

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

EMBARGO TOT 10.02.2012 – 8:00AM

## JAARRESULTATEN 2011

- ☞ Netto courant resultaat per aandeel (aandeel van de Groep), exclusief impact van de IAS 39 norm, van € 7,45, boven de verwachting van € 7,33
- ☞ Bij een constante portefeuille is het niveau van de huurinkomsten over de laatste 12 maanden met 2,1% gestegen
- ☞ Expertisewaarde van de portefeuille 0,3% lager over het jaar
- ☞ Netto-actiefwaarde per aandeel van € 96,15 (portefeuille in reële waarde)
- ☞ Bezettingsgraad stabiel op 95,34%
- ☞ Bevestiging van het vooropgestelde bruto dividend 2011 voor het gewone aandeel van € 6,50
- ☞ Voortzetting van het diversificatiebeleid

Brussel, 10.02.2012, 8:00AM CET

Cofinimmo verheugt zich erop dat ze in een bijzonder moeilijke economische context een netto courant resultaat per aandeel van € 7,45 heeft gerealiseerd, dat de vooruitzichten van februari 2011 met 2% overtreft. Dit succes gaat samen met de voldoening omdat ze er daarbij ook in geslaagd is om gelijktijdig meerdere elementen van haar strategie concreet vorm te geven.

Haar commerciële prestatie wordt weerspiegeld in de lengte van de huurcontracten in alle segmenten die de vennootschap sinds 2005 heeft gediversifieerd, en in het specifieke kantorensegment ook in haar vermogen om de bestaande klanten te beheren en nieuwe klanten aan te trekken voor oppervlakten die beschikbaar zijn geworden. De bezettingsgraad van de kantoren van 93,07% weerspiegelt dit vermogen en het engagement van de teams.

Het diversificatiebeleid werd voortgezet en de evolutie van het aandeel van kantoren dat op een jaar tijd van 55,6% naar 48,6% ging, is het resultaat van investeringen in de zorgsector en in een patrimonium van agentschappen van de Franse verzekeraar MAAF die in december werden verworven, evenals van de verkoop van gebouwen voor € 172,1 miljoen.

Ondanks een grotere volatiliteit op de financiële markten, heeft Cofinimmo met succes verschillende acties gerealiseerd om haar balansstructuur beter te beheren. Het eigen vermogen werd versterkt met meer bepaald de emissie van 330 246 nieuwe aandelen als gevolg van de aan de aandeelhouders geboden optie om hun dividend in aandelen te ontvangen. Meer dan 30% van de aandeelhouders heeft

hiervoor geopteerd. De emissie in december voor zowat € 50 miljoen van in aandelen terugbetaalbare obligaties (“ATO”) door onze dochteronderneming Cofinimur bij de acquisitie van de agentschappen van MAAF heeft eveneens bijgedragen tot het versterken van het eigen vermogen van de Groep.

De financieringsbronnen werden verder gediversifieerd. Dit wordt geïllustreerd door de emissie in april van een in aandelen van Cofinimmo converteerbare lening voor een bedrag van € 173 miljoen die hoofdzakelijk bij institutionele eindbeleggers werd geplaatst.

De realisatie van deze doelstelling is een sterke aanmoediging om tijdens de volgende jaren verder inspanningen te blijven leveren.

#### Inhoudstafel

1. <b>Samenvatting en kerncijfers</b>	p.3
2. <b>Vooruitzichten</b>	p.6
3. <b>Belangrijke gebeurtenissen en transacties in 2011</b>	p.7
A. <b>Investerings, desinvesteringen en ontwikkelingen</b>	p.7
B. <b>Beheer van de financiële middelen</b>	p.17
4. <b>Samenvatting van de resultaten en geconsolideerde rekeningen op 31.12.2011</b>	p.20
A. <b>Geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema</b>	p.21
B. <b>Geconsolideerde balans</b>	p.24
5. <b>Vastgoedpatrimonium</b>	p.25
6. <b>Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 31.12.2011</b>	p.28
7. <b>Dividend voor het gewoon aandeel voor het boekjaar 2011, betaalbaar in 2012</b>	p.28
8. <b>Dividend voor het bevoorrecht aandeel en conversie</b>	p.29
9. <b>Corporate Governance</b>	p.29
10. <b>Agenda van de aandeelhouder 2012</b>	p.30
<b>Bijlage 1: Globaal resultaat – Schema Koninklijk Besluit van 07.12.2010</b>	p.31

## 1. Samenvatting en kerncijfers

Het **netto courant resultaat** – aandeel van de Groep en exclusief de impact van de IAS 39 norm – voor het boekjaar 2011 bedraagt € 113 miljoen, een daling van 5% in vergelijking met 2010. Per aandeel komt dit neer op een resultaat van € 7,45, te vergelijken met € 8,02 voor het voorgaande boekjaar. Het ligt in de lijn van de verwachtingen en ligt 7,1% lager dan een boekjaar eerder.

Het aantal aandelen waarover de winst van het boekjaar verdeeld is, is met 2,2% gestegen als gevolg van de betaling van het keuzedividend in gewone aandelen in mei 2011 waarvoor 37,7% van de dividendcoupons ter inschrijving werden afgegeven.

Dankzij dit netto courant resultaat kan de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering voorstellen om voor het boekjaar 2011 (betaalbaar in mei 2012) een onveranderd bruto dividend uit te keren van € 6,50 per gewoon aandeel, in lijn met de verwachtingen. Dit stemt overeen met een pay out van de bovenvermelde winst van 87,2%<sup>1</sup>.

Het **resultaat op de portefeuille** omvat een gerealiseerde netto meerwaarde op de verkoop van gebouwen voor een bedrag van € +6,6 miljoen en een netto variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € -9,6 miljoen (-0,3%). Deze cijfers zijn te vergelijken met respectievelijk € +7,3 miljoen en € -28,3 miljoen (-0,9%) voor 2010. Het laatste kwartaal van 2011 werd gekenmerkt door een waardevermeerdering van het patrimonium die volgens de deskundigen € 6,6 miljoen bedraagt, na negen kwartalen op rij waarin de waarde is gedaald.

Het resultaat op de portefeuille per 31.12.2011 omvat in de subrubriek “Ander portefeuilleresultaat” een terugneming van de uitgestelde belastingen als gevolg van de omzetting van Pubstone NV in een institutionele vastgoedbevak voor een bedrag van € 39,3 miljoen in juni 2011.

Per aandeel vertegenwoordigt het resultaat op de portefeuille een winst van € 0,98 in vergelijking met een verlies van € 1,45 in 2010.

Het **netto resultaat** per aandeel – aandeel van de Groep – bedraagt € 7,80 voor het boekjaar 2011 te vergelijken met € 5,64 voor het boekjaar 2010.

