

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.05.2015, 17:40 CET

Activités et résultats du premier trimestre de 2015

Résultats opérationnels et financiers du 1^{er} trimestre de 2015

- Loyers bruts en hausse de 1,0% par rapport au 31.03.2014, à périmètre constant
- Résultat net courant par action (hors impact IAS 39) – part du Groupe: € 1,71 au 31.03.2015, en ligne avec la prévision de € 6,85 pour l'année 2015
- Cash flow courant par action: € 1,55 au 31.03.2015, en hausse de 15,7% par rapport au 31.03.2014
- Résultat net – part du Groupe négatif : € -5,3 millions, résultant de l'impact de la norme IAS 39 (€ -29,6 millions)

Variation de la juste valeur du patrimoine, à périmètre constant: -0,2% par rapport au 31.12.2014

Poursuite des investissements en immobilier de santé

- Acquisition de deux centres médicaux aux Pays-Bas pour € 5,7 millions
- Signature d'un bail emphytéotique de 27 ans relatif à l'immeuble de bureaux Woluwe 106-108 (Bruxelles) à reconverter en maison de repos

Optimisation de la structure financière

- Emission d'un placement privé d'obligations, d'une durée de sept ans, pour € 190 millions, assorties d'un coupon fixe de 1,93%
- Poursuite de la restructuration d'instruments de couverture de taux d'intérêts
- Prolongation de plusieurs lignes de crédit à des conditions favorables pour un montant total de € 297 millions
- Extension de la maturité moyenne de la dette: 4,7 années au 31.03.2015
- Réduction du coût de la dette: 2,7% durant le premier trimestre de 2015, contre 3,4% en 2014

Evénements postérieurs au 31.03.2015

- Augmentation de capital avec droits de préférence de € 285,4 millions, clôturée avec succès le 07.05.2015
- Augmentation de la capitalisation boursière de Cofinimmo: € 2 milliards au 12.05.2015
- Réduction du ratio d'endettement: 40,4% au 12.05.2015, contre 48,4% au 31.03.2015

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.05.2015, 17:40 CET

1. Résumé des activités et chiffres clés consolidés

1.1. Résumé des activités

Durant le premier trimestre de 2015, le Groupe Cofinimmo a poursuivi ses investissements dans le segment de l'immobilier de santé. Le Groupe a acquis, en février 2015, deux centres médicaux aux Pays-Bas pour un montant total de € 5,7 millions, loués pour 15 ans à DC Groep. Par ailleurs, en avril 2015, Cofinimmo a signé un bail emphytéotique de 27 ans avec l'opérateur de santé Vivalto dans le cadre de la reconversion de l'immeuble de bureau Woluwe 106-108 (Bruxelles) en maison de repos.

Côté désinvestissements, la société a cédé l'immeuble « La Parabole », situé dans le quartier Léopold à Bruxelles, pour un montant de € 5,5 millions brut, supérieur à la valeur d'investissement de l'actif telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2014.

En termes de ressources financières, Cofinimmo a pu bénéficier de conditions de financement favorables en clôturant notamment un placement privé d'obligations d'une durée de sept ans pour € 190 millions, assorties d'un coupon fixe de 1,93%, ainsi qu'en prolongeant des lignes de crédit pour un montant total de € 297 millions. Grâce à ces conditions avantageuses et à la poursuite de la restructuration d'instruments de couverture de taux d'intérêt, le coût de la dette est réduit à 2,7% (contre 3,4% en 2014) et sa maturité est étendue à 4,7 ans.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.05.2015, 17:40 CET

1.2. Chiffres clés consolidés

Données globales

(en M€)	31.03.2015	31.12.2014
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 203,8	3 199,2
(en K€)	31.03.2015	31.03.2014
Résultat immobilier	50 051	54 446
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	47 340	52 173
Résultat financier (hors impact IAS 39)	-8 986	-15 028
Impact IAS 39	-29 580	-24 399
Résultat net courant - part du Groupe	1 038	6 213
Résultat sur portefeuille - part du Groupe	-6 310	-5 460
Résultat net - part du Groupe	-5 272	753
	31.03.2015	31.12.2014
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion ¹	0,82%	0,85%
Marge d'exploitation	85,8%	85,4%
Durée pondérée résiduelle des baux ² (en années)	10,9	11,0
Taux d'occupation ³	95,2%	95,2%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	6,9%	6,9%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	6,4%	6,5%
Ratio d'endettement ⁴	48,4%	48,1%
Coût moyen de la dette ⁵	2,7%	3,4%
Maturité moyenne de la dette (en années)	4,7	3,4

