





**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

EMBARGO TOT 03.05.2011 – 8:00AM

TUSSENTIJDSE VERKLARING (VOOR DE PERIODE 01.01.2011 – 31.03.2011)  
VAN DE RAAD VAN BESTUUR MET INBEGRIIP VAN DE RESULTATEN AFGESLOTEN OP 31.03.2011

-  **Netto courant resultaat per aandeel (zonder de impact van IAS 39): € 1,96 t.o.v. € 1,90 op 31.03.2010**
-  **Stabiele globale bezettingsgraad: 95,76%**
-  **Lichte daling van de reële waarde van de portefeuille sinds 31.12.2010: -0,3%**
-  **Schuldratio: 46,80% en Loan-to-Value ratio: 49,30%**

---

Brussel, 03.05.2011, 8:00AM CET

## 1. Samenvatting en kerncijfers

De eerste 3 maanden van 2011 werden gekenmerkt door een daling van de huurinkomsten met 6,7% ten opzichte van het eerste kwartaal van 2010 (€ 46,3 miljoen vs. € 49,6 miljoen). Deze daling is het gevolg van de verkopen die de onderneming ondernam in het kantorenssegment die niettemin deels gecompenseerd werden door de acquisities in de rusthuizensector.

Het operationeel resultaat daalt licht met 1,1% van € 46,8 miljoen op 31.03.2010 naar € 46,3 miljoen op 31.03.2011.

Het schuldvolume daalde van € 1 577,0 miljoen (31.12.2010) tot € 1 525,7 miljoen (31.03.2011) en de hieraan verbonden kosten verminderde van 4,3% (voor 2010) naar 4,0% (voor het 1<sup>ste</sup> kwartaal van 2011). Het financieel resultaat (exclusief de impact van IAS 39) op 31.03.2011 (€ -12,9 miljoen) verbetert ten opzichte van het 1<sup>ste</sup> kwartaal van 2010 (€ -16,7 miljoen).

Het netto courant resultaat (exclusief de impact van IAS 39) – aandeel van de Groep bedraagt € 1,96 per aandeel tegen € 1,90 op 31.03.2010, wat neerkomt op een verbetering van 3,2%.

Op het einde van het 1<sup>ste</sup> kwartaal van 2011 bedraagt het resultaat op de portefeuille € -3,8 miljoen, tegen € -4,0 miljoen op 31.03.2010. Het omvat een gerealiseerde meerwaarde op de verkoop van vastgoedbeleggingen van € 4,5 miljoen.

Het netto resultaat – aandeel van de Groep, dat het negatieve effect van de waardering van de financiële instrumenten en het resultaat op de portefeuille omvat, is een winst van € 1,64 per aandeel, vergeleken met € 1,20 voor de eerste 3 maanden van 2010 .

### Algemene gegevens

(x € 1 000 000)	31.03.2011	31.12.2010
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 048,1	3 041,9
(x € 1 000)	31.03.2011	31.03.2010
Vastgoedresultaat	52 001	53 685
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	44 385	45 021
Financieel resultaat	-13 928	-22 525
Netto courant resultaat (aandeel Groep)	28 137	20 707
Resultaat op de portefeuille (aandeel Groep)	-3 830	-3 964
Netto resultaat (aandeel Groep)	24 307	16 743
(in %)	31.03.2011	31.12.2010
Beheerkosten/gemiddelde patrimoniumwaarde <sup>1</sup>	0,84%	0,80%
Operationele marge	85,35%	86,32%
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten <sup>2</sup> (in jaren)	11,4	11,5
Bezettingsgraad <sup>3</sup>	95,76%	95,77%
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,98%	6,98%
Netto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,68%	6,52%
Gemiddelde rentevoet van de leningen <sup>4</sup>	4,01%	4,33%
Schuldratio <sup>5</sup>	46,80%	47,50%
Loan-to-Value ratio <sup>6</sup>	49,30%	50,26%

