

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

## Résultats annuels 2014

### Résultats opérationnels et financiers supérieurs aux objectifs

- Loyers bruts en hausse de 1,0% à périmètre constant
- **Résultat net courant par action (hors impact IAS 39) – part du Groupe de € 6,70 en 2014, en ligne avec la prévision de € 6,61**
- Cash flow net courant par action de € 5,74, en hausse de 9,1%

### Résultat net par action de € -2,93 en 2014

- Impact IAS 39 par action de € -7,57, suite à la restructuration d'instruments financiers et l'effet de la baisse des taux d'intérêts sur leur revalorisation

### Rééquilibrage du portefeuille et poursuite de la diversification dans l'immobilier de santé

- M€ 488 de cessions d'actifs de bureaux
- M€ 91 d'acquisitions dans le segment de la santé, notamment aux Pays-Bas (M€ 76), et première acquisition en Allemagne (M€ 11)
- Pipeline d'investissements engagés (hors acquisitions) de M€ 236 pour 2015-2017

### Optimisation de la structure financière

- Ratio d'endettement en baisse à 48,1% à fin 2014
- Réduction du coût de la dette de 3,9% en 2013 à 3,4% en 2014, et nouvelle amélioration attendue en 2015

### Bonne tenue de la valeur du patrimoine

- Valeur du portefeuille stable (-0,2%) à périmètre constant
- EPRA NAV à € 96,08 par action et NAV en juste valeur de € 85,80 par action

### Adoption du nouveau régime de Société Immobilière Réglementée (SIR)

#### Dividende 2014 confirmé

- € 5,50 par action ordinaire, payable à partir de fin mai 2015

#### Perspectives 2015

- Prévision d'un résultat net courant (hors impact IAS 39) par action – part du Groupe de € 6,85
- Contribution des actifs alternatifs au résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) : 65% - Bureaux : 35%
- Coût moyen de la dette inférieur à 3%
- Prévision d'un dividende brut de € 5,50 par action ordinaire pour l'exercice 2015

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

<b>Table des matières</b>	
<b>1. Résumé des activités et chiffres clés consolidés</b>	<b>p. 3</b>
1.1. Résumé des activités	p. 3
1.2. Chiffres clés consolidés	p. 4
<b>2. Prévisions 2015</b>	<b>p. 6</b>
<b>3. Revue des activités 2014</b>	<b>p. 7</b>
3.1. Evolution du portefeuille	p. 7
3.2. Résultats commerciaux	p. 14
3.3. Gestion des ressources financières	p. 17
3.4. Politique de développement et de gestion durable	p. 21
<b>4. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2014</b>	<b>p. 21</b>
4.1. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique	p. 22
4.2. Bilan consolidé	p. 24
<b>5. Patrimoine immobilier au 31.12.2014</b>	<b>p. 26</b>
<b>6. Evénements survenus après le 31.12.2014</b>	<b>p. 28</b>
<b>7. Information relative aux actions et obligations</b>	<b>p. 29</b>
7.1. Performance boursière	p. 29
7.2. Dividende de l'exercice 2013	p. 31
7.3. Dividende de l'exercice 2014	p. 31
7.4. Conversion d'actions privilégiées	p. 31
7.5. Actionnariat	p. 31
<b>8. Corporate Governance</b>	<b>p. 32</b>
<b>9. Agenda 2015 de l'actionnaire</b>	<b>p. 33</b>
<b>Annexe : Résultat global consolidé – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014</b>	<b>p. 35</b>

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

**1. Résumé des activités et chiffres clés consolidés**

**1.1. Résumé des activités**

L'année 2014 a été une année charnière dans le rééquilibrage stratégique du Groupe Cofinimmo de l'immobilier de bureaux vers l'immobilier de santé. La vente de l'immeuble de bureaux North Galaxy pour € 475 millions a été suivie par une première acquisition sur le marché allemand de la santé et un renforcement significatif des investissements en actifs de santé aux Pays-Bas. Parallèlement, divers chantiers de (re)développement de maisons de repos ont été réceptionnés en Belgique et en France de sorte qu'au 31.12.2014, l'immobilier de bureaux et l'immobilier de santé représentent désormais 41% et 40% respectivement du portefeuille immobilier total du Groupe.

Par ailleurs, la gestion proactive du portefeuille de bureaux a porté ses fruits. La vente des appartements du Woluwe 34, immeuble de bureaux reconverti en unités résidentielles, est un réel succès : à deux mois de la réception des travaux, 89% des surfaces ont déjà été vendues ou réservées. L'immeuble de bureaux Livingstone II a été loué pour 15 ans à la Commission Européenne, après une rénovation conséquente. L'activité commerciale du Groupe s'est traduite par une sécurisation de 72% des surfaces potentiellement à risque en 2014 et des locations/renégociations portant sur 54 400m<sup>2</sup> de bureaux.

En termes de structure financière, le ratio d'endettement du Groupe est passé de 48,9% fin 2013 à 48,1% fin 2014. Grâce à des refinancements aux conditions avantageuses et à la restructuration d'instruments de couverture de taux d'intérêt, le coût de la dette a pu être diminué de 3,9% en 2013 à 3,4% en 2014. Une nouvelle amélioration est attendue en 2015.

Cofinimmo, grâce au soutien de ses actionnaires, a adopté le régime de Société Immobilière Réglementée (SIR). Ce changement de statut permet à la société de se positionner comme Real Estate Investment Trust belge (B-REIT) et d'éviter d'être considérée comme un « fonds d'investissement alternatif », qualification qui est désormais attachée aux SICAFI.

Le résultat net courant (hors impact IAS 39)<sup>1</sup> – part du Groupe s'élève à € 6,70 par action pour l'année 2014, et est légèrement supérieur à la prévision de € 6,61. Le résultat net – part du Groupe, quant à lui, est négatif : il s'établit à € -2,93 par action pour l'exercice 2014, principalement en raison du coût de la restructuration des instruments financiers et de l'effet de la baisse des taux d'intérêt sur leur valorisation.

---

<sup>1</sup> « Hors impact IAS 39 » doit être compris dans ce communiqué de presse comme « hors revalorisation des instruments financiers selon la norme IAS 39 ».

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

**1.2. Chiffres clés consolidés**

**Données globales**

<b>(en M€)</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 199,2	3 347,0
<b>(en K€)</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Résultat immobilier	208 074	216 909
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	177 742	185 619
Résultat financier (hors impact IAS 39)	-51 432	-61 249
Impact IAS 39	-136 143	-13 686
Résultat net courant (part du Groupe)	-15 655	104 924
Résultat sur portefeuille (part du Groupe)	-37 016	-46 187
Résultat net (part du Groupe)	-52 671	58 737
	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion <sup>1</sup>	0,85%	0,83%
Marge d'exploitation	85,4%	85,6%
Durée pondérée résiduelle des baux <sup>2</sup> (en années)	11,0	11,6
Taux d'occupation <sup>3</sup>	95,2%	95,4%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	6,9%	7,0%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	6,5%	6,5%
Ratio d'endettement <sup>4</sup>	48,1%	48,9%
Coût moyen de la dette <sup>5</sup>	3,4%	3,9%
Maturité moyenne de la dette (en années)	3,4	3,8

**Données par action<sup>6</sup>**

<b>(en €)</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39</b>	<b>6,70</b>	<b>6,78</b>
Impact IAS 39	-7,57	-0,82
<b>Résultat net courant – part du Groupe</b>	<b>-0,87</b>	<b>5,96</b>
Résultat réalisé sur portefeuille	-2,06	-2,62
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>-2,93</b>	<b>3,34</b>

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

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

<sup>3</sup> Calculé en fonction des loyers réels et, pour les espaces inoccupés, de la valeur locative estimée par les experts immobiliers indépendants.

<sup>4</sup> Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les SIR comme les dettes financières et autres divisées par le total de l'actif.

<sup>5</sup> Y compris les marges bancaires.

<sup>6</sup> Actions ordinaires et privilégiées.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

Valeur intrinsèque de l'action (en €)	31.12.2014	31.12.2013
Actif net réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2013	85,80	85,77
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2013	90,08	90,24

Valeur intrinsèque diluée de l'action <sup>3</sup> (en €)	31.12.2014	31.12.2013
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2013	92,01	90,58
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2013	95,54	94,40

**Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA<sup>4</sup>**

(en € par action)	31.12.2014	31.12.2013
EPRA Résultat net récurrent	6,70	6,78
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)	96,08	98,85
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)	92,01	95,74
(en %)	31.12.2014	31.12.2013
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	6,1%	6,2%
EPRA RIN Ajusté	6,0%	6,2%
EPRA Taux de vacance locative	4,9%	5,0%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	18,5%	18,9%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	15,9%	16,0%

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

<sup>2</sup> Valeur d'investissement : avant déduction des frais de transaction.

<sup>3</sup> En supposant la conversion théorique des obligations convertibles émises par Cofinimmo, des obligations remboursables en actions émises par Cofinimur I et des options sur actions.

