

**DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
PORTANT SUR LA PÉRIODE DU 01.01.2014 AU 31.03.2014**

**Résultat net courant par action – part du Groupe (hors impact IAS 39) de € 1,74 au 31.03.2014**

- À comparer à un résultat net courant par action – part du Groupe (hors impact IAS 39) de € 1,70 au 31.03.2013

**A composition constante, baisse de 0,20% de la juste valeur du portefeuille par rapport au 31.12.2013**

- Impact de la baisse de valeur d'un certain nombre d'immeubles de bureaux qui f(er)ont l'objet d'une rénovation importante

**Valeur d'actif net par action de € 91,60 au 31.03.2014 (portefeuille en juste valeur)**

- À comparer à une valeur d'actif net par action de € 91,79 au 31.12.2013 (portefeuille en juste valeur)

**Ratio d'endettement de 47,9% au 31.03.2014**

- À comparer à 48,9% au 31.12.2013

**A portefeuille constant, augmentation de 0,89% des loyers par rapport au 31.12.2013**

- Effet positif de l'indexation des baux (1,32%) et des nouvelles locations (1,34%) compense effet négatif des départs (-1,27%) et des renégociations (-0,50%)

**Bureaux**

- € 8,0 millions investis en rénovations et reconversions d'immeubles de bureaux durant le premier trimestre de 2014
- Obtention des permis nécessaires pour le redéveloppement de l'immeuble Science 15-17 à Bruxelles
- Cession de l'immeuble Montoyer 14 à Bruxelles pour € 13 millions<sup>1</sup>

**Immobilier de santé**

- € 4,1 millions investis en constructions, extensions et rénovations d'actifs de santé durant le premier trimestre de 2014
- Vente d'une clinique psychiatrique en France pour € 1,6 millions

**Prochaine Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires le 14.05.2014 à 15h30**

- Proposition d'un dividende brut de € 6,00 par action ordinaire et de € 6,37 par action privilégiée pour l'exercice 2013 (payable en juin 2014)

---

<sup>1</sup> Événement survenu entre le 31.03.2014 et la date d'arrêté du présent communiqué de presse.



together  
in real estate

Cofinimmo 

## COMMUNIQUE DE PRESSE

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2014, 08:00 CET

### **1. Résumé des activités**

Le résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe atteint € 30,6 millions au 31.03.2014, contre € 28,9 millions au 31.03.2013. Effet IAS 39 compris, ce résultat s'élève à € 6,2 millions au 31.03.2014, à comparer à € 28,9 millions au 31.03.2013. Le résultat sur portefeuille – part du Groupe, quant à lui, s'élève à € -5,5 millions au 31.03.2014, contre € -6,5 millions au 31.03.2013, et comprend principalement la variation de juste valeur des immeubles de placement (€ -6,6 millions). Cet élément négatif est le résultat de la baisse de valeur d'un certain nombre d'immeubles de bureaux importants qui f(er)ont l'objet d'une rénovation conséquente. Le résultat net – part du Groupe s'élève à € 0,7 million au 31.03.2014, à comparer à € 22,5 millions au 31.03.2013. Par action, ces chiffres s'établissent à € 0,04 au 31.03.2014 et € 1,32 au 31.03.2013.

Le Groupe a investi € 8,0 millions dans des rénovations et reconversions de bureaux durant le premier trimestre de 2014. Les dépenses principales concernent les immeubles Livingstone II (rénovation) et Woluwe 34 (reconversion en appartements) à Bruxelles. A la date d'arrêté de ce communiqué de presse, respectivement 80% et 55% des appartements des immeubles de bureaux Woluwe 34 et Livingstone I en phase de reconversion en unités résidentielles ont fait l'objet d'une réservation, d'un compromis ou d'un acte de vente. Début mars, Cofinimmo a par ailleurs obtenu les permis d'urbanisme et d'environnement nécessaires pour le redéveloppement de l'immeuble Science 15-17, situé au cœur du quartier Léopold à Bruxelles. Côté désinvestissements, la société a cédé l'immeuble de bureaux Montoyer 14 à Bruxelles pour un montant de € 13 millions brut, supérieur à la valeur d'investissement de l'actif telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2013.

