des immeubles de bureaux

En 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. Dans le courant du premier semestre de 2014, les données de consommation des espaces communs gérés par Cofinimmo Services et les données de consommation privative fournies par différents locataires de bureaux sur base volontaire, ont été (télé)relevées et introduites dans le logiciel.

c. Green Charter

Cofinimmo propose de façon systématique 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 en 2012, 19 locataires l'ont signée. Ensemble, ils représentent $\pm 17,7\%$ de tous les locataires du portefeuille de bureaux de Cofinimmo (115 700m²).

1.8. Gestion des ressources financières

a. Financement

Renforcement des capitaux propres pour € 32,8 millions par la distribution de dividendes en actions

Les actionnaires de Cofinimmo ayant opté pour le réinvestissement de leurs dividendes 2013 à concurrence de 41,2% en actions ordinaires nouvelles, les capitaux propres de la société ont été augmentés de € 32,8 millions. Le prix de souscription des actions nouvelles était de € 85,50¹.

Pour rappel, au 30.06.2014, le cours de bourse de clôture s'élevait à € 91,01 et la valeur intrinsèque de l'action, en juste valeur, à € 85,17.

b. Endettement

Structure de la dette

Au 30.06.2014, les dettes financières consolidées du Groupe Cofinimmo s'élevaient à € 1 623,6 millions. Elles étaient constituées de :

- € 391,1 millions de quatre emprunts obligataires non convertibles :

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%	3,598%	26.07.2012	07.02.2020
Cofinimmo SA	€ 50,0	100%	2,78%	23.10.2013	23.10.2017

- € 383,4 millions de deux emprunts obligataires convertibles en actions de Cofinimmo :

Société émettrice	Montant nominal (x 1 000 000)	Prix d'émission	Prix de conversion	Coupon	Date d'émission	Date de maturité
Cofinimmo SA	€ 173,3	100%	€ 116,60	3,125%	28.04.2011	28.04.2016
Cofinimmo SA	€ 190,8	100%	€ 104,231	2,00%	20.06.2013	20.06.2018

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

Suite à la distribution du dividende 2013 de € 6,00 par action ordinaire, les droits des détenteurs d'obligations convertibles émises en 2013 ont été ajustés². Depuis le 06.06.2014 (date de paiement du dividende 2013), le prix de conversion de ces obligations s'élève à € 104,231.

- € 183,0 millions de billets de trésorerie, dont € 168,0 millions d'une durée inférieure à un an à l'origine et € 15,0 millions d'une durée supérieure à trois ans à l'origine ;

¹ Voir également nos communiqués de presse des 14.05.2014 et 05.06.2014, disponibles sur notre site internet.

² Voir également notre communiqué de presse du 12.06.2014, disponible sur notre site internet.

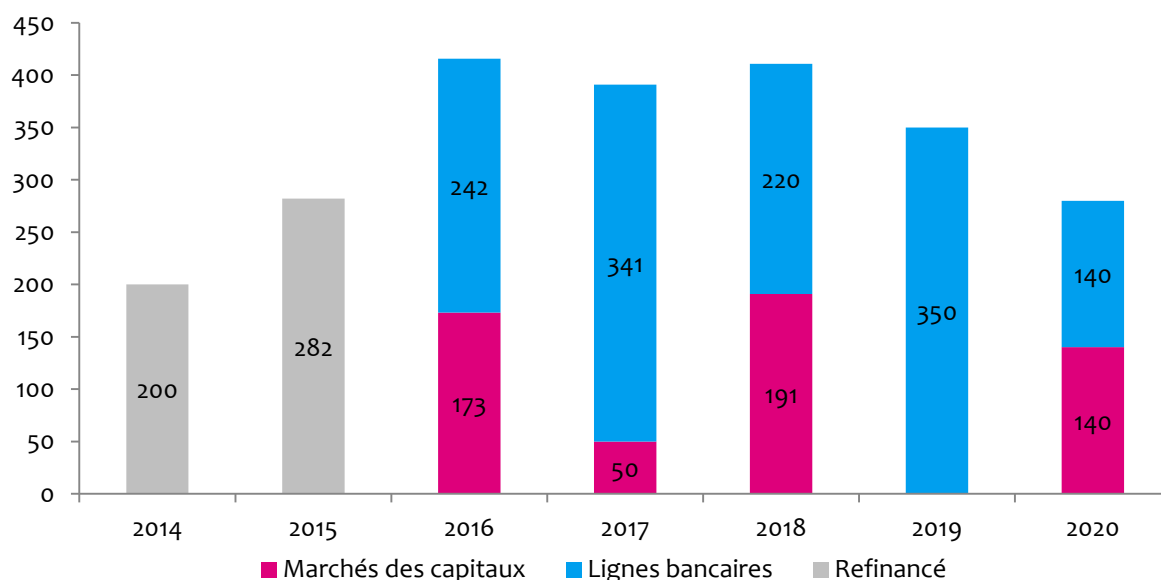
- € 655,2 millions de crédits bancaires bilatéraux à moyen et long terme, d'une durée de trois à 10 ans à l'origine;
- € 6,9 millions d'autres emprunts et avances (débits en compte)
- € 4,0 millions correspondant à la valeur actualisée du coupon minimum des obligations remboursables en actions émises par Cofinimur I en décembre 2011 .

Au 30.06.2014, les seules dettes financières courantes consolidées de Cofinimmo s'élevaient à € 519,5 millions, dont :

- € 178,0 millions de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an ;
- € 341,1 millions de dettes arrivant à échéance, dont € 201,1 millions concernent deux obligations et € 140,0 millions concernent des dettes bancaires;
- € 0,4 millions d'autres emprunts et avances (débits en compte).

L'ensemble de ces dettes financières courantes de € 519,5 millions est intégralement couvert par les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées à long terme qui totalisent € 775,6 millions au 30.06.2014. Les disponibilités couvrent également les besoins de financement jusque fin 2015.

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 30.06.2014, arrivent à échéance de façon étalée jusqu'en 2020. Les dettes arrivant à échéance en 2014 et 2015 sont refinancées à 100%.

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.

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 passée de 3,8 ans au 31.12.2013 à 3,9 ans au 30.06.2014.

Le taux d'intérêt moyen de la dette de Cofinimmo, y compris les marges bancaires, s'élève à 3,72% pour le premier semestre de 2014.

Ratios d'endettement consolidés

Au 30.06.2014, Cofinimmo respecte les limites des ratios d'endettement financier. Le ratio d'endettement réglementaire¹ de Cofinimmo atteint 48,88% (contre 48,87% au 31.12.2013) 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 financier², quant à lui, s'établissait au 30.06.2014 à 48,91%.

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

Devant la persistance de taux d'intérêt très bas, Cofinimmo a estimé opportun d'annuler, à l'occasion de la vente de l'immeuble de bureaux North Galaxy, des positions de couverture de taux d'intérêt³.

Les positions annulées sont des options FLOOR vendues assortie d'un taux strike à 3% pour un montant notionnel de € 600 millions, qui s'étendaient jusqu'à l'année 2017 comprise. Cette opération a engendré un débours de € 56 millions, mais entraînera une forte baisse des charges d'intérêt dans les années futures. La valeur négative des positions annulées était déjà enregistrée en capitaux propres, de sorte que cette annulation n'a pas d'effet sur la valeur intrinsèque de l'action Cofinimmo.

Afin d'éviter qu'une hausse ultérieure des taux d'intérêt compromette l'abaissement des charges d'intérêt futures, Cofinimmo a également fixé par des Interest Rate Swaps des couvertures nouvelles sur la même période et pour un montant notionnel de € 400 millions. Le taux moyen de ces nouveaux IRS est de 0,51%⁴.

¹ Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les Sicafis comme : Dettes financières et autres / Total de l'actif.

² Ratio défini comme : Dettes financières nettes / Juste valeur du patrimoine et des créances de location financement.

³ Voir également notre communiqué de presse du 13.05.2014, disponible sur notre site internet.

⁴ A ce taux s'ajoutera la marge bancaire pour le calcul du coût effectif de la dette.

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

Options CAP achetées



IRS¹



Options FLOOR vendues



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

A endettement constant, le risque de taux d'intérêt² est couvert à plus de 80% jusqu'à fin 2019. La sensibilité du résultat de Cofinimmo à la variation des taux d'intérêt est expliquée dans la rubrique « Gestion des risques ».

Notation financière

En mars 2014, l'agence de notation financière Standard & Poor's a réaffirmé la notation financière de Cofinimmo de BBB- pour le long terme et de A-3 pour le court terme.

¹ 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.

² Calculé sur base des instruments dérivés « in-the-money » : IRS et FLOOR vendues.

1.9. Information relative aux actions et obligations

a. Performance boursière

L'action ordinaire (COFB)

	30.06.2014	31.12.2013	31.12.2012
Cours de bourse (sur 6/12 mois, en €)			
Le plus élevé	92,28	93,50	95,00
Le plus bas	84,74	82,23	83,38
A la clôture	91,01	89,75	89,60
Moyen	87,72	88,26	88,40
Rendement en dividende¹	6,27%	7,36%	7,35%
Return brut² (sur 6/12 mois)	7,67%	7,53%	6,01%
Volume (sur 6/12 mois, en nombre de titres) sur Euronext			
Volume journalier moyen	36 489	37 975	33 584
Volume total	4 707 115	9 911 464	8 765 448
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la clôture³	17 290 073	16 905 085	15 318 175
Capitalisation boursière à la clôture (x € 1 000)	1 573 569	1 517 231	1 372 508
Zone de free float⁴	90%	90%	90%

Les actions privilégiées (COFP1 & COFP2)

	COFP1 30.06.2014	COFP1 31.12.2013	COFP2 30.06.2014	COFP2 31.12.2013
Cours de bourse (sur 6/12 mois, en €)				
A la clôture	95,00	95,00	86,66	78,00
Moyen	95,00	95,00	84,56	84,71
Rendement en dividende¹	6,71%	6,71%	7,53%	7,52%
Return brut² (sur 6/12 mois)	6,71%	6,71%	8,40%	-1,89%
Volume (sur 6/12 mois, en nombre de titres)				
Volume journalier moyen ⁵	0	0	30	66
Volume total	0	0	330	1 061
Nombre d'actions	395 048	395 148	293 482	293 534
Capitalisation boursière à la clôture (x € 1 000)	37 530	37 539	25 433	22 896

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.