<sup>4</sup> Données non requises par la réglementation sur les SIR 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.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

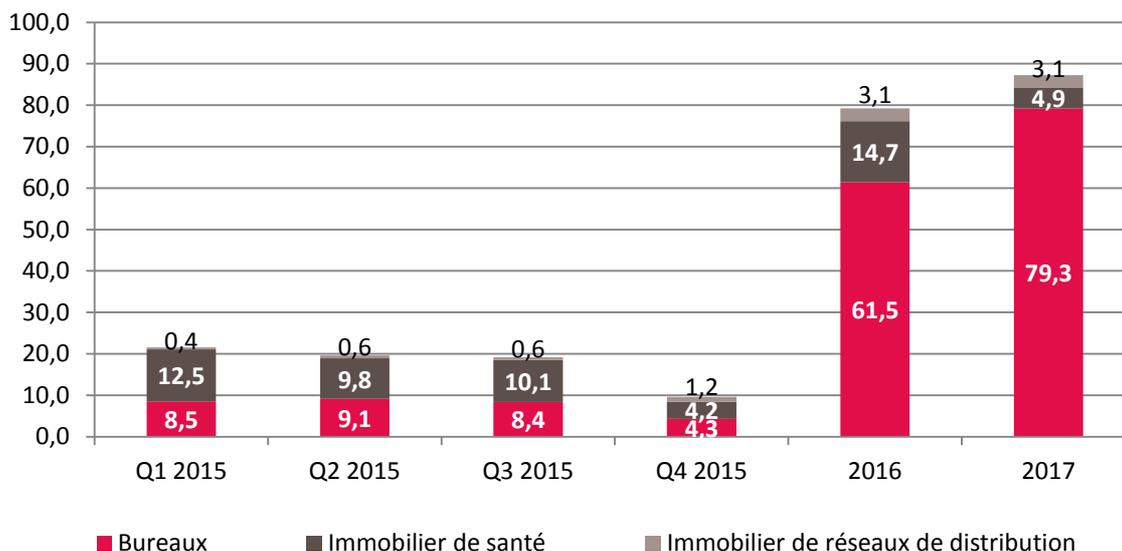
Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

**2. Prévisions 2015**

Les investissements programmés pour les années 2015 à 2017, sur base des engagements pris à ce jour et hors nouvelles acquisitions potentielles, s'élèvent à un montant global de € 236,3 millions, dont :

- € 56,2 millions dans le segment de la santé ;
- € 171,1 millions dans le segment des bureaux ;
- € 9,0 millions dans le segment des réseaux de distribution.

En M€ :



Les principaux chantiers de bureaux concernent les immeubles Arts 19H, Belliard 40, Guimard 10-12 et Souverain. Tous les établissements de santé à construire/étendre/rénover sont pré-loués.

La part du résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) de l'année 2015 attendue du secteur de l'immobilier de santé devrait représenter 44% du total. Celles des segments de bureaux et de l'immobilier de réseaux de distribution seraient respectivement de 35% et de 19%.

Par ailleurs, le coût moyen de la dette devrait être inférieur à 3% en 2015.

Sur base de ses anticipations actuelles et en l'absence d'événements majeurs et imprévus, le Groupe prévoit :

- un résultat net courant par action (hors impact IAS 39) de **€ 6,85** pour l'année 2015, en ligne avec le niveau atteint pour l'exercice 2014, et
- une distribution de dividende brut de **€ 5,50** par action ordinaire pour l'exercice 2015 (payable à partir de fin mai 2016), soit un niveau équivalent à celui de l'exercice 2014. Cette proposition respectera le prescrit de l'Article 27 de l'Arrêté Royal du 13.07.2014, en ce sens que le montant distribué serait supérieur au minimum requis de 80% du produit net de Cofinimmo SA (non consolidé) projeté pour 2015.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

**3. Revue des activités 2014**

**3.1. Evolution du portefeuille**

**Immobilier de santé**

**Allemagne : première acquisition**

**Acquisition d'une clinique de revalidation à Baden-Baden<sup>1</sup>**

En décembre dernier, le Groupe Cofinimmo a acquis une clinique de revalidation située à Baden-Baden, dans le sud-ouest de l'Allemagne, pour € 10,9 millions. L'établissement compte 4 637m<sup>2</sup> et comprend 46 chambres de revalidation, des salles de rééducation, des salles de gymnastique, une piscine et un sauna. Il est exploité par le groupe privé allemand Celenus, avec qui Cofinimmo a signé un bail de type « double net » d'une durée de 25 ans. Le rendement locatif initial attendu est de 7,64%.

Il s'agit de la première acquisition de Cofinimmo en Allemagne.

**Pays-Bas : accélération des acquisitions**

**Acquisition d'un portefeuille de 13 actifs de santé<sup>2</sup>**

En décembre 2014, le Groupe Cofinimmo a acquis aux Pays-Bas un portefeuille de 13 établissements de santé, dont huit en exploitation et cinq à construire, pour un montant total de € 71,9 millions. Les immeubles, qui totalisent près de 36 500m<sup>2</sup> et 456 lits, sont loués pour une durée moyenne de 15 ans dans le cadre de baux de type « double net » à 11 opérateurs privés ou à but non lucratif, spécialisés dans la gériatrie, la psychiatrie et les soins de personnes handicapées. Le rendement locatif brut initial de cette opération est de 7,46%.



Amsterdam



Ermelo



Sliedrecht



Oosterhout



Gouda

<sup>1</sup> Voir également notre communiqué de presse du 14.12.2014, disponible sur notre site internet.

<sup>2</sup> Voir également notre communiqué de presse du 17.12.2014, disponible sur notre site internet.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

Localisation	Spécialité médicale	Nombre d'unités	En exploitation/ Projet de construction	Opérateur
Alphen aan de Rijn	Soins de personnes handicapées	24	Projet de construction	Philadelphia Zorg
Amsterdam	Gériatrie	31	En exploitation	Domus Magnus
Bavel	Psycho-gériatrie	22	Projet de construction	Martha Flora
Ede	Soins de santé mentale	19	En exploitation	Stichting Leger des Heils
Enschede	Psychiatrie	21	Projet de construction	Stichting Sozorg
Ermelo	Psycho-gériatrie	56	En exploitation	Stichting Zorggroep Noordwest-Veluwe
Ermelo	Psychiatrie	24	Projet de construction	Stichting Eleos
Gouda	Psycho-gériatrie et psychiatrie	33	En exploitation	Stichting Sozorg & Martha Flora
Lopik	Soins de personnes handicapées	33	Projet de construction	Philadelphia Zorg
Oosterhout	Gériatrie	55	En exploitation	Stichting Elisabeth
Sliedrechts	Soins de personnes handicapées	25	En exploitation	Stichting ASVZ
Tiel	Soins de santé mentale	14	En exploitation	Stichting JP van den Bent
Utrecht	Gériatrie	99	En exploitation	European Care Residences
<b>Total</b>		<b>456</b>		

Acquisition d'un terrain à Eindhoven pour la construction d'un centre médical

Le 11.12.2014, le Groupe Cofinimmo a également acquis un terrain situé à Eindhoven pour y construire un centre de formation et de recherche médicale. Le prix d'acquisition du terrain et le budget des travaux s'élève à € 4,5 millions. Le futur établissement offrira une superficie de 2 237m<sup>2</sup> et sera exploité par la fondation Stichting Gezondheidscentra Eindhoven (SGE), qui gère plusieurs centres médicaux et paramédicaux dans la région, spécialisés dans les soins primaires, la dentisterie et la physiothérapie. A la livraison des travaux, prévue dans le courant du mois de novembre 2015, Cofinimmo conclura un bail de type « double net » avec SGE pour une durée de 25 ans. Le loyer sera indexé annuellement suivant l'indice des prix à la consommation. Le rendement locatif initial attendu est de 7,50%.



**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

Livraison de deux chantiers de cliniques de soins aigus

Les deux chantiers de reconversion d'immeubles de bureaux en cliniques de soins aigus repris ci-dessous ont été réceptionnés dans le courant de l'année 2014. Ces établissements sont loués à l'opérateur Bergman pour une durée initiale de 15 ans.

Localisation	Opérateur	Type de travaux	Superficie	Fin des travaux
Rijswijk	Bergman	Reconversion bureaux en clinique de soins ophtalmologiques et dermatologiques	2 133m <sup>2</sup>	Q1 2014
Ede	Bergman	Reconversion bureaux en clinique de soins ophtalmologiques	2 663m <sup>2</sup>	Q2 2014

**Belgique**

Livraison de cinq chantiers de maisons de repos

Dans le courant de l'année 2014, les cinq chantiers de construction, d'extension et/ou de rénovation de maisons de repos repris ci-dessous ont été réceptionnés en Belgique. Ces établissements sont tous loués à leur opérateur pour une durée de 27 ans.