Dans le segment de l'immobilier de santé, le Groupe a investi € 4,1 millions dans des constructions, extensions et rénovations durant le premier trimestre de 2014. Trois chantiers ont été réceptionnés, dont deux en Belgique et un aux Pays-Bas. Le Groupe a par ailleurs vendu la clinique psychiatrique La Gaillardière à Vierzon (France) pour un montant brut de € 1,6 millions, en ligne avec la valeur d'investissement de l'actif telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2013.

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 14.05.2014 un dividende brut de € 6,00 par action ordinaire au titre de l'exercice 2013, payable en juin 2014. Ceci représente un pay-out ratio de 89% du bénéfice de 2013.

**INFORMATION REGLEMENTEE**  
Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2014, 08:00 CET

## 2. Chiffres clés consolidés

### 2.1. Données globales

(x € 1 000 000)	31.03.2014	31.12.2013
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 354,2	3 347,0
(x € 1 000)	31.03.2014	31.03.2013
Résultat immobilier	54 446	53 994
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	52 173	51 895
Résultat financier	-39 427	-15 942
Résultat net courant (part du Groupe)	6 213	28 941
Résultat sur portefeuille (part du Groupe)	-5 460	-6 461
Résultat net (part du Groupe)	753	22 480
	31.03.2014	31.12.2013
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion <sup>1</sup>	0,84%	0,83%
Marge d'exploitation	85,27%	85,57%
Durée pondérée résiduelle des baux <sup>2</sup> (en années)	11,6	11,6
Taux d'occupation <sup>3</sup>	95,36%	95,43%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	7,09%	7,03%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	6,63%	6,55%
Taux d'intérêt moyen des dettes <sup>4</sup>	3,92%	3,92%
Ratio d'endettement <sup>5</sup>	47,89%	48,87%
Loan-to-value ratio <sup>6</sup>	48,29%	49,61%

### 2.2. Données par action<sup>7</sup>

(en €)	31.03.2014	31.03.2013
<b>Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39</b>	<b>1,74</b>	<b>1,70</b>
Impact IAS 39	-1,39	0,00
<b>Résultat net courant – part du Groupe</b>	<b>0,35</b>	<b>1,70</b>
Résultat réalisé sur portefeuille	0,02	0,03
Résultat non réalisé sur portefeuille <sup>8</sup>	-0,33	-0,41
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>0,04</b>	<b>1,32</b>

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

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

<sup>3</sup> Calculé en fonction des loyers réels et de la valeur locative estimée pour les immeubles inoccupés.

<sup>4</sup> Y compris les marges bancaires.

<sup>5</sup> Ratio légal calculé conformément à la réglementation sur les Sicafis comme les dettes financières et autres divisées par le total de l'actif.

<sup>6</sup> Ratio défini comme les dettes financières nettes divisées par la juste valeur du patrimoine et des créances de location financement.

<sup>7</sup> Actions ordinaires et privilégiées.

<sup>8</sup> Il s'agit principalement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement.

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2014, 08:00 CET

<b>Valeur intrinsèque de l'action</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Actif net réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2012	91,60	91,79
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2012	96,17	96,26

<b>Valeur intrinsèque diluée de l'action<sup>3</sup></b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur <sup>1</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2012	96,12	95,74
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement <sup>2</sup> après répartition du dividende de l'exercice 2012	99,94	99,55

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

<b>(en € par action)</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.03.2013</b>
EPRA Résultat	1,74	1,70
<b>(en € par action)</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)	100,40	98,85
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)	96,12	95,74
<b>(en %)</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	6,28%	6,20%
EPRA RIN Ajusté	6,23%	6,16%
EPRA Taux de vacance locative	4,80%	5,04%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	19,66%	18,87%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	16,57%	16,01%

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

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

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

<sup>4</sup> Données non requises par la réglementation sur les Sicafis et non soumises à un contrôle de la part des autorités publiques.



together  
in real estate

**Cofinimmo**

## **COMMUNIQUE DE PRESSE**

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2014, 08:00 CET

### **3. Transactions et événements importants intervenus dans le courant du premier trimestre de 2014**

#### **3.1. Bureaux**

##### Rénovations/reconversions

Le Groupe a investi € 8,0 millions dans des rénovations et reconversions de bureaux durant le premier trimestre de 2014. Les dépenses principales concernent les immeubles Livingstone II et Woluwe 34.