Les obligations

	Cofinimmo Luxembourg SA € 100 millions – 2004-2014 ISIN XS0193197505		Cofinimmo SA € 100 millions – 2009-2014 ISIN BE0002171370	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Cours de bourse (sur 6/12 mois, en % du nominal)				
A la clôture	100,17	101,98	101,64	102,95
Moyen	101,20	103,28	101,93	104,07
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	1,06%	1,71%	0,91%	2,58%
Rendement effectif à l'émission	5,06%	5,06%	4,54%	4,54%
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut	5,25	5,25	5,00	5,00
Net	3,94	3,94	3,75	3,75
Nombre de titres	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	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Cours de bourse (sur 6/12 mois, en % du nominal)				
A la clôture	103,76	100,13	101,98	99,90
Moyen	102,98	100,33	101,27	99,94
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	2,84%	3,49%	2,13%	2,81%
Rendement effectif à l'émission	3,55%	3,55%	2,78%	2,78%
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut	3,55	3,55	2,78	2,78
Net	2,66	2,66	2,09	2,09
Nombre de titres	1 400	1 400	500	500

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	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Cours de bourse (sur 6/12 mois)				
A la clôture	104,48%	102,75%	€ 114,71	€ 110,56
Moyen	103,59%	102,92%	€ 112,21	€ 109,59
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	0,65%	0,54%	0,47%	1,54%
Rendement effectif à l'émission	3,13%	3,13%	2,00%	2,00%
Coupon d'intérêt (en %)				
Brut	3,13	3,13	2,00	2,00
Net	2,34	2,34	1,50	1,50
Nombre de titres	1 486 332	1 486 332	1 764 268	1 764 268

b. Dividendes 2013

Le Conseil d'Administration a offert aux actionnaires (ordinaires et privilégiés) le choix entre le paiement du dividende 2013 en actions ordinaires nouvelles ou en numéraire, ou d'opter pour une combinaison de ces deux modalités de paiement¹.

A l'issue de la période d'option de cette modalité de paiement, un total de 41,2% des coupons de dividende ont été remis en souscription². Ceci a donné lieu à l'émission de 383 224 actions ordinaires nouvelles, souscrites à un prix de € 85,50, pour un montant total de € 32,8 millions. Le prix d'émission était identique au cours de clôture de l'action existante sur Euronext Brussels la veille de l'annonce de l'ouverture de la souscription, corrigé pour le coupon de dividende 2013 détaché.

Ces actions nouvelles ont jouissance dans les résultats de Cofinimmo à partir du 01.01.2014 (premier dividende payable en juin 2015).

c. Dividendes 2014

Sauf survenance d'événements imprévus, la prévision des dividendes pour l'exercice 2014 telle que publiée dans le Rapport Financier Annuel 2013 est maintenue. Elle s'élève à € 5,50 brut (€ 4,125 net) par action ordinaire et à € 6,37 brut (€ 4,7775 net) par action privilégiée. Le précompte mobilier sur les dividendes versés s'élève à 25%.

¹ Voir également notre communiqué de presse du 14.05.2014, disponible sur notre site internet.

² Voir également notre communiqué de presse du 05.06.2014, disponible sur notre site internet.

d. Conversions d'actions privilégiées

Conformément à l'Article 8.2. des statuts, deux nouvelles fenêtres de conversion des actions privilégiées Cofinimmo en actions ordinaires Cofinimmo étaient ouvertes pendant les six premiers mois de l'année. Lors de cette période, des demandes de conversion totalisant 152 actions privilégiées ont été reçues¹. Ainsi, depuis le début de l'ouverture de la procédure de conversion (01.05.2009), 811 236 actions privilégiées ont été converties en actions ordinaires. Le nombre d'actions privilégiées encore en circulation est de 688 530.

e. Actionnariat

Au 30.06.2014, aucun actionnaire ne dépasse le seuil de déclaration de transparence, fixé à 5%. Le Groupe Cofinimmo détient 0,003% de ses propres actions.

Société	Actions ordinaires	Actions privilégiées	Nombre total d'actions (droits de vote)	%
Groupe Cofinimmo	47 305		47 305	0,003%
Nombre total d'actions émises	17 337 378	688 530	18 025 908	100,0%

f. Agenda de l'actionnaire

Evénement	Date
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2014	07.11.2014
Communiqué annuel : résultats au 31.12.2014	06.02.2015
Publication du Rapport Financier Annuel 2014	13.04.2015
Déclaration intermédiaire : résultats au 31.03.2015	13.05.2015
Assemblée Générale Ordinaire pour 2014	13.05.2015
Rapport Financier Semestriel : résultats au 30.06.2015	31.07.2015
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2015	06.11.2015
Communiqué annuel : résultats au 31.12.2015	05.02.2016

¹ Voir également nos communiqués de presse des 07.04.2014 et 07.07.2014, disponibles sur notre site internet.

1.10. Evénements survenus après le 30.06.2014

a. Vente de l'EHPAD¹ Villa Saint-Dominique à Rouen (FR) pour € 3,8 millions

Le 04.07.2014, Cofinimmo, via sa filiale française SCI Privatel Investissement, a vendu l'EHPAD Villa Saint-Dominique à Rouen (FR) pour un montant brut de € 3,8 millions, en ligne avec la valeur d'investissement de l'actif telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2013. L'actif avait été libéré par Korian à la fin de son bail au 30.06.2013.

b. Acquisition d'une clinique SSR² à rénover et à étendre à Néville (FR) pour € 5,2 millions

Le 31.07.2014, Cofinimmo a acquis la clinique SSR Caux du Littoral à Néville (FR). Le site existant va être rénové et étendu d'ici juillet 2015. A la livraison des travaux, le bail de type triple net (entretien, y compris structurel, à charge du preneur) conclu avec l'opérateur Handra entrera en effet pour une durée de 12 ans.

Le prix d'acquisition du terrain et des constructions existantes et le budget des travaux de rénovation et d'extension s'élèvent à un montant total de € 5,2 millions hors TVA. La moitié de ce montant a été payé par Cofinimmo ce 31.07.2014. Le solde sera versé au fur et à mesure de l'avancement du chantier. Le rendement locatif initial attendu est de 7,5%.

Handra est un Groupe privé français qui compte 150 employés. Le Groupe exploite 158 lits répartis sur quatre sites EHPAD ou SSR situés en France. Il se concentre sur des structures de petite taille (25 à 60 lits) à rénover, situées dans des zones aisées.

c. Prolongation de deux lignes de crédit pour un montant total de € 140 millions

Dans le courant du mois de juillet, deux lignes de crédit arrivant à échéance le 31.08.2014 ont été renouvelées pour cinq ans. Le montant de ces lignes de crédit s'élève respectivement à € 100 millions et € 40 millions.

¹ Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes.

² Clinique de Soins de Suite et de Réadaptation.

1.11. Gestion des risques

Ci-dessous est présenté un aperçu des principaux risques auxquels Cofinimmo est exposé dans le cadre de ses activités. Pour un examen plus approfondi de la gestion des risques, référence est faite au Rapport Financier Annuel 2013, pages 2 à 7.

Risque lié à la conjoncture économique

Les activités de Cofinimmo sont partiellement liées à la conjoncture économique générale. Une baisse de la croissance économique influence indirectement le taux d'occupation des bureaux par le secteur privé ainsi que les loyers. Elle peut aussi augmenter le risque de défaut des locataires. L'impact sur les résultats de Cofinimmo est cependant atténué par la durée des contrats de location (au 30.06.2014, la durée moyenne jusqu'à la première option de résiliation est de 10,9 ans pour l'ensemble du portefeuille), la diversification du portefeuille de locataires (402 clients) et la présence de plus de 23% de locataires de bureaux appartenant au secteur public. Grâce à la diversification vers des secteurs moins cycliques comme l'immobilier de santé et aux opérations de *sale and lease back* avec AB InBev et MAAF, le portefeuille est moins soumis à la conjoncture économique générale.

Risque de vacance locative

Depuis quelque six ans, le marché bruxellois des immeubles de bureaux est confronté à une importante vacance locative. Au 30.06.2014, le pourcentage de vacance locative à Bruxelles atteint un niveau de 10,54% (source : CBRE). Pour le portefeuille de bureaux de Cofinimmo, la vacance s'élève à 10,65% au 30.06.2014. Cofinimmo gère sa clientèle de manière active afin de limiter l'inoccupation et la rotation des locataires dans le secteur des bureaux. Une équipe interne est responsable de la gestion des bâtiments et chargée de résoudre rapidement les plaintes des locataires. L'équipe commerciale entretient des contacts réguliers avec les clients existants et recherche activement de nouveaux locataires.

L'immobilier de santé est quant à lui loué à long terme pour une durée initiale de 27 ans en Belgique, de 12 ans en France et de 15 ans aux Pays-Bas. Au 30.06.2014, la durée résiduelle moyenne est de 21,7 ans en Belgique, 6,7 ans en France et 13,8 ans aux Pays-Bas.

Au 30.06.2014, 99,70% des cafés/restaurants sont loués à AB InBev pour une durée résiduelle moyenne minimum de 16,3 ans. Par ailleurs, 99,32% des agences de services d'assurance sont louées à MAAF pour une durée résiduelle moyenne de 7,3 ans.

Risque d'insolvabilité des locataires

Cofinimmo est exposée au risque de défaillance de ses locataires. Au 30.06.2014, le top cinq des plus importants clients couvre 52,2% des revenus locatifs. Dans le top trois des plus importants locataires de bureaux, deux proviennent du secteur public.

Une avance ou une garantie bancaire correspondant à six mois de loyer est généralement demandée aux locataires n'appartenant pas au secteur public.

Risque lié à l'activité d'investissement et de développement

Cofinimmo mène une activité limitée de développement pour compte propre, la limite étant fixée à 10% maximum de la juste valeur du portefeuille.

Lorsqu'elle examine des dossiers d'investissement, Cofinimmo fait certaines estimations relatives aux conditions économiques, celles du marché et autres, y compris des estimations relatives à la valeur ou la valeur potentielle d'un bien immobilier ainsi que son retour sur investissement potentiel. Ces estimations peuvent se révéler inexactes, ce qui rendrait la politique d'investissement de Cofinimmo inappropriée, menant à des conséquences négatives pour les revenus de Cofinimmo, ses résultats opérationnels, conditions financières et perspectives.

Avant toute acquisition d'immeuble, Cofinimmo réalise une évaluation interne afin de déterminer un prix pour le bâtiment dans une perspective d'exploitation à long terme. En outre, un expert immobilier indépendant évalue chaque acquisition ou vente d'un bien immobilier.

Risque lié à la dégradation des immeubles et aux gros travaux

Cofinimmo entretient et rénove régulièrement ses immeubles afin qu'ils restent attractifs pour les locataires. L'évolution actuelle en faveur d'une augmentation de la durabilité et des économies d'énergie, tant dans la construction que dans l'utilisation des bâtiments, peut requérir des investissements supplémentaires.

Risque lié à la variation de la juste valeur des bâtiments

Le patrimoine immobilier est valorisé trimestriellement par des experts immobiliers indépendants. Une variation de valeur de 1% du patrimoine immobilier produirait un impact de l'ordre de € 31,5 millions sur le résultat net et de € 1,75 sur la valeur intrinsèque par action. Elle aurait aussi un impact d'environ 0,44% sur le taux d'endettement.

Risque de liquidité et de financement

Une diversification des sources de financement, un pool bancaire stable et étendu, doté de bonnes notations financières (Cofinimmo compte neuf partenaires bancaires) et une répartition équilibrée dans le temps des échéances des crédits permettent d'obtenir les conditions financières les plus favorables.

Cofinimmo est également limitée dans sa capacité d'emprunt par le ratio d'endettement maximum autorisé par la réglementation sur les Sicafis (65%) et par la limite convenue avec ses banquiers dans la documentation des crédits en relation avec ce même ratio (60%). Au 30.06.2014, le ratio d'endettement réglementaire consolidé s'élève à 48,88%.

Cofinimmo dispose d'un plan financier à moyen terme revu complètement au printemps de chaque année et mis à jour en cours d'année à l'occasion de chaque acquisition ou cession significative de

biens immobiliers. Ce plan a notamment pour but de positionner le ratio d'endettement consolidé réglementaire de Cofinimmo à un niveau approprié en fonction d'une appréciation posée par le Conseil d'Administration des risques inhérents aux caractéristiques du patrimoine et du portefeuille des baux en cours¹.