Bâtiment	Opérateur	Type de travaux	Nombre de lits (supplémentaires)	Superficie (suppl.)	Fin des travaux
Damiaan - Tremelo	Senior Living Group	Rénovation et extension	+ 42 lits	+ 556m <sup>2</sup>	Q1 2014
De Mouterij - Alost	Senior Assist	Nouvelle construction	116 lits et 12 résidences-services	7 643m <sup>2</sup>	Q3 2014
Lakendal - Alost	Armonea	Nouvelle construction	80 lits et 29 résidences-services	7 894m <sup>2</sup>	Q1 2014
Les Jours Heureux - Lodelinsart	Senior Assist	Extension	20 lits	1 345m <sup>2</sup>	Q2 2014
Vishay - Evere	Armonea	Nouvelle construction	165 lits	8 570m <sup>2</sup>	Q4 2014



**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

**France**

Acquisition d'une clinique de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR) à Néville<sup>1</sup>



Fin juillet 2014, le Groupe Cofinimmo a acquis la clinique SSR Caux du Littoral à Néville. Le site existant doit être rénové et étendu. Les travaux sont actuellement en cours. 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 HTVA. A la livraison des travaux, prévue en juillet 2015, le bail de type « triple net » conclu avec l'opérateur Handra entrera en effet pour une durée de 12 ans. Le rendement locatif initial attendu est de 7,5%.

Livraison de deux chantiers d'Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)

Dans le courant de l'année 2014, deux chantiers d'extension et/ou de rénovation d'EHPAD ont été réceptionnés en France. Il s'agit des actifs suivants :

Bâtiment	Opérateur	Type de travaux	Nombre de lits (supplémentaires)	Superficie (suppl.)	Fin des travaux
Frontenac - Bram	Korian	Rénovation et extension	+ 8 lits	+ 700m <sup>2</sup>	Q3 2014
Le Clos Saint Sébastien - Saint Sébastien sur Loire	Orpea	Extension	+ 12 lits	+ 786m <sup>2</sup>	Q1 2014

Vente de sept actifs de santé<sup>2</sup>

Afin d'optimiser la composition de son portefeuille d'actifs de santé, le Groupe Cofinimmo a également vendu sept établissements de santé en France dans le courant de l'année 2014. Ils sont repris dans le tableau ci-dessous. Le prix de vente total s'est élevé à € 46,8 millions, un montant en ligne avec la valeur d'investissement totale des actifs telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2013.

Bâtiment	Type	Opérateur	Surface	Prix de vente	Date de vente
La Gaillardière - Vierzon	Clinique psychiatrique	VP Investissements	1 700m <sup>2</sup>	M€ 1,6	27.03.2014
Villa Saint-Dominique - Rouen	EHPAD	Vacant	4 149m <sup>2</sup>	M€ 3,8	04.07.2014
Les Blés d'Or - Castelnau-de-Levis	EHPAD	Korian	3 695m <sup>2</sup>	M€ 7,1	23.09.2014
Le Bois Clément - La Ferté-Gaucher	EHPAD	Korian	3 820m <sup>2</sup>	M€ 8,2	23.09.2014
Chamtou - Chambray-lès-Tours	EHPAD	Korian	3 999m <sup>2</sup>	M€ 8,6	23.09.2014
La Goélette - Equeurdreville	EHPAD	Korian	4 709m <sup>2</sup>	M€ 9,8	23.09.2014
Lo Solelh - Béziers	EHPAD	Korian	2 760m <sup>2</sup>	M€ 7,7	23.09.2014
<b>Total</b>			<b>24 832m<sup>2</sup></b>	<b>M€ 46,8</b>	

<sup>1</sup> Voir également notre communiqué de presse du 01.08.2014, disponible sur notre site internet.

<sup>2</sup> Voir également nos communiqués de presse du 01.08.2014 et du 23.09.2014, disponibles sur notre site internet.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

**Bureaux**

**Ventes**

**Vente du North Galaxy (Bruxelles Nord)<sup>1</sup>**

En mai 2014, Cofinimmo a vendu 100% des actions de Galaxy Properties, propriétaire de l'immeuble North Galaxy, à ATP (90%) et Axa Belgium (10%). L'actif héberge le SPF Finances (Ministère des Finances belge) jusqu'en 2031. La valeur convenue entre les parties pour l'immeuble s'est élevée à € 475 millions, soit 22% au-dessus du prix d'acquisition en 2005. Il s'agit de la plus importante transaction immobilière sur le marché belge pour un seul actif.

Si la transaction a induit une moins-value comptable de € 24 millions, correspondant aux droits d'enregistrement versés, elle a également eu comme effets positifs :

- une baisse du ratio d'endettement du Groupe Cofinimmo;
- une baisse de la part des bureaux dans le portefeuille total du Groupe ;
- une meilleure répartition des risques au sein du portefeuille du Groupe ;
- un meilleur alignement du cash flow courant et du résultat net courant du Groupe.

**Vente du Montoyer 14 (Bruxelles CBD)<sup>2</sup>**

En avril 2014, Cofinimmo a cédé un droit d'emphytéose sur le Montoyer 14 pour une durée de 99 ans. L'immeuble compte 3 800m<sup>2</sup> et est 100% occupé. Le montant de la cession s'est élevé à € 13 millions, montant supérieur à la valeur d'investissement de l'actif telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2013.

**Activité locative**

En 2014, 72% du risque de vide locatif a été sécurisé. Plus précisément, sur les 60 330m<sup>2</sup> à risque en 2014 :

- 52% n'ont ni été libérés, ni fait l'objet d'une renégociation ;
- 15% n'ont pas été libérés mais ont fait l'objet d'une renégociation,
- 5% ont été libérés puis reloués.

Au total, des locations et renégociations ont été signées pour 54 400m<sup>2</sup> de bureaux. La transaction la plus importante concerne le Livingstone II.

**Location du Livingstone II (Bruxelles CBD)<sup>3</sup>**

En mai 2014, Cofinimmo a signé avec la Commission Européenne une convention d'usufruit de 15 ans portant sur la totalité des 17 000m<sup>2</sup> du Livingstone II. La Commission y a installé son nouveau centre de formation dès la mi-août, juste après la livraison des travaux de rénovation de l'immeuble. La redevance annuelle due par la Commission s'élève à € 2,7 millions et sera indexée annuellement.

<sup>1</sup> Voir également notre communiqué de presse du 13.05.2014, disponible sur notre site internet.

<sup>2</sup> Voir également notre communiqué de presse du 16.04.2014, disponible sur notre site internet.

<sup>3</sup> Voir également notre communiqué de presse du 06.05.2014, disponible sur notre site internet.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET



**Projets de redéveloppement**

Dans le courant de l'année 2014, Cofinimmo a travaillé sur les grands chantiers de redéveloppement suivants :

Immeuble	Type de travaux	Superficie	Fin (attendue) des travaux
Guimard 10-12	Rénovation de bureaux	10 800m <sup>2</sup>	Q3 2015
Livingstone I	Reconversion de bureaux en appartements	17 000m <sup>2</sup>	Q1 2015
Livingstone II	Rénovation de bureaux	17 700m <sup>2</sup>	Q3 2014
Tervuren 270-272	Rénovation moyenne (phase VI)	3 391m <sup>2</sup>	Q4 2014
Woluwe 34	Reconversion de bureaux en appartements	6 680m <sup>2</sup>	Q1 2015

A la date de publication du présent communiqué de presse, 89% des appartements du Woluwe 34 et 65% de ceux du Livingstone I ont fait l'objet d'une réservation<sup>1</sup> ou d'une vente.

**Lancement dès 2015 des travaux de redéveloppement du Belliard 40 (Bruxelles CBD)<sup>2</sup>**

En mars 2014, Cofinimmo a obtenu les permis d'urbanisme et d'environnement nécessaires pour le redéveloppement du Belliard 40. Les travaux de démolition de la structure existante seront entamés en février 2015. Le nouveau bâtiment devrait être achevé et fonctionnel dans le courant du deuxième trimestre de 2017. La commercialisation du projet est en cours. En lançant d'ores et déjà les travaux de redéveloppement de ce site, Cofinimmo vise à rencontrer une demande d'occupants attendue pour ce type d'immeuble dans le quartier européen de Bruxelles à l'horizon 2017.

<sup>1</sup> Une convention de réservation est un document par lequel une unité de logement est réservée aux potentiels acquéreurs.

<sup>2</sup> Voir également nos communiqués de presse du 10.03.2014 et du 25.11.2014, disponibles sur notre site internet.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

**Réseaux immobiliers de distribution**

Pubstone : vente de dix cafés/restaurants

Dans le courant de l'année 2014, le Groupe Cofinimmo a vendu dix cafés/restaurants de son réseau Pubstone en Belgique, pour un montant total de € 2,3 millions, supérieur à la valeur d'investissement totale des actifs telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2013.

Depuis l'acquisition du portefeuille Pubstone en 2007, 31 cafés/restaurants ont été vendus, avec une plus-value moyenne de 28%.

Cofinimur I : acquisition de trois agences d'assurance

Le Groupe Cofinimmo a acheté trois nouvelles agences de services d'assurance en France en 2014, pour un montant total de € 0,6 millions. Ces agences sont louées pour une durée ferme de neuf ans à GMF et MAAF, deux filiales du Groupe Covéa, sur la base d'un rendement brut moyen de 8,70%.

