



together
in real estate

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR MET
INBEGRIJ VAN DE RESULTATEN AFGESLOTEN OP 31.03.2012
(VOOR DE PERIODE 01.01.2012 – 31.03.2012)

- Netto courant resultaat per aandeel (zonder de impact van IAS 39) van € 2,45 (€ 1,96 op 31.03.2011), inclusief een uitzonderlijke vergoeding ten bedrage van € 11,20 miljoen
- Lichte stijging van de reële waarde van de portefeuille (+0,02%)
- Nettowaarde per aandeel van € 97,13 (portefeuille in reële waarde)
- Schuldratio van 49.30% en Loan-to-Value ratio van 51.01%
- Nieuwe gesyndiceerde lening voor € 220 miljoen

Brussel, 02.05.2012, 8:00AM CET

1. Samenvatting en kerncijfers

Het netto courant resultaat (exclusief de impact van IAS 39) – aandeel van de Groep bedraagt € 2,45 per aandeel tegen € 1,96 op 31.03.2011. Dit betere resultaat is het gevolg van de betaling door Belfius Bank van een eenmalige vergoeding voor de verbreking van haar huurovereenkomst met betrekking tot het Livingstone gebouw. Deze uitzonderlijke vergoeding ten bedrage van € 11,20 miljoen werd betaald tijdens het 1^{ste} kwartaal van 2012 en werd volledig opgenomen in de resultatenrekeningen van het kwartaal. Verdelen we deze vergoeding over het hele boekjaar 2012, d.i. € 2,80 miljoen per kwartaal, dan bedraagt het netto courant resultaat (exclusief de impact van IAS 39) – aandeel van de Groep € 1,90 per aandeel.

Het netto resultaat – aandeel van de Groep, dat het negatieve effect van de waardering van de financiële instrumenten en van het resultaat op de portefeuille omvat, is een winst van € 2,30 per aandeel, vergeleken met € 1,64 voor de eerste drie maanden van 2011.



together
in real estate

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
Embargo tot 02.05.2012, 8:00 AM CET

Het resultaat op portefeuille bedraagt € -1,3 miljoen op 31.03.2012, tegen € -3,8 miljoen op 31.03.2011. Het omvat een positieve schommeling in reële waarde op vastgoedbeleggingen van € 0,6 miljoen.

Segment	Reële waarde	
	(in € 1 000)	Variatie over de periode
Kantoren	1 543 894	-0,9%
Rust- en ziekenhuizen	1 116 889	0,9%
Distributievastgoednetten	516 894	0,8%
Andere	45 244	0,1%
TOTALE PORTEFEUILLE	3 222 922	0,0%

Het gemiddeld schuldvolume is gestegen van € 1 606,9 miljoen (31.12.2011) tot € 1 658,2 miljoen (31.03.2012) en zijn kosten zijn gedaald van 4,20% (31.12.2011) tot 4,04% (31.03.2012). Het financieel resultaat (exclusief de impact van IAS 39) bedraagt € -14,0 miljoen op 31.03.2012, vergeleken met € -12,9 miljoen op 31.03.2011.

De vennootschap heeft een nieuwe gesyndiceerde lening voor een bedrag van € 220 miljoen afgesloten met vijf banken voor een looptijd van vijf jaar.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
Embargo tot 02.05.2012, 8:00 AM CET

Algemene gegevens

(x € 1 000 000)	31.03.2012	31.12.2011
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 222,9	3 189,4
(x € 1 000)	31.03.2012	31.03.2011
Vastgoedresultaat	62 188	52 001
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	59 020	44 385
Financieel resultaat	-14 843	-13 928
Netto courant resultaat (aandeel Groep)	36 598	28 137
Resultaat op de portefeuille (aandeel Groep)	-1 343	-3 830
Netto resultaat (aandeel Groep)	35 255	24 307
(in %)	31.03.2012	31.12.2011
Beheerkosten/gemiddelde patrimoniumwaarde ¹	0,95%	0,83%
Operationele marge	85,52%	85,24%
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten ² (in jaren)	11,6	11,3
Bezettingsgraad ³	95,15%	95,34%
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	7,04%	6,98%
Netto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,65%	6,56%
Gemiddelde rentevoet van de leningen ⁴	4,04%	4,20%
Schuld ratio ⁵	49,30%	49,89%
Loan-to-Value ratio ⁶	51,01%	51,50%

Gegevens per aandeel⁷ (in €)

Resultaten	31.03.2012	31.03.2011
Netto courant resultaat – aandeel Groep – exclusief IAS 39 impact	2,45	1,96
IAS 39 impact	-0,06	-0,07
Netto courant resultaat – aandeel Groep	2,39	1,89
Gerealiseerd resultaat op de portefeuille	0,00	0,31
Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille ⁸	-0,09	-0,56
Netto resultaat – aandeel Groep	2,30	1,64

¹ 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.