Risque de taux d'intérêt

Cofinimmo contracte une partie importante de ses dettes financières à un taux d'intérêt flottant. Pour couvrir les charges financières y afférentes contre les hausses de taux et s'assurer que les taux d'intérêt restent fixés dans une marge entre un taux minimum et un taux maximum, des instruments dérivés ont été souscrits. Ces instruments incluent plus exactement des *Interest Rate Swaps* et des options CAP partiellement financés par la souscription d'options FLOOR.

Sur la base des mécanismes de couverture existants et d'un niveau d'endettement constant, une hausse ou une baisse des taux d'intérêt de 0,5% n'entraînerait aucune modification importante de la charge financière de l'année en cours.

Les instruments dérivés sur les intérêts sont évalués à la valeur du marché au terme de chaque trimestre. Les futures variations de taux exercent donc un impact sur la valeur de l'actif net et sur le résultat de la période.

¹ Voir l'Article 54 de l'Arrêté Royal du 07.12.2010.

1.12. Gouvernance d'entreprise

Cofinimmo veille à maintenir des normes élevées de gouvernance d'entreprise et évalue en permanence ses méthodes par rapport aux principes, pratiques et exigences en ce domaine. La pratique de gouvernance d'entreprise de Cofinimmo est en complète conformité avec le Code belge en la matière¹.

Une description détaillée des différents Comités, leurs rôles et leurs membres respectifs est indiquée dans le chapitre «Déclaration de gouvernance d'entreprise» du Rapport Financier Annuel 2013.

L'Assemblée Générale du 14.05.2014 a nommé, avec effet immédiat, en qualité d'Administrateur représentant l'actionnaire Belfius Insurance, Monsieur Christophe Demain, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2016. La composition du Conseil d'Administration est indiquée en page 60 du présent Rapport.

L'Assemblée Générale du 14.05.2014 a également approuvé la proposition de renouveler le mandat de la SC s.f.d. SCRL Deloitte Réviseurs d'Entreprises, représentée par Monsieur Frank Verhaegen, réviseur agréé, dont le siège est établi Berkenlaan 8B à 1831 Diegem, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2017. Elle a par ailleurs approuvé la proposition de fixer les honoraires du Commissaire à € 116 700 par an, hors TVA et débours, à indexer annuellement en fonction de l'évolution de l'indice-santé.

1.13. Nouveau statut de « Société Immobilière Réglementée » (SIR)

Suite à la transposition de la Directive Européenne « Alternative Investment Fund Managers » (AIFM) dans la législation belge, les Sicafis sont soumises à de nouvelles obligations.

Dans ce contexte, le Parlement belge a adopté une Loi instaurant le statut de « Société Immobilière Réglementée » (SIR) et permettant aux Sicafis existantes d'adopter ce nouveau statut. Cette Loi a été fixée dans un Arrêté Royal d'Exécution, qui a été publié au Moniteur belge le 16.07.2014.

Les Sicafi sont dès lors amenées, dans les quatre mois suivant la publication dudit Arrêté Royal dans le Moniteur Belge, à faire un choix : soit demander leur agrément en qualité d'AIF et de société d'investissement, soit proposer à leurs actionnaires d'adopter le statut de SIR et demander leur agrément en cette qualité.

Cofinimmo fera une recommandation à ses actionnaires dans le cadre de ce dossier dans les semaines à venir.

¹ Voir notre Corporate Governance Charter, disponible sur notre site internet.

2. Etats financiers résumés

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers intermédiaires sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2013. Le jeu d'états financiers résumés a été établi en utilisant des méthodes comptables conformes au référentiel IFRS et en particulier à la norme IAS 34 relative à l'information financière intermédiaire.

2.1. Résultat global – Schéma Arrêté Royal du 07.12.2010 (x € 1 000)

A. RESULTAT NET	Notes	2Q2014	2Q2013	1H2014	1H2013
Revenus locatifs	5	48 965	49 043	97 385	97 622
Reprises de loyers cédés et escomptés	5	4 426	6 319	11 333	12 638
Charges relatives à la location		-22	-2	-30	-7
Résultat locatif net	4,5	53 369	55 360	108 688	110 253
Récupération de charges immobilières		-95	-10	180	69
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		10 938	10 749	23 597	20 889
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		-217	-55	-662	-404
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-12 074	-11 291	-25 436	-22 061
Résultat immobilier		51 921	54 753	106 367	108 746
Frais techniques		-1 842	-975	-2 644	-1 726
Frais commerciaux		-236	-206	-462	-598
Charges et taxes sur immeubles non loués		-879	-1 174	-2 126	-2 129
Frais de gestion immobilière		-3 353	-3 748	-7 230	-7 806
Charges immobilières		-6 310	-6 103	-12 462	-12 259
Résultat d'exploitation des immeubles		45 611	48 650	93 905	96 487
Frais généraux de la société		-1 721	-1 730	-3 589	-3 462
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		43 890	46 920	90 316	93 025
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers		-22 620	-232	-22 236	341
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		6 004	-5 420	-572	-11 718
Autre résultat sur portefeuille		313	-682	335	-1 376
Résultat d'exploitation		27 587	40 586	67 843	80 272
Revenus financiers	6	1 449	1 217	2 844	2 532
Charges d'intérêts nettes	7	-13 888	-15 865	-30 315	-33 110
Autres charges financières	8	-223	-887	-218	-911
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	9	-76 493	-9 643	-100 892 ¹	-9 631
Résultat financier		-89 155	-25 178	-128 581	-41 120
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		485	540	827	731
Résultat avant impôt		-61 083	15 948	-59 911	39 883
Impôts des sociétés		-192	-530	-162	-713
Exit tax		40	92	802	131
Impôt		-152	-438	640	-582
Résultat net		-61 235	15 510	-59 271	39 301
Intérêts minoritaires		-994	-1 463	-2 204	-2 773
Résultat net – part du Groupe		-62 229	14 047	-61 475	36 528
Résultat net courant – part du Groupe		-45 954	20 292	-39 740	49 233
Résultat sur portefeuille – part du Groupe		-16 275	-6 245	-21 735	-12 705

¹ Comprend la restructuration des instruments financiers/annulation de FLOOR pour un montant de K€ -56 198.

B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	Notes	2Q2014	2Q2013	1H2014	1H2013
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		298	-362	201	-629
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS		53 135	27 702	49 116	41 010
Autres éléments du résultat global		53 433	27 340	49 317	40 381
Intérêts minoritaires		11	5	11	5
Autres éléments du résultat global – part du Groupe		53 444	27 345	49 328	40 386

C. RESULTAT GLOBAL	Notes	2Q2014	2Q2013	1H2014	1H2013
Résultat global		-7 802	42 850	-9 954	79 682
Intérêts minoritaires		-983	-1 458	-2 193	-2 768
Résultat global – part du Groupe		-8 785	41 392	-12 147	76 914

Résultat par action – part du Groupe (en €)	30.06.2014	30.06.2013
Résultat net courant par action – part du Groupe	-2,21	2,80
Résultat sur portefeuille par action – part du Groupe	-1,21	-0,72
Résultat net par action – part du Groupe	-3,42	2,08

Résultat dilué par action – part du Groupe (en €)¹	30.06.2014	30.06.2013
Nombre d'actions diluées	17 290 073	16 943 145 ²
Résultat net dilué par action – part du Groupe	-3,81	1,90 ²

¹ Conformément à l'IAS 33, les obligations convertibles sont exclues du calcul du résultat net dilué – part du Groupe en 2013 et 2014 car elles auraient un impact relatif sur le résultat net dilué par action – part du Groupe.

² La méthode de calcul du résultat net dilué – part du Groupe a été revue fin 2013. Le nombre d'actions diluées et le résultat net dilué par action – part du Groupe au 30.06.2013 ont été recalculés sur base cette nouvelle méthode.

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

A. RESULTAT NET COURANT	30.06.2014	30.06.2013
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	97 355	97 615
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	11 333	12 638
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-1 839	-1 172
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-482	-335
Résultat immobilier	106 367	108 746
Frais techniques	-2 644	-1 726
Frais commerciaux	-462	-598
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2 126	-2 129
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	101 135	104 293
Frais de gestion immobilière	-7 230	-7 806
Résultat d'exploitation des immeubles	93 905	96 487
Frais généraux de la société	-3 589	-3 462
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	90 316	93 025
Produits financiers (hors IAS 39) ¹	2 844	2 532
Charges financières (hors IAS 39) ²	-30 533	-34 021
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-100 892 ³	-9 631
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	699	731
Impôts	-162	-713
Résultat net courant⁴	-37 728	51 923
Intérêts minoritaires	-2 012	-2 690
Résultat net courant – part du Groupe	-39 740	49 233

B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	30.06.2014	30.06.2013
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	-22 236	341
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-572	-11 718
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	128	
Autre résultat sur portefeuille	1 137	-1 245
Résultat sur portefeuille	-21 543	-12 622
Intérêts minoritaires	-192	-83
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-21 735	-12 705

C. RESULTAT NET	30.06.2014	30.06.2013
Résultat net	-59 271	39 301
Intérêts minoritaires	-2 204	-2 773
Résultat net – part du Groupe	-61 475	36 528

NOMBRE D' ACTIONS	30.06.2014	30.06.2013
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	17 337 378	16 953 421
Nombre d'actions privilégiées émises et non converties	688 530	689 263
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période	17 290 073	16 903 954
Nombre d'actions privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	688 530	689 263
Nombre total d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période	17 978 603	17 593 217

¹ IAS 39 compris, au 30.06.2014 et au 30.06.2013, les produits financiers s'élèvent à respectivement K€ 2 844 et K€ 12 523.

² IAS 39 compris, au 30.06.2014 et au 30.06.2013, les charges financières s'élèvent à respectivement K€ -131 425 et K€ -53 643.

³ Comprend la restructuration des instruments financiers/annulation de FLOOR pour un montant de K€ -56 198.

⁴ Résultat net à l'exclusion notamment du résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers, des variations de la juste valeur des immeubles de placement et de l'exit tax.

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Les revenus locatifs nets s'élevaient à € 97,4 millions au 30.06.2014, à comparer à € 97,6 millions au 30.06.2013. A portefeuille constant (« like-for-like »), le niveau des loyers est en hausse de 1,05% sur les 12 derniers mois : l'effet négatif des départs (-1,15%) et des renégociations (-0,42%) a été compensé par l'effet positif de l'indexation des baux (+1,34%) et des nouvelles locations (+1,28%). La rubrique « Reprises de loyers cédés et escomptés » passe de € 12,6 millions au 30.06.2013 à € 11,3 millions au 30.06.2014, principalement suite à la sortie de périmètre de l'immeuble de bureaux North Galaxy intervenue le 12.05.2014. Le résultat immobilier s'élève à € 106,4 millions au 30.06.2014, à comparer à € 108,7 millions au 30.06.2013, soit une baisse de 2,1%.

Les frais d'exploitation directs et indirects représentent 0,90% de la valeur moyenne du patrimoine au 30.06.2014, à comparer à 0,82% au 30.06.2013. Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) s'établit à € 90,3 millions au 30.06.2014, contre € 93,0 millions un an auparavant.