**Partenariats Public-Privé**

Livraison de la prison de Leuze-en-Hainaut<sup>1</sup>

Les travaux de construction de la nouvelle prison de Leuze-en-Hainaut ont été réceptionnés fin juin 2014. Le budget des travaux s'est élevé à € 106 millions. Le complexe, qui compte 28 316m<sup>2</sup> et peut accueillir 312 détenus, est pris en location par la Régie des Bâtiments (Etat belge) 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. Cofinimmo a financé l'opération en cédant à une banque une partie des loyers dus par la Régie. L'investissement net de Cofinimmo dans l'opération s'élève ainsi à € 12,4 millions. Compte tenu de ce mode de financement spécifique, le rendement net attendu par Cofinimmo en comptes de résultats s'élève à 10% par an.



<sup>1</sup> Voir également notre communiqué de presse du 24.06.2014, disponible sur notre site internet.

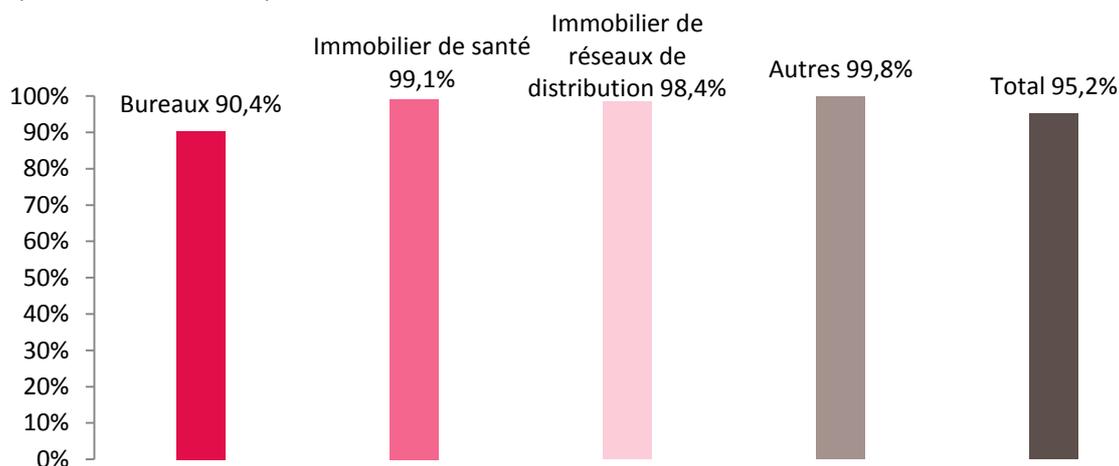
**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

**3.2. Résultats commerciaux**

**Taux d'occupation (calculé sur base des revenus locatifs)**

Calculé sur base des loyers réels et, pour les espaces inoccupés, des valeurs locatives estimées par les experts immobiliers indépendants :



A titre de comparaison, le taux d'occupation sur le marché des bureaux bruxellois s'élevait à 89,4% au 31.12.2014 (source : CBRE).

**Locataires principaux**

Locataires	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle des baux (en années)
Korian - Medica	15,8%	13,2
AB InBev	14,1%	15,8
Armonea	9,8%	21,0
Secteur public belge	5,6%	12,5
Groupe Axa	5,5%	2,6
<b>Top 5 des locataires</b>	<b>50,8%</b>	<b>14,2</b>
Secteur public international	4,6%	8,4
Orpea	4,3%	11,4
Senior Assist	3,7%	23,2
MAAF	3,6%	7,1
IBM Belgium	2,2%	1,9
<b>Top 10 des locataires</b>	<b>69,2%</b>	<b>13,4</b>
<b>Top 20 des locataires</b>	<b>78,3%</b>	<b>12,6</b>
Autres locataires	21,7%	5,3
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>11,0</b>

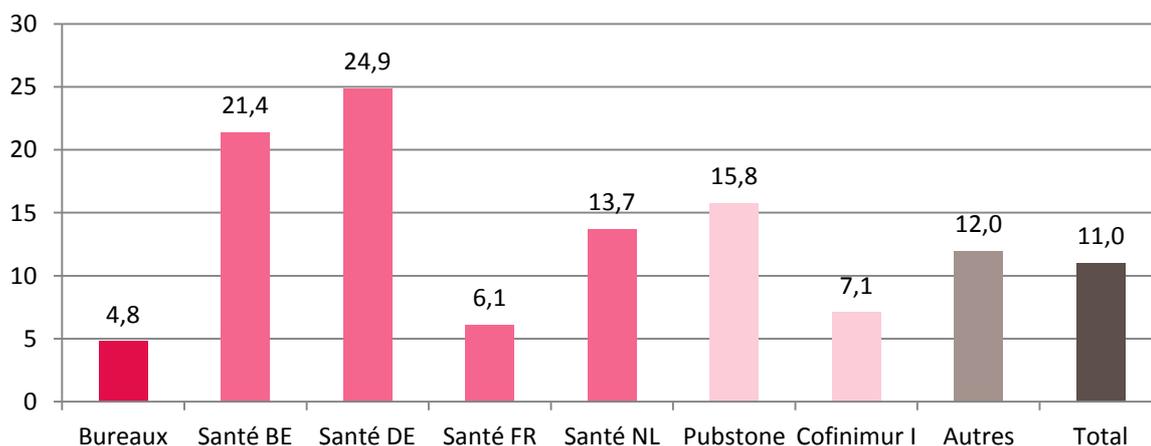
Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 23% du portefeuille, assurant ainsi une grande stabilité des revenus locatifs.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

**Durée résiduelle moyenne 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 12,1 ans.

**Maturité du portefeuille**

<b>Baux &gt; 9 ans</b>	<b>48,0%</b>
Immobilier de santé	27,3%
Bureaux (secteur public)	4,7%
Bureaux (secteur privé)	0,2%
Immobilier de réseaux de distribution Pubstone	14,0%
Autres	1,8%
<b>Baux 6-9 ans</b>	<b>13,7%</b>
Immobilier de santé	5,3%
Bureaux	6,3%
Immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I	2,1%
<b>Baux &lt; 6 ans</b>	<b>38,3%</b>
Immobilier de santé	6,1%
Bureaux	30,3%
Immobilier de réseaux de distribution Cofinimur I	1,6%
Autres	0,3%

Près de 50% des baux sont conclus à long terme (plus de neuf ans).

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

**Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant**

	Revenus locatifs bruts au 31.12.2014 (en M€)	Revenus locatifs bruts au 31.12.2013 (en M€)	Variation	Variation à portefeuille constant
Bureaux	77,8	79,4	-2,0%	1,0%
Immobilier de santé BE	48,9	46,4	5,4%	1,0%
Immobilier de santé DE	0,1	0,0	0,0%	0,0%
Immobilier de santé FR	26,8	28,5	-6,0%	0,2%
Immobilier de santé NL	1,5	0,8	87,5%	2,4%
Immobilier de réseaux de distribution	38,1	37,8	0,8%	1,6%
Autres	4,5	4,5	0,0%	1,1%
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>197,7</b>	<b>197,4</b>	<b>0,1%</b>	<b>1,0%</b>

A portefeuille constant (« like-for-like »), le niveau des loyers est en hausse de 1,0% sur les 12 derniers mois : l'effet négatif des départs (-1,3%) et des renégociations (-0,4%) a été compensé par l'effet positif de l'indexation des baux (+1,0%) et des nouvelles locations (+1,7%).

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

**3.3. Gestion des ressources financières**

**Financement**

Dividende optionnel en actions<sup>1</sup>

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 en juin 2014. Le prix de souscription des actions nouvelles était de € 85,50.

Extension de deux lignes de crédit

Dans le courant du mois de juillet 2014, 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.

**Endettement**

Structure de la dette

Au 31.12.2014, les dettes financières consolidées du Groupe Cofinimmo s'élevaient à € 1 621,5 millions. Elles étaient constituées de :

- € 190,0 millions de deux emprunts obligataires non convertibles :

Société émettrice	Montant nominal (en M€)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date de maturité
Cofinimmo SA	€ 140,0	100%	3,598%	26.07.2012	07.02.2020
Cofinimmo SA	€ 50,0	100%	2,78%	23.10.2013	23.10.2017

- € 381,4 millions de deux emprunts obligataires convertibles en actions de Cofinimmo :

Société émettrice	Montant nominal (en M€)	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 échéant en 2018 ont été ajustés. Depuis le 06.06.2014 (date de paiement du dividende 2013), le prix de conversion de ces obligations s'élève à € 104,231.