In 2011 wordt voor een bedrag van € 172,1 miljoen aan gebouwen verkocht. Dit waren voornamelijk kantoorgebouwen. De opbrengst ervan werd geherinvesteerd in rusthuizen en in de aankoop van een portefeuille met agentschappen van de Groep MAAF. Sinds 2005 heeft Cofinimmo haar blootstelling aan de kantorensector, die vandaag 48,6% van haar patrimonium vertegenwoordigt tegenover bijna 100% vijf jaar geleden, geleidelijk afgebouwd. Cofinimmo zou het aandeel van de kantoorgebouwen verder kunnen afbouwen en zal een stevige positie en een belangrijke knowhow in dit segment in België behouden. De bezettingsgraad van haar kantoorgebouwen is 93,07%<sup>2</sup>, alle andere gebouwen zijn bezet voor 100%<sup>3</sup>.

De wetgeving op de Vastgoedbevaks is gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 07.12.2010, als gevolg van de voorstellen die vanaf 2007 werden geformuleerd door de associatie van Vastgoedbevaks. De nieuwe bepalingen bieden een flexibelere toegang tot de kapitaalmarkt. Ze bieden eveneens de dochterondernemingen van (beursgenoteerde) openbare Vastgoedbevaks de mogelijkheid om het statuut van **Institutioneel Vastgoedbevak** aan te vragen dat hetzelfde fiscaal statuut en een aangepaste

<sup>1</sup> Dit dividend is meer dan het bedrag dat overeenstemt met de wettelijke uitkeringsverplichting, hetzij 80% van de netto opbrengsten waarvan sprake in Artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010.

<sup>2</sup> Bezettingsgraad in m<sup>2</sup>

<sup>3</sup> De bezettingsgraad van de portefeuille met agentschappen van MAAF is 97,2%

prudentiële omkadering geniet. Pubstone NV, FPR Leuze NV en Silverstone NV werden respectievelijk in juni, oktober en december 2011 erkend als institutionele Vastgoedbevak.

### Algemene gegevens

(x € 1 000 000)	31.12.2011	31.12.2010
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 189,4	3 041,9
(x € 1 000)	31.12.2011	31.12.2010
Vastgoedresultaat	208 569	214 320
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	177 791	184 996
Financieel resultaat	-67 107	-72 094
Netto courant resultaat (aandeel Groep)	103 643	105 435
Resultaat op de portefeuille (aandeel Groep)	14 897	-21 639
Netto resultaat (aandeel Groep)	118 540	83 796
(in %)	31.12.2011	31.12.2010
Beheerkosten/gemiddelde patrimoniumwaarde <sup>1</sup>	0,83%	0,80%
Operationele marge	85,24%	86,32%
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten <sup>2</sup> (in jaren)	11,3	11,5
Bezettingsgraad <sup>3</sup>	95,34%	95,77%
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,98%	6,98%
Netto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,56%	6,52%
Gemiddelde rentevoet van de leningen <sup>4</sup>	4,20%	4,33%
Schuldgraad <sup>5</sup>	49,89%	47,50%
Loan-to-value ratio <sup>6</sup>	51,50%	50,26%

### Gegevens per aandeel<sup>7</sup>(in €)

Resultaten	31.12.2011	31.12.2010
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep – exclusief IAS 39 impact</b>	<b>7,45</b>	<b>8,02</b>
IAS 39 impact	-0,63	-0,93
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>	<b>6,82</b>	<b>7,09</b>
Gerealiseerd resultaat op de portefeuille	0,44	0,49
Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille <sup>8</sup>	0,54	-1,94
<b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>	<b>7,80</b>	<b>5,64</b>

<sup>1</sup> Gemiddelde waarde van het patrimonium vermeerderd met de waarde van de afgestane huurinkomsten van gebouwen waarvan de onderhoudskosten ten laste van 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 91,35% t.o.v. 88,4% voor de kantoormarkt (bron: DTZ).

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

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

<sup>6</sup> Ratio waarnaar wordt verwezen in kredietovereenkomsten en die het quotiënt is van de netto financiële schulden en de totale reële waarde van het patrimonium en de financiële leasingvorderingen. Tijdens het boekjaar 2011 werd een amendement met de exacte definitie van de ratio opgesteld. Indien de nieuwe definitie conventioneel van toepassing was op 31.12.2010 (quod non), was de ratio op die datum 49,40%.

<sup>7</sup> Gewone en bevoorrechte aandelen

<sup>8</sup> Het gaat om de variatie van de reële waarde van de beleggingsgebouwen, de exit tax en de terugneming van de uitgestelde belastingen.

<b>Netto-actief waarde per aandeel</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde <sup>1</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2010	96,15	91,72
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde <sup>2</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2010	100,68	96,07

<b>Verwaterd netto-actief waarde per aandeel<sup>3</sup></b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Verwaterd geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde <sup>4</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2010	98,29	91,72
Verwaterd geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde <sup>5</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2010	102,29	96,07

#### Key performance indicatoren volgens het EPRA<sup>6</sup> referentiesysteem (in € per aandeel)

	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
EPRA Resultaat	7,45	8,02
EPRA Netto Actief Waarde (NAW)	104,37	106,09
EPRA Aangepaste Netto Actief Waarde (NNNAW)	98,36	98,21
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	6,21%	6,33%
EPRA Aangepast NIR	6,17%	6,23%
EPRA Huurleegstand	4,84%	4,44%

<sup>1</sup> Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsbelasting) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.

<sup>2</sup> Investeringswaarde: voor inhouding van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsbelasting) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.

<sup>3</sup> Uitgaande van de theoretische omzetting van de converteerbare obligaties die werden uitgegeven door Cofinimmo en van de in aandelen terugbetaalbare obligaties uitgegeven door Cofinimur.

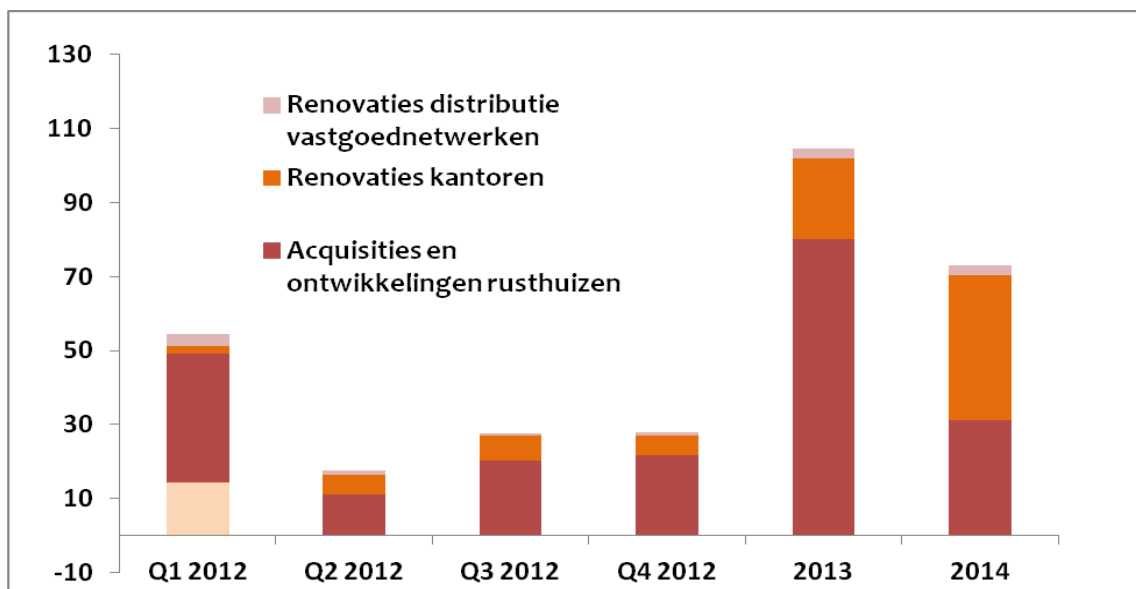
<sup>4</sup> Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsbelasting) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.