##### Obtention des permis nécessaire pour le redéveloppement de l'immeuble Science 15-17 à Bruxelles

Début mars, Cofinimmo a obtenu les permis d'urbanisme et d'environnement nécessaires pour le redéveloppement de l'immeuble Science 15-17. Cet immeuble, situé à l'angle de la rue de la Science et de la rue Belliard à Bruxelles, au cœur du quartier Léopold, va être entièrement redéveloppé avec l'ambition d'en faire un immeuble phare à Bruxelles. L'immeuble à construire offrira 17 700m<sup>2</sup> de bureaux modernes, efficaces et durables. L'obtention des permis nécessaires pour ce redéveloppement permet d'offrir une garantie de délai aux candidats locataires ayant marqué un intérêt pour l'immeuble.

##### Avancement de la commercialisation des appartements des immeubles Woluwe 34 et Livingstone I à Bruxelles

A la date d'arrêt de ce communiqué de presse, respectivement 80% et 55% des appartements des immeubles de bureaux Woluwe 34 et Livingstone I en phase de reconversion en unités résidentielles ont fait l'objet d'une réservation, d'un compromis ou d'un acte de vente.

#### **3.2. Immobilier de santé**

##### Constructions/extensions/rénovations/reconversions

Le Groupe a investi € 4,1 millions dans des constructions, extensions et rénovations dans le segment de l'immobilier de santé durant le premier trimestre de 2014. Les chantiers suivants ont été réceptionnés :



together  
in real estate

Cofinimmo 

## COMMUNIQUE DE PRESSE

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2014, 08:00 CET

Immeuble	Opérateur	Type de travaux	Nombre de lits	Superficie	Budget des travaux
<b>Belgique</b>					
Damiaan – Tremelo	Senior Living Group	Rénovation et extension	/	+ 556m <sup>2</sup>	€ 4,9 millions
Lakendal – Alost	Armonéa	Nouvelle construction	80 lits + 29 résidences-services	7 894m <sup>2</sup>	€ 11,4 millions
<b>Pays-Bas</b>					
Clinique Bergman - Rijswijk	Bergman Clinics	Conversion bureaux en clinique de soins aigus	/	2 133m <sup>2</sup>	€ 2,5 millions <sup>1</sup>

Damiaan – Tremelo (BE) :



Lakendal – Alost (BE) :



<sup>1</sup> Travaux entièrement financés par Bergman Clinics.



together  
in real estate

**Cofinimmo**

## COMMUNIQUE DE PRESSE

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2014, 08:00 CET

Clinique Bergman – Rijswijk (NL) :



### Vente de la clinique psychiatrique La Gaillardière à Vierzon (France)

Le 27.03.2014, Cofinimmo, via deux de ses filiales françaises, a vendu la clinique psychiatrique La Gaillardière à Vierzon (France) pour un montant brut de € 1,6 millions, en ligne avec la valeur d'investissement de l'actif telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2013. L'âge du bien, sa taille modeste et son exploitation par un opérateur local ont motivé la décision de vente prise par le Groupe. En effet, comme pour son portefeuille de bureaux, Cofinimmo envisage au cas par cas la rotation d'actifs de son patrimoine d'immobilier de santé afin d'en optimiser la composition.