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

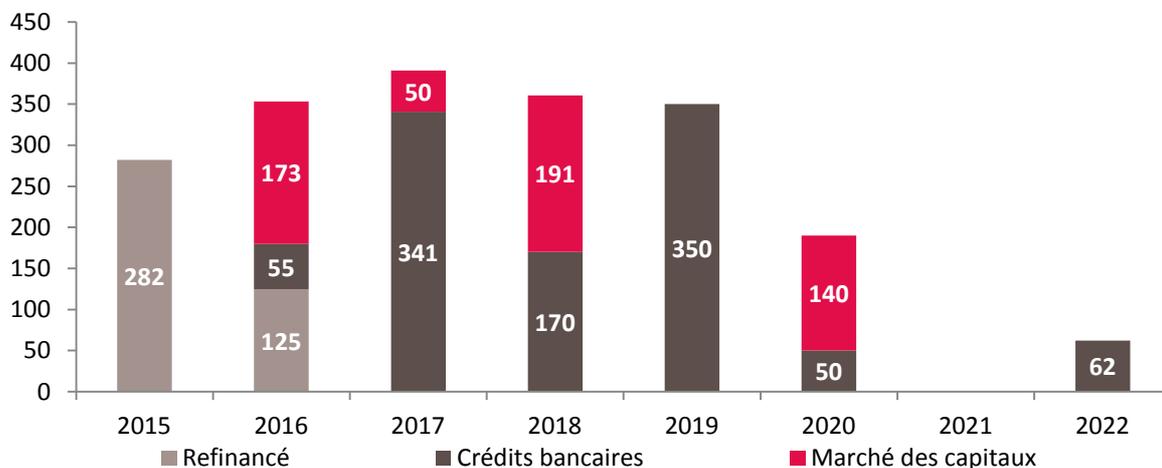
- € 216,5 millions de billets de trésorerie, dont € 201,5 millions d'une durée inférieure à un an à l'origine et € 15,0 millions d'une durée supérieure à trois ans à l'origine ;
- € 812,9 millions de crédits bancaires bilatéraux à moyen et long terme, d'une durée de trois à dix ans à l'origine;
- € 4,1 millions correspondant à la valeur actualisée du coupon minimum des obligations remboursables en actions émises par Cofinimur I en décembre 2011 ;
- € 16,6 millions d'autres emprunts et avances (débits en compte et garanties reçues).

Au 31.12.2014, les seules dettes financières courantes consolidées de Cofinimmo s'élevaient à € 473,5 millions, dont :

- € 216,5 millions de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an ;
- € 257,0 millions de dettes arrivant à échéance dans l'année.

L'ensemble de ces dettes financières courantes de € 473,5 millions est intégralement couvert par les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées à long terme qui totalisent € 608,2 millions au 31.12.2014.

Echéancier des engagements financiers à long terme<sup>1</sup> (en M€)



Les engagements financiers à long terme arrivent à échéance de façon étalée jusqu'en 2020. Les dettes arrivant à échéance en 2015 sont entièrement refinancées et 35% de celles arrivant à échéance en 2016 le sont également.

<sup>1</sup> Cet échéancier tient compte du renouvellement de deux lignes de crédit, intervenu en janvier 2015. Par ailleurs, il reprend le capital des engagements financiers et exclut le paiement des intérêts (généralement sur une base mensuelle ou trimestrielle).

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

Maturité

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 3,4 ans au 31.12.2014.

Coût de la dette

Le coût moyen de la dette de Cofinimmo, y compris les marges bancaires, s'établit à 3,4% pour l'exercice 2014, contre 3,9% en 2013. Durant le dernier trimestre de 2014, il s'est élevé à 3,1%.

Ratios d'endettement consolidés

Au 31.12.2014, Cofinimmo respecte les limites des ratios d'endettement financier. Le ratio d'endettement réglementaire<sup>1</sup> de Cofinimmo atteint 48,1% (contre 48,9% 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 SIR est de 65%. Le ratio *Loan-to-Value* d'endettement financier<sup>2</sup>, quant à lui, s'établissait au 31.12.2014 à 48,4%.

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'intérêt<sup>3</sup>. Les positions annulées sont des options FLOOR vendues :

- assorties d'un taux strike à 3%,
- pour un montant notionnel de € 600 millions,
- qui s'étendent jusque fin 2017.

Cette opération a engendré un débours de € 57 millions, mais entraînera une forte baisse des charges d'intérêt dans les années futures.

Au même moment, et 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 :

- assorties d'un taux moyen de 0,51%<sup>4</sup>,
- pour un montant notionnel de € 400 millions,
- qui s'étendent jusque fin 2017.

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

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

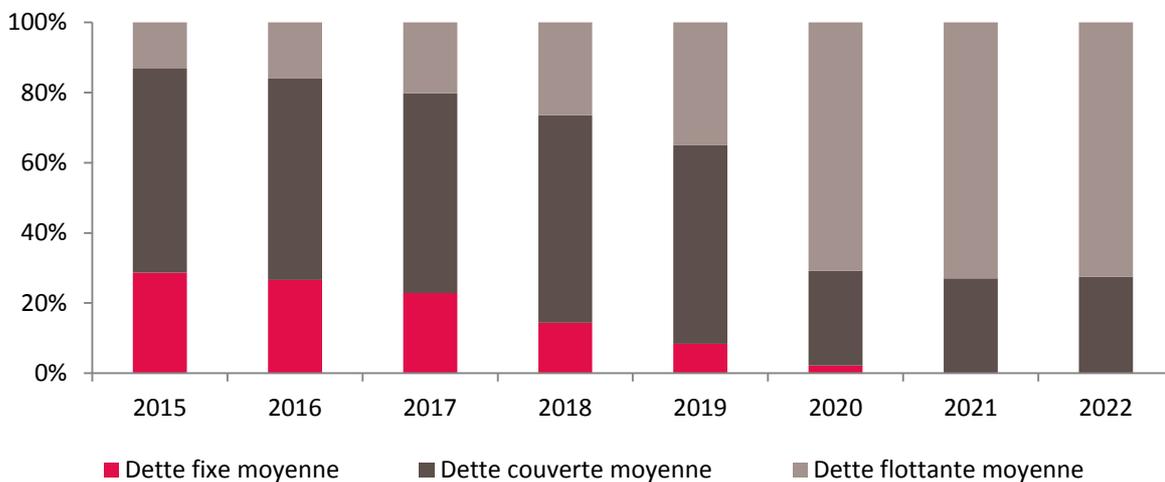
<sup>3</sup> Voir également notre communiqué de presse du 13.05.2014, disponible sur notre site internet.

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

Situation des couvertures du risque de taux d'intérêt pour les années futures



A endettement constant, le risque de taux d'intérêt<sup>1</sup> est couvert à plus de 70% jusqu'à fin 2018 et à plus de 65% jusqu'à fin 2019.

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.

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

### **3.4. Politique de gestion et de développement durable<sup>1</sup>**

Cofinimmo s'engage à se conduire en entreprise responsable et citoyenne vis-à-vis de son environnement physique et des collectivités au sein desquelles elle opère, s'efforçant d'aller au-delà des seules obligations légales. Améliorer les cadres de vie et de travail, diminuer l'empreinte écologique, construire durablement et optimiser l'exploitation des espaces, tel est l'engagement du Groupe.

Les principales réalisations de Cofinimmo en 2014 en termes de gestion durable sont les suivantes :

- l'élaboration d'une matrice de matérialité, définissant, après consultation des employés et des parties prenantes, les priorités de Cofinimmo en matière de développement durable ;
- l'amélioration du reporting en matière de gestion durable, traduite par l'obtention du label EPRA « Gold » pour le Rapport Financier Annuel 2013 et l'inclusion de Cofinimmo dans l'index CDLI (Carbon Disclosure Leadership Index) ;
- la livraison de deux projets de développement particulièrement performants au niveau énergétique : la prison de Leuze-en-Hainaut et la maison de repos Vishay à Evere ;
- le renouvellement de la certification ISO 14001:2004 pour la gestion locative du portefeuille de bureaux et pour la gestion des projets de type travaux lourds et rénovations du portefeuille global ;
- l'élargissement de la comptabilité énergétique (collecte et intégration dans un logiciel des données relatives à la consommation énergétique) à 90% des immeubles de bureaux et 9% des actifs de santé ;
- la signature de la Green Charter étendue à 21 locataires de bureaux, qui s'engagent ainsi à coopérer avec Cofinimmo pour réduire les consommations énergétiques des espaces qu'ils occupent ;
- l'intégration de la politique de développement durable du Groupe dans les contrats de gestion de grands chantiers signés par les fournisseurs ;
- l'étude et l'amélioration de l'accès, pour les personnes à mobilité réduite, à quatre immeubles de bureaux.

### **4. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.12.2014**

Le Commissaire Deloitte, Réviseurs d'entreprises, représenté par Monsieur Frank Verhaegen, a clôturé ses travaux d'audit plénier et a confirmé que les informations comptables reprises dans ce communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le Conseil d'Administration. Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2013.

