



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2014, 08:00 CET

ACTIVITÉS ET RÉSULTATS DU TROISIÈME TRIMESTRE 2014

Résultat net courant par action – part du Groupe (hors impact IAS 39) : € 5,10
inchangé par rapport au 30.09.2013
en ligne avec la guidance de € 6,61 pour l'année 2014

Valeur d'Actif Net par action (en juste valeur) : € 85,79
contre € 85,77 au 31.12.2013 (+0,02%)

Ratio d'endettement : 47,9%
contre 48,9% au 31.12.2013

Variation de la juste valeur du portefeuille, à périmètre constant : -0,1%
par rapport au 31.12.2013

Variation des revenus locatifs bruts, à portefeuille constant : +1,0%
par rapport au 30.09.2013

Adoption du statut de Société Immobilière Réglementée (SIR)¹

¹ Evènement intervenu après le 30.09.2014.



1. Résumé des activités

Durant le troisième trimestre de cette année, Cofinimmo a démontré sa capacité à gérer activement son portefeuille d'immobilier de santé en vendant six actifs, en acquérant un actif à rénover et en achevant les travaux de construction d'un nouvel établissement. Dans le segment des bureaux, les travaux de rénovation de l'immeuble Livingstone II (Bruxelles CBD) ont été achevés et la Commission Européenne y a emménagé dans le cadre d'un bail de 15 ans. Côté financement, le coût moyen de la dette a été réduit à 3,5%.

Entre le 30.09.2014 et la date d'arrêté de ce communiqué de presse, M. Jérôme Descamps a rejoint l'équipe de Cofinimmo en tant que Chief Financial Officer et membre du Comité de Direction. Par ailleurs, grâce au soutien de ses actionnaires, la société passera du régime SICAFI immobilière publique au régime Société Immobilière Réglementée publique au cours du mois de novembre 2014.

2. Chiffres clés consolidés

2.1. Données globales

(x € 1 000 000)	30.09.2014	31.12.2013
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 120,4	3 347,0
(x € 1 000)	30.09.2014	30.09.2013
Résultat immobilier	157 756	162 887
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	134 376	140 607
Résultat financier	-159 337	-57 099
Résultat net courant (part du Groupe)	-28 294	79 074
Résultat sur portefeuille (part du Groupe)	-24 203	-21 428
Résultat net (part du Groupe)	-52 497	57 646
	30.09.2014	31.12.2013
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion ¹	0,88%	0,83%
Marge d'exploitation	85,2%	85,6%
Durée pondérée résiduelle des baux ² (en années)	10,9	11,6
Taux d'occupation ³	95,0%	95,4%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	6,97%	7,03%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	6,53%	6,55%
Ratio d'endettement ⁴	47,9%	48,9%
Taux d'intérêt moyen des dettes ⁵	3,5%	3,9%
Maturité moyenne de la dette (en années)	3,7	3,8

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, pour les espaces inoccupés, de la valeur locative estimée par les experts immobiliers indépendants.

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

⁵ Y compris les marges bancaires.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2014, 08:00 CET

2.2. Données par action¹ (en €)

(en €)	30.09.2014	30.09.2013
Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39	5,10	5,10
Impact IAS 39	-6,68	-0,61
Résultat net courant – part du Groupe	-1,58	4,49
Résultat réalisé sur portefeuille	-1,21	-0,01
Résultat non réalisé sur portefeuille ²	-0,13	-1,20
Résultat net – part du Groupe	-2,92	3,28

Valeur intrinsèque de l'action	30.09.2014	31.12.2013
Actif net réévalué par action en juste valeur ³ après répartition du dividende de l'exercice 2013	85,79	85,77
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ⁴ après répartition du dividende de l'exercice 2013	89,96	90,24

Valeur intrinsèque diluée de l'action ⁵	30.09.2014	31.12.2013
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ³ après répartition du dividende de l'exercice 2013	91,78	90,58
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ⁴ après répartition du dividende de l'exercice 2013	95,22	94,40

2.3. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA⁶

(en € par action)	30.09.2014	30.09.2013
EPRA Résultat	5,10	5,10
(en € par action)	30.09.2014	31.12.2013
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)	95,25	98,85
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)	91,78	95,74
(en %)	30.09.2014	31.12.2013
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	6,09%	6,20%
EPRA RIN Ajusté	6,04%	6,16%
EPRA Taux de vacance locative	5,2%	5,0%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	18,9%	18,9%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	15,8%	16,0%

¹ Actions ordinaires et privilégiées.