Données par action⁶

(en €)	31.03.2015	31.03.2014
Résultat net courant (hors impact IAS 39) - part du Groupe	1,71	1,74
Impact IAS 39	-1,65	-1,39
Résultat net courant – part du Groupe	0,06	0,35
Résultat sur portefeuille	-0,35	-0,31
Résultat net – part du Groupe	-0,29	0,04

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

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

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

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

⁵ Y compris les marges bancaires.

⁶ Actions ordinaires et privilégiées.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.05.2015, 17:40 CET

Valeur intrinsèque de l'action (en €)	31.03.2015	31.12.2014
Actif net réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2013	85,94	85,80
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2013	90,20	90,08

Valeur intrinsèque diluée de l'action ³ (en €)	31.03.2015	31.12.2014
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ¹ après répartition du dividende de l'exercice 2013	93,05	92,01
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ² après répartition du dividende de l'exercice 2013	96,56	95,54

Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA⁴

(en € par action)	31.03.2015	31.03.2014
EPRA Résultat net récurrent	1,71	1,74
(en € par action)	31.03.2015	31.12.2014
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)	96,49	96,08
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)	93,05	92,01
(en %)	31.03.2015	31.12.2014
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	5,9%	6,1%
EPRA RIN Ajusté	5,9%	6,0%
EPRA Taux de vacance locative	4,9%	4,9%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance inclus)	17,6%	18,5%
EPRA Ratio de coûts (frais directs de vacance exclus)	15,1%	15,9%

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

² Valeur d'investissement : avant déduction des frais de transaction.

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

⁴ Données non requises par la réglementation sur les SIR et non soumises à un contrôle de la part des autorités publiques.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.05.2015, 17:40 CET

2. Principaux évènements intervenus dans le courant du premier trimestre de 2015

2.1. Immobilier de santé

Acquisition de deux centres médicaux aux Pays-Bas

Le 11.02.2015, Cofinimmo, via sa filiale néerlandaise Superstone, a acquis deux centres médicaux aux Pays-Pays pour un montant total de € 5,7 millions.

Les actifs sont situés à Almere et Voorschoten et comptent respectivement 2 380m² et 1 320m² hors sol. Ils sont exploités par le Groupe néerlandais DC Groep, avec lequel Cofinimmo a signé deux baux de type « triple net » pour une durée de 15 ans. Les loyers seront indexés annuellement selon l'indice des prix à la consommation. Le rendement initial brut de cette opération s'élève à 7,45%.

2.2. Bureaux

Vente de l'immeuble « La Parabole »

En janvier 2015, Cofinimmo a vendu l'immeuble « La Parabole », situé rue Philippe Le Bon 2-4 à 1000 Bruxelles. Cet immeuble, lieu de séminaire et de réception, faisait partie du site Livingstone occupé par Belfius jusque fin 2011. Le prix de vente brut s'est élevé à € 5,5 millions, supérieur à la valeur d'investissement déterminée par l'expert immobilier indépendant au 31.12.2014.

2.3. Financement

Poursuite de la restructuration d'instruments de couverture de taux d'intérêt

En complément des positions de couvertures annulées en mai 2014, Cofinimmo a annulé au mois de janvier 2015 des options FLOOR:

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

Cette annulation entraînera une baisse des charges d'intérêt dans les années futures. Son coût s'est élevé à € 17,7 millions et sera étalé en 2015, 2016 et 2017 en rubrique IAS 39, conformément aux règles comptables applicables.

Placement privé d'obligations pour € 190 millions

Fin mars 2015, Cofinimmo a clôturé avec succès le placement privé d'obligations d'une durée de sept ans, pour un montant de € 190 millions, assorties d'un coupon fixe de 1,929%. Le rendement moyen de ce placement privé s'élève à 1,92%.

