



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 12.11.2012, 08:00 CET

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (POUR LA PÉRIODE 01.07.2012 – 30.09.2012) COMPORTANT LES RÉSULTATS ARRÊTÉS AU 30.09.2012

- Résultat net courant par action – part du Groupe (hors impact IAS 39) de € 5,95 (+5,50% par rapport au 30.09.2011)
- Valeur de l'actif net par action, exprimé en juste valeur et impact IAS 39 compris, de € 91,80 (+2,39% par rapport au 31.12.2011)
- Variation positive de la juste valeur du portefeuille d'immeubles, à composition constante (+0,36% par rapport au 31.12.2011)

Bruxelles, le 12.11.2012, 08:00 CET

Le résultat net courant par action – part du Groupe et hors impact IAS 39 s'élève à € 5,95 au 30.09.2012, à comparer à € 5,64 au 30.09.2011. Il est conforme au budget des trois premiers trimestres et avec la prévision d'un résultat net courant par action de € 7,47 pour l'ensemble de l'année 2012, et permet de reconfirmer les prévisions d'un dividende brut de € 6,50 par action ordinaire et de € 6,37 par action privilégiée pour l'année 2012, payable en mai 2013.

Au cours du troisième trimestre 2012, la maturité moyenne des baux jusqu'à la première option de résiliation par le locataire a augmenté de 11,5 ans à 12,3 ans. Cet allongement résulte de la signature d'un avenant de prolongation de neuf ans au bail relatif à l'immeuble de bureaux North Galaxy, qui héberge le Service Public Fédéral Finances.

La variation de la juste valeur du portefeuille atteint € 11,83 millions au 30.09.2012, confirmant la tendance positive déjà constatée lors du premier semestre 2012. A composition constante (« like-for-like »), la variation de la juste valeur du portefeuille atteint +0,36%.

Cofinimmo a poursuivi sa politique d'investissement dans l'immobilier de santé en investissant € 24,73 millions dans le secteur au cours de ce trimestre. Elle a notamment élargi sa présence géographique dans ce segment de marché en acquérant une clinique privée aux Pays-Bas pour un montant de € 11,5 millions.

Durant ce trimestre, Cofinimmo a finalisé le refinancement de la dette de l'année 2013 grâce à la conclusion d'un placement privé d'obligations à échéance 2020 pour un montant de € 100 millions. Ce placement a été porté à € 140 millions durant le mois d'octobre. Le taux d'intérêt moyen sur ces obligations est de 3,55%.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 12.11.2012, 08:00 CET

Cofinimmo a également procédé à la vente d'actions de trésorerie durant ce trimestre. Au total, sur l'année 2012, les fonds propres ont été renforcés pour un montant de € 59,14 millions grâce à la distribution optionnelle d'un dividende 2011 sous forme d'actions ordinaires nouvelles et à la vente de 299 231 actions de trésorerie.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 12.11.2012, 08:00 CET

1. Transactions immobilières intervenues dans le courant du troisième trimestre 2012

a. Prolongation du bail relatif à l'immeuble North Galaxy

Le 19.07.2012, Cofinimmo et la Régie des Bâtiments ont signé un avenant au bail relatif à l'immeuble de bureaux North Galaxy. Cet avenant prévoit une prolongation du bail pour une durée de neuf ans. Il prendra donc fin le 30.11.2031, au lieu du 30.11.2022 prévu initialement.

Les conditions de loyers qui ont été accordés à la Régie des Bâtiments dans le cadre de cette opération ont été intégralement prises en compte dans les prévisions de 2012 publiées dans le Rapport Financier Annuel 2011.

Cette transaction permet d'augmenter de façon significative la durée moyenne des baux dans le segment des bureaux. Au 30.09.2012, elle s'élève à 7,9 ans¹.

b. Acquisition d'une clinique de soins orthopédiques aux Pays-Bas²

Le 28.09.2012, Cofinimmo a acquis une clinique privée indépendante (« Zelfstandig Behandel Centrum ») spécialisée en soins orthopédiques et située à Naarden, à 25km au sud-est d'Amsterdam (Pays-Bas), pour un montant de € 11,5 millions. L'immeuble est un ancien bâtiment de bureau entièrement rénové et converti en clinique moderne en 2010, et offre une superficie de 5 821m² et 200 emplacements de parking.