### Gegevens per aandeel – verwaterd (in €)

Resultaten	31.03.2011	31.03.2010
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep – exclusief IAS 39 impact</b>	<b>1,96</b>	<b>1,90</b>
IAS 39 impact	-0,07	-0,42
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>	<b>1,89</b>	<b>1,48</b>
Gerealiseerd resultaat op de portefeuille	0,31	0,04
Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille <sup>7</sup>	-0,56	-0,32
<b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>	<b>1,64</b>	<b>1,20</b>

Netto-actief waarde per aandeel	31.03.2011	31.12.2010
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde <sup>8</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2009	102,12	98,21
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde <sup>9</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2009	106,47	102,56

<sup>1</sup> Gemiddelde waarde van het patrimonium vermeerderd met de waarde van de afgestane huurinkomsten van gebouwen waarvan de onderhoudskosten eigen aan de eigenaar door de Groep op zich worden genomen. Deze kosten zijn afgedekt door verzekeringspremies, in totale waarborg.

<sup>2</sup> Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.

<sup>3</sup> Berekend in functie van de reële huren voor de verhuurde gebouwen en de geschatte huurwaarde voor de leegstand. De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille alleen bedraagt 92,78% t.o.v. 88,35% voor de kantoormarkt (bron: CB Richard Ellis).

<sup>4</sup> Bankmarges en afschrijvingskosten van de afdekkingsinstrumenten met betrekking tot de periode inbegrepen.

<sup>5</sup> Wettelijk ratio berekend als Financiële en andere schulden/Totaal der activa, overeenkomstig de regelgeving op Vastgoedbevaks.

<sup>6</sup> Deze ratio werd in de documentatie met de bankiers gedefinieerd als netto financiële schuld gedeeld door de reële waarde van de portefeuille en de financiële leasingvorderingen.

<sup>7</sup> Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en exit taks.

<sup>8</sup> Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsbelasting) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.

<sup>9</sup> Investeringswaarde: vóór aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsbelasting) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.

## 2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het 1<sup>ste</sup> kwartaal van 2011

### A. Desinvesteringen

In lijn met haar strategie van activa-arbitrage die gericht is op een optimale portefeuillesamenstelling, zowel sectorieel als geografisch, heeft Cofinimmo 2 activa verkocht voor een totaal bruto bedrag van € 33,23 miljoen. Ten opzichte van de laatste investeringswaarden bepaald door de onafhankelijke deskundige levert dit een totale bruto meerwaarde van € 4,12 miljoen of € 0,28 per aandeel op. De opbrengst van deze verkopen zal geherinvesteerd worden in het kader van het investeringsprogramma van de onderneming.

De afgestane activa zijn:

1. het kantoorgebouw **Da Vinci** (7 435m<sup>2</sup>), gelegen te Brussel – Kortenberglaan, 107, in het centrum van de Leopoldwijk. Dit actief werd verworven door Compagnie de Manutention Groupe (CdMG);
2. het handelspand **Ledeberg 438**, gelegen te Gent – Brusselsesteenweg, 438 (4 234m<sup>2</sup>). De huurder, Delhaize Groep, oefende met name de aankoopoptie uit, zoals voorzien in de huurovereenkomst.

### B. Investerings

Cofinimmo verwierf alle aandelen van de NV Hemera. Deze NV is de eigenaar van het nieuw gebouwde rusthuis **De Nieuwe Seigneurie**, gelegen te Rumbeke (Roeselaere), Hovenierstraat 15, en heeft een totale oppervlakte van 3 460m<sup>2</sup> waarin 75 bedden gehuisvest worden. De waarde van het gebouw werd vastgelegd op € 7,33 miljoen, wat in lijn is met de investeringswaarde die de vastgoeddeskundige eraan toekende. Het bruto huurrendement uitgedrukt in dubbel netto equivalent<sup>1</sup> bedraagt 6,71%.