Les obligations ont été placées auprès d'un nombre limité d'investisseurs institutionnels belges et européens. Elles sont cotées sur Alternext Brussels.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.05.2015, 17:40 CET

Extension de plusieurs lignes de crédit pour € 297 millions

En janvier 2015, Cofinimmo a prolongé deux lignes de crédit :

- une ligne de € 50 millions, arrivant à échéance en 2018, a été prolongée pour cinq ans ;
- une ligne de € 62 millions, arrivant à échéance en 2016, a été prolongée pour sept ans.

En mars 2015, des lignes additionnelles ont été étendues :

- une ligne de € 30 millions, arrivant à échéance en mars 2015, a été prolongée pour six ans ;
- une ligne de € 30 millions, arrivant à échéance en mars 2015, a été prolongée pour sept ans ;
- une ligne de € 55 millions, arrivant à échéance en octobre 2015, a été prolongée pour cinq ans (prise d'effet en novembre 2015) ;
- une ligne de € 70 millions, arrivant à échéance en mars 2018, a été prolongée pour six ans.

Suite à ces opérations, la maturité moyenne des lignes de crédit disponibles du Groupe s'élève à 4,7 ans.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.05.2015, 17:40 CET

3. Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique (x K€)

A. RESULTAT NET COURANT	31.03.2015	31.03.2014
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	49 590	48 412
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	2 554	6 907
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-1 847	-704
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-246	-169
Résultat immobilier	50 051	54 446
Frais techniques	-655	-803
Frais commerciaux	-181	-225
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-1 875	-1 245
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	47 340	52 173
Frais de gestion immobilière	-3 699	-3 879
Résultat d'exploitation des immeubles	43 641	48 294
Frais généraux de la société	-1 974	-1 868
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	41 667	46 426
Produits financiers (hors IAS 39) ¹	1 557	1 395
Charges financières (hors IAS 39) ²	-10 542	-16 423
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-29 580	-24 399
Quote- part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	118	286
Impôts	-967	30
Résultat net courant	2 253	7 315
Intérêts minoritaires	-1 215	-1 102
Résultat net courant – part du Groupe	1 038	6 213

B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	31.03.2015	31.03.2014
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	1 159	384
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6 975	-6 576
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		56
Autre résultat sur portefeuille	-550	784
Résultat sur portefeuille	-6 366	-5 352
Intérêts minoritaires	56	-108
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-6 310	-5 460

C. RESULTAT NET	31.03.2015	31.03.2014
Résultat net	-4 113	1 963
Intérêts minoritaires	-1 159	-1 210
Résultat net – part du Groupe	-5 272	753

¹ IAS 39 compris, au 31.03.2015 et au 31.03.2014, les produits financiers s'élèvent à respectivement K€ 1 557 et K€ 1 395.

² IAS 39 compris, au 31.03.2015 et au 31.03.2014, les charges financières s'élèvent à respectivement K€ -40 122 et K€ -40 822.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.05.2015, 17:40 CET

NOMBRE D' ACTIONS	31.03.2015	31.03.2014
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	17 339 462	16 954 125
Nombre d'actions privilégiées émises et non converties	686 446	688 559
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période	17 285 048	16 905 208
Nombre d'actions privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	686 446	688 559
Nombre total d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période	17 971 494	17 593 767

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Les revenus locatifs nets s'élèvent à € 49,6 millions au 31.03.2015, en hausse par rapport au 31.03.2014 (€ 48,4 millions). La rubrique « Reprises de loyers cédés et escomptés » passe de € 6,9 millions au 31.03.2014 à € 2,6 millions au 31.03.2015, principalement suite à la vente de l'immeuble de bureaux North Galaxy intervenue le 12.05.2014. Le résultat immobilier s'élève à € 50,1 millions au 31.03.2015, à comparer à € 54,4 millions au 31.03.2014, soit une baisse de 8,1%. La hausse du poste charges locatives et taxes sur immeubles non loués est attribuable à l'application de la norme IFRIC 21 qui demande de reconnaître les taxes immobilières de l'année au 1^{er} janvier de l'année en cours.

Les frais d'exploitation directs et indirects représentent 0,82% de la valeur moyenne du patrimoine sous gestion au 31.03.2015, à comparer à 0,85% au 31.12.2014. Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) s'établit à € 47,3 millions au 31.03.2015, contre € 52,2 millions un an auparavant.