L'actif est acheté au groupe néerlandais Bergman Clinics et pris en location par ce dernier en vertu d'un bail emphytéotique de 15 ans, assorti d'une option de prolongation de 10 ans. L'emphytéose met à charge de l'emphytéote les frais d'entretien et les taxes (bail de type « triple net »). Le rendement locatif initial est de 7,20% en équivalent « double net »³. Le loyer est indexé annuellement.

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.

c. Obtention du permis pour la construction d'une prison à Leuze-en-Hainaut

Le 02.07.2012, Cofinimmo a obtenu le permis pour la construction d'une prison à Leuze-en-Hainaut dans le cadre d'un contrat de Partenariat Public-Privé (PPP). Les travaux ont débuté en septembre 2012 et la livraison est prévue pour le courant du deuxième trimestre 2014.

¹ Jusqu'à la première date de résiliation possible par le locataire.

² Voir également notre communiqué de presse du 28.09.2012, disponible sur notre site internet (www.cofinimmo.com).

³ Le rendement en équivalent double net permet une comparaison valable avec les rendements sur les bureaux.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 12.11.2012, 08:00 CET

d. Projets de reconversion de bureaux en immeubles résidentiels

La commercialisation de deux immeubles de bureau reconvertis en immeubles résidentiels a débuté au courant du troisième trimestre 2012. Il s'agit des immeubles de bureaux Livingstone I et Woluwe 34.

Bénéficiant d'une localisation avantageuse au cœur du Quartier Européen, l'immeuble Livingstone I, disposant d'une superficie de 16 000m², sera aménagé en quatre unités d'appartements séparées, offrant au total de l'ordre de 125 logements. Le rez-de-chaussée sera occupé par des fonctions commerciales et/ou des professions libérales avec un accès direct aux rues adjacentes.

L'immeuble de bureau Woluwe 34, situé sur le boulevard de la Woluwe à 1200 Bruxelles, offre une surface hors-sol de 7 325 m.² Il sera reconverti en 69 appartements, en laissant la possibilité de créer des commerces ou des surfaces de bureaux limités au rez-de-chaussée.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 12.11.2012, 08:00 CET

2. Gestion des ressources financières

a. Placements privés d'obligations pour un montant total de € 140 millions¹

Le 26.07.2012, Cofinimmo a placé avec succès un emprunt obligataire d'une durée de 7,5 ans arrivant à échéance le 07.02.2020 pour un montant total de € 100 millions. L'obligation offrira un coupon fixe de 3,59% du nominal, payable annuellement le 7 février, avec un premier coupon plus court. Les obligations ont été placées auprès d'un nombre limité d'investisseurs institutionnels.

Ce placement a été complété en octobre pour un montant de € 40 millions. Compte tenu des primes d'émission, le taux d'intérêt moyen sur l'ensemble de ces placements privés est de 3,55%.

Le produit de cette obligation permet à Cofinimmo de couvrir ses besoins de refinancement jusqu'à la fin de l'année 2013 et de diversifier encore davantage ses ressources financières. Cette transaction allonge par ailleurs la maturité moyenne de l'endettement : au 30.09.2012, elle s'élève à 4 ans.

b. Vente d'actions de trésorerie

Durant le mois de septembre, Cofinimmo a vendu en bourse 86 757 actions ordinaires propres, puis encore 93 288 durant les mois d'octobre et novembre². Compte tenu des actions de trésorerie déjà vendues au premier semestre de cette année, Cofinimmo a vendu à ce jour, en 2012, 299 231 actions ordinaires propres, à un prix brut moyen de € 90,33 par action.

Pour rappel, au 30.09.2012, le cours de bourse de clôture s'élevait à € 86,43 et la valeur intrinsèque de l'action, en juste valeur, à € 91,80.

Le Groupe utilisera les fonds levés, soit € 27,03 millions, dans le cadre d'un plan plus étendu qui vise à financer les engagements d'investissement et à renforcer le bilan consolidé de la société.