<sup>5</sup> Investeringswaarde: voor inhouding van transactiekosten.

<sup>6</sup> Belangrijkste financiële prestatie-indicatoren die van toepassing zijn op de genoteerde vastgoedvennootschappen volgens de aanbevelingen van EPRA ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

## 2. Vooruitzichten

Het voorziene investeringsprogramma voor de jaren 2012 tot 2014 op basis van de genomen engagementen, bedraagt € 305 miljoen<sup>1</sup> en kan als volgt per sector worden onderverdeeld:



Als gevolg van de acquisitie van de portefeuille van agentschappen van MAAF, werd deze portefeuille samen met het netwerk van Pubstone cafés gegroepeerd in een gemeenschappelijk segment onder de naam “Netwerken van distributievastgoed”.

Voor het jaar 2012 alleen zijn de volgende investeringen gepland:

de acquisitie tijdens de eerste helft van 2012 van het Politiecommissariaat van Dendermonde voor een waarde van € 14,4 miljoen als resultaat van een overeenkomst met de bouwonderneming Cordeel en de acquisitie van rusthuizen in België en in Frankrijk voor een bedrag van € 87,9 miljoen als resultaat van de oplevering van nieuwe eenheden of uitbreidingen van bestaande eenheden.

Het investeringsprogramma omvat eveneens de uitgaven voor grote renovatiewerken die als vaste activa worden geboekt.

Op basis van de huidige verwachtingen en uitgaande van het uitblijven van belangrijke onverwachte gebeurtenissen, deelt de vennootschap het volgende mee:

- een verwachting van het netto courant resultaat per aandeel (exclusief IAS 39) voor 2012 in de lijn van het niveau dat voor het boekjaar 2011 werd bereikt, en
- een vooropgestelde dividenduitkering per gewoon aandeel voor het boekjaar 2012 (betaalbaar in 2013) die gelijk is aan die van het boekjaar 2011, nl. € 6,50 bruto per aandeel

<sup>1</sup> budget van de werken voor het project Livingstone 1 niet inbegrepen, aangezien de de verkoop van de appartementen de kost van de werken meer dan dekt.

### 3. Belangrijke gebeurtenissen en transacties in 2011

#### A. Investerings, desinvesteringen en ontwikkelingen

##### Kantoren/Andere gebouwen<sup>1</sup>

###### Investerings

In Antwerpen verwierf Cofinimmo alle aandelen van de naamloze vennootschap AMCA, eigenaar van het kantoorgebouw **Avenue Building** en van de kantoorruimtes van het aanpalende gebouw London Tower.

De verworven ruimten omvatten ongeveer 13 500m<sup>2</sup> en meer dan 200 parkeerplaatsen. De gebouwen worden op € 29,2 miljoen gewaardeerd. Cofinimmo verwierf eveneens een complex met 42 aanpalende parkeerplaatsen voor een bedrag van € 0,7 miljoen.

Sinds de acquisitie realiseerde Cofinimmo door haar actieve commercialisering van de ruimten een bezettingsgraad van 64,9% voor de site en zoekt ze verder naar huurders voor de rest van het gebouw.

De gebouwen genieten een uitstekende energiestatistiek: E 75 voor Avenue Building en E 74 voor London Tower, te vergelijken met een maximaal toegestaan niveau in het Vlaams Gewest van E 100. Cofinimmo kreeg trouwens een 'BREEAM In-Use' 'Good' notering voor beide gebouwen, die zowel van toepassing is voor hun ontwerp ('Asset rating') als voor hun beheer ('Business Management rating').

###### Desinvesteringen

In het kader van de verderzetting van haar arbitragestrategie van activa die een betere sectorale en geografische samenstelling van de portefeuille beoogt en eveneens om munt te slaan uit de opportuniteiten om verkopen tegen gunstige prijzen te realiseren, verkocht Cofinimmo meerdere activa en verleende ze erfpachtrechten voor een totaal bruto bedrag van € 172,1 miljoen, dat in de lijn ligt van hun globale investeringswaarde die door de onafhankelijke vastgoeddeskundige werd bepaald.

De belangrijkste verkochte activa zijn:

1. Het **Da Vinci** kantoorgebouw in de Leopoldswijk in Brussel, met een totale oppervlakte van 7 435m<sup>2</sup> en dat door de Compagnie de Manutention Groupe (CdMG) werd gekocht voor een bedrag van € 31,4 miljoen.
2. Het handelsgebouw **Ledeberg 438**, gelegen in Gent, met een oppervlakte van 4 234m<sup>2</sup> en verhuurd aan de Groep Delhaize die de in de huurovereenkomst voorziene aankoopoptie heeft uitgeoefend voor een bedrag van € 1,9 miljoen.
3. Het kantoorgebouw **Royale 94**, gelegen in Brussel, met een totale oppervlakte van 1 917m<sup>2</sup> dat voor een bedrag van € 3,4 miljoen werd gekocht door een Belgische vennootschap die werd gevormd door internationale filantropische stichtingen.
4. De gebouwen **Veldkant 31-33**. Deze gebouwen liggen in de Antwerpse gemeente Kontich en hebben een gemengde bestemming (kantoren - opslagruimtes). Ze hebben een oppervlakte

<sup>1</sup> De categorie "Andere gebouwen" betreft semi-industriële gebouwen, handelszaken en een vrijetijdsinfrastructuur.

van 9 410m<sup>2</sup> en werden voor een bedrag van € 11,4 miljoen gekocht door een private investeerder.

5. Het kantoorgebouw **Montoyer Wetenschap** gelegen in de Brusselse Leopoldswijk. Het heeft een oppervlakte van 12 798m<sup>2</sup> en is verhuurd aan de Europese Commissie en gekocht door het beleggingsfonds Hesse Newman voor een bedrag van € 57,2 miljoen.
6. Het vastgoedpark **Citylink** gelegen in Antwerpen, met een oppervlakte van 26 916m<sup>2</sup>. Het werd voor een bedrag van € 63,2 miljoen gekocht door de belangrijkste huurder, Mercator Verzekeringen NV.

De opbrengst van deze verkopen werd integraal geherinvesteerd in het investeringsprogramma van de vennootschap.