Dit woonzorgcentrum zal uitgebaat worden door een dochteronderneming van de Senior Assist Groep met wie Cofinimmo een lange termijn (27 jaar) erfpachtovereenkomst afsloot. Deze huurovereenkomst is van het type “triple net” wat inhoudt dat alle kosten, structurele vastgoedkosten inbegrepen, ten laste zijn van de uitbater.

---

<sup>1</sup> De voorstelling van het rendement in dubbel netto equivalent laat een vergelijking toe met de rendementen op de kantoren.

### 3. Samenvatting van de resultaten en de geconsolideerde rekeningen op 31.03.2011

#### A. Geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema (x € 1 000)

	31.03.2011	31.03.2010
<b>A. NETTO COURANT RESULTAAT</b>		
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	46 268	49 644
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	5 234	4 335
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	684	-21
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-185	-273
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>52 001</b>	<b>53 685</b>
Technische kosten	-692	-1 393
Commerciële kosten	-201	-472
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-1 148	-1 005
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>49 960</b>	<b>50 815</b>
Beheerkosten vastgoed	-3 699	-4 013
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>46 261</b>	<b>46 802</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-1 876	-1 781
<b>Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)</b>	<b>44 385</b>	<b>45 021</b>
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39) <sup>1</sup>	1 259	1 344
Financiële kosten (exclusief IAS 39) <sup>2</sup>	-14 138	-18 035
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-1 049	-5 834
Belastingen	-1 783	-1 669
<b>Netto courant resultaat<sup>3</sup></b>	<b>28 674</b>	<b>20 827</b>
Minderheidsbelangen	-537	-120
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>	<b>28 137</b>	<b>20 707</b>
<b>B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	4 500	517
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8 193	-4 296
Ander portefeuilleresultaat	-129	-185
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>-3 822</b>	<b>-3 965</b>
Minderheidsbelangen	-8	1
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep</b>	<b>-3 830</b>	<b>-3 964</b>
<b>C. NETTO RESULTAAT</b>		
<b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>	<b>24 307</b>	<b>16 743</b>

Aantal aandelen	31.03.2011	31.03.2010
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	13 667 397	12 759 754
Aantal uitgegeven en niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen	1 249 005	1 272 009
Aantal gewone aandelen in omloop	13 614 790	12 737 380
Aantal bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	1 249 005	1 272 009
<b>Totaal aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode</b>	<b>14 863 795</b>	<b>14 009 389</b>

<sup>1</sup> IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële opbrengsten op 31.03.2011 en 31.03.2010 respectievelijk K€ 7 120 en K€ 1 344.

<sup>2</sup> IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële kosten op 31.03.2011 en 31.03.2010 respectievelijk K€ -21 048 en K€ -23 869.

<sup>3</sup> Netto resultaat uitgezonderd het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, en de exit taks.

**Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema**

Op 31.03.2011 bedragen de gecumuleerde huurinkomsten € 46,3 miljoen, tegenover € 49,6 miljoen op 31.03.2010, hetzij 6,7% minder. Deze daling is hoofdzakelijk te wijten aan de afgestane vastgoedactiva en huurinkomsten over de laatste 12 maanden. Bij een ongewijzigd patrimonium is het niveau van de huren over dezelfde periode met 0,19% gestegen. Op 31.03.2011 bedraagt de bezettingsgraad 95,76% voor de globale portefeuille en 92,78% voor de kantorenportefeuille.

De verhouding van de directe en indirecte operationele kosten tot de gemiddelde patrimoniumwaarde stijgt licht tot 0,84% op 31.03.2011.

Het operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) bedraagt € 44,4 miljoen.