Le résultat financier (hors impact IAS 39) s'élève à € -27,7 millions au 30.06.2014, à comparer à € -31,5 millions au 30.06.2013. Le taux d'intérêt moyen, y compris les marges bancaires¹, baisse de 3,97% au 30.06.2013 à 3,72% au 30.06.2014, grâce notamment à l'annulation d'options FLOOR intervenue le 12.05.2014. Le niveau moyen de la dette est également en baisse (€ 1 632,0 millions au 30.06.2014, contre € 1 669,9 millions au 30.06.2013). La rubrique « Revalorisation des instruments financiers » s'établit à € -100,9 millions au 30.06.2014, et inclut notamment les frais liés à la restructuration des instruments de couverture de taux d'intérêts pour € 56 millions².

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

Le résultat net courant – part du Groupe s'élève à € -39,7 millions au 30.06.2014, à comparer à € 49,2 millions au 30.06.2013. Par action, ces chiffres s'établissent à € -2,21 au 30.06.2014 et € 2,80 au 30.06.2013.

Au sein du résultat sur portefeuille, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers s'élève à € -22,2 millions au 30.06.2014 et comprend principalement la perte de € 24 millions réalisée sur la vente de l'immeuble de bureaux North Galaxy. La variation de juste valeur des immeubles de placement passe de € -11,7 millions au 30.06.2013 à € -0,6 millions au 30.06.2014. La baisse de valeur des immeubles de bureaux à rénover dans un avenir proche est compensée notamment par une hausse de la valeur de l'immeuble de bureaux Livingstone II, suite à l'annonce de la signature du bail avec la Commission Européenne, et par une amélioration de la valeur des actifs de santé en Belgique et en France, résultant principalement de l'indexation des baux. A composition constante (« like-for-like »), la juste valeur des immeubles de placement est constante par rapport au 31.12.2013 (-0,02%).

Le résultat net – part du Groupe s'élève à € -61,5 millions au 30.06.2014, contre € 36,5 millions au 30.06.2013. Par action, ces chiffres s'établissent à € -3,42 au 30.06.2014 et € 2,08 au 30.06.2013.

¹ Marges payées qui s'ajoute au taux flottant (Euribor).

² Il s'agit principalement du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture dont la relation a été arrêtée.

2.3. Bilan consolidé (x € 1 000)

	Notes	30.06.2014	31.12.2013
Actifs non courants		3 366 956	3 565 180
Goodwill	4	129 356	129 356
Immobilisations incorporelles		698	753
Immeubles de placement	4,10	3 141 170	3 338 709
Autres immobilisations corporelles		1 089	677
Actifs financiers non courants		10 837	20 941
Créances de location-financement		78 104	67 449
Créances commerciales et autres actifs non courants		40	40
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		5 662	7 255
Actifs courants		102 005	105 263
Actifs détenus en vue de la vente	4	7 130	8 300
Actifs financiers courants		4 305	2 782
Créances de location-financement		1 630	1 236
Créances commerciales		24 361	25 698
Créances fiscales et autres actifs courants		10 615	24 304
Trésorerie et équivalents de trésorerie		24 362	15 969
Comptes de régularisation		29 602	26 974
TOTAL DE L'ACTIF		3 468 961	3 670 443
Capitaux propres		1 597 257	1 681 462
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		1 531 282	1 614 937
Capital	11	963 448	942 825
Primes d'émission	11	384 362	372 110
Réserves		244 947	241 265
Résultat net de l'exercice	12	-61 475	58 737
Intérêts minoritaires		65 975	66 525
Passif		1 871 704	1 988 981
Passifs non courants		1 223 569	1 412 904
Provisions		17 101	18 180
Dettes financières non courantes		1 104 096	1 266 665
Autres passifs financiers non courants		67 854	93 304
Impôts différés		34 518	34 755
Passifs courants		648 135	576 077
Dettes financières courantes		519 539	455 509
Autres passifs financiers courants		26 671	21 921
Dettes commerciales et autres dettes courantes		69 568	64 680
Comptes de régularisation		32 357	33 967
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		3 468 961	3 670 443

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 30.06.2014, la juste valeur atteint € 3 148,3 millions, à comparer à € 3 347,0 millions au 31.12.2013.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier¹, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à € 3 277,8 millions au 30.06.2014 à comparer à € 3 478,9 millions au 31.12.2013.

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

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.

2.4. Calcul du ratio d'endettement (x € 1 000)

Le ratio d'endettement (soit les dettes rapportées au total des actifs) s'élève au 30.06.2014 à 48,88%.

		30.06.2014	31.12.2013
Dettes financières non courantes		1 104 096	1 266 665
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	61	54
Dettes financières courantes	+	519 539	455 509
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	69 568	64 680
Dette totale	=	1 693 264	1 786 908
Actif total		3 468 961	3 670 443
Instruments de couverture	-	4 990	13 999
Actif total, instruments de couverture exclus	=	3 463 971	3 656 444
RATIO D'ENDETTEMENT		48,88%	48,87%

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

2.5. Tableau des flux de trésorerie (x € 1 000)

	30.06.2014	30.06.2013
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	15 969	3 041
ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
Résultat net de la période	-61 475	36 528
Extourne des charges et produits d'intérêts	25 475	33 351
Extourne des plus et moins values sur cession d'actifs immobiliers	22 236	-341
Extourne des charges et produits sans effet de trésorerie	89 151	7 716
Variation du besoin en fonds de roulement	1 127	2 119
Flux de trésorerie résultant des activités opérationnelles	76 514	79 373
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations	-52	-436
Acquisitions en immeubles de placement	-503	-753
Extensions d'immeubles de placement	-18 709	-19 586
Investissements sur immeubles de placement	-6 485	-11 531
Acquisitions de filiales consolidées	-1 555	
Cessions d'immeubles de placement	21 221	5 109
Cession d'actifs détenus en vue de la vente	1 639	310
Cession de filiales consolidées	198 506	
Païement de l'exit tax	778	-7
Cession et remboursement de créances de location-financement	81 572	1 556
Autres flux liés aux activités d'investissement	635	-39
Flux de trésorerie résultant des activités d'investissement	277 047	-25 377
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Cessions d'actions propres	143	91 638
Dividendes payés aux actionnaires	-73 399	-67 323
Coupons payés aux minoritaires	-285	-241
Coupons payés aux orataires	-2 702	-2 727
Augmentation des dettes financières	66 087	220 499
Diminution des dettes financières	-253 226	-219 866
Produits financiers encaissés	2 568	1 736
Charges financières décaissées	-28 043	-35 831
Autres flux liés aux activités de financement	-56 311	-32 138
Flux de trésorerie résultant des activités de financement	-345 168	-44 253
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN DE PERIODE	24 362	12 784

2.6. Etat consolidé des variations des capitaux propres (x € 1 000)

	Capital	Primes d'émission	Réserves ¹	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres Société mère	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
AU 01.01.2013	857 822	329 592	190 543	98 072	1 476 029	66 263	1 542 292
Affectation du résultat net 2012			98 072	-98 072			
Eléments directement reconnus en capitaux propres			40 387	36 528	76 915	2 768	79 683
Couverture des flux de trésorerie			41 010		41 010		41 010
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			-623		-623	-5	-628
Résultat de la période				36 528	36 528	2 773	39 301
Autres			-293		-293	12	-281
SOUS-TOTAL	857 822	329 592	328 709	36 528	1 552 651	69 043	1 621 694
Emission d'actions	28 368	15 504			43 872		43 872
Acquisitions/Cessions d'actions propres	56 606	27 006	8 026		91 638		91 638
Dividendes			-111 207		-111 207	-2 968	-114 175
AU 30.06.2013	942 796	372 102	225 528	36 528	1 576 954	66 075	1 643 029
Eléments directement reconnus en capitaux propres			15 476	22 209	37 685	324	38 009
Couverture des flux de trésorerie			16 279		16 279		16 279
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			-803		-803	-30	-833
Résultat de la période				22 209	22 209	354	22 563
Autres			251		251	158	409
SOUS-TOTAL	942 796	372 102	241 255	58 737	1 614 890	66 557	1 681 447
Acquisitions/Cessions d'actions propres	29	8	10		47		47
Dividendes/Coupons						-32	-32
AU 31.12.2013	942 825	372 110	241 265	58 737	1 614 937	66 525	1 681 462

¹ Le détail des réserves est illustré aux pages suivantes.

	Capital	Primes d'émission	Réserves ¹	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres Société mère	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
AU 01.01.2014	942 825	372 110	241 265	58 737	1 614 937	66 525	1 681 462
Affectation du résultat net 2013			58 737	-58 737			
Eléments directement reconnus en capitaux propres			48 926	-61 475	-12 549	2 193	-10 356
Couverture des flux de trésorerie			49 116		49 116		49 116
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			-190		-190	-11	-201
Résultat de la période				-61 475	-61 475	2 204	-59 271
Autres			2 150		2 150	245	2 395
SOUS-TOTAL	942 825	372 110	351 078	-61 475	1 604 538	68 963	1 673 501
Emission d'actions	20 536	12 229			32 765		32 765
Acquisitions/Cessions d'actions propres	87	23	34		144		144
Dividendes/Coupons			-106 165		-106 165	-2 988	-109 153
AU 30.06.2014	963 448	384 362	244 947	-61 475	1 531 282	65 975	1 597 257

¹ Le détail des réserves est illustré aux pages suivantes.

Détail des réserves

	Réserve du solde positif/négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Réserve disponible	Réserve indisponible	Réserve immunisée	Réserve légale	TOTAL DES RESERVES
AU 01.01.2013	-150 059	-71 424	-157 113	-1 479	566 271	2 685		1 662	190 543
Affectation du résultat net 2012	5 858	-2 865	11 080	-13 421	97 165	255			98 072
Eléments directement reconnus en capitaux propres		-617	41 010						40 393
Couverture des flux de trésorerie			41 010						41 010
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-617							-617
Autres	-704			-22 653	22 972	13		73	-299
SOUS-TOTAL	-144 905	-74 906	-105 023	-37 553	686 408	2 953		1 735	328 709
Acquisitions/Cessions d'actions propres					8 026				8 026
Dividendes					-111 207				-111 207
AU 30.06.2013	-144 905	-74 906	-105 023	-37 553	583 227	2 953		1 735	225 528

	Réserve du solde positif/négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Réserve disponible	Réserve indisponible	Réserve immunisée	Réserve légale	TOTAL DES RESERVES
AU 30.06.2013	-144 905	-74 906	-105 023	-37 553	583 227	2 953		1 735	225 528
Eléments directement reconnus en capitaux propres		-809	16 278						15 469
Couverture des flux de trésorerie			16 278						16 278
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-809							-809
Autres	483				-309	85			259
SOUS-TOTAL	-144 422	-75 715	-88 745	-37 553	582 918	3 038		1 735	241 256
Acquisitions/Cessions d'actions propres					9				9
AU 31.12.2013	-144 422	-75 715	-88 745	-37 553	582 927	3 038		1 735	241 265

	Réserve du solde positif/négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Réserve disponible	Réserve indisponible	Réserve immunisée	Réserve légale	TOTAL DES RESERVES
AU 01.01.2014	-144 422	-75 715	-88 745	-37 553	582 927	3 038		1 735	241 265
Affectation du résultat net 2013	16 570	-3 087	4 576	23 702	16 735	241			58 737
Eléments directement reconnus en capitaux propres		-190	49 116						48 926
Couverture des flux de trésorerie			49 116 ¹						49 116
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-190							-190
Autres	1	5 318			-3 243	1 809		-1 735	2 150
SOUS-TOTAL	-127 851	-73 674	-35 053	-13 851	596 419	5 088			351 078
Acquisitions/Cessions d'actions propres					34				34
Dividendes					-106 165				-106 165
AU 30.06.2014	-127 851	-73 674	-35 053	-13 851	490 288	5 088			244 947

¹ Dont K€ 56 198 d'annulation de FLOOR.