Le résultat financier (hors impact IAS 39) s'élève à € -9,0 millions au 31.03.2015, à comparer à € -15,0 millions au 31.03.2014. Le coût moyen de la dette, baisse de 3,4% au 31.12.2014 à 2,7% au 31.03.2015, grâce notamment à l'annulation d'options FLOOR intervenue en janvier 2015. Le niveau moyen de la dette s'établit à € 1 624,9 millions au 31.03.2015, contre € 1 593,4 millions au 31.12.2014.

La rubrique « Revalorisation des instruments financiers » s'établit à € -29,6 millions au 31.03.2015. Elle inclut les frais liés à la restructuration des instruments de couverture et l'effet de la revalorisation des instruments financiers pour € -11,7 millions, ainsi que l'effet de la revalorisation des obligations convertibles pour € -17,9 millions.

Le résultat net courant – part du Groupe s'élève à € 1,0 millions au 31.03.2015, à comparer à € 6,2 millions au 31.03.2014. Par action, ces chiffres s'établissent à € 0,06 au 31.03.2015 et € 0,35 au 31.03.2014.

Au sein du résultat sur portefeuille, le résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers s'élève à € 1,2 millions au 31.03.2015, à comparer à € 0,4 millions au 31.03.2014.

La variation de juste valeur des immeubles de placement s'établit à € -7,0 millions au 31.03.2015, à comparer à € -6,6 millions au 31.12.2014. La baisse de valeur des immeubles de bureaux à rénover dans un avenir proche est compensée par une amélioration de la valeur des actifs de santé. A composition constante (« like-for-like »), la juste valeur des immeubles de placement est en légère baisse par rapport au 31.12.2014 (-0,2%).

Le résultat net – part du Groupe s'élève à € -5,3 millions au 31.03.2015, contre € 0,7 millions au 31.03.2014. Par action, ces chiffres s'établissent à € -0,29 au 31.03.2015 et € 0,04 au 31.03.2014.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.05.2015, 17:40 CET

4. Bilan consolidé (x K€)

	31.03.2015	31.12.2014
Actifs non courants	3 415 036	3 410 050
Goodwill	118 356	118 356
Immobilisations incorporelles	614	659
Immeubles de placement	3 200 499	3 195 773
Autres immobilisations corporelles	441	411
Actifs financiers non courants	11 626	10 933
Créances de location-financement	77 483	78 018
Créances commerciales et autres actifs non courants	38	38
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	5 979	5 862
Actifs courants	97 606	88 962
Actifs détenus en vue de la vente	3 305	3 410
Actifs financiers courants	434	498
Créances de location-financement	1 654	1 618
Créances commerciales	23 907	24 781
Créances fiscales et autres actifs courants	17 259	17 505
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22 345	17 117
Comptes de régularisation	28 702	24 033
TOTAL DE L'ACTIF	3 512 642	3 499 012

	31.03.2015	31.12.2014
Capitaux propres	1 612 593	1 608 965
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 544 492	1 541 971
Capital	963 067	963 067
Primes d'émission	384 013	384 013
Réserves	202 684	247 562
Résultat net de l'exercice	-5 272	-52 671
Intérêts minoritaires	68 101	66 994
Passif	1 900 049	1 890 047
Passifs non courants	1 434 212	1 303 250
Provisions	18 370	17 658
Dettes financières non courantes	1 296 376	1 148 023
Autres passifs financiers non courants	83 754	102 041
Impôts différés	35 712	35 528
Passifs courants	465 837	586 797
Dettes financières courantes	328 501	473 499
Autres passifs financiers courants	28 873	24 698
Dettes commerciales et autres dettes courantes	76 253	59 850
Comptes de régularisation	32 210	28 750
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 512 642	3 499 012

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.05.2015, 17:40 CET

Commentaires sur le bilan consolidé

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier¹, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à € 3 333,5 millions au 31.03.2015, à comparer à € 3 329,2 millions au 31.12.2014. Sa juste valeur, reprise dans le bilan consolidé, par application de la norme IAS 40, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction. Au 31.03.2015, la juste valeur atteint € 3 203,8 millions, à comparer à € 3 199,2 millions au 31.12.2014.