Het financieel resultaat verbetert van € -22,5 miljoen op 31.03.2010 naar € -13,9 miljoen op 31.03.2011. Deze verbetering is te danken aan de dalende interestlasten tussen deze 2 periodes: ze bedroegen € -14,1 miljoen op 31.03.2011 tegenover € -18,0 miljoen op 31.03.2010. Dit wordt enerzijds verklaard door de daling van het gemiddeld schuldenniveau (€ 1 525,7 miljoen op 31.03.2011 tegen € 1 609,3 miljoen op 31.03.2010) en anderzijds door de daling van de gemiddelde interestvoet, met inbegrip van de bankmarges en de afschrijvingskosten van de financiële afdekkingsinstrumenten voor de betrokken periode (4,01%<sup>1</sup> op 31.03.2011 tegen 4,06% één jaar vroeger).

De herwaardering van de optionele financiële instrumenten leidt tot een netto latent verlies van € 1,0 miljoen op 31.03.2011, te vergelijken met een netto latent verlies van € 5,8 miljoen op 31.03.2010. De balanspost van het eigen vermogen “Reserve voor het saldo van de variëaties in reële waarde van de afdekkingsinstrumenten”<sup>2</sup>, waaronder de variëaties van de effectieve waarde van zowel de optionele als de niet-optionele financiële instrumenten geboekt worden, verbetert van € -60,1 miljoen op 31.12.2010 tot € -26,6 miljoen op 31.03.2011 onder invloed van de stijging van de toekomstige rentevoeten tussen deze 2 data. Dit element wordt niet geboekt via de resultatenrekeningen maar heeft een negatieve impact op het eigen vermogen en op de intrinsieke waarde van het aandeel. Dit bedrag wordt progressief uit deze rubriek afgeboekt gezien de stijging van de rentevoeten en ten laatste wanneer de afdekkingsinstrumenten actief worden.

De belastingen (€ -1,8 miljoen) omvatten de belasting op de verworpen uitgaven van de Vastgoedbevak (voornamelijk de belasting op kantoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) en de vennootschapsbelasting ten laste van de filialen (voornamelijk Pubstone NV) die niet van het fiscale Vastgoedbevakstelsel genieten.

Op 31.03.2011 bedraagt het netto courant resultaat – aandeel van de Groep € 28,1 miljoen tegenover € 20,7 miljoen op 31.03.2010 (+35,9%). Zonder de negatieve impact van de norm IAS 39 bedraagt dit resultaat € 29,2 miljoen tegen € 26,5 miljoen op 31.03.2010 (+10,0%). Aangezien het aantal aandelen dat deelgerechtigd is in het resultaat van de periode tussen deze 2 data is gestegen met 6,1%, komt dit per aandeel neer op € 1,96 te vergelijken met € 1,90 op 31.03.2010 (+3,2%).

<sup>1</sup> De gemiddelde interestvoet wordt berekend door, op jaarbasis, de interestlasten m.b.t. de financiële schuld (€ 14,0 miljoen) samen met de afschrijvingskosten van de afdekkingsinstrumenten (€ 1,2 miljoen) te delen door de gemiddelde schuld van de periode (€ 1 525,7 miljoen).

<sup>2</sup> De rubriek “Reserve voor het saldo van de variëaties in reële waarde van de afdekkingsinstrumenten” is opgenomen in de rubriek “Reserves” van de balans.

Op 31.03.2011 blijft het resultaat op de portefeuille negatief: € -3,8 miljoen t.o.v. € -4,0 miljoen op 31.03.2010. De gerealiseerde meerwaarde op de verkopen van gebouwen bedraagt € 4,5 miljoen tegenover € 0,5 miljoen op 31.03.2010, en de negatieve variatie van de reële waarde van de portefeuille ligt op € 8,2 miljoen, te vergelijken met € 4,3 miljoen op 31.03.2010. In aandeel van de Groep en per aandeel bedraagt dit niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille op 31.03.2011 € -0,56 tegen € -0,32 voor dezelfde periode in 2010.

Het netto resultaat – aandeel van de Groep vertaalt zich in een winst van € 24,3 miljoen tegenover € 16,7 miljoen op 31.03.2010. Per aandeel komt dit netto resultaat neer op € 1,64 tegen € 1,20.