2.7. Notes sur les comptes consolidés

Note 1. Informations générales

Cofinimmo SA (la « Société ») est une Sicaf immobilière publique (Société d'Investissement Immobilière à Capital Fixe publique) soumise à la législation belge, ayant son siège social à 1200 Bruxelles (boulevard de la Woluwe 58).

Les comptes semestriels consolidés de Cofinimmo SA clôturés au 30.06.2014 comprennent la Société et ses filiales (« le Groupe »). Le périmètre de consolidation a évolué depuis le 31.12.2013 (voir Note 14).

Les comptes consolidés semestriels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 31.07.2014. Le commissaire Deloitte, Reviseurs d'Entreprises, représenté par Monsieur Frank Verhaegen, a clôturé ses travaux de revue limitée et a confirmé que les informations comptables reprises dans le présent Rapport Financier Semestriel n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le Conseil d'Administration.

Note 2. Méthodes comptables significatives

Les états financiers consolidés semestriels ont été préparés conformément au référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté dans l'Union européenne, et conformément à la norme IAS 34, *Information Financière Intermédiaire*.

Les méthodes comptables sont identiques à celles reprises dans le Rapport Financier Annuel 2013.

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

Note 3. Gestion du risque opérationnel et financier

Les risques identifiés et décrits dans le Rapport Financier Annuel 2013 restent en substance ceux auxquels est confronté le Groupe au 30.06.2014. La maîtrise de ces risques a été effectuée avec les mêmes moyens et selon les mêmes critères durant le semestre qu'au cours de l'exercice précédent.

Note 4. Information sectorielle (x € 1 000) – Portefeuille global

COMPTES DE RESULTATS	Bureaux		Immobilier de santé		Immobilier de réseaux de distribution		Autres		Montants non affectés		TOTAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
AU 30.06												
Résultat locatif net	48 552	51 312	38 767	37 783	19 136	18 857	2 233	2 301			108 688	110 253
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	43 196	46 000	38 529	37 694	18 432	18 421	978	2 178			101 135	104 293
Frais de gestion immobilière									-7 230	-7 806	-7 230	-7 806
Frais généraux de la société									-3 589	-3 462	-3 589	-3 462
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	-22 572	-272	-6	53	342	471		89			-22 236	341
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-10 380	-20 560	4 650	8 034	1 644	405	3 514	403			-572	-11 718
Autre résultat sur portefeuille					203	66			132	-1 442	335	-1 376
Résultat d'exploitation											67 843	80 272
Résultat financier									-128 581	-41 120	-128 581	-41 120
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises							827	731			827	731
Impôt			732	-34	70	165			-162	-713	640	-582
RESULTAT NET											-59 271	39 301
RESULTAT NET – PART DU GROUPE											-61 475	36 528

BILAN	Bureaux		Immobilier de santé		Immobilier de réseaux de distribution		Autres		Montants non affectés		TOTAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
AU 30.06/31.12												
Actif												
Goodwill			26 929	26 929	102 427	102 427					129 356	129 356
Immeubles de placement	1 305 611	1 524 811	1 236 627	1 220 595	534 282	532 168	64 650	61 135			3 141 170	3 338 709
Projets de développement	85 422	77 707	39 047	50 896	180		1 613	1 930			126 262	130 533
Immobilisations à usage propre	8 894	9 146									8 894	9 146
Actifs détenus en vue de la vente			6 100	7 650	1 030	650					7 130	8 300
Autres actifs									191 304	194 078	191 304	194 078
TOTAL DE L'ACTIF											3 468 961	3 670 443
Capitaux propres et Passif												
Capitaux propres									1 597 257	1 681 462	1 597 257	1 681 462
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère									1 531 282	1 614 937	1 531 282	1 614 937
Intérêts minoritaires									65 975	66 525	65 975	66 525
Passif									1 871 704	1 988 981	1 871 704	1 988 981
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF											3 468 961	3 670 443

Note 4. Information sectorielle (x € 1 000) – Bureaux

COMPTES DE RESULTATS	Bruxelles CBD ¹		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres Régions		TOTAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
AU 30.06												
Résultat locatif net	16 600	19 456	20 752	20 461	5 264	5 243	2 106	2 294	3 830	3 858	48 552	51 312
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	14 937	17 676	17 911	17 760	4 750	4 885	1 760	2 106	3 838	3 573	42 195	46 000
Frais de gestion immobilière												
Frais généraux de la société												
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	-23 042	-272	470								-22 572	-272
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	6 439	-11 061	-19 585	-8 317	1 627	-765	-201	-522	1 340	105	-10 380	-20 560
Autre résultat sur portefeuille												
Résultat d'exploitation												
Résultat financier												
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises												
Impôt												
RESULTAT NET												
RESULTAT NET – PART DU GROUPE												

BILAN	Bruxelles CBD ¹		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres Régions		TOTAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
AU 30.06/31.12												
Actif												
Goodwill												
Immeubles de placement	410 785	615 882	572 859	591 643	145 293	143 666	63 710	62 297	112 964	111 323	1 305 611	1 524 811
Projets de développement	77 428	67 313	7 200	9 613	335	331	459	450			85 422	77 707
Immobilisations à usage propre			8 894	9 146							8 894	9 146
Actifs détenus en vue de la vente												
Autres actifs												
TOTAL DE L'ACTIF												
Capitaux propres et Passif												
Capitaux propres												
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère												
Intérêts minoritaires												
Passif												
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF												

¹ Central Business District.

Note 4. Information sectorielle (x € 1 000) – Immobilier de santé

COMPTE DE RESULTATS	Belgique		France		Pays-Bas		TOTAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
AU 30.06								
Résultat locatif net	24 052	22 893	14 123	14 475	592	415	38 767	37 783
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	23 934	22 816	14 023	14 466	572	412	38 529	37 694
Frais de gestion immobilière								
Frais généraux de la société								
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers			-6	53			-6	53
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4 374	3 322	639	4 738	-363	-26	4 650	8 034
Autre résultat sur portefeuille								
Résultat d'exploitation								
Résultat financier								
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises								
Impôt			732	-34			732	-34
RESULTAT NET								
RESULTAT NET – PART DU GROUPE								

BILAN	Belgique		France		Pays-Bas		TOTAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
AU 30.06/31.12								
Actif								
Goodwill			26 929	26 929			26 929	26 929
Immeubles de placement	807 720	791 995	411 117	410 480	17 790	18 120	1 236 627	1 220 595
Projets de développement	39 047	44 026				6 870	39 047	50 896
Immobilisations à usage propre								
Actifs détenus en vue de la vente			6 100	7 650			6 100	7 650
Autres actifs								
TOTAL DE L'ACTIF								
Capitaux propres et Passif								
Capitaux propres								
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère								
Intérêts minoritaires								
Passif								
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF								

Note 4. Information sectorielle (x € 1 000) – Immobilier de réseaux de distribution

COMPTES DE RESULTATS	Pubstone - Belgique		Pubstone - Pays-Bas		Cofinimur I - France		TOTAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
AU 30.06								
Résultat locatif net	9 990	10 025	5 155	5 001	3 991	3 831	19 136	18 857
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	9 736	9 845	4 843	4 847	3 853	3 729	18 432	18 421
Frais de gestion immobilière								
Frais généraux de la société								
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	342	453				18	342	471
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	1 513	-157	-849	-508	980	1 070	1 644	405
Autre résultat sur portefeuille			203	66			203	66
Résultat d'exploitation								
Résultat financier								
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises								
Impôt			70	165			70	165
RESULTAT NET								
RESULTAT NET – PART DU GROUPE								

BILAN	Pubstone - Belgique		Pubstone - Pays-Bas		Cofinimur I - France		TOTAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
AU 30.06/31.12								
Actif								
Goodwill	66 777	66 777	35 650	35 650			102 427	102 427
Immeubles de placement	273 873	272 243	149 884	150 650	110 525	109 275	534 282	532 168
<i>Projets de développement</i>					180		180	
<i>Immobilisations à usage propre</i>								
Actifs détenus en vue de la vente					1 030	650	1 030	650
Autres actifs								
TOTAL DE L'ACTIF								
Capitaux propres et Passif								
Capitaux propres								
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>								
<i>Intérêts minoritaires</i>								
Passif								
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF								

Note 4. Information sectorielle (x € 1 000) – Autres

COMPTES DE RESULTATS	Bruxelles CBD ¹		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres Régions		TOTAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
AU 30.06												
Résultat locatif net			1 287	1 263	315	407			631	631	2 233	2 301
Résultat immobilier après frais directs des immeubles			241	1 220	315	392			422	566	978	2 178
Frais de gestion immobilière												
Frais généraux de la société												
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers						89						89
Variations de la juste valeur des immeubles de placement			2 878	-103	-316	319			952	187	3 514	403
Autre résultat sur portefeuille												
Résultat d'exploitation												
Résultat financier												
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises									827	731	827	731
Impôt												
RESULTAT NET												
RESULTAT NET – PART DU GROUPE												

BILAN	Bruxelles CBD ¹		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres Régions		TOTAL	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
AU 30.06/31.12												
Actif												
Goodwill												
Immeubles de placement			38 437	35 558	6 489	6 819	153	142	19 571	18 616	64 650	61 135
Projets de développement					1 613	1 930					1 613	1 930
Immobilisations à usage propre												
Actifs détenus en vue de la vente												
Autres actifs												
TOTAL DE L'ACTIF												
Capitaux propres et Passif												
Capitaux propres												
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère												
Intérêts minoritaires												
Passif												
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF												

¹ Central Business District.

Note 5. Revenus locatifs et charges relatives à la location (x € 1 000)

	30.06.2014	30.06.2013
Revenus locatifs		
Revenu potentiel brut ¹	104 406	103 991
Vacance locative ²	-5 816	-5 129
Loyers³	98 590	98 862
Gratuités locatives	-1 544	-1 145
Concessions accordées aux locataires	-348	-352
Indemnités de rupture anticipée de bail ⁴	687	257
SOUS-TOTAL	97 385	97 622
Reprises de loyers cédés et escomptés	11 333	12 638
Charges relatives à la location		
Loyer à payer sur locaux pris en location	-43	-44
Réductions de valeur sur créances commerciales		15
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	13	22
SOUS-TOTAL	-30	-7
TOTAL	108 688	110 253

La méthode de classification et de traitement des revenus et charges locatifs est décrite de manière détaillée dans le Rapport Financier Annuel 2013 à la page 150.