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

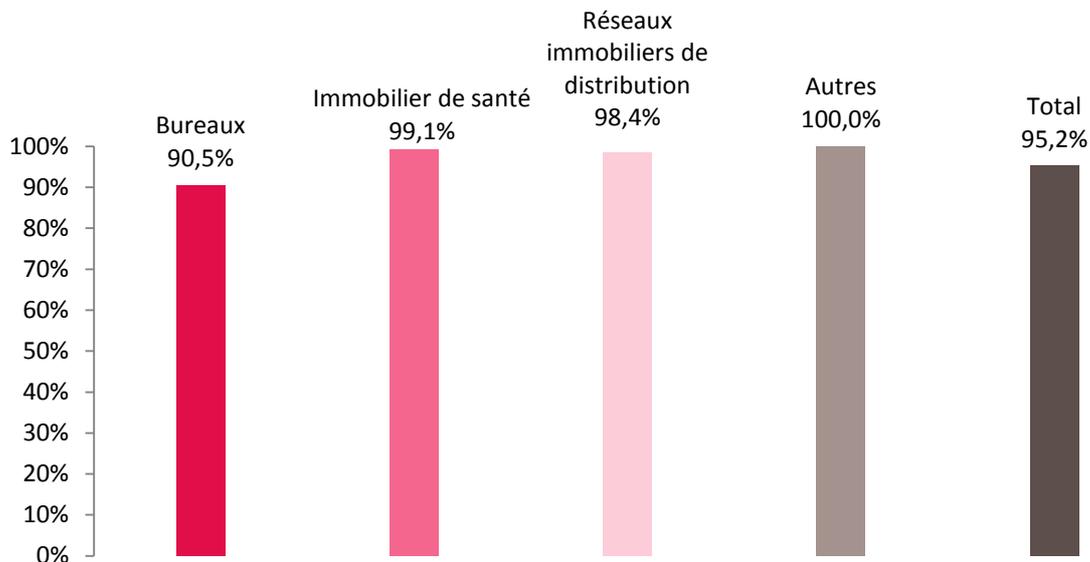
¹ Y compris les immeubles à usage propre et les projets de développement.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.05.2015, 17:40 CET

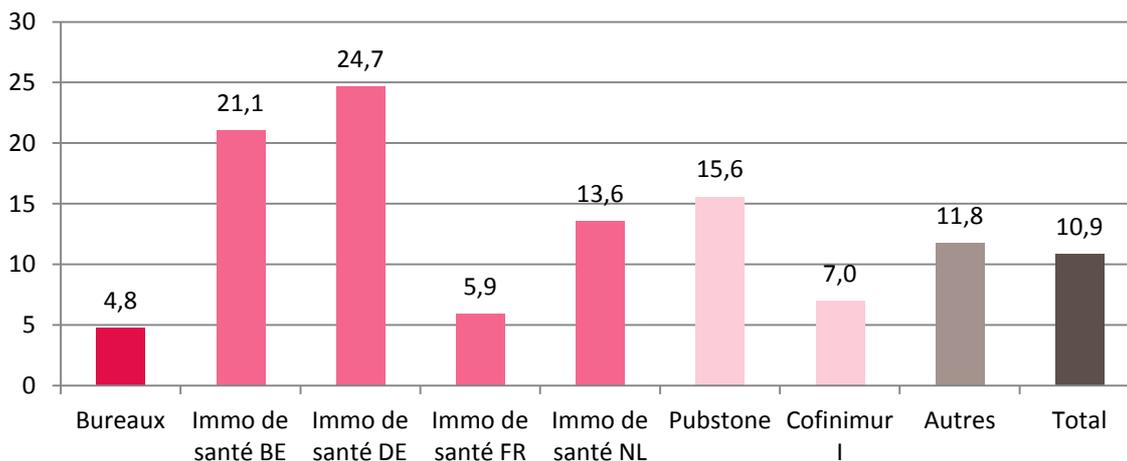
5. Résultats opérationnels

5.1. Taux d'occupation



A titre de comparaison, le taux d'occupation sur le marché des bureaux bruxellois s'élevait à 89,4% au 31.03.2015 (source : CBRE).