² Tot aan de eerste opzegmogelijkheid voor de huurder.

³ 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 90,76% t.o.v. 88,1% voor de Brusselse kantoormarkt (bron: DTZ).

⁴ Bankmarges en afschrijvingskosten van de afdekkingsinstrumenten met betrekking tot de periode inbegrepen.

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

⁶ 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.

⁷ Gewone en bevoorrechte aandelen.

⁸ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, exit taks en terugname van uitgestelde belastingen.



together
in real estate

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
Embargo tot 02.05.2012, 8:00 AM CET

Gegevens per aandeel¹ in het geval van een prorata temporis verdeling van de Belfius vergoeding over het boekjaar 2012 (in €)

Resultaten	31.03.2012	31.03.2011
Netto courant resultaat – aandeel Groep – exclusief IAS 39 impact	1,90	1,96
IAS 39 impact	-0,06	-0,07
Netto courant resultaat – aandeel Groep	1,84	1,89
Gerealiseerd resultaat op de portefeuille	0,00	0,31
Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille ²	-0,09	-0,56
Netto resultaat – aandeel Groep	1,75	1,64

Netto-actief waarde per aandeel	31.03.2012	31.12.2011
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde ³ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2009	97,13	96,15
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ⁴ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2009	101,76	100,68

Verwaterd netto-actief waarde per aandeel ⁵	31.03.2012	31.12.2011
Verwaterd geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde ⁶ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2010	98,35	98,29
Verwaterd geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ⁷ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2010	102,43	102,29

¹ Gewone en bevoorrechte aandelen.

² Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, exit taks en terugname van uitgestelde belastingen.

³ Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsbelasting) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.

⁴ Investeringswaarde: vóór aftrek van transactiekosten.

⁵ Uitgaande van de theoretische omzetting van de converteerbare obligaties die werden uitgegeven door Cofinimmo en van de in aandelen terugbetaalbare obligaties uitgegeven door Cofinimur I.

⁶ Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsbelasting) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.

⁷ Investeringswaarde: vóór aftrek van transactiekosten.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Embargo tot 02.05.2012, 8:00 AM CET

2. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het 1^{ste} kwartaal van 2012

A. Oprichting van een institutionele vastgoedbevak en co-investering met Senior Assist

In januari 2012 sloten Cofinimmo en Senior Assist, referentiemarktspeler in de zorgsector in België, een overeenkomst voor een patrimonium van rusthuizen die uitgebaat worden door Senior Assist, voor een totale waarde van bijna € 150 miljoen. € 80 miljoen van dit patrimonium komen overeen met de gebouwen waarvan Cofinimmo thans al de eigenaar is, € 24 miljoen zijn nieuwe gebouwen in uitbating en € 46 miljoen zijn te ontwikkelen projecten. De initiële huurrendementen van de gebouwen waaruit dit patrimonium is samengesteld, liggen tussen 6,50 en 7,04% in “dubbel netto” equivalent. Ze zijn allemaal verhuurd of voorverhuurd met erfpachtovereenkomsten van 27 jaar met geïndexeerde huurprijzen.

De vennootschap Maison Saint-Ignace, eigenaar van het rusthuis met dezelfde naam en waarvan Cofinimmo al alle aandelen bezat, is als institutionele Vastgoedbevak ingeschreven sinds 13.12.2011 en veranderde haar naam op 31.01.2012 in Silverstone NV. De bovenvermelde activa zijn in deze vennootschap ondergebracht. Cofinimmo en Senior Assist zijn er de enige aandeelhouders van, met respectieve participaties van 95% en 5%. Silverstone heeft het recht om prioritair een bod te doen op alle supplementaire toekomstige projecten die Senior Assist ontwikkelt.

Voor meer informatie over deze verrichting verwijzen wij U naar ons persbericht van 31.01.2012, beschikbaar op de website van Cofinimmo (www.cofinimmo.com) onder de rubriek “Investor Relations & Media/Press releases”.