² Il s'agit principalement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement.

³ Juste valeur : après déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur des immeubles de placement.

⁴ Valeur d'investissement : avant déduction des frais de transaction.

⁵ 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.

⁶ Données non requises par la réglementation sur les SIR et non soumises à un contrôle de la part des autorités publiques.

3. Principaux événements intervenus dans le courant du troisième trimestre de 2014

3.1. Immobilier de santé

Vente de six EHPAD¹ situés en France pour € 45,2 millions

Le 04.07.2014, Cofinimmo a vendu l'EHPAD Villa Saint-Dominique situé à Rouen. L'actif avait été libéré par l'exploitant français Korian à la fin de son bail.

Le 23.09.2014, Cofinimmo a finalisé la vente de cinq EHPAD supplémentaires situés en France et loués à Korian. Cette transaction a réduit la part de Korian dans les loyers totaux de Cofinimmo de 17,3% au 30.06.2014 à 15,9% au 30.09.2014.

Le prix de vente total de ces six EHPAD s'est élevé à € 45,2 millions, en ligne avec leur valeur d'investissement telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2013.

Acquisition d'une clinique SSR² à rénover et à étendre en France pour € 5,2 millions

Le 31.07.2014, Cofinimmo a acquis la clinique SSR Caux du Littoral située à Néville (Haute Normandie). Le site existant va être rénové et étendu d'ici juillet 2015. A la livraison des travaux, le bail de type « triple net » conclu avec l'opérateur Handra prendra 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. 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 à pouvoirs d'achat élevés.

Livraison d'une nouvelle maison de repos et de soins à Alost (Belgique)

Les travaux de construction de la maison de repos et de soins De Mouterij située à Alost ont été achevés dans le courant du troisième trimestre. L'établissement compte 116 lits et 12 résidences-services répartis sur une superficie de 7 643m². L'actif est loué au groupe exploitant Senior Assist dans le cadre d'un bail « triple net » de 27 ans qui est entré en vigueur début juillet.

Le montant total du terrain et des travaux ressort à € 13,9 millions. Le rendement locatif initial attendu est de 6,35%.

¹ Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes.

² Clinique de Soins de Suite et de Réadaptation.





3.2. Bureaux

Prise en location de l'immeuble Livingstone II par la Commission Européenne

En août 2014, Cofinimmo a achevé les travaux de rénovation de l'immeuble de bureaux Livingstone II, situé dans le quartier Léopold à Bruxelles. La Commission Européenne a signé avec Cofinimmo une convention d'usufruit portant sur la totalité des 17 000m² de l'immeuble pour y installer son nouveau centre de formation. Le contrat est entré en vigueur le 14.08.2014 et a une durée de 15 ans. Il prévoit une redevance annuelle initiale de € 2,7 millions, indexée annuellement.

Activité commerciale

Au 30.09.2014, 74% des surfaces de bureaux ayant une fin de bail ou une option de résiliation en 2014 ont été sécurisés : pour 32% des surfaces, l'option de résiliation n'a pas été exercée par le locataire, et 42% ont fait l'objet d'une renégociation ou d'une nouvelle location.

3.3. Financement

Extension de deux lignes de crédit pour € 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.

L'ensemble des dettes arrivant à échéance en 2014 et 2015 ont désormais été refinancées.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2014, 08:00 CET

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

A. RESULTAT NET COURANT	30.09.2014	30.09.2013
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	146 568	146 397
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	13 632	18 957
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-2 224	-1 798
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-220	-669
Résultat immobilier	157 756	162 887
Frais techniques	-3 471	-2 167
Frais commerciaux	-819	-712
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-3 195	-3 094
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	150 271	156 914
Frais de gestion immobilière	-10 503	-11 265
Résultat d'exploitation des immeubles	139 768	145 649
Frais généraux de la société	-5 392	-5 042
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	134 376	140 607
Produits financiers (hors IAS 39) ¹	4 202	4 302
Charges financières (hors IAS 39) ²	-43 405	-50 682
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-120 134	-10 719
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	813	1 095
Impôts	-934	-1 672
Résultat net courant	-25 082	82 931
Intérêts minoritaires	-3 212	-3 857
Résultat net courant – part du Groupe	-28 294	79 074