3. Conversion d'actions privilégiées³

Durant la dernière période de conversion des actions privilégiées en actions ordinaires, des demandes de conversion totalisant 137 074 actions privilégiées ont été enregistrées⁴.

¹ Voir également notre communiqué de presse du 07.08.2012, disponible sur notre site internet (www.cofinimmo.com).

² Veuillez vous référer au paragraphe 10 des pages 14 et 15 pour un aperçu du nombre d'actions ordinaires propres au 30.09.2012 et à ce jour.

³ Voir également notre communiqué de presse du 08.10.2012, disponible sur notre site internet (www.cofinimmo.com).

⁴ Veuillez vous référer au paragraphe 10 des pages 14 et 15 pour un aperçu du nombre d'actions ordinaires et privilégiées au 30.09.2012 et à ce jour.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 12.11.2012, 08:00 CET

4. Chiffres clés

a. Données globales

(x € 1 000 000)	30.09.2012	31.12.2011
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 293,3	3 189,4
(x € 1 000)	30.09.2012	30.09.2011
Résultat immobilier	167 465	157 027
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	142 895	133 837
Résultat financier	-55 397	-39 925
Résultat net courant (part du Groupe)	82 342	88 381
Résultat sur portefeuille (part du Groupe)	7 728	18 505
Résultat net (part du Groupe)	90 070	106 886
(en %)	30.09.2012	31.12.2011
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion ¹	0,86%	0,83%
Marge d'exploitation	85,33%	85,24%
Durée pondérée résiduelle des baux ² (en années)	12,3	11,3
Taux d'occupation ³	95,61%	95,34%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	7,01%	6,98%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	6,53%	6,56%
Taux d'intérêt moyen des dettes ⁴	4,05%	4,20%
Ratio d'endettement ⁵	50,93%	49,89%
Loan-to-Value ratio ⁶	52,16%	51,50%

¹ Valeur moyenne du patrimoine à laquelle est ajoutée la valeur des créances cédées portant sur les immeubles dont les frais d'entretien 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 91,49% alors que celui du marché bruxellois des bureaux s'établit à 88,7% (source : DTZ).

⁴ Y compris les marges bancaires et les frais d'amortissement des instruments de couverture afférente à la période.

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

⁶ Ratio conventionnel défini dans les conventions avec les banquiers comme les dettes financières nettes divisées par la juste valeur du patrimoine et des créances de location-financement. Au 30.09.2012, ce ratio est contractuel pour 32% de l'ensemble des dettes financières.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 12.11.2012, 08:00 CET

b. Données par action¹ (en €)

Résultats	30.09.2012 9 MOIS	30.09.2011 9 MOIS	30.09.2012 3 MOIS	30.09.2011 3 MOIS
Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39	5,95	5,64	1,84	1,88
Impact IAS 39	-0,74	0,18	-0,72	0,24
Résultat net courant – part du Groupe	5,21	5,82	1,12	2,12
Résultat réalisé sur portefeuille	0,01	0,32	0,00	0,00
Résultat non réalisé sur portefeuille ²	0,48	0,89	0,18	-0,09
Résultat net – part du Groupe	5,70	7,03	1,30	2,03

Sur base d'une répartition prorata temporis de l'indemnité Belfius sur l'exercice 2012 :

Résultats	30.09.2012 9 MOIS	30.09.2011 9 MOIS	30.09.2012 3 MOIS	30.09.2011 3 MOIS
Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39	5,78	5,64	2,02	1,88
Impact IAS 39	-0,74	0,18	-0,72	0,24
Résultat net courant – part du Groupe	5,04	5,82	1,30	2,12
Résultat réalisé sur portefeuille	0,01	0,32	0,00	0,00
Résultat non réalisé sur portefeuille ²	0,48	0,89	0,18	-0,09
Résultat net – part du Groupe	5,53	7,03	1,48	2,03

Valeur intrinsèque de l'action	30.09.2012	31.12.2011
Actif net réévalué par action en juste valeur ³ après répartition du dividende de l'exercice 2011	91,80	89,66
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ⁴ après répartition du dividende de l'exercice 2011	96,45	94,19

Valeur intrinsèque diluée de l'action ⁵	30.09.2012	31.12.2011
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ³ après répartition du dividende de l'exercice 2011	93,08	92,52
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ⁴ après répartition du dividende de l'exercice 2011	97,21	96,51

¹ Actions ordinaires et privilégiées.