**B. Geconsolideerde balans (x € 1 000)**

	31.03.2011	31.12.2010
<b>Vaste activa</b>	<b>3 303 998</b>	<b>3 304 794</b>
Goodwill	164 012	164 012
Immateriële vaste activa	1 297	1 427
Vastgoedbeleggingen	3 048 084	3 041 916
Andere materiële vaste activa	728	539
Financiële vaste activa	31 412	38 522
Vorderingen financiële leasing	58 435	58 349
Handelsvorderingen en andere vaste activa	29	29
<b>Vlottende activa</b>	<b>73 660</b>	<b>77 112</b>
Activa bestemd voor verkoop	170	170
Financiële vlottende activa	13 877	9 227
Vorderingen financiële leasing	2 780	2 780
Handelsvorderingen	14 972	18 864
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	14 040	22 137
Kas en kasequivalenten	1 970	3 265
Overlopende rekeningen	25 851	20 669
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>3 377 658</b>	<b>3 381 906</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1 525 508</b>	<b>1 466 878</b>
<b>Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>1 517 894</b>	<b>1 459 781</b>
Kapitaal	796 528	796 528
Uitgiftepremies	513 093	513 093
Reserves	183 966	66 364
Nettoresultaat van het boekjaar	24 307	83 796
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>7 614</b>	<b>7 097</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>1 852 150</b>	<b>1 915 028</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>1 352 229</b>	<b>1 448 760</b>
Voorzieningen	19 234	19 234
Langlopende financiële schulden	1 164 092	1 226 815
Andere langlopende financiële verplichtingen	36 017	69 693
Uitgestelde belastingen	132 886	133 018
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>499 921</b>	<b>466 268</b>
Kortlopende financiële schulden	343 456	313 730
Andere kortlopende financiële verplichtingen	50 451	62 780
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	69 631	62 631
Overlopende rekeningen	36 383	27 127
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>3 377 658</b>	<b>3 381 906</b>

**Toelichting bij de geconsolideerde balans**

De reële waarde (“fair value”) van de vastgoedportefeuille<sup>1</sup>, opgenomen in de geconsolideerde balans, wordt bekomen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 31.03.2011 bedraagt de reële waarde € 3 048,1 miljoen, in vergelijking met € 3 041,9 miljoen op 31.12.2010.

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille<sup>1</sup> bedraagt € 3 159,4 miljoen op 31.03.2011 in vergelijking met € 3 153,2 miljoen op 31.12.2010 (zie ook tabel “Vastgoedpatrimonium” hierna).

<sup>1</sup> De activa bestemd voor eigen gebruik en de projectontwikkelingen inbegrepen.



#### 4. Vastgoedpatrimonium

<b>EVOLUTIE VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE</b>		
<i>Uittreksel uit de verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Winssinger &amp; Vennoten en PricewaterhouseCoopers gebaseerd op de investeringswaarde</i>		
(x € 1 000 000)	31.03.2011	31.12.2010
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 159,39	3 153,17
Projecten en grondreserve	-71,19	-43,72
<b>Totaal der gebouwen in exploitatie</b>	<b>3 088,19</b>	<b>3 109,45</b>
Contractuele huurprijzen	206,41	207,93
<b>Bruto rendement op de gebouwen in exploitatie</b>	<b>6,68%</b>	<b>6,69%</b>
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de op de waarderingsdatum leegstaande gebouwen	215,55	217,12
Bruto rendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,98%	6,98%
<b>Bezettingsgraad van de gebouwen in exploitatie<sup>1</sup></b>	<b>95,76%</b>	<b>95,77%</b>

Op 31.03.2011 omvat de rubriek *Projecten en grondreserve* voornamelijk de projecten en de uitbreidingen in het rusthuizensegment, waarvan de belangrijkste gelegen zijn te Beerse, Oud-Turnhout en Antwerpen.