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

<b>A. RESULTAT NET COURANT</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.03.2013</b>
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	48 412	48 574
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	6 907	6 319
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-704	-630
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-169	-269
<b>Résultat immobilier</b>	<b>54 446</b>	<b>53 994</b>
Frais techniques	-803	-751
Frais commerciaux	-225	-392
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-1 245	-956
<b>Résultat immobilier après frais directs des immeubles</b>	<b>52 173</b>	<b>51 895</b>
Frais de gestion immobilière	-3 879	-4 058
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>48 294</b>	<b>47 837</b>
Frais généraux de la société	-1 868	-1 732
<b>Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)</b>	<b>46 426</b>	<b>46 105</b>
Produits financiers (hors IAS 39) <sup>1</sup>	1 395	1 316
Charges financières (hors IAS 39) <sup>2</sup>	-16 423	-17 269
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-24 399	12
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	286	192
Impôts	30	-183
<b>Résultat net courant<sup>3</sup></b>	<b>7 315</b>	<b>30 173</b>
Intérêts minoritaires	-1 102	-1 232
<b>Résultat net courant – part du Groupe</b>	<b>6 213</b>	<b>28 941</b>

<b>B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.03.2013</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	384	573
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6 576	-6 299
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	56	0
Autre résultat sur portefeuille	784	-657
<b>Résultat sur portefeuille</b>	<b>-5 352</b>	<b>-6 383</b>
Intérêts minoritaires	-108	-78
<b>Résultat sur portefeuille – part du Groupe</b>	<b>-5 460</b>	<b>-6 461</b>

<b>C. RESULTAT NET</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.03.2013</b>
<b>Résultat net</b>	<b>1 963</b>	<b>23 790</b>
Intérêts minoritaires	-1 210	-1 310
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>753</b>	<b>22 480</b>

<sup>1</sup> IAS 39 compris, au 31.03.2014 et au 31.03.2013, les produits financiers s'élèvent à respectivement K€ 1 395 et K€ 2 807.

<sup>2</sup> IAS 39 compris, au 31.03.2014 et au 31.03.2013, les charges financières s'élèvent à respectivement K€ -40 822 et K€ -18 749.

<sup>3</sup> Résultat net à l'exclusion du résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers, des variations de la juste valeur des immeubles de placement et de l'exit tax.



INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2014, 08:00 CET

NOMBRE D' ACTIONS	31.03.2014	31.03.2013
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	16 954 125	16 423 975
Nombre d'actions privilégiées émises et non converties	688 559	689 347
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période	16 905 208	16 372 663
Nombre d'actions privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	688 559	689 347
<b>Nombre total d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période</b>	<b>17 593 767</b>	<b>17 062 010</b>

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Les revenus locatifs s'élèvent à € 48,4 millions au 31.03.2014, à comparer à € 48,6 millions au 31.03.2013, soit une baisse de 0,4%. A portefeuille constant (« like-for-like »), le niveau des loyers est en hausse de 0,89% sur les 12 derniers mois : l'effet négatif des départs (-1,27%) et des renégociations (-0,50%) a été compensé par l'effet positif de l'indexation des baux (+1,32%) et des nouvelles locations (+1,34%). Le taux d'occupation reste stable à un niveau de 95,36%.

Les frais d'exploitation directs et indirects représentent 0,84% de la valeur moyenne du patrimoine au 31.03.2014, à comparer à 0,81% au 31.03.2013. Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) s'établit à € 46,4 millions au 31.03.2014, contre € 46,1 millions un an auparavant.

Le résultat financier s'élève à € -39,4 millions au 31.03.2014, à comparer à € -15,9 millions au 31.03.2013. Les charges financières sont passées de € -17,3 millions au 31.03.2013 à € -16,4 millions au 31.03.2014. Le taux d'intérêt moyen, y compris les marges bancaires, baisse de 4,05% au 31.03.2013<sup>1</sup> à 3,92% au 31.03.2014. Le niveau moyen de la dette est également en baisse (€ 1 678,0 millions au 31.03.2014, contre € 1 704,5 millions au 31.03.2013).