### **Ontwikkelingen**

In de loop van het jaar 2011 heeft het departement Project Management twee grote werven in Brussel beheerd of begeleid. Het bedrag van de bouw- en renovatiewerken van geïmmobiliseerde kantoren in 2011 bedraagt € 6,0 miljoen.

#### Beleid gericht op ontwikkeling en duurzaam beheer

Sinds meerdere jaren volgt Cofinimmo een rationeel renovatie- en bouwbeleid voor haar bestaande gebouwen, met het oog op het significant verminderen van hun energieverbruik.

Zowel voor haar ontwikkelingsprojecten als voor de herontwikkelingen eerbiedigt de vennootschap nauwgezet de Belgische en Europese milieuregels en streeft ze ernaar om de voorgeschreven bepalingen te overtreffen. Zij anticipeert op de evolutie van de reglementaire normen en integreert eveneens de laatste technieken en economische trends in de materiaalkeuze en de planning van de werken.

In 2011 werd het renovatieproject van het gebouw Wetenschap 15-17 bekroond tijdens de wedstrijd “Voorbeeldgebouwen” die werd georganiseerd door het Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM). Het project voorziet onder andere een zeer geavanceerde isolatie en het gebruik van spitstechnieken inzake energieverbruik zoals geothermie, waarmee het onder de zogenaamde “passieve” gebouwen valt in overeenstemming met de criteria van het BIM.



Vergelijking tussen de door de wetgeving opgelegde maximale energieprestatie (E) bij het indienen van de bouw- of renovatievergunning en de energieprestatie van de gerealiseerde of in voorbereiding zijnde projecten

Onlangs gerealiseerde projecten	Effectieve E	Maximale toegestane E <sup>1</sup>
<b>Kantoren</b>		
Avenue Building	75	100
City Link	74 et 76 <sup>[2]</sup>	100
London Tower (kantoorgedeelte)	74	100
West-End	69	100
<b>Serviceflats</b>		
Weverbos	57 à 67 <sup>[4]</sup>	100

Lopende of toekomstige projecten	Beoogde E	Maximale toegestane E <sup>1</sup>
<b>Kantoren</b>		
Wetenschap 15-17	45	90
Tervuren 270	90	Pas d'application <sup>[3]</sup>
<b>Residentieel</b>		
Livingstone I	70	90
<b>Publiek-Private Samenwerking</b>		
Politiecommissariaat Dendermonde	15	100

### **BREEAM Certificatie**

Ter erkenning van haar inspanningen zette Cofinimmo haar 'BREEAM In-Use' certificatiebeleid verder, daarbij voorrang gevend aan gebouwen in een commercialisatiefase. Voor vier gebouwen is een certificatieprocedure aan de gang en is de "pre-assessment" al gedaan. Het gaat om de gebouwen **Bourget 42 en 44**, **de Meeus Square 23** en **Omega Court**. BREEAM In-Use is een subprogramma van BREEAM<sup>2</sup> dat kostenbesparende procedures en procedures voor het verbeteren van de milieuprestatie van bestaande gebouwen certificeert.

### **Herbestemmingsmogelijkheden**

De vennootschap bereidt eveneens de herbestemming van gebouwen naar een ander gebruik voor om in te spelen op marktevoluties en om deze gebouwen optimaal te valoriseren. Dankzij deze reconversies kan de bestemming ervan en de integratie in de omgeving worden verbeterd.

In dit kader zal Cofinimmo respectievelijk in 2012 en 2013 de reconversie opstarten van de kantoorgebouwen **Livingstone 1 en 2** en **Wetenschap 15-17** in projecten voor gemengd gebruik, residentieel/commercieel/kantoren. Het budget van de werken voor de twee gebouwen wordt tussen € 70 en € 75 miljoen geraamd (exclusief honoraria van architecten en btw).

<sup>1</sup> Volgens de Europese richtlijn 2002/91/EG omgezet in de 3 Belgische Regionale wetgevingen.

<sup>2</sup> City Link is een geheel van vier gebouwen ; twee ervan hebben een niveau E 74, de andere twee hebben een niveau E 76.

<sup>3</sup> Deze renovatie wordt niet beschouwd als een zware renovatie, onderworpen aan de Europese richtlijn 2002/91/EG.

<sup>4</sup> Naargelang van hun ligging.

<sup>5</sup> BREEAM (wat betekent 'BRE Environmental Assessment Method' of de methode ter evaluatie van de milieuprestatie van de gebouwen die door BRE, de Britse Building Research Establishment, werd ontwikkeld - www.breeam.org) is de referentienorm voor duurzaam bouwen, m.a.w. met zuinige benutting van natuurlijke bronnen. De geanalyseerde vakgebieden van de milieuprestatie van een gebouw zijn veelomvattend: Energie, Water, Materialen, Transport, Afval, Vervuiling, Gezondheid en Welzijn, Beheer, Terrein en Ecologie.

### **Livingstone**

De Livingstone site bestaat uit twee aparte gebouwen: Livingstone 1 en 2.

Het kantoorgebouw **Livingstone 1** (16 000m<sup>2</sup>) is verdeeld in vier eenheden, werd in 1976 gebouwd en telt tien verdiepingen.

Het is zeer gunstig gelegen in het hart van de Europese wijk en grenst aan groene zones zoals de Maria-Louiza Square en is vlot bereikbaar. De reconversie van Livingstone 1 in een residentieel gebouw zal inspelen op de woningbehoefte van deze zone. Het gebouw zal bestaan uit vier aparte appartementseenheden met in totaal 125 wooneenheden (studio's en appartementen met één, twee of drie kamers) die zullen worden verkocht.

Op energieniveau streeft Cofinimmo voor dit gebouw naar een K 30 en een E 60 niveau. Daarom opteerde de vennootschap voor:

- een buitenbekleding van het gebouw met een zeer hoge isolatie;
- een ventilatiesysteem van het type D, m.a.w. met een hoogrenderende warmterecuperatie (min. 90%);
- een centraal verwarmingssysteem (condensketels met een zeer hoog rendement);
- ultraperformant raamwerk en beglazing;
- een structuur met een externe zonnewering;
- individuele meters en een energieboekhouding;
- een groen dak;
- een binnentuin;
- een regenwatertank;
- laadpalen voor elektrische voertuigen.

De begane grond zal bestemd zijn voor commerciële functies en/of vrije beroepen (ruimten van 100 tot 446m<sup>2</sup>) die rechtstreeks uitgeven op de aanpalende straten en lanen. Het huidige volume zal niet worden gewijzigd.

De start van de renovatiewerken van Livingstone 1 is gepland voor het derde kwartaal 2012, vanaf de ontvangst van de vereiste vergunningen en het bereiken van een bepaald voorverkoopniveau voor de appartementen.

