

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2013

Résultat net courant par action – part du Groupe (hors impact IAS 39) de € 3,35 au 30.06.2013

- A comparer à un résultat net courant par action – part du Groupe (hors impact IAS 39 et sur base d'une répartition pro rata temporis de l'indemnité Belfius sur l'exercice 2012) de € 3,78 au 30.06.2012
- En ligne avec la prévision d'un résultat net courant par action – part du Groupe (hors impact IAS 39) de € 6,74 pour l'année 2013¹
- Confirmation de la guidance du dividende de l'exercice 2013, payable en juin 2014 (dividende brut de € 6,00 par action ordinaire et de € 6,37 par action privilégiée)

A portefeuille constant, augmentation de 1,93% des revenus locatifs bruts par rapport au 31.12.2012

- Effet positif de l'indexation (2,41%) et des nouvelles locations (2,13%) compensé par effet des départs (-1,91%) et des renégociations (-0,70%)

A composition constante, baisse de 0,35% de la juste valeur du portefeuille par rapport au 31.12.2012

- Baisse de valeur de quatre importants immeubles de bureaux qui feront l'objet d'une rénovation conséquente dans les cinq années à venir

Deuxième investissement aux Pays-Bas dans le segment de l'immobilier de santé

- Acquisition d'un immeuble de bureaux à reconverter en clinique pour un montant de € 3,1 millions²

Gestion active des projets de redéveloppement

- Transfert du risque lié à la commercialisation des appartements de l'immeuble Livingstone I à l'entrepreneur général Cordeel – 40% des appartements vendus
- Obtention du permis et démarrage des travaux de reconversion de l'immeuble de bureaux Woluwe 34 en unités résidentielles - 74% des appartements réservés

Renforcement des fonds propres pour un montant total brut de € 136,5 millions

- Par la vente d'actions de trésorerie pour un montant total brut de € 92,6 millions
- Par le réinvestissement de 52,7% des dividendes 2012 en actions nouvelles pour un montant total de € 43,9 millions

Poursuite de la politique de diversification des sources de financement

- Par la signature de cinq nouvelles lignes de crédit pour un montant total de € 270,0 millions³
- Par l'émission d'obligations convertibles pour un montant total de € 190,8 millions
- Rallongement de la maturité moyenne de la dette jusqu'à 4,2 ans
- Refinancement en place des dettes arrivant à échéance jusque juin 2015⁴

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

² Cette acquisition est intervenue après le 30.06.2013.

³ Trois de ces cinq lignes de crédit ont été signées après le 30.06.2013.

⁴ En supposant un endettement constant.

Table des matières

1. Rapport de gestion intermédiaire	p. 3
1.1. Résumé des activités	p. 3
1.2. Chiffres clés consolidés	p. 4
1.3. Evolution du portefeuille	p. 6
1.4. Résultats commerciaux	p. 9
1.5. Patrimoine immobilier	p. 11
1.6. Programme d'investissements 2013-2015	p. 13
1.7. Politique de développement et de gestion durable	p. 16
1.8. Gestion des ressources financières	p. 17
1.9. Information relative aux actions et obligations	p. 23
1.10. Evénements survenus après le 30.06.2013	p. 27
1.11. Gestion des risques	p. 28
1.12. Gouvernance d'entreprise	p. 31
2. Etats financiers résumés	p. 31
2.1. Résultat global – Schéma Arrêté Royal du 07.12.2010	p. 32
2.2. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique	p. 34
2.3. Bilan consolidé	p. 37
2.4. Calcul du ratio d'endettement	p. 38
2.5. Tableau des flux de trésorerie	p. 39
2.6. Etat consolidé des variations des capitaux propres	p. 40
2.7. Notes sur les comptes consolidés	p. 45
3. Déclaration de conformité	p. 61
4. Annexes	p. 63
4.1. Rapport de l'expert immobilier	p.64
4.2. Rapport du commissaire	p. 69



1. Rapport de gestion intermédiaire

1.1. Résumé des activités

Le résultat net courant – part du Groupe (hors impact IAS 39) s'élève à € 58,9 millions au 30.06.2013, à comparer à € 65,0 millions au 30.06.2012, soit une baisse de 9,4%. Celle-ci s'explique principalement par le paiement par Belfius Banque, durant le premier trimestre de 2012, d'une indemnité non récurrente de rupture anticipée de son bail relatif aux immeubles Livingstone I et II. Cette indemnité s'élevait à € 11,2 millions.

Le résultat sur portefeuille – part du Groupe, quant à lui, passe de € 4,9 millions au 30.06.2012 à € -12,7 millions au 30.06.2013. La variation de la juste valeur des immeubles de placements est en effet négative au 30.06.2013, suite à la dépréciation de quatre importants immeubles de bureaux qui feront l'objet d'une rénovation conséquente dans les cinq années à venir.

Au total, le résultat net – part du Groupe atteint € 36,5 millions au 30.06.2013, contre € 69,6 millions au 30.06.2012. Par action, ce résultat s'élève à € 2,08 au 30.06.2013, à comparer à € 4,43 au 30.06.2012. En plus des éléments exposés plus hauts, la détérioration du résultat net par action s'explique par l'accroissement, entre le 30.06.2012 et le 30.06.2013, du nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat : il passe de 15 704 052 à 17 593 217 entre ces deux dates.

En juillet 2013, Cofinimmo a acquis, pour un montant de € 3,1 millions, un deuxième actif au Pays-Bas dans le segment de l'immobilier de santé. Il s'agit d'un ancien immeuble de bureaux à reconverter en clinique de soins ophtalmologiques et dermatologiques d'ici la fin de l'année. Le bien est loué au Groupe néerlandais Bergman Clinics pour une durée initiale de 15 ans.

Les équipes opérationnelles ont par ailleurs travaillé activement sur les grands projets de redéveloppement du Groupe. Ainsi, les travaux de reconversion des immeubles de bureaux Livingstone I et Woluwe 34 en unités résidentielles ont été entamés. A la date de publication du présent Rapport Financier Semestriel, respectivement 40% et 74% des appartements en construction ont été réservés. Par ailleurs, Axa Belgium ayant annoncé sa décision de quitter son siège situé Boulevard du Souverain 23-25 à 1170 Bruxelles en 2017, Cofinimmo a entamé dès à présent l'étude de repositionnement de ce site de 11 hectares.

Côté financement, outre le réinvestissement de 52,7% des dividendes 2012 en actions nouvelles pour un montant de € 43,9 millions, la société a vendu des actions de trésorerie pour un montant total brut de € 92,6 millions. Elle a par ailleurs poursuivi sa politique de levée de fonds à partir de sources variées en signant cinq nouvelles lignes de crédit pour un montant total de € 270,0 millions et en émettant des obligations convertibles pour un montant total de € 190,8 millions. Au 30.06.2013, le ratio d'endettement consolidé du Groupe s'élève à 49,18%.

1.2. Chiffres clés consolidés

a. Données globales

(x € 1 000 000)	30.06.2013	31.12.2012
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 329,4	3 308,6
(x € 1 000)	30.06.2013	30.06.2012
Résultat immobilier	108 746	114 692
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	93 025	97 271
Résultat financier	-41 120	-28 466
Résultat net courant (part du Groupe)	49 233	64 705
Résultat sur portefeuille (part du Groupe)	-12 706	4 855
Résultat net (part du Groupe)	36 528	69 559
	30.06.2013	31.12.2012
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion ¹	0,82%	0,87%
Marge d'exploitation	85,54%	84,92%
Durée pondérée résiduelle des baux ² (en années)	11,7	11,7
Taux d'occupation ³	95,60%	95,71%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	7,07%	7,01%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	6,64%	6,55%
Taux d'intérêt moyen des dettes ⁴	3,97% ⁵	4,11% ⁶
Ratio d'endettement ⁷	49,18%	49,90%
Loan-to-value ratio ⁸	50,63%	51,21%

b. Données par action⁹ (en €)

Résultats	30.06.2013	30.06.2012
Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39	3,35	4,14
Impact IAS 39	-0,55	-0,02
Résultat net courant – part du Groupe	2,80	4,12
Résultat réalisé sur portefeuille	0,02	0,01
Résultat non réalisé sur portefeuille ¹⁰	-0,74	0,30
Résultat net – part du Groupe	2,08	4,43

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

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

³ Calculé en fonction des loyers réels et de la valeur locative estimée pour les immeubles inoccupés. Le taux d'occupation des bureaux uniquement atteint 91,34% alors que celui du marché bruxellois des bureaux s'établit à 88,88% (source : DTZ Research).

⁴ Y compris les marges bancaires.

⁵ Ce chiffre tient compte des nouvelles lignes de crédit signées en juillet 2013.

⁶ Jusque fin 2012, le calcul du taux d'intérêt moyen des dettes tenait compte des frais d'amortissement des instruments de couverture afférents à la période. Suite à la restructuration du schéma de couverture intervenue ce semestre, la méthode de calcul du taux d'intérêt moyen des dettes a été revue pour ne plus tenir compte de ces frais. Si cette méthode de calcul avait été appliquée au 31.12.2012, le taux d'intérêt moyen des dettes à cette date se serait élevé à 3,77%, et non 4,11%.

⁷ Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les Sicafis comme les dettes financières et autres divisées par le total de l'actif.

⁸ Ratio défini comme les dettes financières nettes divisées par la juste valeur du patrimoine et des créances de location financement.

⁹ Actions ordinaires et privilégiées.

¹⁰ Il s'agit principalement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement.

Données par action¹ sur base d'une répartition prorata temporis de l'indemnité Belfius sur l'exercice 2012 (en €)

Résultats	30.06.2013	30.06.2012
Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39	3,35	3,78
Impact IAS 39	-0,55	-0,02
Résultat net courant – part du Groupe	2,80	3,76
Résultat réalisé sur portefeuille	0,02	0,01
Résultat non réalisé sur portefeuille ²	-0,74	0,30
Résultat net – part du Groupe	2,08	4,07

Valeur intrinsèque de l'action	30.06.2013	31.12.2012 ³
Actif net réévalué par action en juste valeur ⁴ après répartition du dividende de l'exercice 2012	89,63	85,66
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ⁵ après répartition du dividende de l'exercice 2012	93,97	90,31

Valeur intrinsèque diluée de l'action ⁶	30.06.2013	31.12.2012 ³
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ⁴ après répartition du dividende de l'exercice 2012	93,25	88,23
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ⁵ après répartition du dividende de l'exercice 2012	96,81	92,35

c. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA⁶ (en € par action)

	30.06.2013	30.06.2012
EPRA Résultat	3,35	4,14
	30.06.2013	31.12.2012
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)	96,77	102,04 ³
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)	93,25	94,38 ³
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	6,29%	6,19%
EPRA RIN Ajusté	6,21%	6,10%
EPRA Taux de vacance locative	4,84%	4,70%

¹ Actions ordinaires et privilégiées.

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

³ Tient compte de la vente, en janvier 2013, de 8 000 actions de trésorerie.

⁴ Juste valeur : après déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur des immeubles de placement.

⁵ Valeur d'investissement : avant déduction des frais de transaction.

⁶ 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 Sicafis et non soumises à un contrôle de la part des autorités publiques. Le Commissaire a vérifié que les ratios « EPRA Résultat », « EPRA VAN » et « EPRA VANNN » sont calculés conformément aux définitions reprises dans « EPRA Best Practices Recommendations 2012 » et que les données financières utilisées dans le calcul de ces ratios concordent avec les données comptables telles qu'inclues dans les états financiers consolidés audités.

1.3. Evolution du portefeuille

a. Départ d'Axa Belgium de l'immeuble Souverain 23-25 en 2017

Le 19.06.2013, Axa Belgium a annoncé sa décision de quitter son siège social Boulevard du Souverain 23-25 à 1170 Watermael-Boitsfort (Bruxelles), à l'issue du bail en cours, à savoir le 02.08.2017. Le site, d'une superficie de 11 hectares, comprend deux bâtiments, d'une surface totale hors sol de près de 57 000m². Le loyer passant du bail existant représente 5,1% des revenus locatifs bruts totaux de Cofinimmo.

Cofinimmo tirera profit de la décision anticipative d'Axa afin de repositionner le site de façon optimale compte tenu de ses qualités intrinsèques. Le Groupe envisage notamment de demander l'autorisation de reconverter une partie de la surface totale en immobilier résidentiel après 2017.

b. Vente d'un immeuble semi-industriel pour un montant brut de € 3,8 millions

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

c. Vente de deux agences du réseau de distribution Cofinimur I pour un montant total brut de € 0,3 millions

Durant le premier semestre de 2013, Cofinimmo, via sa filiale Cofinimur I, a vendu deux agences de services d'assurance, situées respectivement à Avignon et à Riom, pour un montant total brut de € 0,3 millions. Ce prix de vente se situe au-delà de la valeur d'investissement des deux actifs telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2012.

d. Vente de deux cafés du réseau de distribution Pubstone pour un montant total brut de € 1,3 millions

Durant les six premiers mois de 2013, Cofinimmo, via sa filiale Pubstone, a également vendu deux cafés, situés respectivement à Namur et à Bruxelles, pour un montant total brut de € 1,3 millions. Ce montant est supérieur à la valeur d'investissement des deux biens telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2012.

e. Acquisitions, constructions et rénovations

Au cours du premier semestre de 2013, le Groupe Cofinimmo a investi dans des chantiers de construction et de rénovation pour un montant total de € 35,7 millions, dont :

- € 6,2 millions dans le secteur des bureaux,
- € 29,1 millions dans le secteur de l'immobilier de santé,
- € 0,4 millions dans le secteur des réseaux immobiliers de distribution.