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

Le résultat net courant – part du Groupe s'élève à € 6,2 millions au 31.03.2014, à comparer à € 28,9 millions au 31.03.2013. Par action, ces chiffres s'établissent à € 0,35 au 31.03.2014 et € 1,70 au 31.03.2013.

Le résultat sur portefeuille – part du Groupe s'élève à € -5,5 millions au 31.03.2014 et comprend principalement la variation de juste valeur des immeubles de placement (€ -6,6 millions). Cet élément négatif est le résultat de la baisse de valeur d'un certain nombre d'immeubles de bureaux importants qui f(er)ont l'objet d'une rénovation conséquente. A composition constante (« like-for-like »), la variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à -0,20%.

<sup>1</sup> Jusqu'à la fin du premier trimestre de 2013, 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 dans le courant du deuxième trimestre de 2013, 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 31.03.2013, le taux d'intérêt moyen des dettes à cette date se serait élevé à 4,05%, et non 4,31% comme publié dans le communiqué de presse du 02.05.2013.



together  
in real estate

**Cofinimmo** 

## **COMMUNIQUE DE PRESSE**

### **INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2014, 08:00 CET

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 Cofinea 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.

Le résultat net – part du Groupe s'élève à € 0,7 millions au 31.03.2014, contre € 22,5 millions au 31.03.2013. Par action, ces chiffres s'établissent à € 0,04 au 31.03.2014 et € 1,32 au 31.03.2013.

**5. Bilan consolidé (x € 1 000)**

	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>Actifs non courants</b>	<b>3 568 571</b>	<b>3 565 180</b>
Goodwill	129 356	129 356
Immobilisations incorporelles	717	753
Immeubles de placement	3 347 108	3 338 709
Autres immobilisations corporelles	607	677
Actifs financiers non courants	15 493	20 941
Créances de location-financement	67 645	67 449
Créances commerciales et autres actifs non courants	40	40
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	7 605	7 255
<b>Actifs courants</b>	<b>83 551</b>	<b>105 263</b>
Actifs détenus en vue de la vente	7 130	8 300
Actifs financiers courants	375	2 782
Créances de location-financement	1 221	1 236
Créances commerciales	19 516	25 698
Créances fiscales et autres actifs courants	11 976	24 304
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 087	15 969
Comptes de régularisation	27 246	26 974
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>3 652 122</b>	<b>3 670 443</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>1 679 113</b>	<b>1 681 462</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>1 611 599</b>	<b>1 614 937</b>
Capital	942 826	942 825
Primes d'émission	375 666	372 110
Réserves	292 354	241 265
Résultat net de l'exercice	753	58 737
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>67 514</b>	<b>66 525</b>
<b>Passif</b>	<b>1 973 009</b>	<b>1 988 981</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>1 316 912</b>	<b>1 412 904</b>
Provisions	17 972	18 180
Dettes financières non courantes	1 190 654	1 266 665
Autres passifs financiers non courants	73 629	93 304
Impôts différés	34 657	34 755
<b>Passifs courants</b>	<b>656 097</b>	<b>576 077</b>
Dettes financières courantes	498 119	455 509
Autres passifs financiers courants	59 948	21 921
Dettes commerciales et autres dettes courantes	57 444	64 680
Comptes de régularisation	40 586	33 967
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>3 652 122</b>	<b>3 670 443</b>



together  
in real estate

Cofinimmo 

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2014, 08:00 CET

#### Commentaires sur le bilan consolidé

La juste valeur du portefeuille immobilier<sup>1</sup>, reprise dans le bilan consolidé, par application de la norme IAS 40, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction. Au 31.03.2014, la juste valeur atteint € 3 354,2 millions, à comparer à € 3 347,0 millions au 31.12.2013.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier<sup>1</sup>, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à € 3 488,0 millions au 31.03.2014, à comparer à € 3 478,9 millions au 31.12.2013.

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

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.