Note 6. Revenus financiers (x € 1 000)

	30.06.2014	30.06.2013
Intérêts et dividendes reçus ⁵	508	875
Redevances de location-financement et similaires	2 154	1 606
Autres revenus financiers	182	51
TOTAL	2 844	2 532

¹ Les revenus locatifs bruts correspondent à la somme des loyers réels perçus et des loyers estimés attribués aux surfaces vides.

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

³ Y compris les revenus garantis par des promoteurs en remplacement des loyers.

⁴ Les indemnités de rupture sont comptabilisées en une fois dans les comptes de résultats, conformément à l'IAS 17.50.

⁵ Le montant des dividendes reçus est nul au 30.06.2014.

Note 7. Charges d'intérêts nettes (x € 1 000)

	30.06.2014	30.06.2013
Intérêts nominaux sur emprunts au coût amorti	-17 637	-15 871
Emprunts bilatéraux - taux flottant	-3 994	-3 294
Emprunts syndiqués - taux flottant		-252
Billets de trésorerie - taux flottant	-439	-506
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	-320	-711
Obligations - taux fixe	-8 306	-8 339
Intérêts nominaux sur emprunts à la juste valeur par le biais du résultat net	-4 578	-2 769
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-10 481	-15 076
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-7 817	-12 505
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-2 664	-2 571
Autres charges d'intérêts	-2 197	-2 163
TOTAL	-30 315	-33 110

Note 8. Autres charges financières (x € 1 000)

	30.06.2014	30.06.2013
Frais bancaires et autres commissions	-112	-192
Moins-values nettes réalisées sur ventes d'actifs financiers	-3	-3
Autres	-104	-716
TOTAL	-219	-911

Note 9. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (x € 1 000)

	30.06.2014	30.06.2013
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-56 509 ¹	-16 848
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-34 079	9 983
Autres	-10 304	-2 766
TOTAL	-100 892	-9 631

La catégorie Autres comprend principalement la revalorisation des instruments convertibles

¹ Comprend la restructuration des instruments financiers/annulation de FLOOR pour un montant de K€ -56 198.

Note 10. Immeubles de placement (x € 1 000)

	30.06.2014	31.12.2013
Catégorie d'actifs	Niveau 3 ¹	Niveau 3 ¹
Immeubles disponibles à la location	3 006 014	3 199 030
Projets de développement	126 262	130 533
Immobilisations à usage propre	8 894	9 146
TOTAL²	3 141 170	3 338 709

Immeubles disponibles à la location (x € 1 000)

	30.06.2014	31.12.2013
Catégorie d'actifs	Niveau 3 ¹	Niveau 3 ¹
AU 01.01	3 199 030	3 156 893
Dépenses capitalisées	5 833	17 868
Acquisitions	388	528
Transferts de/à Actifs détenus en vue de la vente		-410
Transferts de/à Projets de développement	26 388	12 473
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-231 458	-4 678
Reprises de loyers cédés	11 333	25 276
Augmentation/Diminution de la juste valeur	-5 500	-8 920
AU 30.06/31.12	3 006 014	3 199 030

Projets de développement (x € 1 000)

	30.06.2014	31.12.2013
Catégorie d'actifs	Niveau 3 ¹	Niveau 3 ¹
AU 01.01	130 533	131 857
Investissements	25 187	35 015
Acquisitions	107	6 883
Transferts de/aux Immeubles disponibles à la location	-26 388	-12 473
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-8 148	-14 422
Augmentation/Diminution de la juste valeur	4 971	-16 327
AU 30.06/31.12	126 262	130 533

Immobilisations à usage propre (x € 1 000)

	30.06.2014	31.12.2013
Catégorie d'actifs	Niveau 3 ¹	Niveau 3 ¹
AU 01.01	9 146	9 150
Investissements	14	
Augmentation/Diminution de la juste valeur	-266	-4
AU 30.06/31.12	8 894	9 146

¹ Selon IFRS 13, la base des évaluations conduisant aux justes valeurs peut être qualifiée de :

- Niveau 1 : prix cotés observables sur des marchés actifs ;
- Niveau 2 : données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1 ;
- Niveau 3 : données non observables.

² Y compris la juste valeur des immeubles de placement faisant l'objet de cession de créances.

Note 11. Instruments financiers

	30.06.2013					
(x € 1 000)	Désignés dans une relation de couverture	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Détenus à des fins de transaction	Prêts, créances et passifs financiers au coût amorti	Juste valeur	Qualification des justes valeurs
Actifs financiers non courants	15 936			67 312	106 397	
Instruments de couverture	15 936				15 936	
CAP	8 640				8 640	Niveau 2
FLOOR						
IRS	7 296				7 296	Niveau 2
Crédits et créances				53 163	76 312	
Créances non courantes de location-financement				53 066	76 215	Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants				97	97	Niveau 2
Autres actifs financiers courants				14 149	14 149	Niveau 2
Actifs financiers courants	671			44 432	46 084	
Instruments de couverture	671				671	
CAP						
FLOOR						
IRS	671				671	Niveau 2
Crédits et créances				44 432	45 413	
Prêts à des entreprises associées						
Créances courantes de location-financement				2 249	3 230	Niveau 2
Créances commerciales				29 399	29 399	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie				12 784	12 784	Niveau 2
TOTAL	16 607			111 744	152 481	

	30.06.2013					
(x € 1 000)	Désignés dans une relation de couverture	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Détenus à des fins de transaction	Prêts, créances et passifs financiers au coût amorti	Juste valeur	Qualification des justes valeurs
Passifs financiers non courants	93 599	373 073		1 103 775	1 577 903	
Dettes financières non courantes		373 073		1 103 259	1 483 788	
Obligations				340 000	347 456	Niveau 2
Billets de trésorerie – taux fixe				15 000	15 000	Niveau 2
Obligations convertibles et ORA		373 073			373 073	Niveau 1
Dette bancaire				740 405	740 405	Niveau 2
Garanties locatives reçues				7 854	7 854	Niveau 2
Autres passifs financiers non-courants	93 599			516	94 115	
CAP	4 449				4 449	Niveau 2
FLOOR	89 150				89 150	Niveau 2
IRS						
Autres passifs financiers non courants				516	516	Niveau 2
Passifs financiers courants	15 020		22 381	310 209	347 610	
Dettes financières courantes				253 321	253 321	
Billets de trésorerie – taux flottant				130 100	130 100	Niveau 2
Dette bancaire				123 189	123 189	Niveau 2
Autres dettes financières courantes				32	32	Niveau 2
Autres passifs financiers courants	15 020		22 381		37 401	
CAP	15 020				15 020	Niveau 2
FLOOR						
IRS			22 381		22 381	Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes				56 888	56 888	Niveau 2
TOTAL	108 619	373 073	22 381	1 413 984	1 925 513	

	30.06.2014					
(x € 1 000)	Désignés dans une relation de couverture	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Détenus à des fins de transaction	Prêts, créances et passifs financiers au coût amorti	Juste valeur	Qualification des justes valeurs
Actifs financiers non courants	685			93 957	110 751	
Instruments de couverture	685			10 152	10 837	
CAP	551				551	Niveau 2
FLOOR						
IRS	134				134	Niveau 2
Autres				10 152	10 152	Niveau 2
Crédits et créances				83 805	99 914	
Prêts à des entreprises associées				5 662	5 662	Niveau 2
Créances non courantes de location-financement				78 104	94 213	Niveau 2
Créances commerciales et autres actifs non courants				39	39	Niveau 2
Actifs financiers courants			4 305	50 353	54 994	
Instruments de couverture			4 305		4 305	
CAP						
FLOOR						
IRS			4 305		4 305	Niveau 2
Crédits et créances				50 353	50 689	
Créances courantes de location-financement				1 630	1 966	Niveau 2
Créances commerciales				24 361	24 361	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie				24 362	24 362	Niveau 2
TOTAL	685		4 305	144 310	165 745	

	30.06.2014					
(x € 1 000)	Désignés dans une relation de couverture	Désignés à la juste valeur par le biais du résultat net	Détenus à des fins de transaction	Prêts, créances et passifs financiers au coût amorti	Juste valeur	Qualification des justes valeurs
Passifs financiers non courants	67 793	387 391		716 547	1 171 888	
Dettes financières non courantes		387 391		716 547	1 104 095	
Obligations				190 000	190 157	Niveau 2
Billets de trésorerie – taux fixe				5 000	5 000	Niveau 2
Obligations convertibles et ORA		387 391			387 391	Niveau 1
Dettes bancaires				514 655	514 655	Niveau 2
Garanties locatives reçues				6 892	6 892	Niveau 2
Autres passifs financiers non-courants	67 793				67 793	
CAP	285				285	Niveau 2
FLOOR	32 420				32 420	Niveau 2
IRS	35 088				35 088	Niveau 2
Passifs financiers courants	6 192	201 108	20 479	395 335	623 114	
Dettes financières courantes		201 108		318 431	519 539	
Obligations		201 108			201 108	Niveau 2
Billets de trésorerie – taux flottant				177 950	177 950	Niveau 2
Dettes bancaires				140 450	140 450	Niveau 2
Autres				31	31	Niveau 2
Autres passifs financiers courants	6 192		20 479		26 671	
CAP						
FLOOR	6 192				6 192	Niveau 2
IRS			20 479		20 479	Niveau 2
Dettes commerciales et autres dettes courantes				76 904	76 904	Niveau 2
TOTAL	73 985	588 499	20 479	1 111 882	1 795 002	

Catégories d'instruments financiers

La juste valeur est estimée :

- à la valeur comptable pour les créances et dettes commerciales, et les prêts et dettes à taux variable ;
- sur base des cash flows futurs actualisés aux taux de marché adaptés pour les créances de location-financement ;
- par référence à un prix coté sur un marché actif pour les obligations cotées (retail bonds et placements privés).

Instruments financiers désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net

Les instruments financiers qui sont évalués, après la comptabilisation initiale, à la juste valeur au bilan, peuvent être présentés selon trois niveaux (1 à 3) correspondant chacun à un degré d'observabilité de la juste valeur :

- Les évaluations de la juste valeur de **niveau 1** sont celles qui sont établies d'après des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques.
- Les évaluations de la juste valeur de **niveau 2** sont celles qui sont établies d'après des données autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées de prix).
- Les évaluations de la juste valeur de **niveau 3** sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui comprennent des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

Niveau 1

Les obligations convertibles émises par Cofinimmo sont de niveau 1.

Niveau 2

Les actifs et passifs financiers ainsi que les instruments financiers dérivés détenus à la juste valeur par Cofinimmo sont tous de niveau 2, sauf les obligations convertibles émises par Cofinimmo qui sont de niveau 1.

Leur juste valeur est établie de la manière suivante :

- **Juste valeur des actifs et passifs financiers**
La juste valeur des actifs et des passifs financiers dont les termes et conditions sont standards et qui sont négociés sur des marchés actifs et liquides est établie en fonction des cours du marché.
- **Juste valeur des participations dans des entreprises associées et co-entreprises**
La juste valeur est déterminée sur base de la quote-part dans la société associée et de laquelle tous les actifs sont valorisés à la juste valeur.
- **Juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture**
La juste valeur des instruments dérivés est calculée en fonction des cours du marché. Lorsque de tels cours ne sont pas disponibles, des analyses des flux de trésorerie actualisés fondées sur la courbe de rendement applicable à l'égard de la durée des instruments sont utilisées en ce qui a

trait aux dérivés non optionnels, et des modèles d'évaluation des options sont utilisés en ce qui a trait aux dérivés optionnels. Les swaps de taux d'intérêt sont évalués selon la valeur actualisée des flux de trésorerie estimés et actualisés conformément aux courbes de rendement applicables obtenues à partir des taux d'intérêt du marché.