B. Ontslag van de heer Serge Fautré en benoeming van de heer Jean-Edouard Carbonnelle als Chief Executive Officer

Eind maart 2012 heeft de Raad van Bestuur van Cofinimmo het ontslag van de heer Serge Fautré, Bestuurder en Chief Executive Officer van de vennootschap sinds 2002, aanvaard en de heer Jean-Edouard Carbonnelle, Chief Financial Officer van de vennootschap sinds 1998, benoemd tot zijn opvolger.

De Raad van Bestuur dankt de heer Serge Fautré voor de volbrachte verwezenlijkingen, in het bijzonder het diversificatieproces van de vastgoedportefeuille dat in 2005 werd opgestart. Hij is verheugd op de ervaring en erkende competentie van de heer Jean-Edouard Carbonnelle te kunnen rekenen om de continuïteit van deze strategie te garanderen.



together
in real estate

3. Beheer financiële middelen

Verkoop eigen aandelen

Tussen 12.03.2012 en 30.03.2012 heeft Cofinimmo op de beurs 117 891 eigen gewone aandelen verkocht voor een gemiddelde nettoprijs van € 93,16 per aandeel¹.

Van deze 117 891 eigen gewone aandelen:

- werden er 106 338 verkocht en betaald vóór 31.03.2012, zodat ze deel uitmaken van de resultaten van de Groep op 31.03.2012;
- werden er 11 553 verkocht en betaald begin april, zodat ze geen deel uitmaken van de resultaten van de Groep op 31.03.2012.

Aantal aandelen	31.12.2011	31.03.2012	02.05.2012
Aantal gewone aandelen, inclusief eigen aandelen (A)	15 220 653	15 461 745	15 461 745
Aantal eigen gewone aandelen (B)	1 094 374	988 036	976 483
Aantal gewone aandelen in omloop (C) = (A) – (B)	14 126 279	14 473 709	14 485 262
Aantal bevoorrechte aandelen (D)	1 067 809	826 717	826 717
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen in omloop (E) = (C) + (D)	15 194 088	15 300 426	15 311 979

Deze eigen gewone aandelen zijn exclusief in handen van Cofinimmo NV en vertegenwoordigen een niveau van zelfcontrole van bijna 6%.

¹ Op 31.03.2012 bedroeg de slotkoers op de beurs € 92,20 en de intrinsieke waarde van het aandeel, in reële waarde, € 97,13.



together
in real estate

4. **Samenvatting van de resultaten en de geconsolideerde rekeningen op 31.03.2012**

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

	31.03.2012	31.03.2011
A. NETTO COURANT RESULTAAT		
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	58 013	46 268
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	5 749	5 234
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-425	684
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-1 149	-185
Vastgoedresultaat	62 188	52 001
Technische kosten	-1 984	-692
Commerciële kosten	-338	-201
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-846	-1 148
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	59 020	49 960
Beheerkosten vastgoed	-3 845	-3 699
Operationeel vastgoedresultaat	55 175	46 261
Algemene kosten van de vennootschap	-1 993	-1 876
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	53 182	44 385
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39) ¹	1 426	1 259
Financiële kosten (exclusief IAS 39) ²	-15 419	-14 138
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-850	-1 049
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Belastingen	-718	-1 783
Netto courant resultaat³	37 621	28 674
Minderheidsbelangen	-1 023	-537
Netto courant resultaat – aandeel Groep	36 598	28 137
B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	4 500
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	641	-8 193
Ander portefeuilleresultaat	-1 562	-129
Resultaat op de portefeuille	-921	-3 822
Minderheidsbelangen	-422	-8
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	-1 343	-3 830
C. NETTO RESULTAAT		
Netto resultaat – aandeel Groep	35 255	24 307

¹ IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële opbrengsten op 31.03.2012 en 31.03.2011 respectievelijk K€ 8 298 en K€ 7 120.

² IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële kosten op 31.03.2012 en 31.03.2011 respectievelijk K€ -23 141 en K€ -21 048.