---

<sup>1</sup> Un Rapport de Développement Durable 2014 séparé sera publié sur notre site internet le 30.04.2015.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

**4.1. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique (en K€)**

<b>A. RESULTAT NET COURANT</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	195 827	195 185
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	15 931	25 276
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-2 756	-2 376
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-928	-1 176
<b>Résultat immobilier</b>	<b>208 074</b>	<b>216 909</b>
Frais techniques	-3 802	-5 114
Frais commerciaux	-1 137	-956
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-3 922	-4 075
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>199 213</b>	<b>206 764</b>
Frais de gestion immobilière	-14 295	-14 258
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>184 918</b>	<b>192 506</b>
Frais généraux de la société	-7 176	-6 887
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>177 742</b>	<b>185 619</b>
Produits financiers (hors IAS 39) <sup>1</sup>	5 577	5 723
Charges financières (hors IAS 39) <sup>2</sup>	-57 009	-66 972
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-136 143	-13 686
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1 180	1 425
Impôts	-2 493	-2 179
<b>Résultat net courant</b>	<b>-11 146</b>	<b>109 930</b>
Intérêts minoritaires	-4 509	-5 006
<b>Résultat net courant – part du Groupe</b>	<b>-15 655</b>	<b>104 924</b>
<b>B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	-22 441	147
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5 455	-26 260
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	127	112
Autre résultat sur portefeuille	-10 378	-22 065
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>-38 147</b>	<b>-48 066</b>
Intérêts minoritaires	1 131	1 879
<b>Résultat sur portefeuille – part du Groupe</b>	<b>-37 016</b>	<b>-46 187</b>
<b>C. RESULTAT NET</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>Résultat net</b>	<b>-49 293</b>	<b>61 864</b>
Intérêts minoritaires	-3 378	-3 127
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>-52 671</b>	<b>58 737</b>

<sup>1</sup> IAS 39 compris, au 31.12.2014 et au 31.12.2013, les produits financiers s'élèvent à respectivement K€ 5 577 et K€ 19 305.

<sup>2</sup> IAS 39 compris, au 31.12.2014 et au 31.12.2013, les charges financières s'élèvent à respectivement K€ -193 152 et K€ -94 240.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

<b>NOMBRE D' ACTIONS</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	17 339 423	16 954 002
Nombre d'actions privilégiées émises et non converties	686 485	688 682
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période	17 285 009	16 905 085
Nombre d'actions privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	686 485	688 682
<b>Nombre total d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période</b>	<b>17 971 494</b>	<b>17 593 767</b>

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

Les revenus locatifs nets s'élèvent à € 195,8 millions au 31.12.2014, un niveau comparable à celui au 31.12.2013 (€ 195,2 millions). La rubrique « Reprises de loyers cédés et escomptés » passe de € 25,3 millions au 31.12.2013 à € 15,9 millions au 31.12.2014, principalement suite à la vente de l'immeuble de bureaux North Galaxy intervenue le 12.05.2014. Le résultat immobilier s'élève à € 208,1 millions au 31.12.2014, à comparer à € 216,9 millions au 31.12.2013, soit une baisse de 4,1%.

Les frais d'exploitation directs et indirects représentent 0,85% de la valeur moyenne du patrimoine sous gestion au 31.12.2014, à comparer à 0,83% au 31.12.2013. Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) s'établit à € 177,7 millions au 31.12.2014, contre € 185,6 millions un an auparavant.

Le résultat financier (hors impact IAS 39) s'élève à € -51,4 millions au 31.12.2014, à comparer à € -61,2 millions au 31.12.2013. Le coût moyen de la dette, baisse de 3,9% au 31.12.2013 à 3,4% au 31.12.2014, grâce notamment à l'annulation d'options FLOOR intervenue le 12.05.2014. Le niveau moyen de la dette est également en baisse (€ 1 593,4 millions au 31.12.2014, contre € 1 685,8 millions au 31.12.2013).

La rubrique « Revalorisation des instruments financiers » s'établit à € -136,1 millions au 31.12.2014. Elle inclut les frais liés à la restructuration des instruments de couverture de taux d'intérêts pour € -57 millions<sup>1</sup> et l'effet de la baisse des taux d'intérêts sur les instruments n'ayant pas fait l'objet d'une restructuration pour € -71 millions.

Le résultat net courant – part du Groupe s'élève à € -15,7 millions au 31.12.2014, à comparer à € 104,9 millions au 31.12.2013. Par action, ces chiffres s'établissent à € -0,87 au 31.12.2014 et € 5,96 au 31.12.2013.

Au sein du résultat sur portefeuille, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers s'élève à € -22,4 millions au 31.12.2014 et comprend principalement la perte de € 24 millions réalisée sur la vente de l'immeuble de bureaux North Galaxy, perte liée aux droits d'enregistrement acquittés.

La variation de juste valeur des immeubles de placement passe de € -26,3 millions au 31.12.2013 à € -5,5 millions au 31.12.2014. 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 en légère baisse par rapport au 31.12.2013 (-0,2%).

<sup>1</sup> Il s'agit principalement du recyclage en comptes de résultats des instruments de couverture dont la relation a été arrêtée. Leur valeur négative figurait déjà en réserves négatives dans les capitaux propres.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

Le résultat net – part du Groupe s'élève à € -52,7 millions au 31.12.2014, contre € 58,7 millions au 31.12.2013. Par action, ces chiffres s'établissent à € -2,93 au 31.12.2014 et € 3,34 au 31.12.2013.

**4.2. Bilan consolidé (en K€)**

	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>Actifs non courants</b>	<b>3 410 050</b>	<b>3 565 180</b>
Goodwill	118 356	129 356
Immobilisations incorporelles	659	753
Immeubles de placement	3 195 773	3 338 709
Autres immobilisations corporelles	411	677
Actifs financiers non courants	10 933	20 941
Créances de location-financement	78 018	67 449
Créances commerciales et autres actifs non courants	38	40
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	5 862	7 255
<b>Actifs courants</b>	<b>88 962</b>	<b>105 263</b>
Actifs détenus en vue de la vente	3 410	8 300
Actifs financiers courants	498	2 782
Créances de location-financement	1 618	1 236
Créances commerciales	24 781	25 698
Créances fiscales et autres actifs courants	17 505	24 304
Trésorerie et équivalents de trésorerie	17 117	15 969
Comptes de régularisation	24 033	26 974
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>3 499 012</b>	<b>3 670 443</b>

	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>1 608 965</b>	<b>1 681 462</b>
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 541 971	1 614 937
Capital	963 067	942 825
Primes d'émission	384 013	372 110
Réserves	247 562	241 265
Résultat net de l'exercice	-52 671	58 737
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>66 994</b>	<b>66 525</b>
<b>Passif</b>	<b>1 890 047</b>	<b>1 988 981</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>1 303 250</b>	<b>1 412 904</b>
Provisions	17 658	18 180
Dettes financières non courantes	1 148 023	1 266 665
Autres passifs financiers non courants	102 041	93 304
Impôts différés	35 528	34 755
<b>Passifs courants</b>	<b>586 797</b>	<b>576 077</b>
Dettes financières courantes	473 499	455 509
Autres passifs financiers courants	24 698	21 921
Dettes commerciales et autres dettes courantes	59 850	64 680
Comptes de régularisation	28 750	33 967
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>3 499 012</b>	<b>3 670 443</b>

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

**Commentaires sur le bilan consolidé**

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier<sup>1</sup>, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à € 3 329,2 millions au 31.12.2014, à comparer à € 3 478,9 millions au 31.12.2013. Sa juste valeur, reprise dans le bilan consolidé, par application de la norme IAS 40, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction. Au 31.12.2014, la juste valeur atteint € 3 199,2 millions, à comparer à € 3 347,0 millions au 31.12.2013.

La rubrique « Participations dans des entreprises associées et co-entreprises » concerne les intérêts de 51% de Cofinimmo dans Cofinea I SAS (résidences médicalisées en France). La rubrique « Intérêts minoritaires » inclut les obligations remboursables en actions émises par la filiale Cofinimur I SA (réseau de distribution MAAF en France), ainsi que les intérêts minoritaires des filiales Silverstone et Pubstone.

---

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

**5. Patrimoine immobilier au 31.12.2014**

<b>EVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL</b>		
<i>Extrait du rapport des experts immobiliers indépendants DTZ, Jones Lang LaSalle et PricewaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement</i>		
<b>(en M€)</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 329,2	3 478,9
Projets et réserve foncière	-91,4	-134,1
<b>Total des immeubles en exploitation</b>	<b>3 237,8</b>	<b>3 344,8</b>
Loyers contractuels	211,9	224,2
<b>Rendement brut sur les immeubles en exploitation</b>	<b>6,5%</b>	<b>6,7%</b>
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	222,6	235,0
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	6,9%	7,0%
<b>Taux d'occupation des immeubles en exploitation<sup>1</sup></b>	<b>95,2%</b>	<b>95,4%</b>

Au 31.12.2014, la rubrique *Projets et réserve foncière* comprend principalement les immeubles Belliard 40, Guimard 10-12, Woluwe 106-108, Livingstone I et Woluwe 34. Elle inclut également, dans le segment de l'immobilier de santé, des projets ou extensions dont les plus importants sont à Bruxelles, Coxyde (Belgique) et Néville (France).