Niveau 3

Cofinimmo ne détient actuellement aucun instrument financier identifié en tant que niveau 3.

Il n'y avait pas de transferts d'actifs entre les différentes catégories de juste valeur.

Une description des risques financiers peut être trouvée dans la partie 1.11. de ce Rapport Financier Semestriel.

Couverture de taux d'intérêt

Pendant le deuxième trimestre de 2014, Cofinimmo a restructuré son schéma de couverture des taux d'intérêt. L'adaptation du plan de couverture des risques financiers s'est faite suite à la vente de l'immeuble de bureaux North Galaxy. Lors de cette vente, plusieurs lignes de crédit ont pu être remboursées. L'endettement futur tel que prévu dans le plan d'affaires a diminué également.

Les opérations suivantes sur les FLOOR et les CAP ont été effectuées:

CAP

- Des CAP relatifs à la période 2014-2015 ont été annulés pour un montant notionnel total de € 800 millions, faisant passer le notionnel total de € 1 200 millions à € 400 millions.
- Des CAP relatifs à la période 2016-2017 ont été annulés pour un montant notionnel total de € 600 millions, faisant passer le notionnel total de € 1 000 millions à € 400 millions.

FLOOR

- Des FLOOR relatifs à la période 2014-2017 ont été annulés pour un montant notionnel total de € 600 millions, faisant passer le notionnel total de € 1 000 millions à € 400 millions.

Interest Rate Swap (IRS)

Après ces annulations d'instruments de couverture, Cofinimmo a fixé une partie de sa dette à taux flottant à l'aide des swaps (floating to fix) par quatre contrats (avec quatre banques différentes) couvrant la période mai 2014 - janvier 2018 pour un montant notionnel total de € 400 millions, à un taux fixe de 0,51%.

Note 12. Capital et primes d'émission

(en nombre)	Actions ordinaires		Actions privilégiées convertibles		TOTAL	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Nombre d'actions (A)						
AU 01.01	16 954 002	16 423 925	688 682	689 397	17 642 684	17 113 322
Augmentation de capital résultant du dividende optionnel	383 224	529 362			383 224	529 362
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	152	715	-152	-715		
AU 30.06/31.12	17 337 378	16 954 002	688 530	688 682	18 025 908	17 642 684

Nombre d'actions propres détenues par le Groupe (B)	30.06.2014		31.12.2013		30.06.2014		31.12.2013	
AU 01.01	48 917	1 105 750			48 917	1 105 750		
Actions propres vendues/acquises – net	-1 612	-1 056 833			-1 612	-1 056 833		
AU 30.06/31.12	47 305	48 917			47 305	48 917		

Nombre d'actions en circulation (A-B)	30.06.2014		31.12.2013		30.06.2014		31.12.2013	
AU 01.01	16 905 085	15 318 175	688 682	689 397	17 593 767	16 007 572		
AU 30.06/31.12	17 290 073	16 905 085	688 530	688 682	17 978 603	17 593 767		

(x € 1 000)	Actions ordinaires		Actions privilégiées convertibles		TOTAL	
	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013	30.06.2014	31.12.2013
Capital						
AU 01.01	906 099	821 058	36 726	36 764	942 825	857 822
Actions propres vendues/acquises – net	87	56 635			87	56 635
Augmentation de capital résultant du dividende optionnel	20 536	28 368			20 536	28 368
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	8	38	-8	-38		
AU 30.06/31.12	926 730	906 099	36 718	36 726	963 448	942 825

Primes d'émission	30.06.2014		31.12.2013		30.06.2014		31.12.2013	
AU 01.01	335 799	293 243	36 311	36 349	372 110	329 592		
Actions propres vendues/acquises – net	23	27 014			23	27 014		
Augmentation de capital résultant du dividende optionnel	12 229	15 504			12 229	15 504		
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	8	38	-8	-38				
AU 30.06/31.12	348 059	335 799	36 303	36 311	384 362	372 110		

Note 13. Résultat par action

(x € 1 000)	30.06.2014	30.06.2013
Résultat net courant attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	-39 740	49 233
Résultat net courant de la période	-37 728	51 923
Intérêts minoritaires	-2 012	-2 690
Résultat sur portefeuille attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	-21 735	-12 705
Résultat sur portefeuille de la période	-21 543	-12 622
Intérêts minoritaires	-192	-83
Résultat net attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	-61 475	36 528
Résultat net de la période	-59 271	39 301
Intérêts minoritaires	-2 204	-2 773
Résultat net dilué attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	-65 861	32 137
Résultat net dilué de la période	-63 657	34 910
Intérêts minoritaires	-2 204	-2 773

Résultat par action (en €)	30.06.2014	30.06.2013
Nombre d'actions ordinaires et privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	17 978 603	17 593 217
Résultat net courant par action – part du Groupe	-2,21	2,80
Résultat sur portefeuille par action – part du Groupe	-1,21	-0,72
Résultat net par action – part du Groupe	-3,42	2,08

Résultat dilué par action (en €) ¹	30.06.2014	30.06.2013
Nombre dilué d'actions ordinaires et privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	17 290 073	16 943 145 ²
Résultat net courant dilué par action – part du Groupe	-2,55	2,65
Résultat sur portefeuille dilué par action – part du Groupe	-1,26	-0,75
Résultat net dilué par action – part du Groupe	-3,81	1,90

¹ Conformément à l'IAS 33, les obligations convertibles sont exclues du calcul du résultat net dilué - part du Groupe en 2013 et 2014 car elles auraient un impact relatif sur le résultat net dilué par action - part du Groupe.

² La méthode de calcul du résultat net dilué - part du Groupe a été revue fin 2013. Le nombre dilué d'actions et le résultat net dilué par action - part du Groupe au 30.06.2013 ont été recalculés sur base cette nouvelle méthode.

Note 14. Critères et périmètre de consolidation

Périmètre de consolidation

Nom et adresse du siège social des filiales détenues à 100% par le Groupe (consolidation globale)	TVA ou numéro national (NN)	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)
BELLIARD 1 & 2 PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 832 136 571	100,00
BELLIARD III-IV PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 475 162 121	100,00
BOLIVAR PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 878 423 981	100,00
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 88 487 542 169	100,00
SAS IS II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 74 393 097 209	100,00
SCI AC NAPOLI Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 71 428 295 695	100,00
SCI BEAULIEU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 50 444 644 553	100,00
SCI CHAMTOU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 11 347 555 203	100,00
SCI CUXAC II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 18 343 262 341	100,00
SCI DE L'ORBIEU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 14 383 174 380	100,00
SA DOMAINE DE VONTES Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 67 654 800 135	100,00
SCI DU DONJON Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 06 377 815 386	100,00
SNC DU HAUT CLUZEAU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 39 319 119 921	100,00
SARL HYPOCRATE DE LA SALETTE Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	non assujetti NN 388 117 988	100,00
SCI LA NOUVELLE PINÈDE Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 78 331 386 748	100,00
SCI PRIVATEL INVESTISSEMENT Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 13 333 264 323	100,00
SCI RESIDENCE FRONTENAC Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 80 348 939 901	100,00
SCI SOCIBLANC Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	non assujetti NN 328 781 844	100,00
COFINIMMO LUXEMBOURG SA Boulevard Grande-Duchesse Charlotte 65, 1331 Luxembourg (Luxembourg)	non assujetti NN 100 044	100,00
COFINIMMO SERVICES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 437 018 652	100,00
EGMONT PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 819 801 042	100,00
FPR LEUZE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 839 750 279	100,00
LEOPOLD SQUARE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 465 387 588	100,00
LIVINGSTONE II SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 544 336 086	100,00

RHEASTONE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 893 787 296	100,00
SUPERSTONE BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Pays-Bas)	NL 85.07.32.554.B.01	100,00
W34 SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 536 269 745	100,00

Nom et adresse du siège social des filiales détenues par le Groupe mais ayant des intérêts minoritaires (consolidation globale)	TVA ou numéro national (NN)	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)
COFINIMUR I SA Avenue George V 10, 75008 Paris (France)	FR 74 537 946 824	97,65
PUBSTONE GROUP SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 878 010 643	90,00
PUBSTONE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 405 819 096	89,999
PUBSTONE PROPERTIES BV Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Pays-Bas)	Non assujetti NN 8185 89 723	90,00
SILVERSTONE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 452 711 074	95,00

Nom et adresse du siège social des co-entreprises (consolidation par mise en équivalence)	TVA ou numéro national (NN)	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)
COFINEA I SAS Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 74 538 144 122	51,00

Critères de consolidation

Les critères de consolidation publiés dans le Rapport Financier Annuel 2013 n'ont pas été modifiés et sont dès lors toujours les critères utilisés par le Groupe Cofinimmo.

Note 15. Transactions entre parties liées

En avril 2014, Cofinimmo a conclu avec la société InBev Belgium SA une convention de cession d'actions concernant 230 actions de la société Pubstone Group SA, en vue de simplifier la structure du Groupe¹.

Par ailleurs, en mai 2014, le Conseil d'Administration a offert aux actionnaires (ordinaires et privilégiés) le choix entre le paiement du dividende 2013 en actions ordinaires nouvelles ou en numéraire, ou d'opter pour une combinaison de ces deux modalités de paiement².

Ces deux transactions sont des transactions entre parties liées au sens des Articles 18 § 1 et 31 § 2 de l'Arrêté Royal du 07.12.2010. Elles ont respecté les procédures applicables en cas de conflits d'intérêts et ont été effectuées à des conditions de marché normales.

¹ Voir également notre communiqué de presse du 02.04.2014, disponible sur notre site internet.

² Voir également nos communiqués de presse des 14.05.2014 et 05.06.2014, disponibles sur notre site internet.

3. Déclaration de conformité (Article 13 de l'A.R. du 14.11.2007)

Le Conseil d'Administration de Cofinimmo SA assume la responsabilité du contenu de ce Rapport Financier Semestriel 2014, sous réserve de l'information fournie par des tiers, y compris les rapports du commissaire et des experts immobiliers.

Monsieur André Bergen, en qualité de Président du Conseil d'Administration, Mesdames Inès Reinmann et Françoise Roels et Messieurs Jean-Edouard Carbonnelle, Xavier Denis, Xavier de Walque, Christophe Demain, Vincent Doumier, Robert Franssen, Gaëtan Hannecart, Alain Schockert et Baudouin Velge, en qualité d'Administrateurs,

déclarent qu'à leur connaissance :

1. le Rapport Financier Semestriel 2014 contient des informations exactes et un exposé fidèle des évènements importants. Le cas échéant, il contient les principales transactions entre parties liées survenues au cours du semestre, et leur incidence sur le jeu des états financiers ;
2. le Rapport Financier Semestriel 2014 ne comporte aucune omission qui serait de nature à altérer significativement la portée d'une quelconque déclaration qu'il contient ;
3. le jeu d'états financiers, établi conformément aux normes comptables applicables et ayant fait l'objet d'une revue limitée par le commissaire réviseur, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Cofinimmo et des filiales comprises dans la consolidation, le Rapport de Gestion Intermédiaire comportant par ailleurs une perspective pour le résultat de l'année prochaine ainsi qu'un commentaire sur les risques et incertitudes auxquels est confrontée l'entreprise (voir pages 2 à 7 du Rapport Financier Annuel 2013, et pages 26 à 28 de ce Rapport Financier Semestriel 2014).