³ Netto resultaat uitgezonderd het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, de variaties in de reële waarde van vastgoed-beleggingen, de exit taks en de terugname van uitgestelde belastingen.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Embargo tot 02.05.2012, 8:00 AM CET

Aantal aandelen	31.03.2012	31.03.2011
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	15 461 745	13 667 397
Aantal uitgegeven en niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen	826 717	1 249 005
Aantal gewone aandelen in omloop	14 473 709	13 614 790
Aantal bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de	826 717	1 249 005
Totaal aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	15 300 426	14 863 795

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema

De huurinkomsten bedragen € 58,01 miljoen op 31.03.2012 tegenover € 46,27 miljoen op 31.03.2011, d.i. een stijging met 25,4%. Deze verbetering is het gevolg van de betaling door Belfius Bank van een verbrekingsvergoeding van haar huurovereenkomst voor het gebouw Livingstone. Deze vergoeding, goed voor een bedrag van € 11,20 miljoen, werd betaald in de loop van het 1^{ste} kwartaal van 2012 en werd volledig opgenomen in de resultatenrekeningen van het kwartaal. Bij een ongewijzigde perimeter ('like-for-like') zijn de huurinkomsten met 0,9% gestegen tegenover 31.03.2011. Deze stijging is voornamelijk het gevolg van de nieuwe verhuringen en de indexering.

De bezettingsgraad daalt van 95,34% op 31.12.2011 tot 95,15% op 31.03.2012. Op te merken valt dat het gebouw Livingstone, dat leeg staat maar gerenoveerd wordt, niet meer wordt meegeteld in de berekening van de bezettingsgraad op 31.03.2012, daar dit gebouw niet meer voor commercialisering in aanmerking komt.

De directe operationele kosten zijn tussen 31.03.2011 en 31.03.2012 met € 1,13 miljoen gestegen onder de invloed van technische kosten in verband met de toegenomen vervanging van verouderde uitrustingen door efficiëntere modellen, meer bepaald op het vlak van energie. Van hun kant zijn de operationele kosten die niet direct aan de gebouwen kunnen worden toegeschreven, nl. die welke worden opgelopen voor het onroerend en algemeen beheer van de vennootschap, gestegen met € 0,26 miljoen.

Het operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) bedraagt € 53,18 miljoen op 31.03.2012, vergeleken met € 44,39 miljoen op 31.03.2011, goed voor een stijging met 19,8%.

Het financieel resultaat (inclusief impact IAS 39) daalt van € -13,93 miljoen op 31.03.2011 tot € -14,84 miljoen op 31.03.2012. De gemiddelde rentevoet, met inbegrip van de bankmarges en de afschrijvingskosten van de financiële afdekkingsinstrumenten voor de betrokken periode, bedraagt 4,04% op 31.03.2012 tegen 4,01% op 31.03.2011. Het gemiddeld schuldniveau stijgt dan weer van € 1 525,7 miljoen tot € 1 658,2 miljoen tussen beide voornoemde data.

De herwaardering van de optionele financiële instrumenten leidt tot een netto latent verlies dat minder groot is dan tijdens het 1^{ste} kwartaal van 2011: het bedraagt € -0,85 miljoen op 31.03.2012 tegenover € -1,05 miljoen op 31.03.2011. De balanspost van het eigen vermogen "Reserve voor het



together
in real estate

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Embargo tot 02.05.2012, 8:00 AM CET

saldo van de variaties in reële waarde van de afdekkingsinstrumenten¹, waaronder de variaties van de effectieve waarde van zowel de optionele als de niet-optionele financiële instrumenten geboekt worden, wordt groter en stijgt van € -117,69 miljoen op 31.12.2011 tot € -131,79 miljoen op 31.03.2012 onder invloed van de daling van de toekomstige rentevoeten tussen beide 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. Tijdens de komende jaren zal deze rubriek van het eigen vermogen beetje bij beetje worden afgeboekt.

De belastingen tonen een daling van 59,5% en dalen van € -1,78 miljoen op 31.03.2011 tot € -0,72 miljoen op 31.03.2012. Deze daling is voornamelijk het gevolg van de overgang van Pubstone NV naar het fiscale vastgoedbevakstelsel op 30.06.2011.

Het netto courant resultaat – aandeel van de Groep stijgt van € 28,14 miljoen op 31.03.2011 tot € 36,60 miljoen op 31.03.2012, een verbetering met 30,1%. Per aandeel bedraagt dit resultaat € 2,39, vergeleken met € 1,89 één jaar eerder.

Het resultaat op de portefeuille bestaat uit drie elementen: de meer- of minderwaarden die worden gerealiseerd bij de verkoop van gebouwen, de latente meer- of minderwaarden als gevolg van de herwaardering van de portefeuille, en de elementen op de post “Ander resultaat op de portefeuille”.