5.2. Durée résiduelle pondérée des baux



Si aucune option de break n'était exercée, c'est-à-dire si tous les locataires devaient rester dans leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux, la durée résiduelle moyenne des baux s'élèverait à 11,9 ans.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.05.2015, 17:40 CET

5.3. Variation des revenus locatifs bruts à portefeuille constant

	Revenus locatifs bruts au 31.03.2015 (en M€)	Revenus locatifs bruts au 31.03.2014 (en M€)	Variation	Variation à portefeuille constant
Bureaux	19 349	19 223	0,6%	2,7%
Immobilier de santé BE	12 650	11 961	5,8%	0,4%
Immobilier de santé DE	208	0	N/A	N/A
Immobilier de santé FR	6 222	7 026	-11,4%	0,2%
Immobilier de santé NL	1 472	273	439,2%	0,9%
Immobilier de réseaux de distribution	9 399	9 571	-1,8%	-1,3%
Autres	1 125	1 136	-1,0%	0,7%
PORTEFEUILLE TOTAL	50 425	49 190	2,5%	1,0%

A portefeuille constant (« like-for-like »), le niveau des loyers est en hausse de 1,0% sur les 12 derniers mois : l'effet négatif des départs (-1,7%) et des renégociations (-0,4%) a été compensé par l'effet positif de l'indexation des baux (+0,4%) et des nouvelles locations (+2,7%).

6. Patrimoine immobilier au 31.03.2015

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL		
<i>Extrait du rapport des experts immobiliers indépendants DTZ, Jones Lang LaSalle et PricewaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement</i>		
(en M€)	31.03.2015	31.12.2014
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 333,5	3 329,2
Projets et réserve foncière	-98,2	-91,4
Total des immeubles en exploitation	3 235,3	3 237,8
Loyers contractuels	212,9	211,9
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,6%	6,5%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	223,5	222,6
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	6,9%	6,9%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation ¹	95,2%	95,2%

Au 31.03.2015, la rubrique *Projets et réserve foncière* comprend principalement les immeubles Belliard 40, Guimard 10-12, Woluwe 106-108, Livingstone I et Woluwe 34. Elle inclut également, dans le segment de l'immobilier de santé, des projets ou extensions dont les plus significatifs sont situés à Bruxelles, Coxyde (Belgique) et Néville (France).

¹ Calculé sur base des revenus locatifs.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.05.2015, 17:40 CET

Segment	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(en K€)	(en %)	Variation de la période ¹	(en K€)	(en %)
Bureaux	1 303 137	40,7%	-0,6%	16 396	34,6%
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	316 395	9,9%	+0,4%	2 743	5,8%
Bruxelles Centre/Nord	112 135	3,5%	-0,1%	1 076	2,3%
Bruxelles Décentralisé	554 053	17,3%	-1,6%	8 029	17,0%
Bruxelles Périphérie & Satellites	141 608	4,4%	-0,3%	1 788	3,8%
Anvers	65 423	2,1%	+0,0%	978	2,1%
Autres Régions	113 523	3,5%	+0,0%	1 782	3,8%
Immobilier de santé	1 302 964	40,7%	+0,2%	20 472	43,2%
Allemagne	11 400	0,4%	+0,6%	208	0,4%
Belgique	827 627	25,8%	+0,2%	12 657	26,7%
France	379 767	11,9%	-0,1%	6 161	13,0%
Pays-Bas	84 170	2,6%	+1,2%	1 446	3,1%
Immobilier de réseaux de distribution	533 158	16,6%	-0,1%	9 038	19,1%
Pubstone - Belgique	272 241	8,5%	-0,1%	4 775	10,1%
Pubstone - Pays-Bas	149 062	4,7%	-0,3%	2 410	5,1%
Cofinimur I - France	111 855	3,4%	+0,0%	1 853	3,9%
Autres	64 545	2,0%	+0,0%	1 434	3,0%
PORTEFEUILLE TOTAL	3 203 804	100,0%	-0,2%	47 340	100,0%

7. Evènements intervenues après le 31.03.2015

Augmentation de capital avec droits de préférence pour € 285,4 millions

Le 22.04.2015, Cofinimmo a lancé une augmentation de capital avec droits de préférence pour un montant brut de € 285,4 millions avec pour objectifs (i) de financer ses investissements déjà prévus pour les années 2015 à 2017 et (ii) de renforcer sa structure bilantaire afin de poursuivre sa croissance dans le contexte de son programme d'investissement ferme pour la période 2015-2017 (s'élevant à € 250 millions) et les priorités stratégiques que le Groupe s'est fixées.