² Il s'agit de la variation de la juste valeur des immeubles de placement, de l'exit tax et de la reprise d'impôts différés.

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

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

⁵ En supposant la conversion théorique des obligations convertibles émises par Cofinimmo et des obligations remboursables en actions émises par Cofinimur I.

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

	30.09.2012 9 mois	30.09.2011 9 mois	30.09.2012 3 mois	30.09.2011 3 mois
A. RESULTAT NET COURANT				
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	153 419	142 130	47 853	47 101
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	17 246	15 702	5 749	5 234
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-1 670	397	-586	-119
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-1 530	-1 202	-242	-496
Résultat immobilier	167 465	157 027	52 774	51 720
Frais techniques	-4 157	-2 774	-851	-1 059
Frais commerciaux	-725	-1 059	-261	-308
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2 931	-2 813	-921	-666
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	159 652	150 381	50 741	49 687
Frais de gestion immobilière	-11 241	-11 130	-3 395	-4 107
Résultat d'exploitation des immeubles	148 411	139 251	47 346	45 580
Frais généraux de la société	-5 516	-5 414	-1 721	-1 733
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	142 895	133 837	45 625	43 847
Produits financiers (hors IAS 39) ¹	4 122	4 614	1 374	1 843
Charges financières (hors IAS 39) ²	-47 789	-47 266	-16 866	-16 706
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-11 730	2 727	-11 440	3 672
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	325	0	636	0
Impôts	-2 917	-5 596	-936	-883
Résultat net courant³	84 906	88 316	18 393	31 773
Intérêts minoritaires	-2 564	65	-755	495
Résultat net courant – part du Groupe	82 342	88 381	17 638	32 268
B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE				
Résultat sur vente d'immeubles de placement	173	4 920	78	-28
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11 834	-16 201	3 772	-285
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-70	0	0	0
Autre résultat sur portefeuille ⁴	-3 315	33 786	-1 035	-1 431
Résultat sur portefeuille	8 622	22 505	2 815	-1 744
Intérêts minoritaires	-894	-4 000	58	299
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	7 728	18 505	2 873	-1 445
C. RESULTAT NET				
Résultat net – part du Groupe	90 070	106 886	20 511	30 823

¹ IAS 39 compris, au 30.09.2012 et au 30.09.2011, les produits financiers s'élèvent à respectivement K€ 13 633 et K€ 15 613.

² IAS 39 compris, au 30.09.2012 et au 30.09.2011, les charges financières s'élèvent à respectivement K€ -69 030 et K€ -55 538.

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

⁴ Y compris la reprise d'impôts différés.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 12.11.2012, 08:00 CET

Nombre d'actions	30.09.2012	30.09.2011
Nombre d'actions ordinaires, y compris actions propres (A)	15 989 694	13 998 486
Nombre d'actions ordinaires propres (B)	888 431	52 607
Nombre d'actions ordinaires en circulation (C) = (A) - (B)	15 101 263	13 945 879
Nombre d'actions privilégiées (D)	689 546	1 248 162
Nombre d'actions ordinaires et privilégiées en circulation (E) = (C) + (D)	15 790 809	15 194 041

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Les revenus locatifs au 30.09.2012 s'élèvent à € 153,42 millions, à comparer à € 142,13 millions au 30.09.2011, soit une hausse de 7,94%. Cette amélioration 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 € 11,20 millions, a été versée dans le courant du premier trimestre 2012 et a été intégralement reconnue dans les comptes de résultats du trimestre. A périmètre constant (« like-for-like »), les revenus locatifs ont augmenté de 0,01% par rapport au 30.09.2011. L'effet négatif des départs (-1,95%) et des renégociations (-2,15%) a été compensé par l'effet positif de l'indexation des baux (+2,70%) et des nouvelles locations (+1,41%). Le taux d'occupation, quant à lui, s'élève à 95,61% au 30.09.2012, contre 95,70% au 30.09.2011.