Het resultaat dat werd gerealiseerd op de verkoop van gebouwen is op 31.03.2012 gelijk aan nul, daar er dit kwartaal geen enkel gebouw werd verkocht. Dit resultaat bedroeg € 4,50 miljoen op 31.03.2011. De inhoud van de rubriek “Ander resultaat op de portefeuille” daalt met € -0,13 miljoen tot € -1,56 miljoen tussen 31.03.2011 en 31.03.2012. Dit verschil is het gevolg van de opname van de huurkortingen in deze rubriek sinds het 2^{de} kwartaal van 2011, terwijl die kortingen vroeger werden opgenomen in het courant resultaat². Ondanks deze twee ongunstige elementen stijgt het resultaat op de portefeuille tussen 31.03.2011 en 31.03.2012, nl. van € -3,83 miljoen tot € -1,34 miljoen, dankzij een duidelijke verbetering in de reële-waardeschommeling van de portefeuille. Terwijl er op 31.03.2011 een latente minderwaarde van € -8,19 miljoen werd geboekt, tonen de resultaten op 31.03.2012 een latente meerwaarde van € 0,64 miljoen. Deze stijging is het gevolg van het effect van de indexering van de huurovereenkomsten van rusthuizen en van een stijging van de waarden van de portefeuilles Pubstone in België en van de MAAF verzekeringsagentschappen in Frankrijk.

Het netto resultaat – aandeel van de Groep stijgt van € 24,31 miljoen op 31.03.2011 tot € 35,26 miljoen op 31.03.2012, goed voor een toename met 45%. Per aandeel bedraagt dit resultaat € 2,30, tegen € 1,64 één jaar eerder.

¹ De rubriek “Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van de financiële instrumenten” wordt opgenomen in de rubriek “Reserve” van de balans.

² Zie de uitleg over de boekingsmethode van de huurkortingen (periodes van bezetting waarvoor geen huur wordt betaald) op pagina 139 van het Financieel Jaarverslag 2011.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
Embargo tot 02.05.2012, 8:00 AM CET

B. Geconsolideerde balans (x € 1 000)

	31.03.2012	31.12.2011
Vaste activa	3 446 803	3 414 890
Goodwill	157 456	157 456
Immateriële vaste activa	771	745
Vastgoedbeleggingen	3 209 928	3 177 560
Andere materiële vaste activa	999	966
Financiële vaste activa	21 200	21 880
Vorderingen financiële leasing	55 513	55 403
Handelsvorderingen en andere vaste activa	98	43
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	838	838
Vlottende activa	116 620	114 051
Activa bestemd voor verkoop	12 994	12 025
Financiële vlottende activa	13 034	13 779
Vorderingen financiële leasing	2 868	2 868
Handelsvorderingen	23 376	20 840
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	14 782	17 015
Kas en kasequivalenten	6 774	10 207
Overlopende rekeningen	42 792	37 317
TOTAAL ACTIVA	3 563 423	3 528 941
Eigen vermogen	1 545 920	1 515 544
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervenootschap	1 486 159	1 460 887
Kapitaal	819 927	814 228
Uitgiftepremies	313 864	312 330
Reserves	317 113	215 790
Nettoresultaat van het boekjaar	35 255	118 539
Minderheidsbelangen	59 761	54 657
Verplichtingen	2 017 503	2 013 397
Langlopende verplichtingen	1 438 949	1 601 387
Voorzieningen	18 108	18 474
Langlopende financiële schulden	1 307 059	1 435 094
Andere langlopende financiële verplichtingen	72 157	106 735
Uitgestelde belastingen	41 625	41 083
Kortlopende verplichtingen	578 554	412 011
Kortlopende financiële schulden	379 430	246 316
Andere kortlopende financiële verplichtingen	89 004	58 930
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	70 264	79 225
Overlopende rekeningen	39 856	27 540
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 563 423	3 528 941



together
in real estate

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De reële waarde (“fair value”) van de vastgoedportefeuille¹, opgenomen in de geconsolideerde balans, wordt bekomen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 31.03.2012 bedraagt de reële waarde € 3 222,9 miljoen, in vergelijking met € 3 189,4 miljoen op 31.12.2011.

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille¹ bedraagt € 3 346,8 miljoen op 31.03.2012 in vergelijking met € 3 311,3 miljoen op 31.12.2011 (zie ook tabel “Vastgoedpatrimonium” hierna).

De rubriek “Deelnemingen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures” betreft het belang van 50% van Cofinimmo in FPR Leuze NV.

De post “Minderheidsbelangen” omvat de in aandelen terugbetaalbare obligaties die werden uitgegeven door dochteronderneming Cofinimur I.