De functionele structuur van het gebouw die het mogelijk maakt om het te herverdelen in zeer interessante wooneenheden met grote buitenruimten en de beoogde energie- en milieuprestaties, hebben bijgedragen tot de selectie van het Livingstone 1 project als laureaat in de wedstrijd "herbestemming van leegstaande kantoorgebouwen in huisvesting" georganiseerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het **Livingstone 2** gebouw bestaat uit ± 17 000m<sup>2</sup> kantoorruimten op zeven verdiepingen. Het wordt geherstructureerd en volledig gerenoveerd. Op de hoek van de Josef-II en de Filips de Goedestraat, recht tegenover het metrostation, wordt een nieuwe inkomhall gebouwd.

Op de begane grond wordt een flexibele ruimte voorzien die perfect kan worden aangepast aan een indeling in kantoren of grote vergaderzalen.

De start van de werken van Livingstone 2 is gepland voor het tweede kwartaal van 2012. Ze zouden 12 maanden duren.

Het totale budget van de werken dat aan deze twee belangrijke herontwikkelingswerken zal worden besteed, wordt geraamd tussen € 40 en € 45 miljoen exclusief honoraria van architecten en btw.

### **Wetenschap 15-17**

De vennootschap opteert voor de volledige afbraak van het bestaande gebouw om er een gemengd project te realiseren, met de ambitie om er een topgebouw in de Belliardstraat van te maken.

Aldus werden tijdens de ontwerpfase de volgende doelstellingen bepaald:

1. **De oprichting van een duurzaam gebouw<sup>1</sup> met een laag energiegebruik**  
De vennootschap beoogt meer bepaald een zeer laag energieniveau (**maximum E 60**) en tevens een **BREEAM 'very good'** certificaat voor het gebouw.
2. **Een beter leefbare Belliardstraat**  
De bouwkundige eentonigheid van de Belliardstraat zal plaatselijk doorbroken worden met de aanleg van een esplanade op de hoek van de Belliard- en de Wetenschapsstraat. Door een transparant vijf verdiepingen hoog atrium dat dienst zal doen als inkomhall, zal men de binnentuin van het huizenblok vanaf de straat kunnen zien. Dit concept past perfect in de nieuwe beoogde stadsvisie. Het wordt een multifunctioneel gebouw. Op de onderste verdiepingen zullen winkels of culturele activiteiten komen. De bovenste verdiepingen zullen kantoorruimten blijven.
3. **De bouw van een representatief gebouw met hoogkwalitatieve kantoorruimten in een toonaangevende buurt**  
De ligging aan de Belliardstraat biedt een optimale bereikbaarheid. De kantoren zullen een uitstekende akoestiek hebben die het omgevingsgeluid buitensluit en een zeer goede bruto/netto verhouding. De ruimten zullen bovendien verdeelbaar zijn in modules van 1,35m en zeer goed moduleerbaar zijn. De onderneming zal de modernste koel-, verwarmings- en ventilatietechnieken toepassen die eventueel privaat kunnen worden beheerd.

De werken zullen starten na het vertrek van de huidige huurder (Europese Commissie) en zodra de vereiste vergunningen afgeleverd zijn. Ze zullen worden gespreid over 2013 – 2014.

---

<sup>1</sup> M.a.w. met zuinige benutting van natuurlijke bronnen.

**Rust- en ziekenhuizen****Investeringsen***België*

Cofinimmo verwierf alle aandelen van Hemera NV, de eigenaar van het rusthuis **De Nieuwe Seigneurie** in Rumbeke. Dit nieuw gebouwde rusthuis is 3 391m<sup>2</sup> groot en herbergt 75 bedden. De waarde ervan wordt geraamd op € 7,4 miljoen en het biedt een bruto huurrendement van 6,71% in dubbel netto equivalent<sup>1</sup>.

Cofinimmo verwierf de naamloze vennootschappen Saint-Charles Château des Moines NV, Gérigroep NV en Vert Buisson NV, de respectieve eigenaars van de volgende rusthuizen:

- **Residentie Saint-Charles** in Bouillon. Dit rusthuis is 3 000m<sup>2</sup> groot en herbergt 55 bedden.
- **Residentie Le Chenoy** in Ottignies. Dit huis is 4 300m<sup>2</sup> groot en herbergt 135 bedden.
- **Residentie Le Grand Cerf** in Spa. Dit huis is 2 000m<sup>2</sup> groot en herbergt 68 bedden.

De acquisitiewaarde van de drie rusthuizen die samen 9 300m<sup>2</sup> groot zijn en 258 bedden herbergen, bedraagt € 10,3 miljoen. Ze bieden een bruto huurrendement van 6,86% in dubbel netto equivalent.

Voor deze vier rusthuizen sloot Cofinimmo erfpachtovereenkomsten van het ‘triple net’ type voor een termijn van 27 jaar met de Groep Senior Assist, de uitbater van de diverse sites.

Cofinimmo verwierf alle aandelen van Dexia Immorent NV, de holding die op haar beurt alle aandelen bezit van Bethanie NV, Dewa Invest NV, Le Progrès BVBA, Paloke NV en Residentie De Nootelaer BVBA, de respectieve eigenaars van de volgende rusthuizen:

- **Residentie Béthanie** in Saint-Servais (Namen). Dit huis is 4 780m<sup>2</sup> groot en herbergt 135 bedden.
- **Residentie Ten Prins** in Anderlecht. Na de uitbreidingswerken is dit huis 3 342m<sup>2</sup> groot en herbergt het 74 bedden.
- **Residentie Le Progrès** in Haine-Saint-Paul (La Louvière). Dit huis is 4 852m<sup>2</sup> groot en herbergt 118 bedden.
- **Residentie Paloke** in Molenbeek. Dit huis is 11 262m<sup>2</sup> groot en herbergt 215 bedden.
- **Residentie De Nootelaer** in Keerbergen. Dit huis is 1 528m<sup>2</sup> groot en herbergt 38 bedden.

De verworven vastgoedportefeuille is 25 764m<sup>2</sup> groot en telt 580 bedden. De waarde ervan wordt op € 47,0 miljoen geraamd. Het huurrendement ervan is conform met dat van de Belgische rusthuizen die Cofinimmo in portefeuille bezit en die gelijkaardige kenmerken hebben.

De rusthuizen worden uitgebaat door Senior Living Group NV, krachtens een erfpachtovereenkomst van het ‘triple net’ type met een resterende looptijd van 25 jaar.

Eind 2011 verwierf Cofinimmo alle aandelen van de naamloze vennootschap Parkside Invest, eigenaar van het rusthuis **Parkside** gelegen Generaal De Ceunincklaan 75 te 1020 Brussel. De waarde van het bestaande vastgoed wordt op € 6,5 miljoen geraamd. Momenteel wordt het bestaande rusthuis gerenoveerd en uitgebreid.