Le résultat financier impact IAS 39 inclus passe de € -39,93 millions au 30.09.2011 à € -55,40 millions au 30.09.2012. Ceci s'explique principalement par la variation de juste valeur des obligations convertibles (€ -5,4 millions) et des instruments financiers dérivés sur taux d'intérêt¹. Ces deux éléments induisent une perte latente de € 11,73 millions au 30.09.2012 contre un gain latent de € 2,73 millions au 30.09.2011, période durant laquelle la variation de juste valeur des obligations convertibles avait été positive de € 13,0 millions.

La rubrique bilantaire des capitaux propres «Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments financiers»², qui enregistre les variations de valeur effective des instruments financiers, tant optionnels que non optionnels, se creuse également, passant de € -117,69 millions au 31.12.2011 à € -158,69 millions au 30.09.2012, sous l'effet de la chute des taux d'intérêt futurs entre ces deux dates.

Le résultat financier hors impact IAS 39 se creuse de € 1,02 million entre le 30.09.2011 et le 30.09.2012, passant de € -42,65 millions à € -43,67 millions. La baisse des taux d'intérêts compense partiellement l'augmentation du niveau de la dette entre ces deux dates. En effet, le taux d'intérêt moyen, y compris les marges bancaires et les frais d'amortissement des instruments de couverture afférente à la période, s'élève à 4,05% au 30.09.2012, contre 4,27% au 30.09.2011. Le niveau d'endettement moyen passe, lui, de € 1 579,72 millions à € 1 698,43 millions entre ces deux dates.

Les impôts (€ -2,92 millions) comprennent l'impôt sur les dépenses non admises de la Sicafi (principalement la taxe sur les bureaux en Région de Bruxelles-Capitale) et les impôts des sociétés

¹ Il s'agit des Interest Rate Swaps qui ne sont pas classifiés en cash flow hedge.

² La rubrique «Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments financiers» est reprise sous la rubrique «Réserve» du bilan.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 12.11.2012, 08:00 CET

incombant à des filiales qui ne bénéficient pas du régime fiscal Sicafi, SIIC ou FBI. La baisse de 47,87% enregistrée sous cette rubrique s'explique principalement par le passage au régime Sicafi de la filiale Pubstone SA au 30.06.2011.

Alors qu'une moins-value latente de € 16,20 millions sur le portefeuille d'immeubles de placement avait été constatée au 30.09.2011 au niveau du résultat sur portefeuille, les résultats au 30.09.2012 affichent une plus-value latente de € 11,83 millions. La variation positive de la juste valeur des actifs dans le segment des soins de santé et de l'immobilier des réseaux de distribution, ainsi que la plus-value enregistrée sur l'immeuble North Galaxy suite à la prolongation du bail avec la Régie des Bâtiments, compensent la baisse de valeur de trois immeubles de bureaux qui doivent faire l'objet d'une rénovation profonde dans un avenir proche. A composition constante (« like-for-like »), la variation de la juste valeur des immeubles de placement s'élève à +0.36%.

Pour rappel, le résultat sur portefeuille de l'exercice 2011 comprenait une reprise d'impôt différé pour un montant de € 39,3 millions suite à la conversion de Pubstone SA en Sicafi institutionnelle.

Au total, le résultat net – part du Groupe s'élève à € 90,07 millions au 30.09.2012, contre € 106,89 millions au 30.09.2011. Par action, le résultat net – part du Groupe passe de € 7,03 au 30.09.2011 à € 5,70 au 30.09.2012.