Segment	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(in € 1 000)	(in %)	Variatie over de periode <sup>2</sup>	(in € 1 000)	(in %)
<b>Kantoren</b>	<b>1 661 227</b>	<b>54,5%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>27 282</b>	<b>54,6%</b>
Brussel Leopold/Louiza	424 215	13,9%	-1,2%	7 599	15,2%
Brussel Centrum/Noord	242 802	8,0%	-0,3%	4 107	8,2%
Brussel Gedecentraliseerd	631 024	20,7%	-0,7%	9 486	19,0%
Brussel Periferie & Satellieten	143 305	4,7%	-4,2%	2 501	5,0%
Antwerpen	108 096	3,5%	0,0%	1 579	3,2%
Andere Regio's	111 785	3,7%	2,9%	2 013	4,0%
<b>Rust- en ziekenhuizen</b>	<b>948 131</b>	<b>31,1%</b>	<b>0,4%</b>	<b>14 682</b>	<b>29,4%</b>
België	590 031	19,4%	0,4%	8 511	17,0%
Frankrijk	358 100	11,7%	0,4%	6 171	12,4%
<b>Pubstone</b>	<b>395 272</b>	<b>13,0%</b>	<b>-0,1%</b>	<b>7 141</b>	<b>14,3%</b>
België	249 786	8,2%	0,0%	4 807	9,6%
Nederland	145 486	4,8%	-0,1%	2 334	4,7%
<b>Andere</b>	<b>43 454</b>	<b>1,4%</b>	<b>-0,2%</b>	<b>852</b>	<b>1,7%</b>
<b>TOTALE PORTEFEUILLE</b>	<b>3 048 084</b>	<b>100,0%</b>	<b>-0,3%</b>	<b>49 960</b>	<b>100,0%</b>

<sup>1</sup> Berekend op basis van de huurinkomsten.

<sup>2</sup> Bij ongewijzigde samenstelling ("like-for-like").

## 5. Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 31.03.2011

### A. Plaatsing van converteerbare obligaties

Op 28.04.2011 plaatste Cofinimmo met succes converteerbare obligaties voor een totaal bedrag van € 173,3 miljoen. Op hun vervaldatum (28.04.2016) zijn ze converteerbaar in gewone Cofinimmo aandelen. Ze werden uitgegeven en zijn terugbetaalbaar op hun vervaldag aan 100% van hun nominale waarde, die vastgelegd werd op € 116,60 per obligatie. Hun coupon bedraagt 3,125%, jaarlijks betaalbaar op het einde van de periode.

De converteerbare obligaties bieden hun houders de mogelijkheid om gewone Cofinimmo aandelen te ontvangen in ruil voor hun obligatie naar rato van 1 aandeel per obligatie. De initiële conversieprijs is gelijk aan de nominale waarde van € 116,60, wat tevens de inschrijfprijs was. Deze conversieprijs omvat een premie van 15% boven de referentie beurskoers<sup>1</sup>.

De obligaties werden in eerste instantie aangeboden en op voorlopige basis toegewezen (onder voorbehoud van een *clawback* ten voordele van de aandeelhouders) aan institutionele beleggers na een versnelde boekbuilding procedure, en vervolgens aan bestaande aandeelhouders, zowel particuliere als institutionele, gedurende een driedaagse voorkeurtoewijzingsperiode. Deze laatste oefenden hun *clawback*-recht uit ten belope van 1,45%.

Deze transactie laat de onderneming toe haar financieringsbronnen te diversifiëren.

De uitgiftevoorwaarden zijn terug te vinden in het prospectus dat op 18.04.2011 op de website van de onderneming gepubliceerd werd.