Les principaux chantiers gérés par le département Project Management de Cofinimmo sont :

Immobilier de santé

Bâtiment	Opérateur	Type de travaux	Nombre de lits (supplémentaires)	Superficie (supplémentaire)	Fin des travaux (attendue)
Chantiers entamés en 2012					
Belgique					
Dageraad – Anvers	Armonea	Nouvelle construction	95 lits	5 090m ²	Q2 2013
Damiaan – Tremelo	Senior Living Group	Rénovation et extension	+ 42 lits	+ 5 918m ²	Q4 2013
Parkside – Bruxelles	Le Noble Age	Rénovation et extension	+ 15 lits	+ 1 990m ²	Q1 2013
Prinsenpark - Genk	Senior Living Group	Extension	+ 34 lits et 40 résidences-services	+ 4 213m ²	Q2 2013
Chantiers entamés en 2013					
Belgique					
Brise d'Automne & Chêne – Ransart	Senior Assist	Rénovation et extension	+ 25 lits	+ 3 074m ²	Q4 2015
De Mouterij – Alost	Senior Assist	Nouvelle construction	106 lits et 16 résidences-services	7 894m ²	Q3 2014
Den Brem - Rijkevorsel	Armonea	Extension	+ 36 lits	+ 1 325m ²	Q4 2014
Les Jours Heureux – Lodelinsart	Senior Assist	Nouvelle construction	20 lits	1 350m ²	Q2 2014
Lucie Lambert – Halle	Orpea	Extension	+ 55 lits	+ 1 767m ²	Q3 2013
Noordduin – Coxyde	Armonea	Nouvelle construction	87 lits	6 440m ²	Q1 2015
Solva – Alost	Senior Assist	Nouvelle construction	80 lits et 29 résidences-services	7 503m ²	Q4 2013
Susanna Wesley – Bruxelles	Armonea	Nouvelle construction	84 lits	4 900m ²	Q1 2015
Vishay – Evere	Armonea	Nouvelle construction	165 lits	8 565m ²	Q4 2014
Zonnetij – Aartselaar	Senior Living Group	Extension	+ 26 lits	+ 1 216m ²	Q1 2013
Zonnewende – Aartselaar	Senior Living Group	Extension	+ 12 lits	+ 600m ²	Q3 2013
France					
Debussy – Carnoux en Provence	Medica	Extension	+ 20 lits	+ 1 370m ²	Q1 2015
Frontenac – Bram	Korian	Rénovation et extension	+ 8 lits	+ 700m ²	Q2 2014
Gléteins – Jassans-Riottier	Korian	Rénovation et extension	+ 30 lits	+ 2 567m ²	Q3 2014
Les Lubérons – Le Puy Sainte Réparate	Korian	Rénovation et extension	+ 25 lits	+ 1 400m ²	Q3 2015
William Harvey – Saint Martin d'Aubigny	Korian	Rénovation et extension	+ 10 lits	+ 670m ²	Q4 2014

Bureaux

Bâtiment	Type de travaux	Superficie	Fin des travaux (attendue)
Livingstone II	Rénovation de bureaux	17 000m ²	Q2 2014
Science 15-17	Rénovation de bureaux et ajout d'appartements	20 000m ²	Q4 2015
Tervuren 270-272	Rénovation moyenne (phases II, III, IV et V)	4 060m ²	Q2 2013
Woluwe 34	Reconversion immeuble de bureaux en appartements	6 680m ²	Q1 2015

Partenariats Public-Privé (PPP)

Bâtiment	Type de travaux	Superficie	Fin des travaux (attendue)
Résidence pour étudiants Courses - Bruxelles	Rénovation	8 100m ² (243 chambres, 8 studios et 1 conciergerie)	Q3 2013
Prison – Leuze-en-Hainaut	Construction	28 300m ²	Q2 2014

1.4. Résultats commerciaux

a. Situation locative du portefeuille

Au 30.06.2013, le taux d'occupation atteint 95,60%¹ pour le portefeuille global et 91,34% pour le seul portefeuille de bureaux. Ce dernier taux est supérieur de 2,46% par rapport au taux d'occupation du marché bruxellois de bureaux (88,88%) (source : DTZ Research). Le portefeuille autre que de bureaux est occupé à 100%². Globalement Cofinimmo a signé des baux pour une superficie de plus de 23 000m² de bureaux au cours du premier semestre de 2013.

Bureaux – Taux d'occupation	Cofinimmo	Marché
Anvers	86,76%	90,60%
Bruxelles	90,96%	88,88%
Central Business District (CBD)	97,11%	92,08%
Décentralisé	86,48%	82,80%
Périphérie	87,89%	83,41%

Locataires Patrimoine global	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle (en années)
AB InBev	13,2%	17,3
Secteur public belge	12,4%	16,3
Korian	8,9%	7,2
Armonea	7,8%	21,0
Senior Living Group	7,5%	21,9
Top 5 des locataires	49,8%	16,5
Secteur public international	6,0%	3,9
Axa Belgium	5,0%	4,1
MAAF	3,4%	8,3
Senior Assist	3,1%	24,2
Orpea France	2,5%	6,2
Top 10 des locataires	69,8%	14,1
Top 20 des locataires	80,7%	13,4
Autres locataires	19,3%	4,5
TOTAL	100,0%	11,7

Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 37,7% du portefeuille, assurant ainsi une grande stabilité des revenus locatifs.

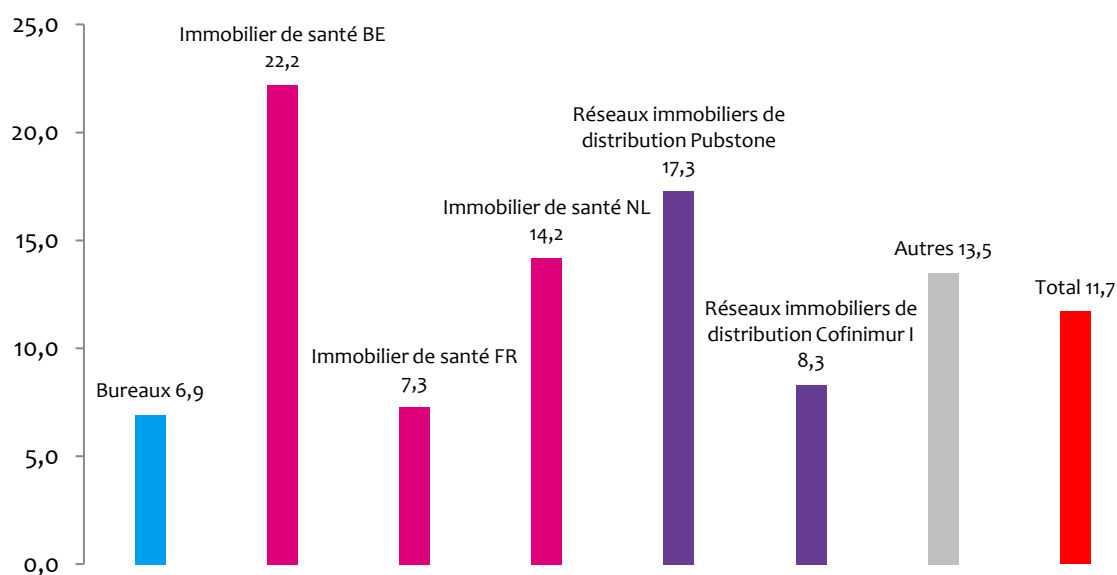
b. Durée résiduelle moyenne des baux (en loyers contractuels)

Le nombre d'années restant à courir jusqu'à l'échéance des baux en vigueur au 30.06.2013 est de 11,7 ans dans le cas où chaque locataire résilierait son contrat à la première option de résiliation (« break ») possible. Ce chiffre s'élève à 12,7 ans si aucune option de résiliation n'est exercée.

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

² A l'exception du portefeuille de Cofinimur I, qui est occupé à 97,34%.

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



Maturité du portefeuille

Baux > 9 ans	52,5%
Bureaux (secteur public)	11,9%
Immobilier de santé	23,6%
Réseaux immobiliers de distribution – Cofinimur I	1,9%
Réseaux immobiliers de distribution - Pubstone	13,2%
Bureaux (secteur privé)	0,3%
Autres	1,6%
Baux 6-9 ans	15,9%
Bureaux	5,5%
Immobilier de santé	9,4%
Réseaux immobiliers de distribution - Cofinimur I	1,0%
Baux < 6 ans	31,6%
Bureaux	29,7%
Immobilier de santé	1,0%
Réseaux immobiliers de distribution - Cofinimur I	0,6%
Autres	0,3%

1.5. Patrimoine immobilier

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL		
<i>Extrait du rapport des expert immobiliers indépendants Winssinger & Associés et PriceWaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement</i>		
(x € 1 000 000)	30.06.2013	31.12.2012
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 459,0	3 436,1
Projets et réserve foncière	-106,0	-135,2
Total des immeubles en exploitation	3 352,9	3 300,9
Loyers contractuels	226,7	221,6
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,76%	6,71%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	237,1	231,6
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	7,07%	7,01%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation¹	95,60%	95,71%

Au 30.06.2013, la rubrique *Projets et réserve foncière* comprend principalement les immeubles Livingstone I et II et Woluwe 34. Elle inclut également, dans le segment de l'immobilier de santé, des projets ou extensions dont les plus importants sont à Alost, Evere et Uccle.

Immeubles	Superficie en super-structure (en m²)	Loyers contractuels (x € 1 000)	Taux d'occupation	Loyers + VLE sur inoccupés (x € 1 000)	Valeur Locative Estimée (VLE) (x € 1 000)
Bureaux	528 229	80 381	89,46%	89 847	82 065
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	216 952	27 487	97,30%	28 250	28 250
Sous-total bureaux	745 181	107 868	91,34%	118 097	110 315
Immobilier de santé	641 659	77 139	100%	77 139	73 152
Pubstone	364 106	29 922	100%	29 922	27 281
Cofinimur I	60 405	7 822	97,34%	8 036	8 252
Autres	22 004	3 922	100%	3 921	3 170
Sous-total immeubles de placement & immeubles faisant l'objet de cessions de créances	1 833 355	226 673	95,60%	237 115	222 170
Projets & rénovations	18 392	376		730	741
Réserve foncière		37		37	37
TOTAL GENERAL DU PORTEFEUILLE	1 851 747	227 086		237 882	222 948

¹ Calculé sur base des revenus locatifs.

Segment	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(en € 1 000)	(en %)	Variation de la période ¹	(en € 1 000)	(en %)
Bureaux	1 531 193	45,99	-1,32%	46 000	44,11
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	310 736	9,33	-3,25%	9 065	8,69
Bruxelles Centre/Nord	306 503	9,21	-0,20%	8 611	8,26
Bruxelles Décentralisé	597 601	17,95	-1,37%	17 760	17,03
Bruxelles Périphérie & Satellites	145 240	4,36	-0,52%	4 885	4,68
Anvers	62 320	1,87	-0,83%	2 106	2,02
Autres Régions	108 793	3,27	0,10%	3 573	3,43
Immobilier de santé	1 208 660	36,30	0,67%	37 694	36,14
Belgique	777 069	23,34	0,43%	22 816	21,88
France	420 391	12,63	1,14%	14 466	13,87
Pays-Bas	11 200	0,33	-0,24%	412	0,39
Réseaux immobiliers de distribution	529 030	15,89	0,08%	18 421	17,66
Pubstone - Belgique	269 565	8,10	-0,06%	9 845	9,44
Pubstone - Pays-Bas	149 245	4,48	-0,34%	4 847	4,65
Cofinimur I - France	110 220	3,31	0,98%	3 729	3,57
Autres	60 530	1,82	0,67%	2 178	2,09
PORTFEUILLE TOTAL	3 329 413	100,00	-0,35%	104 293	100,00

Le patrimoine de Cofinimmo enregistre une variation négative de la juste valeur sur les six premiers mois de 2013 de € -11,7 millions, à comparer à une variation positive sur les six premiers mois de 2012 de € +8,1 millions. Si le portefeuille de bureaux accuse une dépréciation, due principalement à la baisse de valeur d'immeubles à rénover, les segments « Immobilier de santé », « Réseaux immobiliers de distribution » et « Autres » confirment leur résilience.

Rendement par segment	Bureaux	Immo de santé Belgique	Immo de santé France	Immo de santé Pays-Bas	Réseaux immo de distribution	Autres	Total
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	7,86%	6,20%	6,53%	6,97%	6,61%	7,03%	7,07%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	6,98%	6,17%	6,54%	6,93%	6,45%	6,72%	6,64%

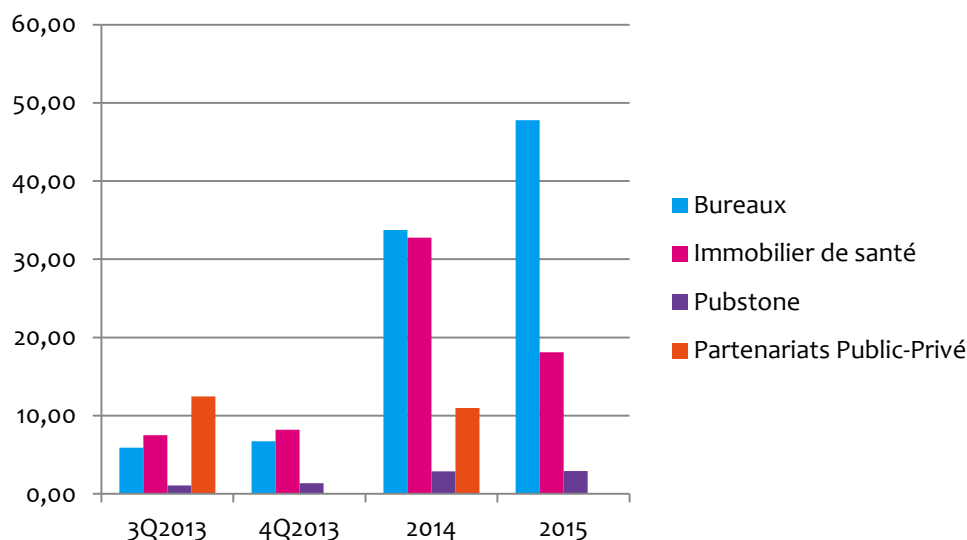
¹ A composition constante («like-for-like»).