¹ De activa bestemd voor eigen gebruik en de projectontwikkelingen inbegrepen.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
Embargo tot 02.05.2012, 8:00 AM CET

5. Vastgoedpatrimonium

EVOLUTIE VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE		
Uittreksel uit de verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Winssinger & Vennoten en PricewaterhouseCoopers gebaseerd op de investeringswaarde		
(x € 1 000 000)	31.03.2012	31.12.2011
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 346,75	3 311,31
Projecten en grondreserve	-130,31	-59,20
Totaal der gebouwen in exploitatie	3 216,44	3 252,11
Contractuele huurprijzen	215,39	216,47
Bruto rendement op de gebouwen in exploitatie	6,70%	6,66%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de op de waardingsdatum leegstaande gebouwen	226,38	227,04
Bruto rendement bij 100% verhuring van de portefeuille	7,04%	6,98%
Bezettingsgraad van de gebouwen in exploitatie¹	95,15%	95,34%

Op 31.03.2012 omvat de rubriek *Projecten en grondreserve* voornamelijk het gebouw Livingstone. Ze bevat ook de projecten en de uitbreidingen in het rusthuizensegment, waarvan de belangrijkste gelegen zijn te Tremelo en Ukkel.

Segment	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(in € 1 000)	(in %)	Variatie over de periode	(in € 1 000)	(in %)
Kantoren	1 543 894	47,9%	-0,9%	31 836	53,9%
Brussel Leopold/Louiza	345 970	10,7%	-2,6%	14 376	24,4%
Brussel Centrum/Noord	259 631	8,1%	-0,1%	31 764	6,4%
Brussel Gedecentraliseerd	619 112	19,2%	-0,8%	8 540	14,5%
Brussel Periferie & Satellieten	144 588	4,5%	0,1%	2 485	4,2%
Antwerpen	61 467	1,9%	1,2%	664	1,1%
Andere Regio's	113 126	3,5%	-0,1%	2 006	3,4%
Rust- en ziekenhuizen	1 116 889	34,7%	0,9%	17 179	29,1%
België	711 241	22,1%	0,8%	10 237	17,3%
Frankrijk	405 647	12,6%	1,1%	6 942	11,8%
Distributievastgoednetten	516 895	16,0%	0,8%	9 219	15,6%
Pubs - België	259 757	8,1%	0,6%	4 905	8,3%
Pubs - Nederland	149 688	4,6%	0,3%	2 335	4,0%
MAAF - Frankrijk	107 450	3,3%	1,9%	1 979	3,4%
Andere	45 244	1,4%	0,1%	785	1,4%
TOTALE PORTEFEUILLE	3 222 922	100,0%	0,0%	59 019	100,0%

¹ Berekend op basis van de huurinkomsten.



together
in real estate

6. Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 31.03.2012

A. Verwerving van 100% van de aandelen van Immopol Dendermonde NV, eigenaar van een gebouw gelegen te Dendermonde

Op 11.04.2012 verwierf de Cofinimmo Groep de totaliteit van de aandelen van de vennootschap Immopol Dendermonde NV, eigenaar van een net opgeleverd gebouw gelegen te Dendermonde, Kroonveldlaan 30.

Het gebouw is voor 18 jaar verhuurd aan de Regie der Gebouwen en de huurovereenkomst startte op 01.04.2012. De Federale Politie heeft het in de loop van de maand april 2012 in gebruik genomen. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd. De Regie der Gebouwen zal na verstrijken van de huurovereenkomst de keuzemogelijkheid hebben om a) de huurovereenkomst te vernieuwen voor een minimum periode van drie jaar, b) de site te verlaten, c) het gebouw te kopen voor een prijs die overeenkomt met de conventionele waarde, afgeschreven aan 3% per jaar.

De conventionele waarde van het gebouw, terrein inbegrepen, beloopt € 15,57 miljoen en is niet hoger dan de reële waarde van het actief bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. Het initiële bruto rendement beloopt 7%.

Het gebouw heeft een oppervlakte van meer dan 9 000m² en beschikt over een uitstekende energieprestatie en thermische isolatie: E12 en K 20 (in vergelijking met het maximaal toegelaten peil van E 100 en K 45 in het Vlaams Gewest op het moment van de aanvraag van de bouwvergunning).

Meer informatie over deze verwerving vindt U in ons persbericht van 12.04.2012, beschikbaar onder de rubriek “Investor Relations & Media/Press releases” op de website van de onderneming (www.cofinimmo.com).