B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	30.09.2014	30.09.2013
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	-21 840	-256
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3 942	-19 566
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	127	112
Autre résultat sur portefeuille	1 558	-1 706
Résultat sur portefeuille	-24 097	-21 416
Intérêts minoritaires	-106	-12
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-24 203	-21 428

C. RESULTAT NET	30.09.2014	30.09.2013
Résultat net	-49 179	61 515
Intérêts minoritaires	-3 318	-3 869
Résultat net – part du Groupe	-52 497	57 646

NOMBRE D'ACTIONS	30.09.2014	30.09.2013
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	17 337 683	16 953 421
Nombre d'actions privilégiées émises et non converties	688 225	689 263
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période	17 290 378	16 903 954
Nombre d'actions privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	688 225	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 30.09.2014 et au 30.09.2013, les produits financiers s'élèvent à respectivement K€ 4 202 et K€ 16 059.

² IAS 39 compris, au 30.09.2014 et au 30.09.2013, les charges financières s'élèvent à respectivement K€ -163 539 et K€ -73 158.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2014, 08:00 CET

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Les revenus locatifs nets s'élèvent à € 146,6 millions au 30.09.2014, un niveau comparable à celui au 30.09.2013 (€ 146,4 millions). La rubrique « Reprises de loyers cédés et escomptés » passe de € 19,0 millions au 30.09.2013 à € 13,6 millions au 30.09.2014, principalement suite à la vente de l'immeuble de bureaux North Galaxy intervenue le 12.05.2014. Le résultat immobilier s'élève à € 157,8 millions au 30.09.2014, à comparer à € 162,9 millions au 30.09.2013, soit une baisse de 3,2%.

Les frais d'exploitation directs et indirects représentent 0,88% de la valeur moyenne du patrimoine au 30.09.2014, à comparer à 0,78% au 30.09.2013. Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) s'établit à € 134,4 millions au 30.09.2014, contre € 140,6 millions un an auparavant.

Le résultat financier (hors impact IAS 39) s'élève à € -39,2 millions au 30.09.2014, à comparer à € -46,4 millions au 30.09.2013. Le taux d'intérêt moyen, y compris les marges bancaires¹, baisse de 3,9% au 30.09.2013 à 3,5% au 30.09.2014, grâce notamment à l'annulation d'options FLOOR intervenue le 12.05.2014. Le niveau moyen de la dette est également en baisse (€ 1 611,4 millions au 30.09.2014, contre € 1 681,1 millions au 30.09.2013). La rubrique « Revalorisation des instruments financiers » s'établit à € -120,1 millions au 30.09.2014. Elle inclut les frais liés à la restructuration des instruments de couverture de taux d'intérêts pour € -56 millions² et l'effet de la baisse des taux d'intérêts sur les instruments n'ayant pas fait l'objet d'une restructuration pour € -57 millions.

Le résultat net courant – part du Groupe s'élève à € -28,3 millions au 30.09.2014, à comparer à € 79,1 millions au 30.09.2013. Par action, ces chiffres s'établissent à € -1,58 au 30.09.2014 et € 4,49 au 30.09.2013.

Au sein du résultat sur portefeuille, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers s'élève à € -21,8 millions au 30.09.2014 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 € -19,6 millions au 30.09.2013 à € -3,9 millions au 30.09.2014. 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 (-0,1%).

Le résultat net – part du Groupe s'élève à € -52,5 millions au 30.09.2014, contre € 57,6 millions au 30.09.2013. Par action, ces chiffres s'établissent à € -2,92 au 30.09.2014 et € 3,28 au 30.09.2013.

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. Leur valeur négative figurait déjà en réserves négatives dans les capitaux propres.