<sup>1</sup> Om de rendementen van de kantoorgebouwen waarvoor de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar zijn (“dubbel netto” huurovereenkomst) te kunnen vergelijken met de rendementen van rusthuizen waarvoor de onderhoudskosten ten laste van de huurder zijn, worden deze in “dubbel netto equivalent” herwerkt

Het totale budget van de werken dat Cofinimmo zal betalen, wordt op € 10 miljoen geraamd. Na de oplevering ervan die voorzien is in de loop van het vierde kwartaal van 2012, zal het gerenoveerde en uitgebreide rusthuis 5 920m<sup>2</sup> groot zijn en 135 bedden tellen. Het rusthuis zal worden uitgebaat door de Belgische dochteronderneming van de Franse groep “Le Noble Age”, waarmee Cofinimmo een huurovereenkomst van 27 jaar heeft afgesloten.

Cofinimmo en Le Noble Age zijn overigens overeengekomen om een rusthuis van zowat 150 bedden te bouwen op een nieuwe site in de rand van Brussel. Cofinimmo zal de site verwerven eens de bouwaanvraag afgeleverd is en er de werken uitvoeren. Het terrein en de gebouwen zullen vervolgens verhuurd worden aan Le Noble Age met een huurovereenkomst die overeenkomt met diegene die door Parkside werd ondertekend. De aanvraag voor de bouwvergunning zal tijdens de komende weken worden ingediend.

### Frankrijk

In Frankrijk verwierf Cofinimmo de portefeuille van de zes volgende zorginstellingen:

	Type instelling	Stad	Regio
1.	EHPAD <sup>1</sup>	Cannes-la-Bocca	Provence-Alpes-Côte d’Azur
2.	EHPAD	Carnoux-en-Provence	Provence-Alpes-Côte d’Azur
3.	SSR <sup>2</sup>	Létra	Rhône-Alpes
4.	EHPAD	Reims	Champagne-Ardenne
5.	EHPAD	Sarzeau	Bretagne
6.	EHPAD	Villars-les-Dombes	Rhône-Alpes

Deze activa vertegenwoordigen in totaal 21 653m<sup>2</sup> en er worden 485 bedden in uitgebaat.

De totale acquisitiewaarde van de zes instellingen bedraagt € 44,5 miljoen. Ze bieden een bruto huurrendement dat in de lijn ligt met het gemiddelde van de beleggingen in rust- en ziekenhuizen van Cofinimmo in dit land.

Deze instellingen worden uitgebaat door de verschillende dochterondernemingen van de Groep Medica waarmee Cofinimmo handelshuurovereenkomsten van het ‘triple net’ type met een looptijd van 12 jaar heeft gesloten.

<sup>1</sup> EHPAD : Etablissements d’Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes.

<sup>2</sup> SSR : Soins de Suite et de Réadaptation.

## Ontwikkelingen

### *België*

In 2011 realiseerde de vennootschap bouw- en renovatiewerken in het segment van de rust- en ziekenhuizen in België voor een bedrag van € 28,2 miljoen.

De belangrijkste beheerde projecten in 2011 hebben betrekking op:

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (extra) bedden	(Extra) oppervlakte	(Verwacht) einde der werken
De Abdij, Koksijde	Armonea	Nieuwbouw	+87 bedden	+6 440m <sup>2</sup>	Q2 2013
Susanne Wesley, Brussel	Armonea	Renovatie en uitbreiding	+84 bedden	+4 900m <sup>2</sup>	Q1 2014
De Mouterij, Aalst	Senior Assist	Nieuwbouw	+109 bedden en +16 serviceflats	+7 600m <sup>2</sup>	Q1 2014
Solva, Aalst	Senior Assist	Nieuwbouw	+80 bedden en +29 serviceflats	+7 894m <sup>2</sup>	Q4 2013

Al deze instellingen zijn voorverhuurd.

### *Frankrijk*

Cofinimmo sloot een partnership met de Franse groep **Orpea** dat uitsluitend betrekking heeft op de muren van de activa die deze laatst uitbaat.

Dit partnership voorziet dat de partijen “joint-ventures” creëren die tot doel hebben de acquisitie, het bezit en de verhuur van vastgoedactiva uit de zorgsector (rusthuizen, klinieken voor middellange hospitalisatie en psychiatrie) die door Orpea zullen worden uitgebaat.

Cofinimmo zal 51% van het maatschappelijk kapitaal van elke “joint-venture” bezitten en de OPCI (instellingen voor collectieve beleggingen in onroerend vastgoed) van de groep Orpea zal het saldo, hetzij 49%, in handen hebben.

De twee partners streven ernaar om binnen vijf jaar een omvang van € 500 miljoen activa te bereiken.

De huurprijs van de activa in het bezit van de “joint-venture” zal jaarlijks geïndexeerd worden en zal kaderen in een handelshuurovereenkomst van het triple net type, voor een vaste initiële looptijd van 12 jaar. De aankooprijzen en de huurgelden zullen voor elk activa apart bepaald worden naarmate de vordering van de samenwerking.

Orpea en Cofinimmo werken al voor meerdere activa samen. Dit partnerschap bevestigt de wens van beide ondernemingen om hun activiteiten fors uit te bouwen.

Deze investeringen in de zorgsector in België en Frankrijk hebben ertoe bijgedragen het risicoprofiel van de portefeuille te verbeteren en hebben een positieve impact op de totale benuttingsgraad.

**Netwerken van distributievastgoed: Pubstone en Cofinimur**

Cofinimmo belegt eveneens in gebouwen die door ondernemingen gebruikt worden als netwerk van contactpunten voor de directe verkoop van producten of diensten aan hun klanten. Ze verwerft deze netwerken, die uit talrijke kleine gebouwen bestaan, van ondernemingen die hun distributiepatrimonium wensen te outsourcen en op middellange of lange termijn opnieuw wensen te huren.

Cofinimmo startte met deze diversificatie in 2007 toen ze de volledige portefeuille van cafés in België en Nederland in bezit van AB Inbev. De naam hiervan werd veranderd in Pubstone NV.

**Investeringsen**

In december 2011 verwierf Cofinimmo een portefeuille van 265 verzekeringsagentschappen en 14 kantoorgebouwen en drie gebouwen voor gemengd gebruik (kantoren/agentschappen) van de verzekeringsgroep **MAAF**. Deze acquisitie gebeurde door de nieuw opgerichte dochteronderneming Cofinimur I.

De totale bruto investering bedraagt € 107,6 miljoen en het verwachte bruto rendement is 7,31%.

De gebouwen liggen allemaal in Frankrijk. Ze liggen hoofdzakelijk in het centrum van grote steden of aan de rand van agglomeraties. Ze bevinden zich meestal op strategische plaatsen zoals winkelstraten, marktpleinen of winkelcentra.

**Desinvesteringen**

In 2011 verkocht Cofinimmo vier Pubstone vestigingen voor een totaal bedrag van € 0,76 miljoen, wat meer is dan hun investeringswaarde.

**Ontwikkelingen**

Aan het Pubstone patrimonium werden eveneens renovatiewerken uitgevoerd. Voor 2011 bedraagt het bedrag hiervan € 3,03 miljoen, waarvan € 2,26 miljoen in België en € 0,77 miljoen in Nederland.