Le 12.05.2015 Cofinimmo a émis 3 004 318 nouvelles actions à un prix de souscription de € 95, soit € 285,4 millions. Ces nouvelles actions ont été immédiatement admises à la cotation et donnent droit à un dividende prorata temporis à compter du 12.05.2015. La capitalisation boursière s'élevait à € 2 milliards le 12.05.2015.

Suite à cette opération, la prévision d'un résultat net courant de € 6,85 par action pour l'ensemble de l'exercice 2015, publiée dans à l'occasion des résultats annuels le 06.02.2015 et dans le Rapport Financier Annuel 2014, a été revue. Compte tenu de l'émission de 3 004 318 nouvelles actions et de la réduction temporaire des charges financières suite au remboursement partiel des tirages sur les lignes des crédits

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.05.2015, 17:40 CET

bancaires, la prévision s'élève désormais à € 5,93 par action. Par ailleurs, le ratio d'endettement est réduit à 40,4%¹, contre 48,4% au 31.03.2015.

Signature d'un bail emphytéotique relatif à l'immeuble de bureaux Woluwe 106-108 à reconvertir en maison de repos

Le 28.04.2015, Cofinimmo a signé avec l'opérateur de santé Vivalto une convention d'emphytéose² relative à l'immeuble Woluwe 106-108 à Bruxelles. Cet immeuble de bureau, d'une superficie de 8 500m², va être reconverti en maison de repos et de soins. Les travaux seront entamés dès que les permis nécessaires au redéveloppement du bâtiment auront été délivrés. Leur budget s'élève à € 13 millions. La convention avec Vivalto Home, d'une durée de 27 ans, entrera en vigueur au moment de la livraison des travaux.

Vivalto Home est un groupe belge créé en 2009, qui exploite actuellement 16 maisons de repos et de soins situées à Bruxelles et en Wallonie.

¹ Ceteris paribus.

² Sous condition suspensive d'obtention des permis requis pour la reconversion de l'immeuble.

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.05.2015, 17:40 CET

8. Changement de méthode de comptabilisation des droits de mutation

Selon la méthode comptable appliquée jusqu'en 2014, lors d'une acquisition ou lors d'un investissement, les droits de mutation appliqués lors d'une hypothétique cession ultérieure étaient directement comptabilisés dans les fonds propres. Toute variation de juste valeur des immeubles en cours d'exercice était reconnue en compte de résultats. Suite au changement de méthode comptable, applicable à partir de janvier 2015, les droits de mutation lors d'une acquisition ou d'un investissement, ainsi que toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice, seront reconnus directement en compte de résultats¹.

Cofinimmo a opté pour ce changement de méthode comptable en vue de (i) simplifier la méthode comptable de reconnaissance des droits de mutation et (ii) s'aligner sur les pratiques d'autres REIT (Real Estate Investment Trust) en Belgique et à l'étranger.

9. Calendrier de l'actionnaire

Evènement	Date
Publication du Rapport Financier Annuel 2014	13.04.2015
Publication du Rapport de Développement Durable 2014	30.04.2015
Déclaration intermédiaire : résultats au 31.03.2015	13.05.2015
Assemblée Générale Ordinaire pour 2014	13.05.2015
Mise en paiement du dividende 2014 (actions ordinaires)	
Date de détachement de coupon (Ex date) ²	22.04.2015
Date d'arrêt (Record date) ³	23.04.2015
Date de paiement du dividende	À partir du 26.05.2015
Service financier	Banque Degroof (agent payeur principal) ou toute autre institution financière
Coupon	Coupon n°26
Mise en paiement du dividende 2014 (actions privilégiées)	
Date de détachement de coupon (Ex date) ²	22.05.2015
Date d'arrêt (Record date) ³	25.05.2015
Date de paiement du dividende	À partir du 26.05.2015
Service financier	Banque Degroof (agent payeur principal) ou toute autre institution financière
Coupons	Coupon n°15 (COFP1) Coupon n°14 (COFP2)
Rapport Financier Semestriel : résultats au 30.06.2015	31.07.2015
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2015	06.11.2015
Communiqué annuel : résultats au 31.12.2015	05.02.2016

¹ Les droits de mutation comptabilisés avant le 01.01.2015 selon l'ancienne méthode ne sont pas retraités.