<b>Immeubles</b>	<b>Superficie en super-structure (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>Loyers contractuels (en K€)</b>	<b>Taux d'occupation</b>	<b>Loyers + VLE sur inoccupés (en K€)</b>	<b>Valeur Locative Estimée (VLE) (en K€)</b>
Bureaux	507 047	75 719	89,1%	84 988	81 933
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	111 532	12 078	99,1%	12 182	12 182
<b>Sous-total bureaux</b>	<b>618 579</b>	<b>87 797</b>	<b>90,4%</b>	<b>97 170</b>	<b>94 115</b>
Immobilier de santé	682 461	82 233	99,1%	82 954	83 327
Pubstone	360 887	29 854	99,0%	30 166	27 406
Cofinimur I	59 868	7 731	96,3%	8 030	8 311
Autres	23 026	4 301	99,8%	4 308	4 100
<b>Sous-total immeubles de placement &amp; immeubles faisant l'objet de cessions de créances</b>	<b>1 744 821</b>	<b>211 916</b>	<b>95,2%</b>	<b>222 628</b>	<b>217 259</b>
Projets & rénovations	35 536				
Réserve foncière		149		149	176
<b>TOTAL GENERAL DU PORTEFEUILLE</b>	<b>1 780 357</b>	<b>212 065</b>	<b>95,2%</b>	<b>222 777</b>	<b>217 435</b>

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

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

Segment	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(en K€)	(en %)	Variation de la période <sup>1</sup>	(en K€)	(en %)
<b>Bureaux</b>	<b>1 311 976</b>	<b>41,0</b>	<b>-1,3%</b>	<b>80 854</b>	<b>40,6</b>
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	315 381	9,9	+3,4%	14 556	7,3
Bruxelles Centre/Nord	111 288	3,5	+3,1%	9 475	4,7
Bruxelles Décentralisé	564 576	17,6	-5,4%	37 049	18,6
Bruxelles Périphérie & Satellites	142 043	4,5	-1,2%	8 518	4,3
Anvers	65 410	2,0	+1,8%	3 739	1,9
Autres Régions	113 278	3,5	+1,2%	7 517	3,8
<b>Immobilier de santé</b>	<b>1 289 103</b>	<b>40,3</b>	<b>+0,8%</b>	<b>77 120</b>	<b>38,7</b>
Allemagne	11 400	0,4	+8,2%	69	0,0
Belgique	821 236	25,7	+0,8%	48 691	24,5
France	379 447	11,8	+0,3%	26 921	13,5
Pays-Bas	77 020	2,4	+2,4%	1 439	0,7
<b>Immobilier de réseaux de distribution</b>	<b>533 538</b>	<b>16,7</b>	<b>-0,2%</b>	<b>37 047</b>	<b>18,6</b>
Pubstone - Belgique	272 202	8,5	-0,2%	19 301	9,7
Pubstone - Pays-Bas	149 396	4,7	-1,3%	9 917	5,0
Cofinimur I - France	111 940	3,5	+1,1%	7 829	3,9
<b>Autres</b>	<b>64 566</b>	<b>2,0</b>	<b>+5,6%</b>	<b>4 192</b>	<b>2,1</b>
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>3 199 183</b>	<b>100</b>	<b>-0,2%</b>	<b>199 213</b>	<b>100</b>

Rendement par segment	Bureaux	Santé BE+FR	Santé DE+NL	Pubstone	Cofinimur I	Autres	Total
Rendement locatif <b>brut</b> si portefeuille loué à 100%	7,6%	6,2%	7,2%	6,6%	6,7%	6,7%	<b>6,9%</b>
Rendement locatif <b>net</b> si portefeuille loué à 100%	6,7%	6,2%	7,1%	6,4%	6,6%	6,4%	<b>6,5%</b>

<sup>1</sup> A composition constante («like-for-like»).

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

**6. Evènements survenus après le 31.12.2014**

**6.1. Restructuration des instruments de couverture de taux d'intérêt**

En plus des positions de couvertures annulées en mai 2014, Cofinimmo a annulé dans le courant du mois de janvier 2015 des options FLOOR vendues :

- assorties d'un taux strike à 3%,
- pour un montant notionnel de € 200 millions,
- qui s'étendent jusqu'à fin 2017.

Le coût de cette annulation s'est élevé à € 17,7 millions et sera pris en charge de façon étalée en 2015, 2016 et 2017 en rubrique IAS 39, conformément aux règles comptables applicables.

**6.2. Extension de deux lignes de crédit**

Dans le courant du mois de janvier 2015, deux lignes de crédit ont été étendues :

- une ligne de € 50 millions a été prolongée pour cinq ans ;
- une ligne de € 62 millions a été prolongée pour sept ans.

Suite à cette opération, la maturité moyenne de la dette consolidée du Groupe s'élève à 3,7 ans.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

**7. Information relative aux actions et obligations**

**7.1. Performance boursière**

**L'action ordinaire (COFB)**

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
<b>Cours de bourse (sur 12 mois, en €)</b>			
Le plus élevé	97,8	93,5	95,0
Le plus bas	84,7	82,2	83,4
A la clôture	96,0	89,8	89,6
Moyen	89,8	88,3	88,4
<b>Rendement en dividende<sup>1</sup></b>	<b>6,7%</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,3%</b>
<b>Return brut<sup>2</sup> (sur 12 mois)</b>	<b>14,3%</b>	<b>7,5%</b>	<b>6,0%</b>
<b>Volume (sur 12 mois, en nombre de titres) sur Euronext</b>			
Volume journalier moyen	33 883	37 975	33 584
Volume total	8 844 025	9 911 464	8 765 448
<b>Nombre d'actions ordinaires en circulation à la clôture<sup>3</sup></b>	<b>17 339 423</b>	<b>16 905 085</b>	<b>15 318 175</b>
<b>Capitalisation boursière à la clôture (en K€)</b>	<b>1 664 064</b>	<b>1 517 231</b>	<b>1 372 508</b>
<b>Zone de free float<sup>4</sup></b>	<b>90%</b>	<b>90%</b>	<b>90%</b>

**Les actions privilégiées (COFP1 & COFP2)**

	COFP1 31.12.2014	COFP1 31.12.2013	COFP2 31.12.2014	COFP2 31.12.2013
<b>Cours de bourse (sur 12 mois, en €)</b>				
A la clôture	95,0	95,0	90,8	78,0
Moyen	94,8	95,0	86,2	84,7
<b>Rendement en dividende<sup>1</sup></b>	<b>6,7%</b>	<b>6,7%</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,5%</b>
<b>Return brut<sup>2</sup> (sur 12 mois)</b>	<b>6,7%</b>	<b>6,7%</b>	<b>23,8%</b>	<b>-1,9%</b>
<b>Volume (sur 12 mois, en nombre de titres)</b>				
Volume journalier moyen <sup>5</sup>	9	0	48	66
Volume total	9	0	871	1 061
<b>Nombre d'actions</b>	<b>395 048</b>	<b>395 148</b>	<b>291 437</b>	<b>293 534</b>
<b>Capitalisation boursière à la clôture (en K€)</b>	<b>37 530</b>	<b>37 539</b>	<b>26 457</b>	<b>22 896</b>

<sup>1</sup> Dividende brut sur la moyenne du cours de Bourse.

<sup>2</sup> Appréciation du cours de Bourse + rendement en dividende.

<sup>3</sup> Hors actions ordinaires propres.

<sup>4</sup> Selon la méthode d'Euronext.

<sup>5</sup> Moyenne calculée sur base du nombre de jours de bourse lors desquels un volume a été enregistré.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

**Les obligations**

	Cofinimmo SA M€ 140 – 2012-2020 ISIN BE6241505401		Cofinimmo SA M€ 50 – 2013-2017 ISIN BE6258604675	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
<b>Cours de bourse (sur 12 mois, en % du nominal)</b>				
A la clôture	106,9	100,1	102,3	99,9
Moyen	104,3	100,3	101,7	99,9
<b>Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)</b>	<b>2,6%</b>	<b>3,5%</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,8%</b>
<b>Rendement effectif à l'émission</b>	<b>3,6%</b>	<b>3,6%</b>	<b>2,8%</b>	<b>2,8%</b>
<b>Coupon d'intérêt (en %)</b>				
Brut	3,6	3,6	2,8	2,8
Net	2,7	2,7	2,1	2,1
<b>Nombre de titres</b>	<b>1 400</b>	<b>1 400</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Les obligations convertibles**

	Cofinimmo SA M€ 173,3 – 2011-2016 ISIN BE0002176429		Cofinimmo SA M€ 190,8 – 2013-2018 ISIN BE6254178062	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
<b>Cours de bourse (sur 12 mois)</b>				
A la clôture	103,1%	102,8%	€ 114,9	€ 110,6
Moyen	103,6%	102,9%	€ 113,1	€ 109,6
<b>Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,5%</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,5%</b>
<b>Rendement effectif à l'émission</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,1%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>
<b>Coupon d'intérêt (en %)</b>				
Brut	3,1	3,1	2,0	2,0
Net	2,3	2,3	1,5	1,5
<b>Nombre de titres</b>	<b>1 483 332</b>	<b>1 486 332</b>	<b>1 764 268</b>	<b>1 764 268</b>
<b>Prix de conversion (en €)</b>	<b>116,60</b>	<b>116,60</b>	<b>104,23</b>	<b>108,17</b>

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

**7.2. Dividende de l'exercice 2013<sup>1</sup>**

Le Conseil d'Administration a offert aux actionnaires le choix entre le paiement du dividende pour l'exercice 2013 en actions ordinaires nouvelles et/ou en numéraire. 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, soit € 85,50. Un total de 41,2% des coupons de dividende ont été remis en souscription. Ceci a donné lieu à l'émission de 383 224 actions ordinaires nouvelles, pour un montant total de € 32,8 millions. Ces actions nouvelles ont jouissance dans les résultats de Cofinimmo à partir du 01.01.2014 (premier dividende payable à partir de fin mai 2015).