## Publiek-private samenwerkingen (PPP)

### Investeringsen

In 2011 zette Cofinimmo haar participatiebeleid in Publiek-Private Samenwerkingen (PPS) verder waarmee het mogelijk is om bepaalde overheidsdiensten de nodige financieringen te verlenen voor het bouwen van gebouwen die aan specifieke behoeften moeten beantwoorden.

Cofinimmo sloot een overeenkomst met de bouwonderneming Cordeel voor het **Politiecommissariaat van Dendermonde**. Voor dit project werd een Publiek-Private Samenwerking volgens het principe van een promotieopdracht opgestart. Cordeel is belast met de bouw van het gebouw van meer dan 9 000m<sup>2</sup> en na de voor de tweede jaarhelft van 2012 geplande oplevering, zal Cofinimmo het vastgoed overnemen en voor 18 jaar aan de Regie der Gebouwen (Belgische Staat) verhuren. De investering bedraagt € 15 miljoen voor Cofinimmo en het verwachte initiële bruto rendement is 7%.

Dit wordt een bijzonder ecologisch gebouw met een E 15 energieniveau.

In juli 2011 kende de Regie der Gebouwen (Belgische Staat) de openbare aanbesteding volgens het Design-Build-Finance-Maintain model voor de bouw en het onderhoud van een nieuwe **gevangenis in Leuze-en-Hainaut** aan het consortium Future Prisons toe, waarvan Cofinimmo deel uitmaakt. Op 20 oktober 2011 was het contract definitief afgerond (financial close).

Cofinimmo richtte samen met Cordeel en Willemen een projectvennootschap (FPR Leuze NV) op waarin ze voor 50% in het kapitaal participeert. De controle over deze vennootschap wordt gezamenlijk uitgeoefend. Ze zal via vermogensmutatie worden geboekt in de geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo.

Bij de aflevering van het Beschikbaarheidscertificaat voor het gebouw door de Regie der Gebouwen (voorzien voor het laatste kwartaal van 2013) zal Cofinimmo de exclusieve controle over de vennootschap overnemen. Het project zal kaderen in een aannemingsovereenkomst tegen vaste prijs en zal door FPR Leuze worden gefinancierd met eigen vermogen en een bouwkrediet. Dit krediet zal bij de oplevering van het gebouw worden terugbetaald via de verkoop van 90% van de vorderingen die voortvloeien uit de investeringsvergoeding die over een periode van 25 jaar loopt. FPR Leuze zal het saldo van deze vorderingen in bezit houden, evenals alle andere vorderingen die hoofdzakelijk betrekking hebben op het onderhoud. Ze zullen worden bestemd voor het betalen van de onderhoudsdiensten die worden uitbesteed aan gespecialiseerde ondernemingen. FPR Leuze is met KBC Bank een bouwkrediet en de toekomstige verkoop van de vorderingen op de investeringsvergoeding overeengekomen.

De totale kostprijs van het project bedraagt € 104,8 miljoen met een verwacht rendement (“internal rate of return”) van 10% voor het eigen vermogen van de vennootschap FPR Leuze.



## B. Beheer van de financiële middelen

### Financiering

In 2011 ondernam Cofinimmo diverse acties om de financiële middelen te verzamelen die nodig zijn om haar investeringsengagements na te komen en om haar balansstructuur te versterken. Sinds begin 2011 realiseerde Cofinimmo opeenvolgend:

#### De plaatsing van een converteerbare obligatie Cofinimmo

In toepassing van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 inzake Vastgoedbevaks sloot Cofinimmo op 28.04.2011 met succes een plaatsing van converteerbare obligaties af voor een totaal bedrag van € 173,3 miljoen. De obligaties vervallen op 28.04.2016 en zijn converteerbaar in gewone aandelen van de vennootschap. Ze werden uitgegeven en zijn op hun vervaldag terugbetaalbaar tegen 100% van de nominale waarde die vastgelegd is op € 116,60 per obligatie. Hun coupon bedraagt 3,125%, op de jaarlijkse vervaldag betaalbaar. Een vervroegde terugbetaling is mogelijk door een door de uitgever uitgeoefende koopoptie op om het even welk ogenblik na de derde verjaardag van de uitgifte van de converteerbare obligaties, indien de prijs van het aandeel hoger is dan 130% van de prijs van de conversie.

De houders van converteerbare obligaties kunnen gewone aandelen Cofinimmo ontvangen in een initiële verhouding van één aandeel voor één obligatie. De initiële conversieprijs is gelijk aan de nominale waarde van € 116,60, die eveneens de inschrijvingsprijs was. Die conversieprijs houdt rekening met een premie van 15% t.o.v. de referentieprijs van het aandeel op het ogenblik van de conversie. De vennootschap zal evenwel de keuze hebben nieuwe en/of bestaande aandelen over te maken, een bedrag in specieën te storten of een combinatie van beide uit te voeren.

De obligaties werden initieel aangeboden en toegekend op een voorlopige basis (onder voorbehoud van een clawback door de aandeelhouders) aan institutionele beleggers als gevolg van een versnelde procedure voor de aanleg van een journal ('accelerated book-building'). Vervolgens gebeurde hetzelfde met de bestaande zowel particuliere als institutionele aandeelhouders gedurende een prioritaire inschrijvingsperiode van drie dagen. Zij hebben hun terugvorderingsrecht ten belope van 1,45% uitgeoefend.

Op 31.12.2011 werden 47 converteerbare obligaties geconverteerd in gewone aandelen van Cofinimmo.

De voorwaarden van de emissie staan in het prospectus dat op 18.04.2011 werd gepubliceerd en dat beschikbaar is op de website van de vennootschap, samen met de conversievoorwaarden ([www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)).

#### De verlenging van de kredietlijn

Een bilaterale banklening op lange termijn voor een bedrag van € 50 miljoen die initieel verviel in 2013 werd tot in 2014 verlengd.

#### De versterking van het eigen vermogen dankzij dividenden in aandelen

De Raad van Bestuur heeft voor de eerste maal beslist om de gewone en bevoorrechte aandeelhouders in 2011 de keuze te bieden tussen de betaling van het dividend van het jaar 2010 in gewone nieuwe aandelen of in contanten of een combinatie van deze beide betalingsmodaliteiten. De inschrijvingsprijs van een gewoon nieuw aandeel werd vastgelegd op € 93,925<sup>1</sup>. De gewone nieuwe aandelen zijn resultaatgerechtigd in de resultaten van Cofinimmo vanaf 01.01.2011 (eerste dividend betaalbaar in mei 2012). Het dividend in aandelen was eveneens

<sup>1</sup> De inschrijvingsprijs van € 93,925 stemt overeen met een korting van 2,97% tegenover de gemiddelde gewogen koers van het aandeel tijdens de inschrijvingsperiode, nl. € 96,80.

één van de nieuwe bepalingen van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010. 37,7% van de aandeelhouders van Cofinimmo opteerden voor de herbelegging van hun dividenden 2010 in nieuwe gewone aandelen, waardoor het eigen vermogen van de vennootschap met € 31,0 miljoen stijgen.