INFORMATION REGLEMENTEE
Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2014, 08:00 CET

5. Bilan consolidé (x € 1 000)

	30.09.2014	31.12.2013
Actifs non courants	3 342 503	3 565 180
Goodwill	129 356	129 356
Immobilisations incorporelles	669	753
Immeubles de placement	3 116 728	3 338 709
Autres immobilisations corporelles	1 022	677
Actifs financiers non courants	11 010	20 941
Créances de location-financement	77 938	67 449
Créances commerciales et autres actifs non courants	39	40
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	5 741	7 255
Actifs courants	129 156	105 263
Actifs détenus en vue de la vente	3 630	8 300
Actifs financiers courants	982	2 782
Créances de location-financement	1 461	1 236
Créances commerciales	29 179	25 698
Créances fiscales et autres actifs courants	13 481	24 304
Trésorerie et équivalents de trésorerie	53 691	15 969
Comptes de régularisation	26 732	26 974
TOTAL DE L'ACTIF	3 471 659	3 670 443

	30.09.2014	31.12.2013
Capitaux propres	1 609 415	1 681 462
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 542 418	1 614 937
Capital	963 448	942 825
Primes d'émission	384 362	372 110
Réserves	247 105	241 265
Résultat net de l'exercice	-52 497	58 737
Intérêts minoritaires	66 997	66 525
Passif	1 862 244	1 988 981
Passifs non courants	1 248 530	1 412 904
Provisions	16 830	18 180
Dettes financières non courantes	1 111 041	1 266 665
Autres passifs financiers non courants	86 321	93 304
Impôts différés	34 338	34 755
Passifs courants	613 714	576 077
Dettes financières courantes	473 914	455 509
Autres passifs financiers courants	28 493	21 921
Dettes commerciales et autres dettes courantes	76 196	64 680
Comptes de régularisation	35 111	33 967
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 471 659	3 670 443



together
in real estate

Commentaires sur le bilan consolidé

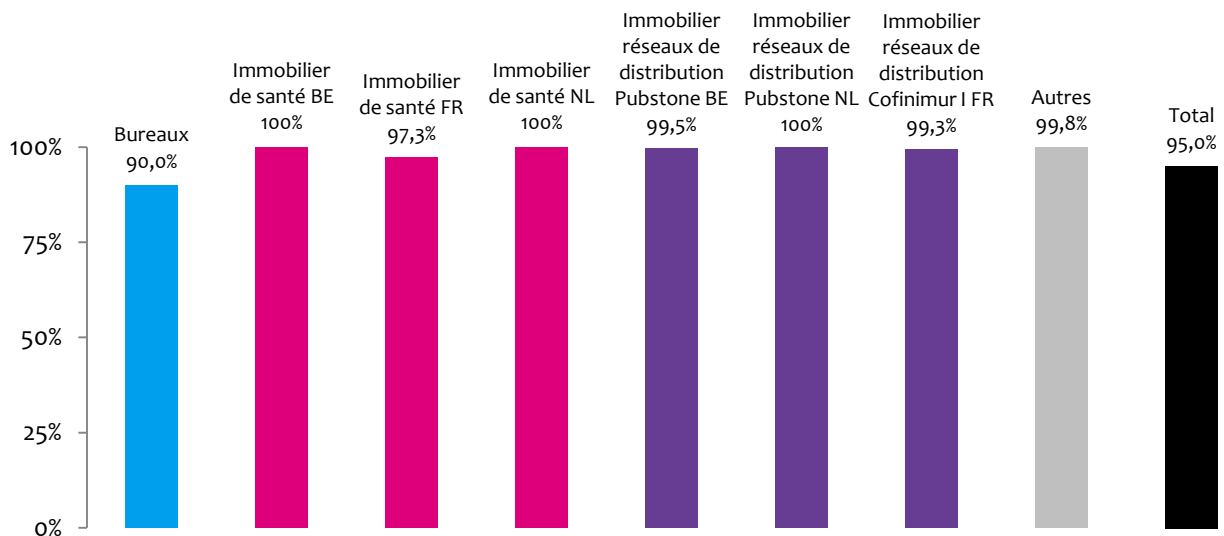
La valeur d'investissement du portefeuille immobilier¹, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à € 3 248,4 millions au 30.09.2014, à comparer à € 3 478,9 millions au 31.12.2013. Sa juste valeur, reprise dans le bilan consolidé, par application de la norme IAS 40, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction. Au 30.09.2014, la juste valeur atteint € 3 120,4 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.