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 12.11.2012, 08:00 CET

6. Bilan consolidé (x € 1 000)

	30.09.2012	31.12.2011
Actifs non courants	3 526 159	3 414 890
Goodwill	157 456	157 456
Immobilisations incorporelles	669	745
Immeubles de placement	3 281 524	3 177 560
Autres immobilisations corporelles	925	966
Actifs financiers non courants	25 368	21 880
Créances de location-financement	54 472	55 403
Créances commerciales et autres actifs non courants	97	43
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	5 648	838
Actifs courants	133 016	114 051
Actifs détenus en vue de la vente	11 760	12 025
Actifs financiers courants	8 964	13 779
Créances de location-financement	2 999	2 868
Créances commerciales	25 085	20 840
Créances fiscales et autres actifs courants	32 793	17 015
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 660	10 207
Comptes de régularisation	48 755	37 317
TOTAL DE L'ACTIF	3 659 175	3 528 941
Capitaux propres	1 509 993	1 515 544
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 449 534	1 460 887
Capital	846 206	814 228
Primes d'émission	326 466	312 330
Réserves	186 792	215 790
Résultat net de l'année	90 070	118 539
Intérêts minoritaires	60 459	54 657
Passif	2 149 182	2 013 397
Passifs non courants	1 560 766	1 601 387
Provisions	17 867	18 474
Dettes financières non courantes	1 398 424	1 435 094
Autres passifs financiers non courants	108 249	106 735
Impôts différés	36 226	41 083
Passifs courants	588 416	412 011
Dettes financières courantes	365 683	246 316
Autres passifs financiers courants	87 790	58 930
Dettes commerciales et autres dettes courantes	99 527	79 225
Comptes de régularisation	35 416	27 540
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 659 175	3 528 941



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 12.11.2012, 08:00 CET

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 30.09.2012, la juste valeur atteint € 3 293,28 millions, à comparer à € 3 189,42 millions au 31.12.2011.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier¹, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à € 3 419,89 millions au 30.09.2012 à comparer à € 3 311,31 millions au 31.12.2011.

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

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

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

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 12.11.2012, 08:00 CET

7. Patrimoine immobilier

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL		
Extrait des rapports des experts immobiliers indépendants Winsinger & Associés et PricewaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement		
(x € 1 000 000)	30.09.2012	31.12.2011
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 419,89	3 311,31
Projets et réserve foncière ¹	-143,11	-59,20
Total des immeubles en exploitation	3 276,78	3 252,11
Loyers contractuels	219,71	216,47
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,70%	6,66%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	229,80	227,04
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	7,01%	6,98%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation²	95,61%	95,34%

Segment	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(en € 1 000)	(en %)	Variation de la période ³	(en € 1 000)	(en %)
Bureaux	1 546 636	46,96%	-1,56%	77 009	48,24%
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	335 560	10,19%	-6,13%	22 835	14,30%
Bruxelles Centre/Nord	288 762	8,77%	+7,36%	11 857	7,43%
Bruxelles Décentralisé	606 922	18,43%	-3,13%	27 013	16,92%
Bruxelles Périphérie & Satellites	145 403	4,41%	+0,71%	7 431	4,65%
Anvers	61 854	1,88%	+1,14%	2 489	1,56%
Autres Régions	108 135	3,28%	-3,94%	5 384	3,38%
Maisons de repos/cliniques	1 162 692	35,31%	+2,21%	52 346	32,79%
Belgique	740 192	22,48%	+2,00%	31 144	19,51%
France	411 180	12,49%	+2,48%	21 202	13,28%
Pays-Bas	11 320	0,34%	+6,14%	0	0%
Immobilier de réseaux de distribution	520 049	15,79%	+1,48%	27 230	17,05%
Pubstone - Belgique	263 218	7,99%	+2,17%	14 471	9,06%
Pubstone - Pays-Bas	149 631	4,54%	+0,12%	7 079	4,43%
Cofinimur I - France	107 200	3,26%	+1,70%	5 680	3,56%
Autres	63 907	1,94%	+5,96%	3 067	1,92%
PORTEFEUILLE TOTAL	3 293 284	100%	+0,36%	159 652	100%

¹ Au 30.09.2012, la rubrique *Projets et réserve foncière* comprend principalement les immeubles Livingstone I et II. Elle inclut également, dans le segment des maisons de repos, des projets ou extensions dont les plus importants sont à Oud-Turnhout et Tremelo.

² Calculé sur base des revenus locatifs.

³ A composition constante (« like-for-like »).