1.6. Programme d'investissements 2013-2015

Le programme d'investissements 2013-2015 de Cofinimmo totalise € 192,5 millions, dont :

- € 43,2 millions sur le second semestre de l'année 2013,
- € 80,4 millions sur l'année 2014,
- € 68,9 millions sur l'année 2015.

En € millions :



Le budget de rénovation/construction de Partenariats Public-Privé concerne l'immeuble de logements étudiants « Courses », sis à Bruxelles, ainsi que la nouvelle prison de Leuze-en-Hainaut. Le budget de rénovation/reconversion de bureaux regroupe essentiellement, quant à lui, les travaux relatifs aux immeubles Guimard 10-12, Livingstone II, Science 15-17, Tervuren 270-272 et Woluwe 34.

Principaux projets de rénovation/reconversion de bureaux¹

Livingstone I

L'ancien immeuble de bureau **Livingstone I** (16 000m²) est en phase de reconversion en immeuble résidentiel. Le bien sera aménagé en quatre unités d'appartements séparées, offrant au total de l'ordre de 125 logements qui sont mis en vente. Le projet a été sélectionné comme lauréat du concours « Reconversion en logement d'immeubles de bureaux inoccupés » organisé par la Région de Bruxelles-Capitale.

Sur le plan énergétique, un niveau d'isolation thermique K de 30 ainsi qu'un niveau de consommation énergétique E de 60 sont visés.

En début d'année, Cofinimmo a transféré le risque lié à la commercialisation des appartements de l'immeuble Livingstone I à l'entrepreneur général Cordeel. Les différents permis requis pour les travaux de reconversion ayant été octroyés, le chantier a démarré en février 2013. La livraison des

¹ Voir également notre Rapport Financier Annuel 2012, disponible sur notre site internet.

travaux est prévue pour le début de l'année 2015. Leur financement est entièrement à charge de Cordeel. A la date de publication du présent Rapport Financier Semestriel, 40% des appartements ont été vendus.



Livingstone II

L'immeuble **Livingstone II**, construit en 1996, offre une superficie de bureaux de $\pm 17\ 000\text{m}^2$ sur sept niveaux. Il bénéficiera d'une restructuration et d'une rénovation complète. L'affectation en bureaux sera maintenue.

Les permis pour les travaux du Livingstone II ont été délivrés l'an dernier. Le chantier débutera dès qu'un locataire se sera engagé à occuper le bien. Il devrait durer 10 mois. Le budget des travaux est estimé à € 13 millions, TVA incluse.



Science 15-17

Ce bâtiment, qui comporte une superstructure de $\pm 20\ 000\text{m}^2$ répartis sur huit étages et deux niveaux de parking en sous-sol, va être entièrement redéveloppé. Cofinimmo a opté pour un projet à caractère mixte : les étages inférieurs seront consacrés à des activités commerciales ou culturelles alors que les étages supérieurs garderont principalement leur identité d'espaces de bureaux. 17 unités résidentielles sont également prévues.

Cofinimmo vise un niveau de consommation énergétique E de 60 et une certification BREEAM « very good ». Le concept du projet, sa qualité durable, son ambition de performance énergétique et sa qualité environnementale ont conduit la Région de Bruxelles-Capitale à le désigner comme lauréat dans le cadre du concours « Bâtiment Exemplaire 2011 ».

Les demandes des différents permis requis pour ce redéveloppement ont été introduites. Les travaux seront entamés après le départ du locataire existant (Commission Européenne) et l'obtention desdits permis. Ils devraient s'étendre sur deux ans. Le budget du chantier est estimé à € 41,9 millions, TVA comprise.



Woluwe 34

L'immeuble de bureau Woluwe 34 (+/- 7 500m²) est en phase de reconversion en logements, avec la possibilité de créer des commerces ou des surfaces de bureaux limités au rez-de-chaussée. Le projet a été sélectionné comme lauréat du concours « Reconversion en logement d'immeubles de bureaux inoccupés » organisé par la Région de Bruxelles-Capitale.

Au niveau énergétique et durabilité, Cofinimmo vise un niveau d'isolation thermique K global de 40 et un niveau de consommation énergétique E par appartement de 70.

Les permis d'urbanisme et d'environnement ont été octroyés en juin 2013. Le chantier a démarré en juillet 2013 et devrait être finalisé début 2015. Le budget total des travaux est estimé à € 13 millions hors TVA. A la date de publication du présent Rapport Financier Semestriel, 74% des appartements ont été réservés.



1.7. Politique de développement et de gestion durable

a. Green Charter

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

Depuis le lancement de la charte, 17 locataires l'ont signée. Ensemble, ils représentent ±11,7% de tous les locataires du portefeuille de bureaux de Cofinimmo (91 937m²).

b. Certification ISO 14001:2004

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

1.8. Gestion des ressources financières

a. Financement

Capitaux propres

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

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

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

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

Pour rappel, au 30.06.2013, le cours de bourse de clôture s'élevait à € 84,01 et la valeur intrinsèque de l'action, en juste valeur, à € 89,63.

Dette

Placement d'obligations convertibles pour un montant global de € 190,8 millions

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

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

En application de l'Arrêté Royal du 07.12.2010 sur les Sicafis, les obligations ont été offertes initialement et attribuées sur une base provisoire (sous réserve d'un *clawback* par les actionnaires) à des investisseurs institutionnels suite à une procédure accélérée de construction d'un livre d'ordres (*accelerated bookbuilding*), puis elles l'ont été aux actionnaires existants, tant particuliers

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

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

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

qu'institutionnels, durant une période de souscription prioritaire de trois jours. Ceux-ci ont exercé leur droit de reprise (*clawback*) à concurrence de 1,69%¹.

Renouvellement de deux lignes de crédit pour un montant global de € 100 millions

Début février 2013, Cofinimmo a contracté deux nouvelles lignes de crédit en remplacement de deux lignes de crédit existantes arrivant à échéance. Les nouvelles lignes, chacune d'un montant de € 50 millions, ont une durée de trois et cinq ans respectivement. Trois autres nouvelles lignes de crédit ont été obtenues durant le courant du mois de juillet (voir point 1.10.b.).

Les montants nets ainsi récoltés sont utilisés par Cofinimmo dans le cadre d'un plan plus large destiné à financer les dépenses en capital, à diversifier ses sources de financement en refinançant des lignes de crédit existantes ou arrivant à échéance et pour ses besoins financiers en général.

b. Endettement

Structure de la dette

Au 30.06.2013, les dettes financières consolidées du Groupe Cofinimmo s'élevaient à € 1 737,6 millions. Elles étaient constituées de :

- € 397,4 millions de quatre emprunts obligataires :

Société émettrice	Montant nominal (x 1 000 000)	Prix d'émission	Coupon	Date d'émission	Date de maturité
Cofinimmo Luxembourg SA	€ 100,0	101,434%	5,25%	15.07.2004	15.07.2014
Cofinimmo SA	€ 100,0	102%	5,00%	25.11.2009	25.11.2014
Cofinimmo SA	€ 50,0	100%	2,936%	07.09.2010	29.09.2013
Cofinimmo SA	€ 140,0	100%	3,55%	26.07.2012	07.02.2020

- € 368,9 millions de deux emprunts obligataires convertibles en actions de Cofinimmo :

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

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

- € 145,1 millions de billets de trésorerie, dont € 130,1 millions d'une durée inférieure à un an et € 15,0 millions d'une durée supérieure à trois ans à l'origine ;
- € 4,2 millions correspondant à la valeur actualisée du coupon minimum des obligations remboursables en actions émises par Cofinimur I en décembre 2011 ;

¹ Voir également nos communiqués de presse des 11.06.2013 et 17.06.2013, ainsi que le prospectus relatif à cette opération, disponibles sur notre site internet.

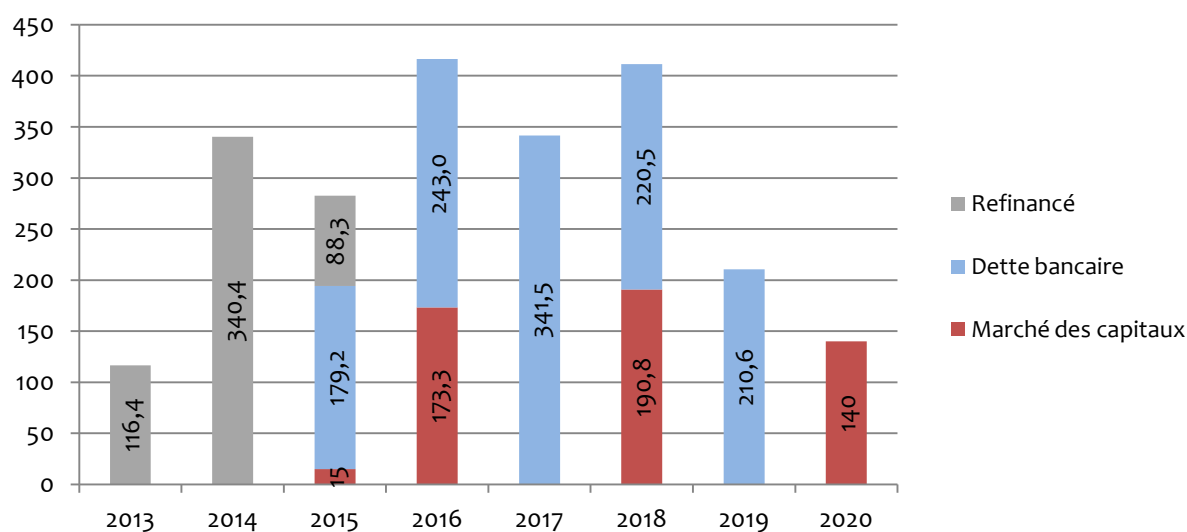
- € 806,6 millions de crédits bancaires bilatéraux à moyen et long terme, d'une durée de trois à 10 ans à l'origine, contractés auprès de 10 banques ;
- € 15,4 millions d'autres emprunts et avances (débits en compte).

Au 30.06.2013, les seules dettes financières courantes consolidées de Cofinimmo s'élevaient à € 253,3 millions, dont :

- € 130,1 millions de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an ;
- € 116,4 millions de dettes arrivant à échéance, dont € 50,0 millions concernent une obligation et € 66,4 millions concernent des dettes bancaires;
- € 6,8 millions d'autres emprunts et avances (débits en compte).

L'ensemble de ces dettes financières courantes de € 253,3 millions est intégralement couvert par les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées à long terme qui totalisent € 562,1 millions au 30.06.2013.

Echéancier des engagements financiers à long terme¹ de € 2 259,0 millions (en € million)



Les engagements financiers à long terme, dont l'encours total s'élève à € 2 259,0 millions au 31.07.2013, arrivent à échéance de façon étalée jusqu'en 2020. Les dettes arrivant à échéance en 2013 et en 2014 sont refinancées à 100%. 33% de celles arrivant à échéance en 2015 le sont également.

La maturité moyenne de l'endettement de Cofinimmo (en excluant les échéances à court terme des billets de trésorerie qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit à long terme) est passée de 3,8 ans au 31.12.2012 à 4,2 ans au 31.07.2013.

Le taux d'intérêt moyen de la dette de Cofinimmo, y compris les marges bancaires, s'élève à 3,97% pour le premier semestre 2013¹.

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

Ratios d'endettement consolidés

Au 30.06.2013, Cofinimmo respecte les limites des ratios d'endettement financier. Le ratio d'endettement réglementaire² de Cofinimmo atteint 49,18% (contre 49,90% au 31.12.2012) et est cohérent avec le profil de risque modéré des actifs et du cash flow, et tout particulièrement avec la durée résiduelle longue des baux contractés. Pour rappel, la limite légale imposée aux Sicafis est de 65%. Le ratio *Loan-to-Value* d'endettement financier³, quant à lui, s'établissait au 30.06.2013 à 50,63%.

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%, à l'exception de certaines conventions qui font encore référence au ratio *Loan-to-Value* mais qui ensemble ne concernent que 5% des engagements financiers à long terme du Groupe.

Couverture de taux d'intérêt

Pendant le deuxième trimestre de 2013, Cofinimmo a restructuré son schéma de couverture des taux d'intérêt.

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

Concrètement, les FLOORs et les CAPs suivants ont été annulés :

- un FLOOR relatif à 2013 pour un montant notionnel de € 250 millions ;
- un FLOOR relatif à 2014 pour un montant notionnel de € 400 millions ;
- un FLOOR relatif à 2015 pour un montant notionnel de € 400 millions ;
- un CAP relatif à 2013 pour un montant notionnel de € 250 millions ;
- un CAP relatif à 2014 pour un montant notionnel de € 200 millions ;
- un CAP relatif à 2015 pour un montant notionnel de € 200 millions.

Le coût total de la restructuration s'élève à € 25,5 millions, dont € 15,1 millions ont été reconnus dans les comptes de résultats au 30.06.2013⁴. Le solde sera pris en charge en 2014 et en 2015, conformément aux règles comptables applicables.

Par ailleurs, deux couvertures supplémentaires ont été mises en place sous la forme de swaps de taux d'intérêts : l'une pour un montant de € 200 millions pour la période 2018-2022, et l'autre pour un montant de € 300 millions pour la période 2020-2022.