---

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



together  
in real estate

Cofinimmo 

## COMMUNIQUE DE PRESSE

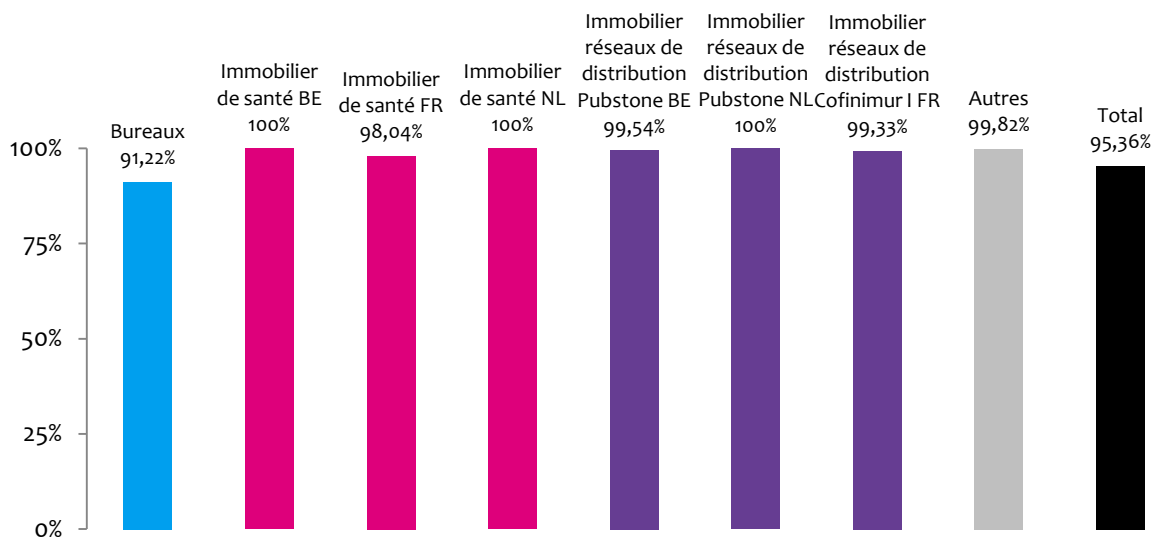
INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2014, 08:00 CET

### 6. Résultats commerciaux

Cofinimmo a signé des baux pour une superficie de plus de 15 200m<sup>2</sup> de bureaux dans le courant du premier trimestre de 2013, représentant des revenus contractuellement garantis, net de gratuités, de € 7,1 millions<sup>1</sup>.

#### 6.1. Taux d'occupation



A titre de comparaison, le taux d'occupation sur le marché des bureaux bruxellois s'élevait à 89,5% au 31.03.2014 (source : DTZ Research).

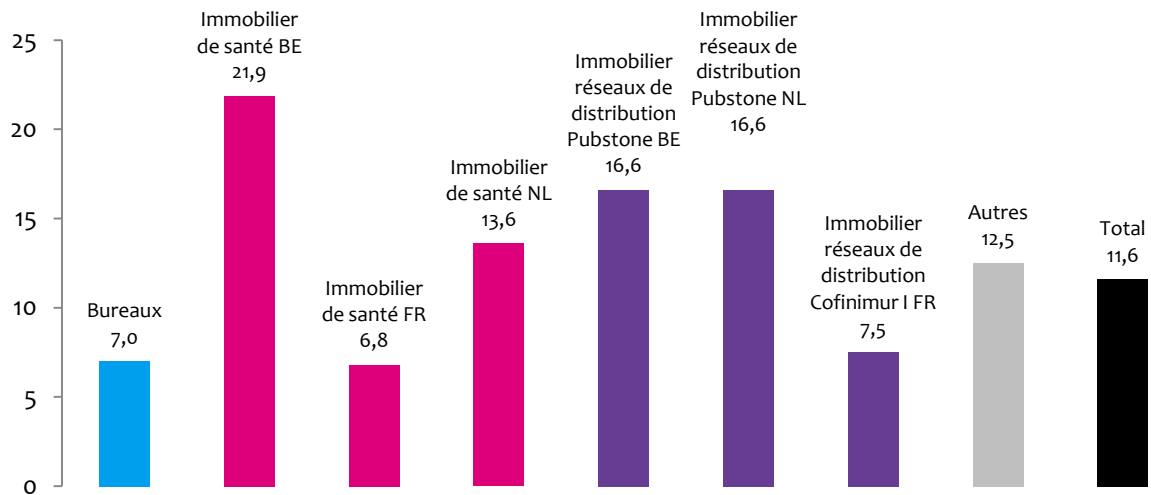
<sup>1</sup> Etalés sur la durée ferme des nouveaux baux et des baux renégociés.