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 12.11.2012, 08:00 CET

8. Modification de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire¹

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 26.10.2012 a approuvé la modification de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire. Celle-ci se tiendra dorénavant le deuxième mercredi du mois de mai à 15h30, et ce, à compter de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2013 et qui aura à se prononcer sur les comptes annuels arrêtés au 31.12.2012.

L'Assemblée Générale Ordinaire de 2013 se tiendra donc le 08.05.2013.

9. Fusion par absorption des sociétés Immopol Dendermonde SA, Kosalise SA et Parkside Invest SA²

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 26.10.2012 a approuvé la fusion par absorption par Cofinimmo SA de ses filiales Immopol Dendermonde SA, Kosalise SA et Parkside Invest SA. Pour rappel, la société Immopol Dendermonde SA est propriétaire du nouveau Commissariat de Police de Termonde³. Les sociétés Kosalise SA et Parkside Invest SA détiennent respectivement les maisons de repos Susanna Wesley et Parkside situées à Bruxelles⁴.

Ces trois fusions se sont faites contre l'émission de 434 082 actions ordinaires nouvelles nominatives⁵, toutes attribuées à Leopold Square SA, société contrôlée directement et indirectement à 100% par Cofinimmo SA. Les droits et avantages assortis aux actions ordinaires nouvelles créées sont identiques à ceux des actions ordinaires Cofinimmo existantes. Les actions nouvelles participeront aux résultats de Cofinimmo à partir du 01.01.2012 (premier dividende payable en mai 2013).

Ces opérations de fusion visent à apporter une simplification dans l'organisation du Groupe et à transférer dans le régime fiscal de la Sicafi les biens détenus par ces filiales.

10. Nombre d'actions ordinaires et privilégiées au 30.09.2012 et à ce jour

Compte tenu de :

- la conversion de 137 074 actions privilégiées en actions ordinaires durant la dernière période de conversion,
- la vente de 180 045 actions de trésorerie durant les mois de septembre, octobre et novembre,
- la création de 434 082 actions ordinaires nouvelles suite aux fusions du 26.10.2012,

le nombre d'actions ordinaires et privilégiées au 30.09.2012 et à ce jour s'élève à :

¹ Voir également notre communiqué de presse du 26.10.2012, disponible sur notre site internet (www.cofinimmo.com).

² Voir également notre communiqué de presse du 26.10.2012, disponible sur notre site internet (www.cofinimmo.com).

³ Voir également notre communiqué de presse du 12.04.2012, disponible sur notre site internet (www.cofinimmo.com).

⁴ Voir également nos communiqués de presse des 28.09.2011 et 13.10.2011, disponibles sur notre site internet (www.cofinimmo.com).

⁵ Veuillez vous référer au paragraphe 10 des pages 14 et 15 pour un aperçu du nombre d'actions ordinaires au 30.09.2012 et à ce jour.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 12.11.2012, 08:00 CET

NOMBRE D' ACTIONS	30.06.2012	30.09.2012	12.11.2012
Nombre d'actions ordinaires, y compris actions propres (A)	15 852 620	15 989 694	16 423 776
Nombre d'actions ordinaires propres (B)	975 188	888 431	1 229 225
Nombre d'actions ordinaires en circulation (C) = (A) - (B)	14 877 432	15 101 263	15 194 551
Nombre d'actions privilégiées (D)	826 620	689 546	689 546
Nombre d'actions ordinaires et privilégiées en circulation (E) = (C) + (D)	15 704 052	15 790 809	15 884 097

11. Communication et reporting récompensés

Lors de la 12^{ème} conférence annuelle EPRA¹, organisée à Berlin début septembre, Cofinimmo a obtenu la plus haute récompense (Gold Awards) pour s'être conformée systématiquement aux recommandations EPRA en matière de reporting global, d'une part, et en matière de reporting environnemental, d'autre part. Par ailleurs, le 16.10.2012, Cofinimmo a obtenu le premier prix du Meilleur Rapport Annuel et le deuxième prix de la Meilleure Information Financière lors de la 52^{ème} cérémonie des ABAF² Awards.

Ces distinctions reflètent les efforts consentis par le Groupe dans le but de fournir l'information la plus transparente et structurée possible et, par là, d'améliorer continuellement la communication avec ses actionnaires.