¹ Jusque fin 2012, le calcul du taux d'intérêt moyen des dettes tenait compte des frais d'amortissement des instruments de couverture afférents à la période. Suite à la restructuration du schéma de couverture intervenue ce semestre, la méthode de calcul du taux d'intérêt moyen des dettes a été revue pour ne plus tenir compte de ces frais.

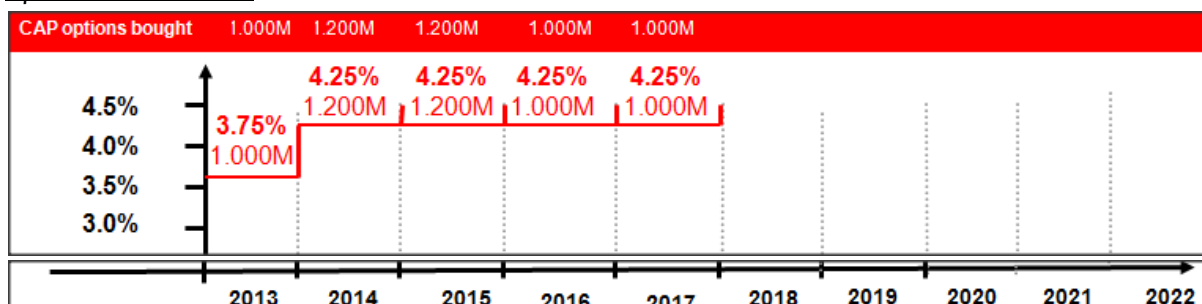
² Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les Sicafis comme les dettes financières et autres divisées par le total de l'actif.

³ Ratio défini comme les dettes financières nettes divisées par la juste valeur du patrimoine et des créances de location financement.

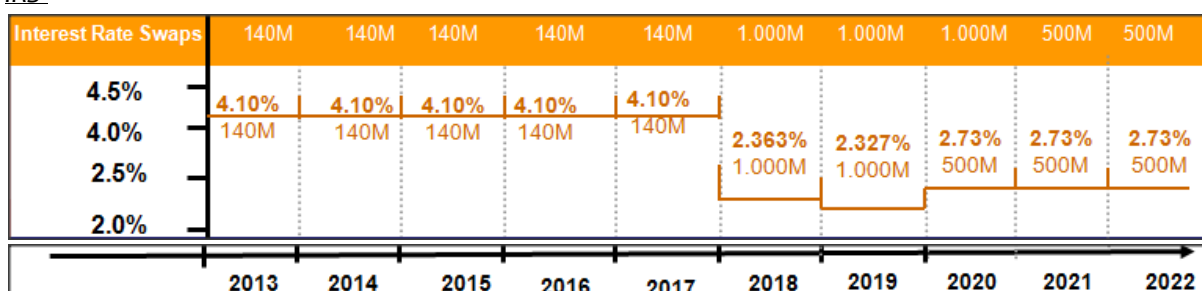
⁴ Sous la rubrique « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers » du Résultat global selon le schéma de l'Arrêté Royal du 07.12.2010 et sous la rubrique « Revalorisation des instruments financiers (IAS 39) » des comptes de résultats selon le schéma analytique.

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

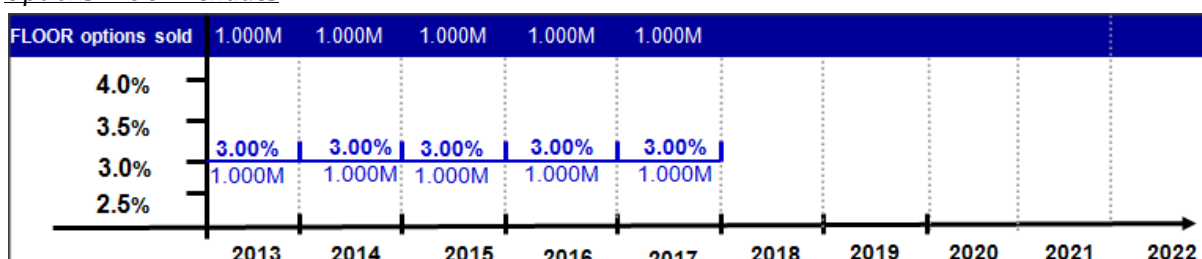
Options CAP achetées



IRS¹



Options FLOOR vendues



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

A endettement constant, le risque de taux d'intérêt² est couvert à plus de 90% jusqu'à 2016. La sensibilité du résultat de Cofinimmo à la variation des taux d'intérêt est expliquée dans la rubrique « Gestion des risques ».

Notation financière

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

¹ Moyenne des Interest Rate Swaps avec différents strikes et supposant que les IRS annulables anticipativement par la banque soient actifs jusqu'à leur maturité finale.

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

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

1.9. Information relative aux actions et obligations

a. Performance boursière

L'action ordinaire (COFB)

	30.06.2013	31.12.2012	31.12.2011
Cours de bourse (sur 6/12 mois, en €)			
Le plus élevé	93,5	95,0	103,9
Le plus bas	82,2	83,4	82,3
A la clôture	84,0	89,6	90,8
Moyen	89,5	88,4	94,8
Rendement en dividende¹	6,7%	7,3%	6,9%
Return brut² (sur 6/12 mois)	0,5%	6,0%	0,1%
Volume (sur 6/12 mois, en nombre de titres) sur Euronext			
Volume journalier moyen	46 803	33 584	34 683
Volume total	6 037 633	8 765 448	9 017 465
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la clôture³	16 903 954	16 007 572	14 126 279
Capitalisation boursière à la clôture (x € 1 000)	1 420 101	1 470 688	1 365 960
Zone de free float⁴	100%	90%	90%

Les actions privilégiées (COFP1 & COFP2)

	COFP1 30.06.2013	COFP1 31.12.2012	COFP2 30.06.2013	COFP2 31.12.2012
Cours de bourse (sur 6/12 mois, en €)				
A la clôture	95,0	95,0	87,0	82,5
Moyen	95,0	98,6	90,3	82,3
Rendement en dividende¹	6,7%	6,5%	7,1%	7,7%
Return brut² (sur 6/12 mois)	6,7%	8,1%	7,5%	15,6%
Volume (sur 6/12 mois, en nombre de titres)				
Volume journalier moyen ⁵	0	28	6 550	91
Volume total	0	139	58 951	2 909
Nombre d'actions	395 148	395 198	294 115	294 199
Capitalisation boursière à la clôture (x € 1 000)	37 539	37 544	25 588	24 274

¹ Dividende brut sur la moyenne du cours de Bourse.

² Appréciation du cours de Bourse + rendement en dividende.

³ Hors actions ordinaires propres.

⁴ Selon la méthode d'Euronext.

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

Les obligations

	Cofinimmo Luxembourg SA € 100 millions – 2004-2014 ISIN XS0193197505		Cofinimmo SA € 100 millions – 2009-2014 ISIN BE0002171370	
	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
Cours de bourse (sur 6/12 mois, en % du nominal)				
A la clôture	103,3%	104,1%	104,1%	103,5%
Moyen	103,9%	103,7%	104,3%	103,1%
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	3,5%	3,3%	2,8%	3,4%
Rendement effectif à l'émission	5,1%	5,1%	4,5%	4,5%
Coupon d'intérêt				
Brut	5,3%	5,3%	5,0%	5,0%
Net	3,9%	3,9%	3,8%	3,8%
Nombre de titres¹	1 000 000	1 000 000	100 000	100 000

	Cofinimmo SA € 50 millions – 2010-2013 ISIN BE6202995393		Cofinimmo SA € 140 millions – 2012-2020 ISIN BE6241505401	
	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
Cours de bourse (sur 6/12 mois, en % du nominal)				
A la clôture	100,1%	100,0%	99,9%	97,3%
Moyen	100,1%	99,3%	100,4%	96,7%
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	2,9%	3,6%	3,6%	4,0%
Rendement effectif à l'émission	2,9%	2,9%	3,6%	3,6%
Coupon d'intérêt				
Brut	2,9%	2,9%	3,6%	3,6%
Net	2,2%	2,2%	2,7%	2,7%
Nombre de titres¹	1 000	1 000	1 400	1 400

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

Les obligations convertibles

	Cofinimmo SA Obligations convertibles € 173,3 millions – 2011-2016 ISIN BE0002176429		Cofinimmo SA Obligations convertibles € 190,8 millions – 2013-2018 ISIN BE6254178062	
	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
Cours de bourse (sur 6/12 mois, en % du nominal)				
A la clôture	102,4%	102,3%	108,5	n/a
Moyen	103,0%	98,5%	108,4	n/a
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	7,3%	3,5%	1,9%	n/a
Rendement effectif à l'émission	3,1%	3,1%	2,0%	n/a
Coupon d'intérêt				
Brut	3,1%	3,1%	2,0%	n/a
Net	2,3%	2,3%	1,5%	n/a
Nombre de titres¹	1 486 332	1 486 332	1 764 268	n/a

b. Dividendes 2012

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

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

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

c. Dividendes 2013

Sauf survenance d'événements imprévus, la prévision des dividendes pour l'exercice 2013 telle que publiée dans le Rapport Financier Annuel 2012 est maintenue. Elle s'élève à € 6,00 brut (€ 4,50 net) par action ordinaire et à € 6,37 brut (€ 4,7775 net) par action privilégiée. Le précompte mobilier sur les dividendes versés s'élève à 25%.

d. Conversions d'actions privilégiées

Conformément à l'Article 8.2. des statuts, deux nouvelles fenêtres de conversion des actions privilégiées Cofinimmo en actions ordinaires Cofinimmo étaient ouvertes pendant les six premiers mois de l'année. Lors de cette période, des demandes de conversion totalisant

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

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

134 actions privilégiées ont été reçues¹. Ainsi, depuis le début de l'ouverture de la procédure de conversion (01.05.2009) 810 503 actions privilégiées ont été converties en actions ordinaires. Le nombre d'actions privilégiées encore en circulation est de 689 263.

e. Actionnariat

Au 30.06.2013, 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	49 467		49 467	0,3%
Nombre total d'actions émises	16 953 421	689 263	17 642 684	100,0%

f. Agenda de l'actionnaire

Evénement	Date
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2013	12.11.2013
Communiqué annuel : résultats au 31.12.2013	07.02.2014
Publication du Rapport Financier Annuel 2013	14.04.2014
Déclaration intermédiaire : résultats au 31.03.2014	25.04.2014
Assemblée Générale Ordinaire pour 2013	14.05.2014
Rapport Financier Semestriel : résultats au 30.06.2014	01.08.2014
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2014	07.11.2014
Communiqué annuel : résultats au 31.12.2014	06.02.2015

¹ Voir également nos communiqués de presse des 05.04.2013 et 08.07.2013, disponibles sur notre site internet.

1.10. Événements survenus après le 30.06.2013

a. Acquisition d'un ancien immeuble de bureaux à convertir en clinique pour un montant de € 3,1 millions

Le 02.07.2013, Cofinimmo a acquis un ancien immeuble de bureaux, situé à Rijswijk, dans la banlieue sud de La Haye (Pays-Bas), pour un montant de € 3,1 millions. L'actif sera converti en clinique moderne de soins ophtalmologiques et dermatologiques d'ici la fin de l'année 2013. Le financement des travaux de reconversion est entièrement pris en charge par le Groupe néerlandais Bergman Clinics. Le bien rénové comptera 2 133m² et 25 emplacements de parkings et sera équipé de salles de consultation, de locaux de diagnostic médical, de blocs opératoires et de salles de réveil.

La clinique est prise en location par Bergman Clinics, en vertu d'un bail emphytéotique de 15 ans assorti d'une option de prolongation de 10 ans pour laquelle l'emphytéote devra se prononcer à la 10^{ème} année (2023). L'emphytéose met à charge de ce dernier les frais d'entretien et les taxes (bail de type « triple net »). Le rendement locatif initial est de 7,83% en équivalent « double net »¹. Le loyer sera indexé annuellement sur l'indice des prix à la consommation des ménages.

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

Pour rappel, Cofinimmo avait déjà acquis une clinique de soins orthopédiques du Groupe Bergman Clinics en septembre 2012.



b. Signature de trois nouvelles lignes de crédit pour un montant total de € 170,0 millions

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

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

1.11. Gestion des risques

Ci-dessous est présenté un aperçu des principaux risques auxquels Cofinimmo est exposée dans le cadre de ses activités. Pour un examen plus approfondi de la gestion des risques, référence est faite au Rapport Financier Annuel 2012, pages 2 à 8.

Risque lié à la conjoncture économique

Les activités de Cofinimmo sont partiellement liées à la conjoncture économique générale. Une baisse de la croissance économique influence indirectement le taux d'occupation des bureaux par le secteur privé ainsi que les loyers. Elle peut aussi augmenter le risque de défaut des locataires. L'impact sur les résultats de Cofinimmo est cependant atténué par la durée des contrats de location (au 30.06.2013, la durée moyenne jusqu'à la première option de résiliation est de 11,7 ans pour l'ensemble du portefeuille), la diversification du portefeuille de locataires (367 clients) et la présence de plus de 37% de locataires de bureaux appartenant au secteur public. Grâce à la diversification vers des secteurs moins cycliques comme l'immobilier de santé et aux opérations de *sale and lease back* avec AB InBev et MAAF, le portefeuille est moins soumis à la conjoncture économique générale.

Risque de vacance locative

Depuis quelque cinq ans, le marché bruxellois des immeubles de bureaux est confronté à une augmentation de la vacance locative. Au 30.06.2013, le pourcentage de vacance locative à Bruxelles atteint un niveau de 11,12% (source : DTZ Research). Pour le portefeuille de bureaux bruxellois de Cofinimmo, la vacance s'élève à 8,66% au 30.06.2013. Cofinimmo gère sa clientèle de manière active afin de limiter l'inoccupation et la rotation des locataires dans le secteur des bureaux. Une équipe interne est responsable de la gestion des bâtiments et chargée de résoudre rapidement les plaintes des locataires. L'équipe commerciale entretient des contacts réguliers avec les clients existants et recherche activement de nouveaux locataires.