Pour tout renseignement:

Valerie Kibieta

Head of External Communication and
Investor Relations

Tel.: +32 2 373 60 36

vkibieta@cofinimmo.be

Ellen Grauls

Investor Relations Officer

Tel.: +32 2 373 94 21

egrauls@cofinimmo.be

A propos de Cofinimmo:

Fondée en 1983, Cofinimmo est aujourd'hui la première société immobilière belge cotée spécialisée en immobilier de location et un important acteur sur le marché européen. La société possède un portefeuille diversifié, couvrant la Belgique, la France et les Pays-Bas, d'une valeur de plus de € 3,1 milliards, représentant une superficie totale de 1 755 000m². Attentive aux tendances démographiques, ses principaux secteurs d'activité sont les bureaux (42%), l'immobilier de santé (40%) et de réseaux de distribution (17%). En tant que société indépendante qui applique les normes les plus strictes en matière de gouvernance d'entreprise et de durabilité, Cofinimmo offre des services à ses locataires et gère son patrimoine à travers une équipe de 110 personnes à Bruxelles. 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, le régulateur belge. Au 30.06.2014, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à € 1,5 milliard. La société applique des politiques d'investissement prudentes et présente un profil de risque modéré pour les investisseurs institutionnels et particuliers. Elle cherche à offrir un rendement en dividende élevé et une protection du capital sur le long terme.

www.cofinimmo.com

Follow us on:



4. Annexes

4.1. Rapport de l'expert immobilier

4.2. Rapport du commissaire

Rapport de l'expert immobilier



Bruxelles, le 18 juillet 2014

Au Conseil d'Administration de Cofinimmo n.v./s.a.

Concerne : Evaluation au 30 juin 2014

Contexte

Cofinimmo nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au **30 juin 2014** dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

DTZ Winssinger et Associés (DTZ), la société Pricewaterhouse Coopers Entreprise Advisory cvba/srl (PwC) et Jones Lang Lasalle sprl/bvba évaluent, séparément, une partie du portefeuille de bureaux et autres¹.

Le portefeuille de maisons de repos en Belgique est évalué, séparément, pour partie par DTZ Winssinger et pour partie par la société PwC.

Le portefeuille de maisons de repos en France est évalué, séparément, pour partie par DTZ Eurexi et pour partie par Jones Lang LaSalle France.

Le portefeuille de cliniques aux Pays-Bas est évalué par DTZ Zadelhof

Les portefeuilles de cafés en Belgique et aux Pays-Bas sont évalués respectivement par DTZ Winssinger et DTZ Zadelhof.

Les portefeuilles des Agences d'Assurances en France sont évalués par DTZ Eurexi.

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

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

¹ Autres : semi industriel, commerce, centre de loisirs, résidentiel.

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

Opinion

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

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

Méthode d'Evaluation

Notre méthodologie d'évaluation repose principalement sur trois méthodes :

Méthode par capitalisation de la VLE (valeur locative estimée)

La valeur d'investissement se calcule de manière globale sur base d'un taux de capitalisation appliqué à la valeur locative du marché.

Le taux de rendement traduit l'attente des investisseurs (sur la croissance des revenus et sur la prime de risque demandée par le marché). Il s'agit de tenir compte du caractère spécifique de l'immeuble estimé en fonction des paramètres de marché résultant de l'analyse de transactions similaires, eu égard aux dates de vente et aux caractéristiques des points de comparaison.

Méthode des cash flows

La valeur d'actualisation des flux, aussi appelée « discounted cash flow », consiste à estimer la valeur de tous les cash flow futurs nets, généralement sur une période entre 10 et 18 ans, ainsi que la valeur estimée de la revente de l'immeuble à la fin de la période précitée.

Les loyers futurs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et des anticipations du marché immobilier propre à chaque immeuble pour les périodes subséquentes.

L'ensemble de ces flux étant actualisé sur base du taux sans risque, majoré de la prime de risque appropriée en fonction des paramètres de marché (points de comparaison de transactions similaires). Cet exercice est idéal pour l'estimation d'immeubles loués à long terme.

Méthode résiduelle

L'approche par la valeur résiduelle est utilisée pour la valorisation de terrain ou vieux immeubles à redévelopper. Il s'agit de déterminer le type et la taille d'un projet de (re)développement admissible par l'autorité locale compétente. De la valeur à fin travaux, il y a lieu de déduire le coût total des travaux, y

compris honoraires intellectuels et frais financiers. La différence entre les deux estimations est la valeur résiduelle.

Frais transactionnels

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'Etat d'un droit de mutation payé par l'acquéreur, qui représente substantiellement tous les frais transactionnels. Pour les immeubles sis en Belgique, le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. Basé sur l'étude des experts immobiliers indépendants datée du 8 février 2006, et revue périodiquement, le taux moyen des coûts de transaction est estimé à 2,5%.

La valeur probable de réalisation (fair value) des immeubles de plus de 2.500.000 EUR, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IFRS 13 et définie dans le communiqué de presse de l'Association belge des Assets Managers (BEAMA) du 08 février 2006, peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5%. Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à +/- 0,5%. Pour les immeubles qui ont une valeur acte en mains inférieure à 2.500.000 €, les droits à déduire sont de 10% ou de 12,5% selon la région de la Belgique dans laquelle ils sont situés.

Les droits d'enregistrement relatifs aux immeubles sis en France et aux Pays-Bas ont été intégralement déduits afin d'obtenir leurs valeurs probables de réalisation (fair value).

Actifs sous cession de créance

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

Valeur d'investissement et valeur de réalisation (juste valeur)

Tenant compte des trois opinions, la valeur d'investissement (frais d'acquisition non déduits) du patrimoine immobilier de Cofinimmo au 30 juin 2014 s'établit à 3.277.849.000 EUR.

Tenant compte des trois opinions, la juste valeur (frais d'acquisition déduits) du patrimoine immobilier de Cofinimmo au 30 juin 2014, correspondant à « Fair Value », au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établit à 3.148.300.000 EUR.

Sur cette base, les rendements sur loyers perçus ou contractuels, y compris actifs sous cession de créances, hors projets, terrains et immeubles en cours de rénovation et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par Cofinimmo, s'établissent à 6,62% de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement passerait à 7,00% de la valeur d'investissement.

Les immeubles de placements ont un taux d'occupation de 94,59%.

La moyenne du niveau des loyers contractuels et la valeur locative sur les espaces vides (hors projets et immeubles en rénovation et actifs ayant fait l'objet de cession de créances) est supérieure de 3,98% à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

Le patrimoine est réparti comme suit :

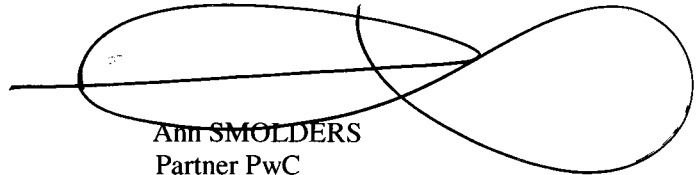
	Valeur d'investissement	Juste Valeur	% Juste Valeur
Bureaux	1.338.252.000 €	1.305.612.000 €	41,47%
Immobilier de santé	1.291.453.000 €	1.242.727.000 €	39,47%
Réseaux de Distribution.	581.878.000 €	535.311.000 €	17,00%
Autres	66.266.000 €	64.650.000 €	2,05%
Total	3.277.849.000 €	3.148.300.000 €	100%

Opinion de PwC

PwC estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue au 30 juin 2014, la valeur d'investissement à 719.301.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 701.757.000 EUR.



Jean-Paul DUCARME FRICS
Director PwC



Ann SMOLDERS
Partner PwC

Opinion de DTZ


DTZ estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue et celle qui est évaluée par Jones Lang Lasalle en France au 30 juin 2014, la valeur d'investissement à 2.231.776.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 2.127.741.000 EUR.



Christophe Ackermans*, MRICS
DTZ Winssinger & Associés Director

Opinion de JLL

JLL estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue en Belgique au 30 juin 2014, la valeur d'investissement à 326.772.000 EUR et la juste valeur (frais transactionnels déduits) à 318.802.000 EUR.



Roderick Scrivener, MRICS
JLL Director

PRICEWATERHOUSECOOPERS Enterprise Advisory
Société coopérative à responsabilité limitée
Woluwe Garden, Woluwedal 18
1932 Sint-Stevens-Woluwe - Belgium
Tel: +32 (0)710 42 11
Fax: +32 (0) 710 42 99
www.pwc.com

DTZ- WINSSINGER & ASSOCIES
Société Anonyme Gérancière - Experts
Chaussée de La Hulpe 166
1170 Brussels - Belgium
Tel: +32 (0)2 629 02 90/91
Fax: +32 (0)2 648 79 89
www.dtz.com
(*sprl/bvba)

JONES LANG LASALLE Expertises
Société privée à responsabilité limitée
Avenue Marnix, 23, b1
1000 Bruxelles
Tel: +32 (0)2 550 25 25
Fax: +32 (0)2 550 26 26
www.jll.be

Cofinimmo SA

**Rapport d'examen limité
sur l'information financière intermédiaire
consolidée pour le semestre clôturé
le 30 juin 2014**

Cofinimmo SA

Rapport d'examen limité sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 juin 2014

Au conseil d'administration

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous vous faisons rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée. Cette information financière intermédiaire consolidée comprend le bilan consolidé résumé, l'état du résultat global consolidé résumé, le tableau consolidé résumé des flux de trésorerie et l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres pour le semestre clôturé au 30 juin 2014, ainsi que les notes sélectives 1 à 15.

Rapport sur l'information financière intermédiaire consolidée

Nous avons effectué l'examen limité de l'information financière intermédiaire consolidée de Cofinimmo SA (la «société») et ses filiales (conjointement le «groupe»), préparée conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 – *Information financière intermédiaire* telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Le total de l'actif mentionné dans le bilan consolidé résumé s'élève à 3.469 millions EUR et la perte consolidée (part du groupe) de la période s'élève à 61 millions EUR.

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire consolidée conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et conformément à IAS 34 – *Information financière intermédiaire* telle qu'adoptée dans l'Union Européenne. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire consolidée sur la base de notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

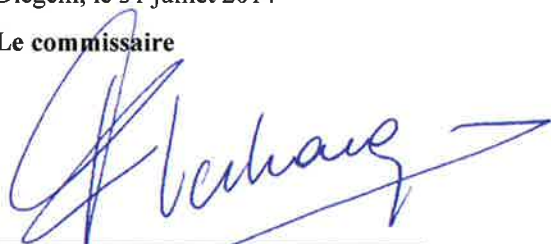
Nous avons effectué notre examen limité selon la norme internationale ISRE 2410 – *Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité*. Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables, et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing) et en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur l'information financière intermédiaire consolidée.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire consolidée de Cofinimmo SA n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et conformément à IAS 34 – *Information financière intermédiaire* telle qu'adoptée dans l'Union Européenne.

Diegem, le 31 juillet 2014

Le commissaire



DELOITTE Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Frank Verhaegen