together  
in real estate

### 6.2. Durée résiduelle pondérée des baux

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



**INFORMATION REGLEMENTEE**  
Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2014, 08:00 CET

## 7. Patrimoine immobilier

<b>EVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL</b>		
<i>Extrait du rapport des expert immobiliers indépendants DTZ, Jones Lang LaSalle et PricewaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement</i>		
(x € 1 000 000)	31.03.2014	31.12.2013
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 488,0	3 478,9
Projets et réserve foncière	-119,9	-134,1
<b>Total des immeubles en exploitation</b>	<b>3 368,1</b>	<b>3 344,8</b>
Loyers contractuels	227,7	224,2
<b>Rendement brut sur les immeubles en exploitation</b>	<b>6,76%</b>	<b>6,70%</b>
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	238,8	235,0
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	7,09%	7,03%
<b>Taux d'occupation des immeubles en exploitation<sup>1</sup></b>	<b>95,36%</b>	<b>95,43%</b>

Au 31.03.2014, la rubrique *Projets et réserve foncière* comprend principalement les immeubles Livingstone I et II, Science 15-17 et Woluwe 34. Elle inclut également, dans le segment de l'immobilier de santé, des projets ou extensions dont les plus importants sont à Alost, Evere et Uccle.

Segment	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(en € 1 000)	(en %)	Variation de la période <sup>2</sup>	(en € 1 000)	(en %)
<b>Bureaux</b>	<b>1 523 449</b>	<b>45,42%</b>	<b>-0,84%</b>	<b>22 800</b>	<b>43,7%</b>
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	304 224	9,07%	-0,17%	3 803	7,3%
Bruxelles Centre/Nord	322 510	9,62%	-0,06%	4 912	9,4%
Bruxelles Décentralisé	575 510	17,16%	-2,69%	9 011	17,3%
Bruxelles Périphérie & Satellites	146 296	4,36%	1,83%	2 376	4,5%
Anvers	62 092	1,85%	-0,42%	681	1,3%
Autres régions	112 817	3,36%	1,21%	2 017	3,9%
<b>Immobilier de santé</b>	<b>1 232 953</b>	<b>36,76%</b>	<b>0,18%</b>	<b>19 127</b>	<b>36,6%</b>
Belgique	798 323	23,80%	0,30%	11 868	22,7%
France	416 840	12,43%	0,06%	7 000	13,4%
Pays-Bas	17 790	0,53%	-2,00%	259	0,5%
<b>Immobilier de réseaux de distribution</b>	<b>533 283</b>	<b>15,90%</b>	<b>0,08%</b>	<b>9 322</b>	<b>17,9%</b>
Pubstone - Belgique	272 170	8,11%	0,11%	4 852	9,3%
Pubstone - Pays-Bas	150 588	4,49%	-0,03%	2 507	4,8%
Cofinimur I - France	110 525	3,30%	0,40%	1 963	3,8%
<b>Autres</b>	<b>64 553</b>	<b>1,92%</b>	<b>5,59%</b>	<b>924</b>	<b>1,8%</b>
<b>PORTEFEUILLE TOTAL</b>	<b>3 354 238</b>	<b>100%</b>	<b>-0,20%</b>	<b>52 173</b>	<b>100%</b>

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

<sup>2</sup> A composition constante («like-for-like»).