Les maisons de repos/cliniques sont quant à elles louées à long terme pour une durée initiale de 27 ans en Belgique, de 12 ans en France et de 15 ans aux Pays-Bas. Au 30.06.2013, la durée résiduelle moyenne est de 22,2 ans en Belgique, 7,3 ans en France et 14,2 ans aux Pays-Bas.

Au 30.06.2013, tous les cafés sont loués à AB InBev pour une durée résiduelle moyenne minimum de 17,3 ans. Par ailleurs, toutes les agences de services d'assurance sont louées à MAAF pour une durée résiduelle moyenne de 8,3 ans.

Risque d'insolvabilité des locataires

Cofinimmo est exposée au risque de défaillance de ses locataires. Au 30.06.2013, le top cinq des plus importants clients couvre 49,8% des revenus locatifs. Les deux plus importants locataires de bureaux (18,5%) proviennent du secteur public.

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

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

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

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

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

Risque lié à la dégradation des immeubles et aux gros travaux

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

Risque lié à la variation de la juste valeur des bâtiments

Le patrimoine immobilier est valorisé trimestriellement par des experts immobiliers indépendants. Une variation de valeur de 1% du patrimoine immobilier produirait un impact de l'ordre de € 33,3 millions sur le résultat net et de € 1,89 sur la valeur intrinsèque par action. Elle aurait aussi un impact d'environ 0,45% sur le taux d'endettement.

Risque de liquidité et de financement

Une diversification des sources de financement, un pool bancaire stable et étendu, doté de bonnes notations financières (Cofinimmo compte 10 partenaires bancaires) et une répartition équilibrée dans le temps des échéances des crédits permettent d'obtenir les conditions financières les plus favorables.

Cofinimmo est également limitée dans sa capacité d'emprunt par le ratio d'endettement maximum autorisé par la réglementation sur les Sicafis (65%) et par la limite convenue avec ses banquiers dans la documentation des crédits en relation avec ce même ratio (60%) et, pour une très faible fraction des crédits, en relation avec le ratio *Loan-to-Value*. Au 30.06.2013, le ratio d'endettement réglementaire consolidé, calculé selon le régime Sicafi, s'élève à 49,18%. Le ratio *Loan-to-Value* consolidé, quant à lui, est de 50,63%.

Cofinimmo dispose d'un plan financier à moyen terme revu complètement au printemps de chaque année et mis à jour en cours d'année à l'occasion de chaque acquisition ou cession significative de biens immobiliers. Ce plan a notamment pour but de positionner le ratio d'endettement consolidé réglementaire de Cofinimmo à un niveau approprié en fonction d'une appréciation posée par le Conseil d'Administration des risques inhérents aux caractéristiques du patrimoine et du portefeuille des baux en cours¹.

Risque de taux d'intérêt

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

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

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

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

1.12. Gouvernance d'entreprise

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

Une description détaillée des différents Comités, leurs rôles et leurs membres respectifs est indiquée dans le chapitre «Déclaration de gouvernance d'entreprise» du Rapport Financier Annuel 2012.

La composition du Conseil d'Administration est indiquée en page 61 du présent Rapport.

Le mandat de Monsieur Gilbert van Marcke de Lummen, Administrateur Indépendant au sens de l'Article 526ter du Code des sociétés, est arrivé à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale du 08.05.2013. Conformément à son souhait et compte tenu des dispositions de gouvernance d'entreprise actuellement en vigueur en cette matière, son mandat n'a pas été renouvelé.

L'Assemblée Générale du 08.05.2013 a nommé, avec effet immédiat, en qualité d'Administrateur, Madame Inès Reinmann, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2017.

L'Assemblée Générale du 08.05.2013 a également renouvelé, avec effet immédiat, les mandats, en qualité d'Administrateurs, de Madame Françoise Roels, Monsieur Alain Schockert et Monsieur André Bergen, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2017.

L'Assemblée Générale du 08.05.2013 a par ailleurs constaté l'indépendance conformément à l'article 526ter du Code des sociétés de Madame Inès Reinmann et Monsieur André Bergen, dès lors qu'ils respectent l'ensemble des critères énoncés par cet Article².

2. Etats financiers résumés

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers intermédiaires sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2012. Le jeu d'états financiers résumés a été établi en utilisant des méthodes comptables conformes au référentiel IFRS et en particulier à la norme IAS 34 relative à l'information financière intermédiaire.

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

² Voir également notre communiqué de presse du 08.05.2013, disponible sur notre site internet.

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

	Notes	2Q2013	2Q2012	1H2013	1H2012
A. RESULTAT NET					
Revenus locatifs	5	49 043	48 956	97 622	106 979
Reprises de loyers cédés et escomptés	5	6 319	5 749	12 638	11 497
Charges relatives à la location		-2	-1 405	-7	-1 413
Résultat locatif net	4,5	55 360	53 300	110 253	117 063
Récupération de charges immobilières		-10	458	69	682
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		10 749	13 576	20 889	22 966
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		-55	-596	-404	-1 970
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-11 291	-14 235	-22 061	-24 049
Résultat immobilier		54 753	52 503	108 746	114 692
Frais techniques		-975	-1 322	-1 726	-3 307
Frais commerciaux		-206	-126	-598	-464
Charges et taxes sur immeubles non loués		-1 174	-1 164	-2 129	-2 010
Frais de gestion immobilière		-3 748	-4 000	-7 806	-7 846
Charges immobilières		-6 103	-6 612	-12 259	-13 627
Résultat d'exploitation des immeubles		48 650	45 891	96 487	101 065
Frais généraux de la société		-1 730	-1 801	-3 462	-3 794
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		46 920	44 090	93 025	97 271
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers		-232	95	341	95
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		-5 420	7 421	-11 718	8 062
Autre résultat sur portefeuille		-682	-474	-1 376	-1 771
Résultat d'exploitation		40 586	51 132	80 272	103 657
Revenus financiers	6	1 217	1 322	2 532	2 748
Charges d'intérêts nettes	7	-15 865	-15 366	-33 110	-30 689
Autres charges financières	8	-887	-137	-911	-235
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	9	-9 643	560	-9 631	-290
Résultat financier		-25 178	-13 621	-41 120	-28 466
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		540	-381	731	-381
Résultat avant impôt		15 948	37 130	39 883	74 810
Impôts des sociétés		-530	-1 265	-713	-1 981
Exit tax		92	-244	131	-509
Impôt		-438	-1 509	-582	-2 490
Résultat net		15 510	35 621	39 301	72 320
Intérêts minoritaires		-1 463	-1 316	-2 773	-2 761
Résultat net – part du Groupe		14 047	34 305	36 528	69 559
Résultat net courant – part du Groupe		20 292	28 107	49 233	64 705
Résultat sur portefeuille – part du Groupe		-6 245	6 198	-12 705	4 854

B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL					
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-362	-527	-629	-1 337
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS		27 702	-20 663	41 010	-34 763
Autres éléments du résultat global		27 340	-21 190	40 381	-36 100
Intérêts minoritaires		5	55	5	160
Autres éléments du résultat global – part du Groupe		27 345	-21 135	40 386	-35 940
C. RESULTAT GLOBAL		42 850	14 431	79 682	36 221
Intérêts minoritaires		-1 458	-1 261	-2 768	-2 602
Résultat global – part du Groupe		41 392	13 170	76 914	33 619

Résultat par action – part du Groupe (en €)	30.06.2013	30.06.2012
Résultat net courant par action – part du Groupe	2,80	4,12
Résultat sur portefeuille par action – part du Groupe	-0,72	0,31
Résultat net par action – part du Groupe	2,08	4,43

Résultat dilué par action – part du Groupe (en €)¹	30.06.2013	30.06.2012
Nombre d'actions diluées ²	19 758 317	17 733 289
Résultat net dilué par action – part du Groupe ²	2,13	4,55

¹ Suite à la conversion théorique des obligations convertibles.

² Pondéré suite à l'émission d'obligations convertibles le 20.06.2013 pour un montant total de € 190,8 millions.

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

	30.06.2013	30.06.2012
A. RESULTAT NET COURANT		
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	97 615	105 566
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	12 638	11 497
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-1 172	-1 083
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-335	-1 288
Résultat immobilier	108 746	114 692
Frais techniques	-1 726	-3 307
Frais commerciaux	-598	-464
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2 129	-2 010
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	104 293	108 911
Frais de gestion immobilière	-7 806	-7 846
Résultat d'exploitation des immeubles	96 487	101 065
Frais généraux de la société	-3 462	-3 794
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	93 025	97 271
Produits financiers (hors IAS 39) ¹	2 532	2 748
Charges financières (hors IAS 39) ²	-34 021	-30 924
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-9 631	-290
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	731	-311
Impôts	-713	-1 981
Résultat net courant³	51 923	66 513
Intérêts minoritaires	-2 690	-1 808
Résultat net courant – part du Groupe	49 233	64 705
B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	341	95
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11 718	8 062
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		-70
Autre résultat sur portefeuille	-1 245	-2 280
Résultat sur portefeuille	-12 622	5 807
Intérêts minoritaires	-83	-953
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-12 705	4 854
C. RESULTAT NET		
Résultat net – part du Groupe	36 528	69 559

NOMBRE D' ACTIONS	30.06.2013	30.06.2012
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	16 953 421	15 852 620
Nombre d'actions privilégiées émises et non converties	689 263	826 620
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période	16 903 954	14 877 432
Nombre d'actions privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	689 263	826 620
Nombre total d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période	17 593 217	15 704 052

¹ IAS 39 compris, au 30.06.2013 et au 30.06.2012, les produits financiers s'élèvent à respectivement K€ 12 523 et K€ 13 603.

² IAS 39 compris, au 30.06.2013 et au 30.06.2012, les charges financières s'élèvent à respectivement K€ -53 643 et K€ -42 068.

³ Résultat net à l'exclusion du résultat sur vente d'immeubles de placement, des variations de la juste valeur des immeubles de placement et de l'exit tax.

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Les revenus locatifs s'élèvent à € 97,6 millions au 30.06.2013, contre € 105,6 millions au 30.06.2012. Cette baisse s'explique principalement par le paiement par Belfius Banque d'une indemnité de rupture de son bail relatif aux immeubles Livingstone I et II : cette indemnité non récurrente, d'un montant de € 11,2 millions, a été versée dans le courant du premier trimestre 2012 et a été intégralement reconnue dans les comptes de résultats de ce trimestre. A portefeuille constant (« like-for-like »), le niveau des loyers est en hausse de 1,93% sur les 12 derniers mois : l'effet positif de l'indexation des baux (+2,41%) et des nouvelles locations (+2,13%) a été compensé par des départs (-1,91%) et des renégociations (-0,70%). Le taux d'occupation au 30.06.2013 s'établit à 95,60% pour le portefeuille global et à 91,34% pour le portefeuille de bureaux.

Les frais d'exploitation directs et indirects représentent 0,82% de la valeur moyenne du patrimoine au 30.06.2013, à comparer à 0,92% au 30.06.2012, soit une amélioration de 0,10%. Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) s'élève à € 93,0 millions au 30.06.2013, contre € 97,3 millions un an auparavant.

Le résultat financier s'établit à € -41,1 millions au 30.06.2013, à comparer à € -28,5 millions au 30.06.2012. L'impact de la revalorisation des instruments financiers (IAS 39) s'élève à € -9,6 million au 30.06.2013, à comparer à € -0,3 millions au 30.06.2012. Au 30.06.2013, cette rubrique inclut la mise à valeur de marché des actifs et passifs financiers (€ +5,5 millions) et le coût de restructuration du schéma de couverture (€ -15,1 millions). Les charges financières se creusent également, passant de € -30,9 millions au 30.06.2012 à € -34,0 millions au 30.06.2013. Ceci s'explique principalement par la hausse du taux d'intérêt moyen, y compris les marges bancaires (3,97% au 30.06.2013, contre 3,66%¹ au 30.06.2012).

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

Le résultat net courant – part du Groupe s'élève à € 49,2 millions au 30.06.2013, contre € 64,7 millions au 30.06.2012. Par action, ces chiffres s'établissent à € 2,80 au 30.06.2013 et € 4,12 au 30.06.2012. Le nombre d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période est en effet passé de 15 704 052 à 17 593 217 entre ces deux dates.

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à € -11,7 millions au 30.06.2013, principalement en raison de la baisse de valeur d'un certain nombre d'immeubles de bureaux qui feront l'objet d'une rénovation. A composition constante (« like-for-like »), la variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à -0,35%.

La quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises concerne les intérêts de 50% et de 51% de Cofinimmo dans FPR Leuze SA et dans Cofinéa I SAS respectivement. Les intérêts minoritaires, quant à eux, se rapportent aux obligations remboursables en actions émises par la filiale Cofinimur I SA, ainsi qu'aux participations de tiers dans les filiales Silverstone et Pubstone.

¹ Le taux d'intérêt moyen des dettes au 30.06.2012, tel que publié dans le Rapport Financier Semestriel 2012, a été revu pour ne plus tenir compte des frais d'amortissement des instruments de couverture afférente à la période.

Le résultat net – part du Groupe s'élève à € 36,5 millions au 30.06.2013, contre € 69,6 millions au 30.06.2012. Par action, ces chiffres s'établissent à € 2,08 au 30.06.2013 et € 4,43 au 30.06.2012.