¹ European Public Real Estate Association. Association qui regroupe les sociétés immobilières européennes cotées en Bourse (www.epra.com).

² Association Belge des Analystes Financiers (www.abaf.be).



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 12.11.2012, 08:00 CET

Pour tout renseignement:

Valérie Kibieta

Investor Relations Manager

Tél.: +32 2 373 60 36

vkibieta@cofinimmo.be

Chloé Dungelhoff

Corporate Communication Manager

Tél.: +32 2 777 08 77

cdungelhoff@cofinimmo.be

Concernant Cofinimmo :

Cofinimmo est la première société immobilière belge cotée spécialisée en immobilier de location. Elle possède un portefeuille de € 3,3 milliards, représentant une superficie totale de 1 860 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). Au 30.09.2012, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élève à € 1,5 milliard.

www.cofinimmo.com

Follow us on:



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

	30.09.2012 9 mois	30.09.2011 9 mois	30.09.2012 3 mois	30.09.2011 3 mois
A. RESULTAT NET				
Revenus locatifs	155 567	141 992	48 588	47 129
Reprises de loyers cédés et escomptés	17 246	15 702	5 749	5 233
Charges relatives à la location	-2 148	138	-735	-26
Résultat locatif net	170 665	157 832	53 602	52 336
Récupération de charges immobilières	696	146	14	67
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	33 661	27 928	10 696	7 403
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-2 226	-1 349	-256	-564
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-35 331	-27 624	-11 282	-7 616
Résultat immobilier	167 465	156 933	52 774	51 626
Frais techniques	-4 157	-2 774	-851	-1 059
Frais commerciaux	-725	-1 059	-261	-308
Charges et taxes sur immeubles non loués	-2 931	-2 749	-921	-572
Frais de gestion immobilière	-11 241	-11 130	-3 395	-4 107
Autres charges immobilières	0	30	0	0
Charges immobilières	-19 054	-17 682	-5 428	-6 046
Résultat d'exploitation des immeubles	148 411	139 251	47 346	45 580
Frais généraux de la société	-5 516	-5 414	-1 721	-1 733
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	142 895	133 837	45 625	43 847
Résultat sur vente d'immeubles de placement	173	4 920	78	-28
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	11 834	-16 201	3 772	-285
Autre résultat sur portefeuille ¹	-2 164	-5 218	-393	-833
Résultat d'exploitation	152 738	117 338	49 082	42 701
Produits financiers	4 122	4 614	1 374	1 842
Charges d'intérêts	-47 274	-46 881	-16 585	-16 513
Autres charges financières	-515	-385	-281	-192
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-11 730	2 727	-11 440	3 672
Résultat financier	-55 397	-39 924	-26 932	-11 191
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	255	0	636	0
Résultat avant impôt	97 596	77 413	22 786	31 510
Impôts des sociétés	-2 917	-5 596	-936	-883
Exit tax	-1 151	39 002	-642	-598
Impôt	-4 068	33 406	-1 578	-1 481
Résultat net	93 528	110 820	21 208	30 029

¹ Cette rubrique comprend la reprise d'impôts différés.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 12.11.2012, 08:00 CET

Intérêts minoritaires	-3 458	-3 934	-697	794
Résultat net – part du Groupe	90 070	106 886	20 511	30 823
Résultat net courant – part du Groupe	82 342	88 381	17 638	32 268
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	7 728	18 505	2 873	-1 445

B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL				
Variations des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-2 229	-3 546	-996	1 267
Variations de la partie efficace de la juste valeur des instruments autorisés de couverture de flux de trésorerie	-50 477	-37 781	-15 714	-59 613
Autres éléments du résultat global	-52 706	-41 327	-16 710	-58 346
Intérêts minoritaires	165	72	5	8
Autres éléments du résultat global – part du Groupe	-52 541	-41 255	-16 705	-58 338

C. RESULTAT GLOBAL				
Résultat global	40 822	69 493	4 498	-28 317
Intérêts minoritaires	-3 293	-3 863	-692	802
Résultat global – part du Groupe	37 529	65 630	3 806	-27 515