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

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

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.05.2015, 17:40 CET

Pour tout renseignement:

Valérie Kibieta

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

Ellen Grauls

Investor Relations Manager
Tel.: +32 2 373 94 21
egrauls@cofinimmo.be

A propos de Cofinimmo:

Fondée en 1983, Cofinimmo est aujourd'hui la première société immobilière belge cotée spécialisée en immobilier de location et un important acteur sur le marché européen.

La société possède un portefeuille diversifié, implanté en Belgique, en France, aux Pays-Bas et en Allemagne, d'une valeur de plus de € 3,2 milliards, représentant une superficie totale de 1 780 000m². Attentive aux tendances démographiques, ses principaux secteurs d'activité sont les bureaux (41%), l'immobilier de santé (41%) et de réseaux de distribution (17%). Société indépendante appliquant les normes les plus strictes en matière de gouvernance d'entreprise et de durabilité, Cofinimmo offre des services à ses locataires et gère son patrimoine à travers une équipe de plus de 110 personnes à Bruxelles.

Cofinimmo est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et bénéficie du statut fiscal de REIT en Belgique (SIR), en France (SIIC) et aux Pays-Bas (FBI). Ses activités sont contrôlées par l'Autorité des Services et des Marchés Financiers, le régulateur belge.

Au 31.03.2015, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élevait à € 1,95 milliard. La société applique des politiques d'investissement qui cherchent à offrir un rendement en dividende élevé et une protection du capital sur le long terme, et s'adressent à des investisseurs institutionnels et particuliers.

www.cofinimmo.com

Suivez nous sur:



INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.05.2015, 17:40 CET

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

A. RESULTAT NET	31.03.2015	31.03.2014
Revenus locatifs	49 605	48 420
Reprises de loyers cédés et escomptés	2 554	6 907
Charges relatives à la location	-15	-9
Résultat locatif net	52 144	55 318
Récupération de charges immobilières	-2	276
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	20 679	12 659
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-244	-445
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-22 526	-13 362
Résultat immobilier	50 051	54 446
Frais techniques	-655	-802
Frais commerciaux	-181	-226
Charges et taxes sur immeubles non loués	-1 875	-1 245
Frais de gestion immobilière	-3 699	-3 879
Charges immobilières	-6 410	-6 152
Résultat d'exploitation des immeubles	43 641	48 294
Frais généraux de la société	-1 974	-1 868
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	41 667	46 426
Résultat sur vente d'immeubles de placement et autres actifs non-financiers	1 159	384
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-6 975	-6 576
Autre résultat sur portefeuille	-448	22
Résultat d'exploitation	35 403	40 256
Revenus financiers	1 557	1 395
Charges d'intérêts nettes	-10 565	-16 427
Autres charges financières	23	4
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-29 580	-24 399
Résultat financier	-38 565	-39 427
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	118	342
Résultat avant impôt	-3 044	1 171
Impôts des sociétés	-967	30
Exit tax	-102	761
Impôt	-1 069	791
Résultat net	-4 113	1 962
Intérêts minoritaires	-1 159	-1 209
Résultat net – part du Groupe	-5 272	753
Résultat net courant – part du Groupe	1 038	6 213
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-6 310	-5 460

INFORMATION REGLEMENTEE

Bruxelles, embargo jusqu'au 13.05.2015, 17:40 CET

B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL RECYCLABLES EN COMPTES DE RESULTATS	31.03.2015	31.03.2014
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	-97
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	7 775	-4 019
Autres éléments du résultat global recyclables en comptes de résultats	7 775	-4 116
Intérêts minoritaires	0	0
Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats – part du Groupe	7 775	-4 116

C. RESULTAT GLOBAL	31.03.2015	31.03.2014
Résultat global	3 662	-2 154
Intérêts minoritaires	-1 159	-1 209
Résultat global – part du Groupe	2 503	-3 363