2.3. Bilan consolidé (x € 1 000)

	Notes	30.06.2013	31.12.2012
Actifs non courants		3 552 918	3 533 691
Goodwill	4	150 356	150 356
Immobilisations incorporelles		780	605
Immeubles de placement	4,10	3 311 188	3 297 900
Autres immobilisations corporelles		792	856
Actifs financiers non courants		30 085	24 672
Créances de location-financement		53 066	53 397
Créances commerciales et autres actifs non courants		97	97
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		6 554	5 808
Actifs courants		112 497	108 797
Actifs détenus en vue de la vente	4	18 225	10 670
Actifs financiers courants		671	6 501
Créances de location-financement		2 249	2 973
Créances commerciales		29 399	22 636
Créances fiscales et autres actifs courants		16 668	29 142
Trésorerie et équivalents de trésorerie		12 784	3 041
Comptes de régularisation		32 501	33 834
TOTAL DE L'ACTIF		3 665 415	3 642 488
Capitaux propres		1 643 029	1 542 292
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		1 576 954	1 476 029
Capital	11	942 796	857 822
Primes d'émission	11	372 102	329 592
Réserves		225 528	190 543
Résultat net de l'exercice	12	36 528	98 072
Intérêts minoritaires		66 075	66 263
Passif		2 022 386	2 100 196
Passifs non courants		1 632 783	1 566 005
Provisions		19 279	20 493
Dettes financières non courantes		1 484 259	1 388 883
Autres passifs financiers non courants		93 644	120 835
Impôts différés		35 601	35 794
Passifs courants		389 603	534 191
Dettes financières courantes		253 321	351 203
Autres passifs financiers courants		37 401	81 959
Dettes commerciales et autres dettes courantes		56 889	64 560
Comptes de régularisation		41 992	36 469
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		3 665 415	3 642 488

Commentaires sur le bilan consolidé

La juste valeur du portefeuille immobilier¹, reprise dans le bilan consolidé, par application de la norme IAS 40, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction. Au 30.06.2013, la juste valeur atteint € 3 329,4 millions, à comparer à € 3 308,6 millions au 31.12.2012.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier¹, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à € 3 459,0 millions au 30.06.2013 à comparer à € 3 436,1 millions au 31.12.2012.

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

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

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

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

Le ratio d'endettement (soit les dettes rapportées au total des actifs) s'élève au 30.06.2013 à 49,18%. Pour rappel, la limite légale imposée aux Sicafis est de 65%.

		30.06.2013	31.12.2012
Dettes financières non courantes		1 484 259	1 388 883
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+	45	35
Dettes financières courantes	+	253 321	351 203
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	56 889	64 560
Dette totale	=	1 794 514	1 804 681
Actif total		3 665 415	3 642 488
Instruments de couverture	-	16 608	25 580
Actif total, instruments de couverture exclus	=	3 648 807	3 616 908
RATIO D'ENDETTEMENT		49,18%	49,90%

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

	30.06.2013	30.06.2012
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	3 041	10 207
Activités opérationnelles		
Résultat net de la période	36 528	69 559
Extourne des charges et produits d'intérêts	33 351	28 838
Extourne des plus et moins values sur cession d'actifs immobiliers	-341	-95
Extourne des charges et produits sans effet de trésorerie	7 716	-16 759
Variation du besoin en fonds de roulement	2 119	-9 354
FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES OPERATIONNELLES	79 373	72 189
Activités d'investissement		
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations	-436	-353
Acquisitions en immeubles de placement	-753	-16 903
Extensions d'immeubles de placement	-19 586	-10 557
Investissements sur immeubles de placement	-11 531	-4 379
Acquisitions de filiales consolidées		-18 772
Cessions d'immeubles de placement	5 109	1 585
Cession d'actifs détenus en vue de la vente	310	
Paieement de l'exit tax	-7	-1 230
Cession et remboursement de créances de location-financement	1 556	1 456
Autres flux liés aux activités d'investissement	-39	-13 446
FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT	-25 377	-62 599
Activités de financement		
Cessions d'actions propres	91 638	11 132
Dividendes payés aux actionnaires	-67 323	-67 215 ¹
Coupons payés aux minoritaires	-241	-85 ¹
Coupons payés aux orataires	-2 727	-1 379 ¹
Augmentation des dettes financières	220 499	130 414
Diminution des dettes financières	-219 866	-51 459
Produits financiers encaissés	1 736	2 394
Charges financières décaissées	-35 831	-30 411
Autres flux liés aux activités de financement	-32 138	-11 711
FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES DE FINANCEMENT	-44 253	-18 320
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN DE PERIODE	12 784	1 477

¹ Dans le Rapport Financier Semestriel de 2012, la rubrique « Dividendes payés aux actionnaires » comprenait les coupons payés aux minoritaires et aux orataires. Ces coupons apparaissent sur des lignes séparées dans la présentation adoptée pour le présent Rapport Financier Semestriel.

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

	Capital	Primes d'émission	Réserves ¹	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres Société mère	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
AU 01.01.2012	814 228	312 330	215 790	118 539	1 460 887	54 657	1 515 544
Affectation du résultat 2011			118 539	-118 539			
Eléments directement reconnus en capitaux propres			-35 940	68 894	32 954	2 601	35 555
Couverture des flux de trésorerie			-34 763		-34 763		-34 763
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			-1 177		-1 177	-160	-1 337
Résultat de la période				68 894	68 894	2 761	71 655
Intérêts minoritaires						2 519	2 519
Autres			-125	665	540		540
SOUS-TOTAL	814 228	312 330	298 264	69 559	1 494 381	59 777	1 554 158
Emission d'actions	20 942	11 165			32 107		32 107
Acquisitions/Cessions d'actions propres	6 388	1 719	3 024		11 131		11 131
Dividendes			-99 420		-99 420		-99 420
AU 30.06.2012	841 558	325 214	201 868	69 559	1 438 199	59 777	1 497 976
Eléments directement reconnus en capitaux propres			-16 976	29 178	12 202	2 014	14 216
Couverture des flux de trésorerie			-15 612		-15 612		-15 612
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			-1 364		-1 364	152	-1 212
Résultat de la période				29 178	29 178	1 862	31 040
Intérêts minoritaires						4 472	4 472
Autres			-256	-665	-921		-921
SOUS-TOTAL	841 558	325 214	184 636	98 072	1 449 480	66 263	1 515 743
Acquisitions/Cessions d'actions propres	16 264	4 378	5 907		26 549		26 549
AU 31.12.2012	857 822	329 592	190 543	98 072	1 476 029	66 263	1 542 292

¹ Le détail des réserves est illustré aux pages suivantes.

	Capital	Primes d'émission	Réserves ¹	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres Société mère	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
AU 01.01.2013	857 822	329 592	190 543	98 072	1 476 029	66 263	1 542 292
Affectation du résultat net 2012			98 072	-98 072			
Eléments directement reconnus en capitaux propres			40 387	36 528	76 915	2 767	79 682
Couverture des flux de trésorerie			41 010		41 010		41 010
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			-623		-623	-5	-628
Résultat de la période				36 528	36 528	2 772	39 300
Intérêts minoritaires						-2 955	-2 955
Autres			-293		-293		-293
SOUS-TOTAL	857 822	329 592	328 709	36 528	1 552 651	66 075	1 618 726
Emission d'actions	28 368	15 504			43 872		43 872
Acquisitions/Cessions d'actions propres	56 606	27 006	8 026		91 638		91 638
Dividendes			-111 207		-111 207		-111 207
AU 30.06.2013	942 796	372 102	225 528	36 528	1 576 954	66 075	1 643 029

¹ Le détail des réserves est illustré aux pages suivantes.

Détail des réserves

	Réserve du solde positif/négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Réserve disponible	Réserve indisponible	Réserve immunisée	Réserve légale	TOTAL DES RESERVES
AU 01.01.2012	-172 378	-67 276	-116 379	-1 312	570 989	2 111		35	215 790
Affectation du résultat 2011	22 576	-1 461	9 641	-167	87 673	277			118 539
Eléments directement reconnus en capitaux propres		-1 177	-34 763						-35 940
Couverture des flux de trésorerie			-34 763						-34 763
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-1 177							-1 177
Autres	-233	-71			-1 609	161		1 627	-125
SOUS-TOTAL	-150 035	-69 985	-141 501	-1 479	657 053	2 549		1 662	298 264
Acquisitions/Cessions d'actions propres					3 025				3 025
Dividendes					-99 420				-99 420
AU 30.06.2012	-150 035	-69 985	-141 501	-1 479	560 658	2 549		1 662	201 869

	Réserve du solde positif/négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Réserve disponible	Réserve indisponible	Réserve immunisée	Réserve légale	TOTAL DES RESERVES
AU 30.06.2012	-150 035	-69 985	-141 501	-1 479	560 658	2 549		1 662	201 869
Eléments directement reconnus en capitaux propres		-1 365	-15 612						-16 977
Couverture des flux de trésorerie			-15 612						-15 612
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-1 365							-1 365
Autres	-24	-74			-294	136			-256
SOUS-TOTAL	-150 059	-71 424	-157 113	-1 479	560 364	2 685		1 662	184 636
Acquisitions/Cessions d'actions propres					5 907				5 907
AU 31.12.2012	-150 059	-71 424	-157 113	-1 479	566 271	2 685		1 662	190 543

	Réserve du solde positif/négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Réserve disponible	Réserve indisponible	Réserve immunisée	Réserve légale	TOTAL DES RESERVES
AU 01.01.2013	-150 059	-71 424	-157 113	-1 479	566 271	2 685		1 662	190 543
Affectation du résultat 2012	53 718	-2 866	11 238	-13 421	49 146	257			98 072
Eléments directement reconnus en capitaux propres		-623	41 010						40 387
Couverture des flux de trésorerie			41 010						41 010
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-623							-623
Autres	-704	7		-22 653	22 972	12		73	-293
SOUS-TOTAL	-97 045	-74 906	-104 865	-37 553	638 389	2 954		1 735	328 709
Acquisitions/Cessions d'actions propres					8 026				8 026
Dividendes					-111 207				-111 207
AU 30.06.2013	-97 045	-74 906	-104 865	-37 553	535 208	2 954		1 735	225 528

2.7. Notes sur les comptes consolidés

Note 1. Informations générales

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

Les comptes semestriels consolidés de Cofinimmo SA clôturés au 30.06.2013 comprennent la Société et ses filiales (« le Groupe »). Le périmètre de consolidation a évolué depuis le 31.12.2012 (voir Note 14).

Les comptes consolidés semestriels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 31.07.2013. Le commissaire Deloitte, Reviseurs d'Entreprises, représenté par Monsieur Frank Verhaegen, a clôturé ses travaux de revue limitée et a confirmé que les informations comptables reprises dans le présent Rapport Financier Semestriel n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le Conseil d'Administration.

Note 2. Méthodes comptables significatives

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

Les méthodes comptables sont identiques à celles reprises dans le Rapport Financier Annuel 2012.

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

Note 3. Gestion du risque opérationnel et financier

Les risques identifiés et décrits dans le Rapport Financier Annuel 2012 restent en substance ceux auxquels est confronté le Groupe au 30.06.2013. La maîtrise de ces risques a été effectuée avec les mêmes moyens et selon les mêmes critères durant le semestre qu'au cours de l'exercice précédent.

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

COMPTES DE RESULTATS	Bureaux		Immobilier de santé		Réseaux immobiliers de distribution		Autres		Montants non affectés		TOTAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
AU 30.06												
Résultat locatif net	51 312	61 622	37 783	34 932	18 857	18 558	2 301	1 951			110 253	117 063
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	46 000	54 099	37 694	34 770	18 421	18 217	2 178	1 825			104 293	108 911
Frais de gestion immobilière									-7 806	-7 846	-7 806	-7 846
Frais généraux de la société									-3 462	-3 794	-3 462	-3 794
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	-272		53		471	95	89				341	95
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-20 560	-27 005	8 034	23 663	405	7 768	403	3 636			-11 718	8 062
Autre résultat sur portefeuille					66	-47			-1 442	-1 724	-1 376	-1 771
Résultat d'exploitation											80 272	103 657
Résultat financier									-41 120	-28 466	-41 120	-28 466
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				-70			731	-311			731	-381
Impôt			-34	-286	165	267		-489	-713	-1 982	-582	-2 490
RESULTAT NET									39 300	72 320	39 300	72 320
RESULTAT NET – PART DU GROUPE									36 528	69 559	36 528	69 559

BILAN	Bureaux		Immobilier de santé		Réseaux immobiliers de distribution		Autres		Montants non affectés		TOTAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
AU 30.06/31.12												
Actif												
Goodwill			26 929	26 929	123 427	123 427					150 356	150 356
Immeubles de placement	1 522 944	1 543 298	1 200 600	1 163 821	527 255	527 208	60 389	63 573			3 311 188	3 297 900
Dont : Projets de développement	56 235	67 972	32 669	57 698			6 138	6 187			95 042	131 857
Immobilisations à usage propre	9 148	9 150									9 148	9 150
Actifs détenus en vue de la vente	8 390		8 060	8 620	1 775	2 050					18 225	10 670
Autres actifs									185 646	183 562	185 646	183 562
TOTAL DE L'ACTIF											3 665 415	3 642 488
Capitaux propres et Passif												
Capitaux propres									1 643 029	1 542 292	1 643 029	1 542 292
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère									1 576 954	1 476 029	1 576 954	1 476 029
Intérêts minoritaires									66 075	66 263	66 075	66 263
Passif									2 022 386	2 100 196	2 022 386	2 100 196
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF											3 665 415	3 642 488

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

COMPTES DE RESULTATS	Bruxelles CBD ¹		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres Régions		TOTAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
AU 30.06												
Résultat locatif net	19 456	29 218	20 461	21 200	5 243	5 394	2 294	2 063	3 858	3 747	51 312	61 622
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	17 676	26 335	17 760	17 666	4 885	4 937	2 106	1 575	3 573	3 586	46 000	54 099
Frais de gestion immobilière												
Frais généraux de la société												
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	-272										-272	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-11 061	-18 247	-8 317	-10 329	-765	1 626	-522	92	105	-147	-20 560	-27 005
Autre résultat sur portefeuille												
Résultat d'exploitation												
Résultat financier												
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises												
Impôt												
RESULTAT NET												
RESULTAT NET – PART DU GROUPE												

BILAN	Bruxelles CBD		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres Régions		TOTAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
AU 30.06/31.12												
Actif												
Goodwill												
Immeubles de placement	586 619	595 153	619 831	631 744	145 240	145 647	62 461	62 337	108 793	108 417	1 522 944	1 543 298
Dont : Projets de développement	54 272	66 344	1 122	809	323	313	457	446	61	60	56 235	67 972
Immobilisations à usage propre			9 148	9 150							9 148	9 150
Actifs détenus en vue de la vente			8 390								8 390	
Autres actifs												
TOTAL DE L'ACTIF												
Capitaux propres et Passif												
Capitaux propres												
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère												
Intérêts minoritaires												
Passif												
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF												

¹ Central Business District.