together  
in real estate

**Cofinimmo**

## COMMUNIQUE DE PRESSE

**INFORMATION REGLEMENTEE**

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2014, 08:00 CET

### 8. Evénement survenus après le 31.03.2014

#### Cession de l'immeuble de bureaux Montoyer 14 à Bruxelles

Le 15.04.2014, Cofinimmo a conclu un accord portant sur la cession d'un droit d'emphytéose de 99 ans sur l'immeuble de bureaux Montoyer 14 à Bruxelles. Le montant de la cession s'élève à € 13 millions, ce qui est supérieur à la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier au 31.12.2013. L'emphytéote est une société d'investissement qui agit pour le compte de plusieurs investisseurs institutionnels. L'immeuble cédé, situé rue Montoyer 14 à 1000 Bruxelles, dans le quartier européen, est actuellement loué à 100% à des locataires de premier ordre.

Pour tout renseignement:

#### **Valerie Kibieta**

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

#### **Ellen Grauls**

Investor Relations Officer  
Tél.: +32 2 373 94 21  
[egrauls@cofinimmo.be](mailto:egrauls@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 1 860 000m<sup>2</sup>. Ses principaux secteurs d'activité sont les bureaux, l'immobilier de santé et de réseaux de distribution. Cofinimmo est une société indépendante, qui assure elle-même la gestion de son patrimoine immobilier. Elle est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et bénéficie du statut fiscal de REIT en Belgique (Sicafi), en France (SIIC) et aux Pays-Bas (FBI). Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers (FSMA). Au 31.03.2014, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à € 1,5 milliard.

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

Follow us on:





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

<b>A. RESULTAT NET</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.03.2013</b>
Revenus locatifs	48 420	48 579
Reprises de loyers cédés et escomptés	6 907	6 319
Charges relatives à la location	-9	-5
<b>Résultat locatif net</b>	<b>55 318</b>	<b>54 893</b>
Récupération de charges immobilières	276	80
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	12 659	10 140
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-445	-349
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-13 362	-10 770
<b>Résultat immobilier</b>	<b>54 446</b>	<b>53 994</b>
Frais techniques	-802	-751
Frais commerciaux	-226	-392
Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 245	-956
Frais de gestion immobilière	-3 879	-4 058
<b>Charges immobilières</b>	<b>-6 152</b>	<b>-6 157</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>48 294</b>	<b>47 837</b>
Frais généraux de la société	-1 868	-1 732
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>46 426</b>	<b>46 105</b>
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	384	573
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6 576	-6 299
Autre résultat sur portefeuille	22	-695
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>40 256</b>	<b>39 684</b>
Revenus financiers	1 395	1 316
Charges d'intérêts nettes	-16 427	-17 245
Autres charges financières	4	-24
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-24 399	12
<b>Résultat financier</b>	<b>-39 427</b>	<b>-15 941</b>
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	342	192
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>1 171</b>	<b>23 935</b>
Impôts des sociétés	30	-183
Exit tax	761	38
<b>Impôt</b>	<b>791</b>	<b>-145</b>
<b>Résultat net</b>	<b>1 962</b>	<b>23 790</b>
Intérêts minoritaires	-1 209	-1 310
<b>Résultat net – part du Groupe</b>	<b>753</b>	<b>22 480</b>
<b>Résultat net courant – part du Groupe</b>	<b>6 213</b>	<b>28 941</b>
<b>Résultat sur portefeuille – part du Groupe</b>	<b>-5 460</b>	<b>-6 461</b>



together  
in real estate

Cofinimmo 

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 25.04.2014, 08:00 CET

<b>B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RESULTATS</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.03.2013</b>
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-97	-266
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	-4 019	13 308
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats</b>	<b>-4 116</b>	<b>13 042</b>
Intérêts minoritaires	0	0
<b>Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du Groupe</b>	<b>-4 116</b>	<b>13 042</b>

<b>C. RESULTAT GLOBAL</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.03.2013</b>
<b>Résultat global</b>	<b>-2 154</b>	<b>36 832</b>
Intérêts minoritaires	-1 209	-1 310
<b>Résultat global – part du Groupe</b>	<b>-3 363</b>	<b>35 522</b>