6. Résultats opérationnels

6.1. Taux d'occupation

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

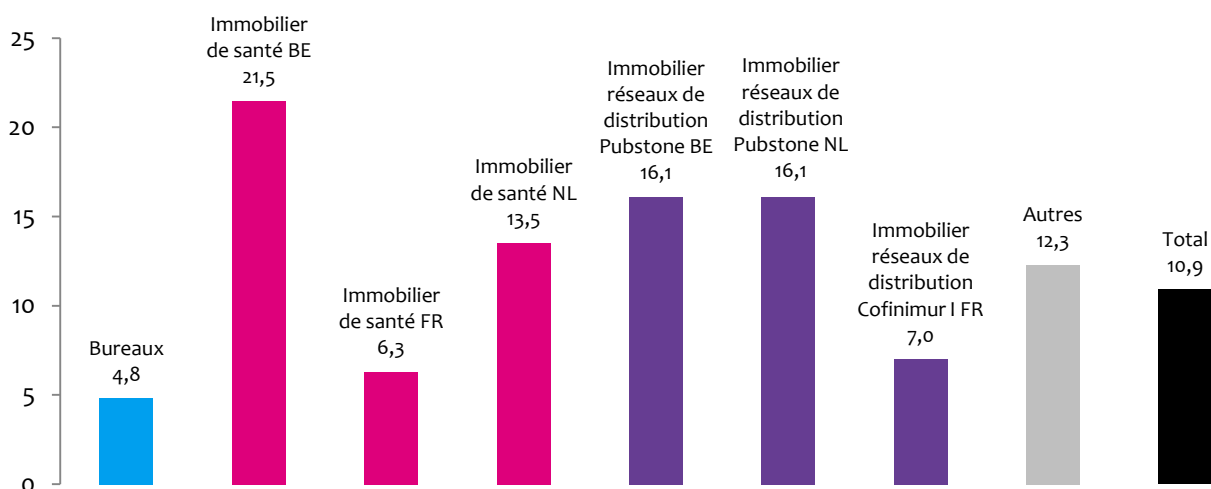


¹ Y compris les immeubles à usage propre et les projets de développement.

INFORMATION REGLEMENTEE
Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2014, 08:00 CET

6.2. Durée résiduelle pondérée des baux

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



6.3. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant

En € millions :

	Revenus locatifs bruts au 30.09.2014	Revenus locatifs bruts au 30.09.2013	Variation	Variation à portefeuille constant
Bureaux	58,4	60,0	-2,6%	0,8%
Immobilier de santé BE	36,5	34,6	5,2%	1,2%
Immobilier de santé FR	20,6	21,5	-4,1%	0,2%
Immobilier de santé NL	0,9	0,6	49,9%	2,9%
Immobilier de réseaux de distribution	28,6	28,3	1,8%	1,8%
Autres	3,4	3,4	-1,2%	1,0%
PORTEFEUILLE TOTAL	148,4	148,4	0,0%	1,0%

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 (-1,2%) et des renégociations (-0,4%) a été compensé par l'effet positif de l'indexation des baux (+1,2%) et des nouvelles locations (+1,4%).

7. Patrimoine immobilier

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL		
<i>Extrait du rapport des expert immobiliers indépendants DTZ, Jones Lang LaSalle et PricewaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement</i>		
(x € 1 000 000)	30.09.2014	31.12.2013
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 248,4	3 478,9
Projets et réserve foncière	-80,8	-134,1
Total des immeubles en exploitation	3 167,6	3 344,8
Loyers contractuels	209,7	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	220,7	235,0
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	6,97%	7,03%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation¹	95,0%	95,4%

Au 30.09.2014, la rubrique *Projets et réserve foncière* comprend principalement les immeubles Livingstone I, Science 15-17 et Woluwe 34 situés à Bruxelles. Elle inclut également, dans le segment de l'immobilier de santé, des projets ou extensions en Belgique dont les plus importants sont à Evere, Coxyde et Uccle.

Segment	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(en € 1 000)	(en %)	Variation de la période ²	(en € 1 000)	(en %)
Bureaux	1 311 353	42,0%	-1,0%	62 675	41,7%
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	309 246	9,9%	2,3%	10 762	7,2%
Bruxelles Centre/Nord	110 404	3,5%	3,1%	8 641	5,8%
Bruxelles Décentralisé	571 708	18,3%	-4,0%	27 560	18,3%
Bruxelles Périphérie & Satellites	142 912	4,6%	-0,6%	6 842	4,6%
Anvers	63 915	2,1%	-0,4%	3 077	2,0%
Autres régions	113 168	3,6%	1,3%	5 793	3,8%
Immobilier de santé	1 210 145	38,8%	0,4%	57 966	38,6%
Belgique	814 168	26,1%	0,6%	36 308	24,2%
France	378 187	12,1%	0,3%	20 746	13,8%
Pays-Bas	17 790	0,6%	-2,0%	912	0,6%
Immobilier de réseaux de distribution	534 231	17,1%	0,1%	27 698	18,4%
Pubstone - Belgique	273 664	8,8%	0,5%	14 555	9,7%
Pubstone - Pays-Bas	148 767	4,7%	-1,4%	7 351	4,9%
Cofinimur I - France	111 800	3,6%	1,1%	5 792	3,8%
Autres	64 629	2,1%	5,7%	1 932	1,3%
PORTEFEUILLE TOTAL	3 120 358	100%	-0,1%	150 271	100%