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

COMPTES DE RESULTATS	Belgique		France		Pays-Bas		TOTAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
AU 30.06								
Résultat locatif net	22 893	20 825	14 475	14 107	415		37 783	34 932
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	22 816	20 678	14 466	14 091	412		37 694	34 770
Frais de gestion immobilière								
Frais généraux de la société								
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers			53				53	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	3 322	12 794	4 738	10 868	-26		8 034	23 662
Autre résultat sur portefeuille								
Résultat d'exploitation								
Résultat financier								
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				-70				-70
Impôt		-62	-34	-224			-34	-286
RESULTAT NET								
RESULTAT NET – PART DU GROUPE								

BILAN	Belgique		France		Pays-Bas		TOTAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
AU 30.06/31.12								
Actif								
Goodwill			26 929	26 929			26 929	26 929
Immeubles de placement	777 070	750 460	412 330	402 135	11 200	11 226	1 200 600	1 163 821
Dont : Projets de développement	32 669	57 698					32 669	57 698
Immobilisations à usage propre								
Actifs détenus en vue de la vente			8 060	8 620			8 060	8 620
Autres actifs								
TOTAL DE L'ACTIF								
Capitaux propres et Passif								
Capitaux propres								
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère								
Intérêts minoritaires								
Passif								
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF								

Note 4. Information sectorielle (x € 1 000) – Réseaux immobiliers de distribution

COMPTES DE RESULTATS	Pubstone - Belgique		Pubstone - Pays-Bas		Cofinimur I - France		TOTAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
AU 30.06								
Résultat locatif net	10 025	9 842	5 001	4 874	3 831	3 842	18 857	18 558
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	9 845	9 658	4 847	4 737	3 729	3 822	18 421	18 217
Frais de gestion immobilière								
Frais généraux de la société								
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	453	95			18		471	95
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-157	5 852	-508	-140	1 070	2 056	405	7 768
Autre résultat sur portefeuille			66	-47			66	-47
Résultat d'exploitation								
Résultat financier								
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises								
Impôt			165	267			165	267
RESULTAT NET								
RESULTAT NET – PART DU GROUPE								

BILAN	Pubstone - Belgique		Pubstone - Pays-Bas		Cofinimur I - France		TOTAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
AU 30.06/31.12								
Actif								
Goodwill	85 777	85 777	37 650	37 650			123 427	123 427
Immeubles de placement	269 565	270 147	149 245	149 686	108 445	107 375	527 255	527 208
Dont : Projets de développement								
Immobilisations à usage propre								
Actifs détenus en vue de la vente					1 775	2 050	1 775	2 050
Autres actifs								
TOTAL DE L'ACTIF								
Capitaux propres et Passif								
Capitaux propres								
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère								
Intérêts minoritaires								
Passif								
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF								

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

COMPTE DE RESULTATS	Bruxelles CBD		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres Régions		TOTAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
AU 30.06												
Résultat locatif net			1 263	1 187	407	490			631	274	2 301	1 951
Résultat immobilier après frais directs des immeubles			1 220	1 184	392	489			566	152	2 178	1 825
Frais de gestion immobilière												
Frais généraux de la société												
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers					89						89	
Variations de la juste valeur des immeubles de placement			-103	114	319	65		7	187	3 450	403	3 636
Autre résultat sur portefeuille												
Résultat d'exploitation												
Résultat financier												
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises									731	-311	731	-311
Impôt										-489		-489
RESULTAT NET												
RESULTAT NET – PART DU GROUPE												

BILAN	Bruxelles CBD		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres Régions		TOTAL	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
AU 30.06/31.12												
Actif												
Goodwill												
Immeubles de placement			34 836	34 908	6 859	10 159			18 694	18 506	60 389	63 573
Dont : Projets de développement			4 216	4 221	1 922	1 966					6 138	6 187
Immobilisations à usage propre												
Actifs détenus en vue de la vente												
Autres actifs												
TOTAL DE L'ACTIF												
Capitaux propres et Passif												
Capitaux propres												
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère												
Intérêts minoritaires												
Passif												
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF												

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

	30.06.2013	30.06.2012
Revenus locatifs		
Revenu potentiel brut ¹	103 991	101 882
Vacance locative ²	-5 129	-5 468
Loyers³	98 862	96 414
Gratuités locatives	-1 145	-690
Concessions accordées aux locataires	-352	-373
Indemnités de rupture anticipée de bail ⁴	257	11 628
SOUS-TOTAL	97 622	106 979
Reprises de loyers cédés et escomptés	12 638	11 497
Charges relatives à la location		
Loyer à payer sur locaux pris en location	-44	-1 440
Réductions de valeur sur créances commerciales	15	
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	22	27
SOUS-TOTAL	-7	-1 413
TOTAL	110 253	117 063

La méthode de classification et de traitement des revenus et charges locatifs est décrite de manière détaillée dans le Rapport Financier Annuel 2012 à la page 148.

Note 6. Revenus financiers (x € 1 000)

	30.06.2013	30.06.2012
Intérêts et dividendes reçus ⁵	875	1 101
Redevances de location-financement et similaires	1 606	1 586
Autres revenus financiers	51	61
TOTAL	2 532	2 748

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

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

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

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

⁵ Le montant des dividendes reçus est nul au 30.06.2013.

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

	30.06.2013	30.06.2012
Intérêts nominaux sur emprunts au coût amorti	-15 871	-14 706
Emprunts bilatéraux - taux flottant	-3 294	-5 431
Emprunts syndiqués - taux flottant	-252	-472
Billets de trésorerie - taux flottant	-506	-1 917
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	-711	-782
Obligations - taux fixe	-8 339	-3 435
Intérêts nominaux sur emprunts à la juste valeur par le biais du résultat net	-2 769	-2 669
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-15 076	-14 465
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-12 505	-12 314
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-2 571	-2 151
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés		10
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée		10
Autres charges d'intérêts	-2 163	-1 528
TOTAL	-33 110	-30 689

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

	30.06.2013	30.06.2012
Frais bancaires et autres commissions	-192	-168
Moins-values nettes réalisées sur ventes d'actifs financiers	-3	-3
Autres	-716	-64
TOTAL	-911	-235

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

	30.06.2013	30.06.2012
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-16 848	9 613
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	9 983	-1 434
Autres	-2 766	-8 469
TOTAL	-9 631	-290

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

	30.06.2013	31.12.2012
Immeubles disponibles à la location	3 206 998	3 156 893
Projets de développement	95 042	131 857
Immobilisations à usage propre	9 148	9 150
TOTAL	3 311 188¹	3 297 900

Immeubles disponibles à la location (x € 1 000)

	30.06.2013	31.12.2012
AU 01.01	3 156 893	3 110 678
Dépenses capitalisées	12 165	6 206
Acquisitions		43 413
Transferts de/à Actifs détenus en vue de la vente	-8 390	-1 400
Transferts de/à Projets de développement	45 556	-58 509
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-4 367	-1 974
Reprises de loyers cédés	12 638	22 994
Augmentation/Diminution de la juste valeur	-7 497	35 485
AU 30.06/31.12	3 206 998	3 156 893

Projets de développement (x € 1 000)

	30.06.2013	31.12.2012
AU 01.01	131 857	57 752
Investissements	21 766	30 275
Acquisitions	735	6 698
Transferts de/aux Immeubles disponibles à la location	-45 556	58 509
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-10 101	
Augmentation/Diminution de la juste valeur	-3 659	-21 377
AU 30.06/31.12	95 042	131 857

Immobilisations à usage propre (x € 1 000)

	30.06.2013	31.12.2012
AU 01.01	9 150	9 130
Augmentation/Diminution de la juste valeur	-2	20
AU 30.06/31.12	9 148	9 150

¹ Y compris la juste valeur des immeubles de placement faisant l'objet de cession de créances (€ 406,7 millions).

Note 11. Instruments financiers

Catégories d'instruments financiers

Actifs financiers (x € 1 000)	30.06.2013	31.12.2012
Trésorerie et soldes bancaires (y compris la trésorerie et les soldes bancaires inclus dans un groupe destiné à être cédé et classé comme détenu en vue de la vente) ¹	12 784	3 041
Juste valeur par le biais du résultat net		
Détenus à des fins de transaction	703	6 486
Désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net	7 419	11 069
Instruments dérivés faisant partie d'une relation de couverture désignée	8 373	8 024
Placements détenus jusqu'à leur échéance (participations dans des entreprises associées et co-entreprises)	6 554	5 808
Prêts et créances (y compris le solde des créances clients inclus dans un groupe destiné à être cédé et classé comme détenu en vue de la vente)	98 862	84 697
Total	134 695	119 125

Passifs financiers (x € 1 000)	30.06.2013	31.12.2012
Juste valeur par le biais du résultat net		
Détenus à des fins de transaction	22 380	44 951
Désignés comme étant à la juste valeur par le biais du résultat net	368 877	177 289
Instruments dérivés faisant partie d'une relation de couverture désignée	108 507	157 807
Coût amorti	1 421 408	1 627 357
Total	1 921 172	2 007 404

Instruments financiers comptabilisés à leur coût amorti

Juste valeur des instruments financiers comptabilisés à leur coût amorti au bilan (x € 1 000) :

Actifs financiers	30.06.2013 Coût amorti	30.06.2013 Juste valeur	31.12.2012 Coût amorti	31.12.2012 Juste valeur
Prêts à des entreprises associées	14 148	14 148	5 594	5 594
Créances de location-financement	55 315	85 627	56 370	85 627
Créances commerciales	29 399	29 399	22 733	22 733
Total actifs financiers	98 862	129 174	84 697	113 954

Passifs financiers	30.06.2013 Coût amorti	30.06.2013 Juste valeur	31.12.2012 Coût amorti	31.12.2012 Juste valeur
Obligations cotées	397 419	360 093	401 229	393 833
Billets de trésorerie < 1 an	130 100	130 100	321 750	321 750
Billets de trésorerie > 1 an	15 000	15 000	15 000	15 000
Dettes bancaires	806 600	806 600	798 390	798 390
Autres dettes financières	15 400	15 400	26 428	26 428
Dettes commerciales et autres dettes courantes	56 889	56 889	64 560	64 560
Total passifs financiers	1 421 408	1 384 082	1 627 357	1 619 961

¹ Il s'agit uniquement des montants disponibles sur les comptes bancaires, ce qui équivaut aux prêts et créances.

La juste valeur est estimée :

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

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

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

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

Niveau 1

Les obligations convertibles émises par Cofinimmo sont de niveau 1.

Niveau 2

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

- Juste valeur des actifs et passifs financiers

La juste valeur des actifs et des passifs financiers dont les termes et conditions sont standards et qui sont négociés sur des marchés actifs et liquides est établie en fonction des cours du marché.

- Juste valeur des Participations dans des entreprises associées et co-associées

La juste valeur est déterminée sur base de la quote-part dans la société associée et de laquelle tous les actifs sont valorisés à la juste valeur.

- Juste valeur des instruments financiers dérivés de couverture

La juste valeur des instruments dérivés est calculée en fonction des cours du marché. Lorsque de tels cours ne sont pas disponibles, des analyses des flux de trésorerie actualisés fondées sur la courbe de rendement applicable à l'égard de la durée des instruments sont utilisées en ce qui a trait aux dérivés non optionnels, et des modèles d'évaluation des options sont utilisés en ce qui a trait aux dérivés

optionnels. Les swaps de taux d'intérêt sont évalués selon la valeur actualisée des flux de trésorerie estimés et actualisés conformément aux courbes de rendement applicables obtenues à partir des taux d'intérêt du marché.