B. Aanbesteding voor de “promotie van werkzaamheden en diensten met betrekking tot gebouwen van de studentenhuisvesting” van de Universit  Libre de Bruxelles binnengehaald door Cofinimmo

Cofinimmo NV heeft de openbare aanbesteding binnengehaald voor een Publiek-Private Samenwerking (“PPS”) met de Universit  Libre de Bruxelles (“ULB”) voor het contract aangaande de “promotie van werkzaamheden en diensten met betrekking tot gebouwen van de studentenhuisvesting”.

Het project bestaat uit twee gebouwen die vlak bij de Campus Solbosch in Brussel liggen, en een totale oppervlakte aanbieden van 11 284m²:

- een gebouw gelegen in de Wedrennenlaan 29-33 te 1050 Brussel, dat 242 kamers telt;
- een gebouw gelegen in de Depagelaan 31 te 1000 Brussel, dat 104 kamers telt.

De ULB, eigenaar van de twee gebouwen, verleent Cofinimmo een erfpachtrecht van 27 jaar. Cofinimmo verbindt zich ertoe om het gebouw “Wedrennen” grondig te renoveren en minder zware



together
in real estate

renovatiewerken uit te voeren aan het gebouw “Depage”. Dit dient te gebeuren volgens een door de ULB opgesteld lastenboek. Aan het einde van het erfpachtrecht van 27 jaar gaat de eigendom van de gebouwen opnieuw over in handen van de ULB.

Als tegenprestatie, tekent de ULB een huurovereenkomst van 27 jaar met Cofinimmo, waarbij zij de gebouwen in huur neemt voor een jaarlijkse huurprijs van € 1,21 miljoen, jaarlijks geïndexeerd. Cofinimmo staat in voor het technisch onderhoud van de gebouwen tijdens de volledige verhuurperiode.

Het bedrag dat Cofinimmo zal investeren in het project is geraamd op € 14,2 miljoen en het verwachte interne netto rendement zou bij de 6,60% bedragen.

Meer informatie over deze transactie vindt U in ons persbericht van 23.04.2012, beschikbaar onder de rubriek “Investor Relations & Media/Press releases” op de website van de onderneming (www.cofinimmo.com).

C. Verwerving van een EHPAD in het kader van het partnerschapsakkoord tussen Cofinimmo en de Groep ORPEA

Op 19.04.2011 hebben de Groep ORPEA en Cofinimmo de muren van een EHPAD¹ in Parijs verworven. Deze verwerving heeft plaats in het kader van het partnerschapsakkoord dat beide groepen in november 2011 hebben gesloten. Overeenkomstig dit partnerschap verbinden de partijen zich ertoe joint ventures op te richten met als doel de verwerving, het bezit en de verhuring van zorgvastgoed dat ORPEA exclusief exploiteert. Het akkoord beoogt over een termijn van vijf jaar een omvang van € 500 miljoen activa te bereiken.

De verwerving wordt verricht door de eerste joint venture Cofinea I SAS, een vennootschap naar Frans recht waarvan Cofinimmo 51% van het kapitaal in handen heeft en de Groep ORPEA de rest, nl. 49%. De vennootschap Cofinea I SAS geniet het stelsel van een Société d’Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) (beursgenoteerde vastgoedbeleggingsvennootschap).

De EHPAD ligt in het 19^{de} arrondissement van Parijs, werd gebouwd in 2004 en heeft een totale oppervlakte van 4 265m² met 107 bedden in exploitatie. Het rusthuis wordt geëxploiteerd door de Groep ORPEA waarmee Cofinimmo een handelshuurovereenkomst van het type “triple net” heeft gesloten voor een periode van 12 jaar.

De door Cofinea I SAS betaalde aankoopprijs bedraagt € 20,9 miljoen en komt overeen met de reële waarde van het gebouw zoals de onafhankelijke vastgoedexpert die heeft vastgesteld. Dit bedrag wordt vermeerderd met de registratierechten die aan de Franse Staat verschuldigd zijn op deze verkoop, zodat het goed een beleggingswaarde heeft van € 22,2 miljoen. De huuropbrengst bedraagt 6,15% in “dubbel netto” equivalent en 5,90% in “triple netto”² equivalent.

¹ Etablissement d’Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes . Tehuis voor afhankelijke bejaarden.