### B. Keuzedividend

De Raad van Bestuur heeft beslist om dit jaar aan de houders van de gewone en de bevoorrechte Cofinimmo aandelen de keuze te bieden tussen het ontvangen van het dividend voor het jaar 2010 onder de vorm van ofwel nieuwe gewone aandelen, contanten of een combinatie van deze 2 betalingsmodaliteiten. De voorwaarden van dit aanbod zullen vandaag nabeurs gepubliceerd worden.

---

<sup>1</sup> Deze referentie beurskoers, die € 101,39 bedraagt, vertegenwoordigt de volume-gewogen gemiddelde prijs van de gewone aandelen van de vennootschap op Euronext Brussels vanaf de lancering van het aanbod tot de prijsbepaling.

Voor meer informatie:

**Ellen Grauls**

Investor Relations Manager

Tel.: +32 2 373 94 21

[egrauls@cofinimmo.be](mailto:egrauls@cofinimmo.be)

**Ingrid Schabon**

Corporate Communications Manager

Tel.: +32 2 777 08 77

[ischabon@cofinimmo.be](mailto:ischabon@cofinimmo.be)

**Betreffende Cofinimmo**

Cofinimmo is de belangrijkste Belgische beursgenoteerde investeerder in vastgoed bestemd voor verhuring. De onderneming bezit een portefeuille van meer dan € 3 miljard goed voor een totale oppervlakte van 1 700 000m<sup>2</sup>. De onderneming is hoofdzakelijk actief in de kantoor- en zorgsector. Cofinimmo is een onafhankelijke onderneming die zelf instaat voor het beheer van haar vastgoedpatrimonium. Zij is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet van het Belgische fiscale Vastgoedbevak-statuut en het Franse fiscale SIIC-statuut. Op 31.03.2011 bedraagt de totale beurskapitalisatie € 1,5 miljard.

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

*together in real estate*

**Bijlage: Globaal resultaat – Schema Koninklijk Besluit van 07.12.2010 (x € 1 000)**

	31.03.2011	31.03.2010
<b>A. NETTO RESULTAAT</b>		
Huurinkomsten	46 269	49 856
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	5 234	4 335
Met verhuur verbonden kosten	-1	-212
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>51 502</b>	<b>53 979</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	121	7
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	12 417	8 137
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-305	-281
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-11 734	-8 157
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>52 001</b>	<b>53 685</b>
Technische kosten	-693	-1 393
Commerciële kosten	-202	-472
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-1 146	-1 005
Beheerkosten vastgoed	49 960	50 815
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-5 740</b>	<b>-4 013</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>46 261</b>	<b>46 802</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-1 876	-1 781
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>44 385</b>	<b>45 021</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	4 500	517
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8 193	-4 296
Ander portefeuilleresultaat	-36	-86
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>40 655</b>	<b>41 155</b>
Financiële inkomsten	1 259	1 344
Netto interestkosten	-14 038	-14 680
Andere financiële kosten	-99	-3 355
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1 049	-5 834
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-13 298</b>	<b>-22 525</b>
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>26 727</b>	<b>18 630</b>
Vennootschapsbelasting	-1 783	-1 669
Exit taks	-92	-99
<b>Belastingen</b>	<b>-1 875</b>	<b>-1 768</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>24 852</b>	<b>16 862</b>
Minderheidsbelangen	-545	-119
<b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>	<b>24 307</b>	<b>16 743</b>
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>	<b>28 137</b>	<b>20 707</b>
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep</b>	<b>-3 830</b>	<b>-3 964</b>

<b>B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-87	-132
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	33 413	-26 362
<b>Andere elementen van het globaal resultaat</b>	<b>33 326</b>	<b>-26 494</b>
Minderheidsbelangen	-1	0
<b>Andere elementen van het globaal resultaat – aandeel Groep</b>	<b>33 325</b>	<b>-26 494</b>
<b>C. GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>58 178</b>	<b>-9 632</b>
Minderheidsbelangen	-546	-119
<b>Globaal resultaat – aandeel Groep</b>	<b>57 632</b>	<b>9 751</b>