Couverture de flux de trésorerie (x 1 000)

	30.06.2013 Actif	30.06.2013 Passif	31.12.2012 Actif	31.12.2012 Passif
Options CAP	8 373	4 336	8 024	3 675
Options FLOOR		104 171		154 132
Swaps de taux d'intérêt				
Couverture de juste valeur				
Swaps de taux d'intérêt	7 419		11 069	
Ne faisant pas partie d'une relation effective de couverture				
Options CAP	155			
Options FLOOR				7 129
Swaps de taux d'intérêt	548	22 380	6 486	37 822
Total	16 495	130 887	25 579	202 758

Note 12. Capital et primes d'émission

	Actions ordinaires		Actions privilégiées convertibles		TOTAL	
	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
(en nombre)						
Nombre d'actions (A)						
AU 01.01	16 423 925	15 220 653	689 397	1 067 809	17 113 322	16 288 462
Augmentation de capital résultant de fusions avec filiales		434 082				434 082
Augmentation de capital résultant du dividende optionnel	529 362	390 778			529 362	390 778
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	134	378 412	-134	-378 412		
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires						
AU 30.06/31.12	16 953 421	16 423 925	689 263	689 397	17 642 684	17 113 322
Actions propres détenues par le Groupe (B)						
AU 01.01	1 105 750	1 094 374			1 105 750	1 094 374
Augmentation de capital résultant de fusions avec filiales		434 082				434 082
Actions propres vendues/acquises – net	-1 056 283	-422 706			-1 056 283	-422 706
AU 30.06/31.12	49 467	1 105 750			49 467	1 105 750
Nombre d'actions en circulation (A-B)						
AU 01.01	15 318 175	14 126 279	689 397	1 067 809	16 007 572	15 194 088
AU 30.06/31.12	16 903 954	15 318 175	689 263	689 397	17 593 217	16 007 572

	Actions ordinaires		Actions privilégiées convertibles		TOTAL	
	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
(x € 1 000)						
Capital						
AU 01.01	821 058	757 287	36 764	56 941	857 822	814 228
Actions propres vendues/acquises – net	56 606	22 652			56 606	22 652
Augmentation de capital résultant du dividende optionnel	28 368	20 942			28 368	20 942
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	6	20 177	-6	-20 177		
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires						
AU 30.06/31.12	906 038	821 058	36 758	36 764	942 796	857 822
Primes d'émission						
AU 01.01	293 243	256 024	36 349	56 306	329 592	312 330
Actions propres vendues/acquises – net	27 006	6 097			27 006	6 097
Augmentation de capital résultant du dividende optionnel	15 504	11 165			15 504	11 165
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	6	19 957	-6	-19 957		
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires						
AU 30.06/31.12	335 759	293 243	36 343	36 349	372 102	329 592

Note 13. Résultat par action

(x € 1 000)	30.06.2013	30.06.2012
Résultat net courant attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	49 233	64 705
Résultat net courant de la période	51 923	66 513
Intérêts minoritaires	-2 690	-1 808
Résultat sur portefeuille attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	-12 705	4 854
Résultat sur portefeuille de la période	-12 622	5 807
Intérêts minoritaires	-83	-953
Résultat net attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	36 528	69 559
Résultat net de la période	39 301	72 320
Intérêts minoritaires	-2 773	-2 761
Résultat net dilué attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	42 063	80 697
Résultat net dilué de la période	44 836	83 458
Intérêts minoritaires	-2 773	-2 761

Résultat par action (en €)	30.06.2013	30.06.2012
Nombre d'actions ordinaires et privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	17 593 217	15 704 052
Résultat net courant par action – part du Groupe	2,80	4,12
Résultat sur portefeuille par action – part du Groupe	-0,72	0,31
Résultat net par action – part du Groupe	2,08	4,43

Résultat dilué ¹ par action (en €)	30.06.2013	30.06.2012
Nombre dilué d'actions ordinaires et privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	19 758 317	17 733 289
Résultat net courant dilué par action – part du Groupe	2,77	4,28
Résultat sur portefeuille dilué par action – part du Groupe	-0,64	0,27
Résultat net dilué par action – part du Groupe ¹	2,13	4,55

¹ Pondéré suite à l'émission d'obligations convertibles le 20.06.2013 pour un montant total de € 190,8 millions.

Note 14. Critères et périmètre de consolidation

Périmètre de consolidation

Nom et adresse du siège social des filiales consolidées globalement	TVA ou numéro national (NN)	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)
BELLIARD I-II PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 832 136 571	100,00
BELLIARD III-IV PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 475 162 121	100,00
BOLIVAR PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 878 423 981	100,00
COFINIMMO FRANCE SA Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 88 487 542 169	100,00
SAS IS II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 74 393 097 209	100,00
SCI AC NAPOLI Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 71 428 295 695	100,00
SCI BEAULIEU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 50 444 644 553	100,00
SCI CHAMTOU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 11 347 555 203	100,00
SCI CUXAC II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 18 343 262 341	100,00
SCI DE L'ORBIEU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 14 383 174 380	100,00
SA DOMAINE DE VONTES Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 67 654 800 135	100,00
SCI DU DONJON Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 06 377 815 386	100,00
SNC DU HAUT CLUZEAU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 39 319 119 921	100,00
SARL HYPOCRATE DE LA SALETTE Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	non assujetti NN 388 117 988	100,00
SCI LA NOUVELLE PINÈDE Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 78 331 386 748	100,00
SCI PRIVATEL INVESTISSEMENT Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 13 333 264 323	100,00
SCI RESIDENCE FRONTENAC Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 80 348 939 901	100,00
SCI SOCIBLANC Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	non assujetti NN 328 781 844	100,00
COFINIMMO LUXEMBOURG SA Boulevard Grande-Duchesse Charlotte 65, 1331 Luxembourg (Luxembourg)	non assujetti NN 100 044	100,00
COFINIMMO SERVICES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 437 018 652	100,00
COFINIMUR I SA Avenue George V 10, 75008 Paris (France)	FR 74 537 946 824	97,65
EGMONT PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 819 801 042	100,00
GALAXY PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 872 615 562	100,00
LEOPOLD SQUARE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 465 387 588	100,00

PUBSTONE GROUP SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 878 010 643	90,0006
PUBSTONE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 405 819 096	90,00 ¹
PUBSTONE HOLDING BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Pays-Bas)	non assujetti NN 8185 89 723	90,00 ¹
PUBSTONE PROPERTIES I BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Pays-Bas)	NL 00.11.66.347.B.01	90,00 ¹
PUBSTONE PROPERTIES II BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Pays-Bas)	NL 00.26.20.005.B.01	90,00 ¹
RHEASTONE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 893 787 296	100,00
SILVERSTONE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 452 711 074	95,00
SUPERSTONE SA Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Pays-Bas)	NL 85.07.32.554.B.01	100,00

Nom et adresse du siège social des co-entreprises consolidées par mise en équivalence	TVA ou numéro national (NN)	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)
COFINEA I SAS Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 74 538 144 122	51,00
FPR LEUZE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 839 750 279	50,00

Critères de consolidation

Les critères de consolidation publiés dans le Rapport Financier Annuel 2012 n'ont pas été modifiés et sont dès lors toujours les critères utilisés par le Groupe Cofinimmo.

Note 15. Transactions entre parties liées

En mai 2013, le Conseil d'Administration a offert aux actionnaires (ordinaires et privilégiés) le choix entre le paiement du dividende 2012 en actions ordinaires nouvelles ou en numéraire, ou d'opter pour une combinaison de ces deux modalités de paiement. Pour plus de détails, il est renvoyé à la page 17 du présent Rapport.

Cette transaction est une transaction entre parties liées au sens des Articles 18 § 1 et 31 § 2 de l'Arrêté Royal du 07.12.2010. Cette opération a respecté les procédures applicables en cas de conflits d'intérêts et a été effectuée à des conditions de marché normales.

¹ Intérêt économique.

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

Le Conseil d'Administration de Cofinimmo SA assume la responsabilité du contenu de ce Rapport Financier Semestriel 2013, sous réserve de l'information fournie par des tiers, y compris les rapports du commissaire et des experts immobiliers.

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

déclarent qu'à leur connaissance :

1. le Rapport Financier Semestriel 2013 contient un exposé fidèle des événements importants et, le cas échéant, des principales transactions entre parties liées survenues au cours du semestre, et de leur incidence sur le jeu des états financiers ;
2. le Rapport Financier Semestriel 2013 ne comporte aucune omission qui serait de nature à altérer significativement la portée d'une quelconque déclaration qu'il contient ;
3. le jeu d'états financiers, établi conformément aux normes comptables applicables et ayant fait l'objet d'une revue limitée par le commissaire, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Cofinimmo et des filiales reprises dans la consolidation, le Rapport de Gestion Intermédiaire comportant par ailleurs une perspective pour le résultat de l'année prochaine ainsi qu'un commentaire sur les risques et incertitudes auxquels est confrontée l'entreprise (voir page 2 du Rapport Financier Annuel 2012, et page 28 de ce Rapport Financier Semestriel 2013).

Pour tout renseignement:

Financial Communication

Valerie Kibieta

Tel.: +32 2 373 60 36

vkibieta@cofinimmo.be

Ellen Grauls

Tel.: +32 2 373 94 21

egrauls@cofinimmo.be

Corporate Communication

Chloé Dungalhoeff

Tel.: +32 2 777 08 77

cdungalhoeff@cofinimmo.be

A propos de Cofinimmo:

Cofinimmo est la première société immobilière belge cotée spécialisée en immobilier de location. Elle possède un portefeuille de plus de € 3,3 milliards, représentant une superficie totale de 1 850 000m². Ses principaux secteurs d'activité sont les bureaux, l'immobilier de santé et de réseaux de distribution. Cofinimmo est une société indépendante, qui assure elle-même la gestion de son patrimoine immobilier. Elle est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et bénéficie du statut fiscal de REIT en Belgique (Sicafi), en France (SIIC) et aux Pays-Bas (FBI). Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers (FSMA). Au 30.06.2013, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à € 1,5 milliard.

www.cofinimmo.com

Follow us on:



4. Annexes

4.1. Rapport de l'expert immobilier

4.2. Rapport du commissaire

Rapport de l'expert immobilier



Bruxelles, le 10 juillet 2013

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

Concerne : Evaluation au 30 juin 2013

Contexte

Cofinimmo nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au **30 juin 2013** dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

DTZ Winssinger et Associés (DTZ) et la société Pricewaterhouse Coopers Entreprise Advisory cvba/scrl (PwC) évaluent, séparément, une moitié environ du portefeuille de bureaux et autres¹.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opinion

Nous confirmons que notre valorisation a été effectuée en conformité avec les normes et pratiques nationales et internationales (International Valuation Standards édités par le International Valuation Standard Council ou le « Red Book » édité par le Royal Institute of Chartered Surveyors, Global Edition 2012) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de SICAF Immobilière.

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

Méthode d'Evaluation

Notre méthodologie d'évaluation repose principalement sur trois méthodes :

Méthode par capitalisation de la VLE (valeur locative estimée)

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

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

Méthode des cash flows

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

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

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

Méthode résiduelle

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

Frais transactionnels

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

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

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

Actifs sous cession de créance

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

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

Tenant compte des deux opinions, la valeur d'investissement (frais d'acquisition non déduits) du patrimoine immobilier de Cofinimmo au 30 juin 2013 s'établit à 3.458.960.000 EUR.

Tenant compte des deux opinions, la juste valeur (frais d'acquisition déduits) du patrimoine immobilier de Cofinimmo au 30 juin 2013, correspondant à « Fair Value », au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établit à 3.329.412.800 EUR.

Sur cette base, les rendements sur loyers perçus ou contractuels, y compris actifs sous cession de créances, hors projets, terrains et immeubles en cours de rénovation et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par Cofinimmo, s'établissent à 6,76% de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement passerait à 7,07% de la valeur d'investissement.

Les immeubles de placements ont un taux d'occupation de 95,60%.

La moyenne du niveau des loyers contractuels et la valeur locative sur les espaces vides (hors projets et immeubles en rénovation et actifs ayant fait l'objet de cession de créances) est supérieure de 6,73% à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

Le patrimoine est réparti comme suit :

	Investment Value	Fair Value	% Fair Value
Offices	1.569.472.900 €	1.531.193.100 €	46,0%
Healthcare	1.253.041.800 €	1.208.659.500 €	36,3%
Distribution prop. net.	574.402.000 €	529.030.200 €	15,9%
Others	62.043.300 €	60.530.000 €	1,8%
Total	3.458.960.000 €	3.329.412.800 €	100%

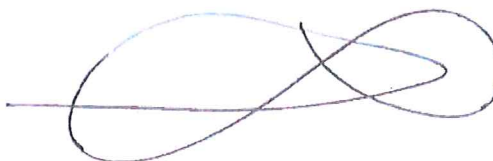
Opinion de PwC

PwC estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue au 30 juin 2013, la valeur d'investissement à 841.573.000 EUR et la valeur probable de réalisation (frais transactionnels déduits) à 821.047.000 EUR, cette dernière valeur correspondant à la juste valeur (fair value), au sens du référentiel IAS/IFRS.

Jean-Paul DUCARME FRICS
Consultant to PwC



Ann SMOLDERS
Partner PwC



Opinion de DTZ

DTZ estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue et celle qui est évaluée par Jones Lang Lasalle au 30 juin 2013, la valeur d'investissement à 2.617.387.000 EUR et la valeur probable de réalisation (frais transactionnels déduits) à 2.508.365.800 EUR, cette dernière valeur correspondant à la juste valeur (fair value), au sens du référentiel IAS/IFRS.

Jean-Philippe Carmarans, MRICS
DTZ, International Director



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

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

Cofinimmo SA

**Rapport de revue limitée
sur l'information financière intermédiaire
consolidée pour le semestre clôturé
le 30 juin 2013**

Cofinimmo SA

Rapport de revue limitée sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 juin 2013

Au conseil d'administration

Nous avons effectué une revue limitée du bilan consolidé résumé, de l'état du résultat global consolidé résumé, du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et des notes sélectives 1 à 15 (conjointement les "informations financières intermédiaires") de Cofinimmo SA (la «société») et ses filiales (conjointement le «groupe») pour le semestre clôturé le 30 juin 2013. Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les informations financières intermédiaires sur base de notre revue.

Les informations financières intermédiaires ont été préparées conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 – *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Notre revue limitée a été réalisée conformément à la norme internationale ISRE 2410 – *Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité*. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing). De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.

Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que l'information financière intermédiaire pour le semestre clôturé le 30 juin 2013 n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et conformément à IAS 34 *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Diegem, le 31 juillet 2013

Le commissaire



DELOITTE Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Frank Verhaegen