² De huurovereenkomst is « triple net » in dat erin voorzien is dat alle kosten (structurele vastgoedkosten en kosten gebonden aan de technische installaties van het gebouw inbegrepen), taksen en verzekeringen ten laste zijn van de huurder. Het rendement in « dubbel



together
in real estate

De vennootschap Cofinea I SAS wordt volgens de vermogensmutatiemethode opgenomen in de geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo en in de rekeningen van ORPEA.

Meer informatie over deze verwerving vindt U in ons persbericht van 24.04.2012, beschikbaar onder de rubriek “Investor Relations & Media/Press releases” op de website van de onderneming (www.cofinimmo.com).

D. Afsluiting van een nieuwe gesyndiceerde lening voor een bedrag van €220 miljoen

Op 20.04.2012 heeft Cofinimmo een nieuwe gesyndiceerde lening voor een bedrag van 220 miljoen gesloten met vijf banken. Deze lening van het type “revolving credit facility” heeft een looptijd van vijf jaar. Rekening houdend met de al toegekende en ongebruikte kredieten is er bijgevolg al herfinanciering voor alle vervaldagen van kredieten die in 2012 moeten worden afgelost en voor 61% van de in 2013 af te lossen vervaldagen.

E. 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 boekjaar 2011 onder de vorm van ofwel nieuwe gewone aandelen, ofwel contanten of een combinatie van deze twee betalingsmodaliteiten.

De modaliteiten voor de distributie van het keuzedividend worden beschreven in het persbericht dat op 02.05.2012 wordt gepubliceerd en ook op de website van de vennootschap staat (www.cofinimmo.com) onder de rubriek “Investor Relations & Media/Press releases”.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Embargo tot 02.05.2012, 8:00 AM CET

Voor meer informatie:

Valérie Kibieta

Investor Relations Manager

Tél.: +32 2 373 60 36

vkibieta@cofinimmo.be

Chloé Dungelhoff

Corporate Communications Manager

Tél.: +32 2 777 08 77

cdungelhoff@cofinimmo.be

Betreffende Cofinimmo

Cofinimmo is de belangrijkste Belgische beursgenoteerde investeerder in vastgoed bestemd voor verhuring. De onderneming bezit een portefeuille van meer dan € 3,2 miljard goed voor een totale oppervlakte van 1 800 000m². De onderneming is hoofdzakelijk actief in de kantoor- en zorgsector, alsook in distributievastgoednetten. 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 31.03.2012 bedraagt de totale beurskapitalisatie € 1,5 miljard.

www.cofinimmo.com

together in real estate



together
in real estate

Cofinimmo

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
Embargo tot 02.05.2012, 8:00 AM CET

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

	31.03.2012	31.03.2011
A. NETTO RESULTAAT		
Huurinkomsten	58 023	46 269
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	5 748	5 234
Met verhuur verbonden kosten	-9	-1
Netto huurresultaat	63 762	51 502
Recuperatie van vastgoedkosten	224	121
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	9 390	12 417
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-1374	-305
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-9 814	-11 734
Vastgoedresultaat	62 188	52 001
Technische kosten	-1 984	-693
Commerciële kosten	-338	-202
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-846	-1 146
Beheerkosten vastgoed	-3 845	49 960
Vastgoedkosten	-7 013	-5 740
Operationeel vastgoedresultaat	55 175	46 261
Algemene kosten van de vennootschap	-1 993	-1 876
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	53 182	44 385
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	0	4 500
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	641	-8 193
Ander portefeuilleresultaat	-1 297	-36
Operationeel resultaat	52 526	40 655
Financiële inkomsten	1 426	1 259
Netto interestkosten	-15 323	-14 038
Andere financiële kosten	-96	-99
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-850	-1 049
Financieel resultaat	-14 843	-13 298
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	
Resultaat vóór belastingen	37 683	26 727
Vennootschapsbelasting	-718	-1 783
Exit taks	-265	-92
Belastingen	-983	-1 875
Netto resultaat	36 700	24 852
Minderheidsbelangen	-1 445	-545
Netto resultaat – aandeel Groep	35 255	24 307
Netto courant resultaat – aandeel Groep	36 598	28 137
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	-1 343	-3 830



together
in real estate

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
Embargo tot 02.05.2012, 8:00 AM CET

B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-706	-87
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-14 100	33 413
Andere elementen van het globaal resultaat	-14 806	33 326
Minderheidsbelangen	104	-1
Andere elementen van het globaal resultaat – aandeel Groep	-14 702	33 325
C. GLOBAAL RESULTAAT	21 894	58 178
Minderheidsbelangen	-1 341	-546
Globaal resultaat – aandeel Groep	20 553	57 632