¹ Calculé sur base des revenus locatifs.

² A composition constante («like-for-like»).



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2014, 08:00 CET

8. Evénements intervenus après le 30.09.2014

8.1. Arrivée de M. Jérôme Descamps, nouveau Chief Financial Officer (CFO)

M. Jérôme Descamps a rejoint Cofinimmo le 01.10.2014 comme CFO et membre du Comité de Direction du Groupe. Sa nomination a été soumise à la Financial Services & Markets Authority (FSMA) et sera effective dès qu'elle aura été approuvée par cette dernière.

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.

8.2. Changement de statut : de SICAFI immobilière à Société Immobilière Réglementée (SIR)

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 SICAFI immobilière publique en régime SIR publique, qui est effectif depuis le 06.11.2014¹.

Ce changement de statut 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 à ce jour, pour un montant total de € 892 155,78².

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

¹ Date à laquelle tous les paiements aux actionnaires ayant exercé leur droit de retrait ont été finalisés.

² Pour plus de renseignements sur les raisons, les implications et les modalités de ce changement de statut, veuillez consulter nos communiqués de presse des 29.08.2014, 21.10.2014 et 22.10.2014, ainsi que la note d'information, disponibles sur notre site internet.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2014, 08:00 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 et aux Pays-Bas, d'une valeur de plus de € 3,1 milliards, représentant une superficie totale de 1 750 000m². Attentive aux tendances démographiques, ses principaux secteurs d'activité sont les bureaux (42%), l'immobilier de santé (39%) 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 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 30.09.2014, 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:



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

A. RESULTAT NET	30.09.2014	30.09.2013
Revenus locatifs	146 624	146 424
Reprises de loyers cédés et escomptés	13 632	18 957
Charges relatives à la location	-56	-27
Résultat locatif net	160 200	165 354
Récupération de charges immobilières	821	69
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	34 024	32 979
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-1 041	-738
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-36 248	-34 777
Résultat immobilier	157 756	162 887
Frais techniques	-3 471	-2 167
Frais commerciaux	-819	-712
Charges et taxes sur immeubles non loués	-3 195	-3 094
Frais de gestion immobilière	-10 503	-11 265
Charges immobilières	-17 988	-17 238
Résultat d'exploitation des immeubles	139 768	145 649
Frais généraux de la société	-5 392	-5 042
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	134 376	140 607
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	-21 840	-256
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-3 942	-19 566
Autre résultat sur portefeuille	736	-1 946
Résultat d'exploitation	109 330	118 839
Revenus financiers	4 202	4 302
Charges d'intérêts nettes	-42 663	-49 744
Autres charges financières	-742	-938
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-120 134	-10 719
Résultat financier	-159 337	-57 099
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	940	1 207
Résultat avant impôt	-49 067	62 947
Impôts des sociétés	-934	-1 672
Exit tax	822	240
Impôt	-112	-1 432
Résultat net	-49 179	61 515
Intérêts minoritaires	-3 318	-3 869
Résultat net – part du Groupe	-52 497	57 646
Résultat net courant – part du Groupe	-28 294	79 074
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-24 203	-21 428



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 07.11.2014, 08:00 CET

B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RESULTATS	30.09.2014	30.09.2013
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-1 588	-1 522
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	49 511	49 499
Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats	47 923	47 977
Intérêts minoritaires	11	-14
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du Groupe	47 934	47 963

C. RESULTAT GLOBAL	30.09.2014	30.09.2013
Résultat global	-1 256	109 492
Intérêts minoritaires	-3 307	-3 883
Résultat global – part du Groupe	-4 563	105 609