**7.3. Dividende de l'exercice 2014**

Sauf survenance d'événements imprévus, la prévision du dividende 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 (€ 4,775 net) par action privilégiée.

**7.4. Conversion d'actions privilégiées**

Conformément à l'Article 8.2. des Statuts, quatre nouvelles fenêtres de conversion des actions privilégiées Cofinimmo en actions ordinaires Cofinimmo ont été ouvertes pendant l'exercice 2014. Lors de cette période, des demandes de conversion totalisant 2 197 actions privilégiées ont été reçues. Ainsi, depuis le début de l'ouverture de la procédure de conversion (01.05.2009), 813 281 actions privilégiées ont été converties en actions ordinaires. Le nombre d'actions privilégiées encore en circulation est de 686 485.

**7.5. Actionnariat**

Au 31.12.2014, aucun actionnaire ne dépasse le seuil de déclaration de transparence, fixé à 5%. Le Groupe Cofinimmo détient 0,3% de ses propres actions.

Société	Actions ordinaires	Actions privilégiées	Nombre total d'actions (droits de vote)	%
Groupe Cofinimmo	54 414	0	54 414	0,3%
<b>Nombre total d'actions émises</b>	<b>17 339 423</b>	<b>686 485</b>	<b>18 025 908</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> Voir également nos communiqués de presse du 14.05.2014 et du 05.06.2014, disponibles sur notre site internet.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

**8. Corporate Governance**

**8.1. Nominations<sup>1</sup>**

M. Jérôme Descamps a rejoint Cofinimmo le 01.10.2014 comme *Chief Financial Officer* et membre du Comité de Direction du Groupe. Diplômé de l'Ecole Supérieure de Gestion Finance (Paris), Jérôme Descamps (47 ans) a plus de 20 ans d'expérience dans le secteur immobilier et occupait jusque récemment le poste de CFO de Société de la Tour Eiffel, une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) cotée sur NYSE Euronext Paris. Il est MRICS (membre du Royal Institute of Chartered Surveyors) et de nationalité française.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Ordinaire 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.

**8.2. Changement de statut : de SICAF immobilière à Société Immobilière Réglementée (SIR)<sup>2</sup>**

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 22.10.2014 a approuvé à une majorité de 99,8% les modifications de Statuts de Cofinimmo en vue d'un changement de régime SICAF immobilière publique en régime SIR publique. Ce changement de statut est effectif depuis le 06.11.2014 et permet à Cofinimmo de se positionner comme Real Estate Investment Trust belge (B-REIT) en vue d'améliorer sa visibilité et sa compréhension par les investisseurs internationaux et d'éviter d'être considérée comme un « fonds d'investissement alternatif », qualification qui est désormais attachée aux SICAFI.

Le droit de retrait des actionnaires a été exercé à concurrence de 9 489 actions ordinaires, soit 0,05% du nombre total d'actions émises, pour un montant total de € 0,9 million.

<sup>1</sup> Voir également nos communiqués de presse du 14.05.2014 et du 10.09.2014, disponibles sur notre site internet.

<sup>2</sup> Voir également nos communiqués de presse du 29.08.2014 et du 22.10.2014, disponibles sur notre site internet.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

**9. Calendrier 2015 de l'actionnaire**

Evènement	Date
Publication du Rapport Financier Annuel 2014	13.04.2015
Publication du Rapport de Développement Durable 2014	30.04.2015
Déclaration intermédiaire : résultats au 31.03.2015	13.05.2015
Assemblée Générale Ordinaire pour 2014	13.05.2015
Mise en paiement du dividende 2014 (actions ordinaires et privilégiées) <sup>1</sup>	
Date de détachement de coupon (Ex date) <sup>2</sup>	18.05.2015
Date d'arrêt (Record date) <sup>3</sup>	20.05.2015
Date de paiement du dividende	À partir du 25.05.2015
Service financier	Banque Degroof (agent payeur principal) ou toute autre institution financière
Coupons	
Action ordinaire	Coupon n°25
Action privilégiée	Coupon n°14 (COFP1) Coupon n°13 (COFP2)
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

**Pour tout renseignement:**

**Valérie Kibieta**

Head of External Communication and  
Investor Relations  
Tel.: +32 2 373 60 36  
[vkibieta@cofinimmo.be](mailto:vkibieta@cofinimmo.be)

**Ellen Grauls**

Investor Relations Manager  
Tel.: +32 2 373 94 21  
[egrauls@cofinimmo.be](mailto:egrauls@cofinimmo.be)

<sup>1</sup> Sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale Ordinaire du 13.05.2015.

<sup>2</sup> Date à partir de laquelle la négociation en bourse s'effectue sans droit au versement de dividende à venir.

<sup>3</sup> Date à laquelle les positions sont arrêtées afin d'identifier les actionnaires ayant droit au dividende.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

**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, implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne, d'une valeur de près de € 3,2 milliards, représentant une superficie totale de 1 780 000m<sup>2</sup>. Attentive aux tendances démographiques, ses principaux secteurs d'activité sont les bureaux (41%), l'immobilier de santé (40%) et de réseaux de distribution (17%). Société indépendante appliquant 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 plus de 110 personnes à Bruxelles.

Cofinimmo est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et bénéficie du statut fiscal de REIT en Belgique (SIR), 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 31.12.2014, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à € 1,7 milliard. La société applique des politiques d'investissement qui cherchent à offrir un rendement en dividende élevé et une protection du capital sur le long terme, et s'adressent à des investisseurs institutionnels et particuliers.

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

Suivez nous sur:



**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

**Annexe : Résultat global – Schéma Arrêté Royal du 13.07.2014 (en K€)**

<b>A. RESULTAT NET</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Revenus locatifs	195 918	195 191
Reprises de loyers cédés et escomptés	15 931	25 276
Charges relatives à la location	-91	-6
<b>Résultat locatif net</b>	<b>211 758</b>	<b>220 461</b>
Récupération de charges immobilières	612	101
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	44 756	48 826
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-1 540	-1 277
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-47 512	-51 202
<b>Résultat immobilier</b>	<b>208 074</b>	<b>216 909</b>
Frais techniques	-3 802	-5 114
Frais commerciaux	-1 137	-956
Charges et taxes sur immeubles non loués	-3 922	-4 075
Frais de gestion immobilière	-14 295	-14 258
<b>Charges immobilières</b>	<b>-23 156</b>	<b>-24 403</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>184 918</b>	<b>192 506</b>
Frais généraux de la société	-7 176	-6 887
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>177 742</b>	<b>185 619</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	-22 441	147
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-5 455	-26 260
Autre résultat sur portefeuille	-11 304	-22 683
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>138 542</b>	<b>136 823</b>
Revenus financiers	5 577	5 723
Charges d'intérêts nettes	-54 700	-66 043
Autres charges financières	-2 309	-929
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-136 143	-13 686
<b>Résultat financier</b>	<b>-187 575</b>	<b>-74 935</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	1 307	1 537
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>-47 726</b>	<b>63 425</b>
Impôts des sociétés	-2 493	-2 179
Exit tax	926	618
<b>Impôt</b>	<b>-1 567</b>	<b>-1 561</b>
<b>Résultat net</b>	<b>-49 293</b>	<b>61 864</b>
Intérêts minoritaires	-3 378	-3 127
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>-52 671</b>	<b>58 737</b>
<b>Résultat net courant – part du Groupe</b>	<b>-15 655</b>	<b>104 924</b>
<b>Résultat sur portefeuille – part du Groupe</b>	<b>-37 016</b>	<b>-46 187</b>

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 06.02.2015, 07:40 CET

<b>B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RESULTATS</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-228	-2 141
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	51 799	57 288
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats</b>	<b>51 571</b>	<b>55 147</b>
Intérêts minoritaires	18	35
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du Groupe</b>	<b>51 589</b>	<b>55 182</b>

<b>C. RESULTAT GLOBAL</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>Résultat global</b>	<b>2 278</b>	<b>117 011</b>
Intérêts minoritaires	-3 360	-3 092
<b>Résultat global – part du Groupe</b>	<b>-1 082</b>	<b>113 919</b>