De versterking van het eigen vermogen dankzij private plaatsing van een in aandelen terugbetaalbare obligatie (“ATO”)

Via haar dochteronderneming Cofinimur I heeft Cofinimmo in aandelen terugbetaalbare obligaties (ATO) van deze vennootschap uitgegeven voor een bedrag van € 52,0 miljoen<sup>1</sup>. Deze emissie werd geplaatst door Bank Degroof bij hoofdzakelijk Franse en Belgische verzekeringsmaatschappijen.

De emissieprijs per obligatie bedraagt € 96 en de ATO zijn terugbetaalbaar in nieuwe aandelen van de vennootschap Cofinimur I, op de 12<sup>de</sup> verjaardag van de emissie (2023) naar rato van één aandeel van Cofinimur voor één ATO. De houders van de ATO kunnen tijdens de maand voorafgaand aan de 12<sup>de</sup> verjaardag van de emissie (2023) hun ATO ruilen tegen aandelen Cofinimmo naar rato van één gewoon aandeel Cofinimmo voor één ATO. Cofinimmo kan de ATO vanaf de 7<sup>de</sup> verjaardag van de emissie tegen hun intrinsieke waarde terugkopen.

De opgehaalde financiële middelen dekken alle investeringsengagementen tot in oktober 2012 evenals de herfinanciering van de kredietlijnen die voor deze datum vervallen.

### Schuldenlast

De gemiddelde gewogen maturiteit van de schulden van Cofinimmo (met uitsluiting van de vervaldagen op korte termijn van de handelspapieren die volledig gedekt zijn door de beschikbare schijven van de kredietlijnen op lange termijn) evolueert van 3,8 jaar op 31.12.2010 naar 3,3 jaar op 31.12.2011. De geconfirmeerde kredieten op lange termijn (banklijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en huurkopen), waarvan het op 31.12.2011 in omloop zijnde bedrag € 1 967,0 miljoen bedraagt, vervallen op gespreide wijze tot in 2019<sup>2</sup>. In 2012 en 2013 vervallen respectievelijk 12,1% en 18,3% van het in omloop zijnde bedrag (de financiering is nu al gewaarborgd door de beschikbare middelen op de bestaande kredietlijnen).

Op 31.12.2011 respecteert Cofinimmo zowel de reglementaire als conventionele financiële ratio's. De reglementaire schuldratio<sup>3</sup> van Cofinimmo bedraagt 49,89% (vs. 47,50% op 31.12.2010) en is coherent met het gematigde risicoprofiel van de activa en de cashflow en meer in het bijzonder met de lange resterende looptijd van de aangegane huurovereenkomsten. Ter herinnering: de wettelijk opgelegde limiet aan Vastgoedbevaks bedraagt 65%. De conventionele financiële schuldratio<sup>4</sup> zoals bepaald in de documenten van de banklijnen bedraagt 51,50% aan het einde van het boekjaar 2011. Indien de Groep de drempel van 57,5% zou overschrijden, werd er overeengekomen dat deze schuldratio binnen de zes volgende maanden opnieuw tot onder dit percentage moet worden gebracht. Het financiële beleid van de onderneming is er op gericht de financiële schuldratio rond 50% te houden.

<sup>1</sup> Op 31.12.2011 was Cofinimmo in het bezit van € 5 miljoen eigen OTA

<sup>2</sup> De bankschulden werden aangegaan bij 12 toonaangevende financiële instellingen die minstens een financiële rating S&P BBB+ hebben (bron: Bloomberg, 10.01.2012).

<sup>3</sup> Financiële en overige schulden gedeeld door het activatotaal cf. Koninklijk Besluit van 07.12.2010.

<sup>4</sup> Ratio waarnaar wordt verwezen in kredietovereenkomsten en die het quotiënt is van de netto financiële schulden en de totale reële waarde van het patrimonium en de financiële leasingvorderingen. Tijdens het boekjaar 2011 werd een amendement met de exacte definitie van de ratio opgesteld. Indien de nieuwe definitie conventioneel van toepassing was op 31.12.2010 (quod non), was de ratio op die datum 49,40 %..

Op 18.01.2011 heeft het kredietratingbureau Standard & Poor's de rating van Cofinimmo verhoogd naar BBB/outlook stable op lange termijn en A-2 op korte termijn.

### **Renteafdekking**

De gemiddelde rentevoet van de schuld van Cofinimmo, bankmarges en afschrijvingskosten van afdekkingsinstrumenten voor de periode inbegrepen, bedraagt 4,20% voor het boekjaar 2011.

Op 31.12.2011 werd bijna alle schuld aangegaan tegen een vlottende rente op korte termijn. Het deel van de schuld aan vaste rente werd vaak onmiddellijk omgezet in een vlottende rente. Voor de converteerbare obligatie werd de vaste rente evenwel behouden. Hierdoor stelt de vennootschap zich bloot aan een risico van een stijging van de korte termijn rentevoeten, wat tot een verslechtering van haar financieel resultaat kan leiden. Daarom maakte Cofinimmo gelijktijdig gebruik van een gedeeltelijke indekking van haar schuld zoals de aankoop van CAP-contracten, meestal in combinatie met de verkoop van FLOOR-contracten en het afsluiten van IRS-contracten.

In 2012, en uitgaande van de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de schuld identiek blijven aan die van 31.12.2011, en rekening houdend met de afdekkingsinstrumenten die voor het jaar 2012 werden voorzien, zou een rentedaling of –stijging met 0,5% niet tot enige belangrijke wijziging van de financieringskost leiden.

4. **Samenvatting van de resultaten en geconsolideerde rekeningen op 31.12.2011**

De Commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Frank Verhaegen, heeft de volledige audit beëindigd en heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie die in dit persbericht opgenomen is, geen enkel voorbehoud van zijn kant oproept en overeenstemt met de financiële staten zoals ze door de Raad van Bestuur afgesloten werden. De boekhoudmethodes en – principes toegepast voor de opmaak van de financiële staten zijn identiek aan die gebruikt voor de jaarlijkse financiële staten voor het boekjaar 2010.

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

	31.12.2011	31.12.2010
<b>A. NETTO COURANT RESULTAAT</b>		
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	188 967	195 092
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	20 999	21 108
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	143	-258
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-1 540	-1 622
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>208 569</b>	<b>214 320</b>
Technische kosten	-4 412	-3 269
Commerciële kosten	-1 560	-1 357
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3 574	-3 334
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>199 023</b>	<b>206 360</b>
Beheerkosten vastgoed	-13 926	-15 031
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>185 097</b>	<b>191 329</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-7 306	-6 333
<b>Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)</b>	<b>177 791</b>	<b>184 996</b>
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39) <sup>1</sup>	6 079	6 036
Financiële kosten (exclusief IAS 39) <sup>2</sup>	-63 625	-64 373
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-9 561	-13 757
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	213	
Belastingen	-6 920	-7 224
<b>Netto courant resultaat<sup>3</sup></b>	<b>103 977</b>	<b>105 678</b>
Minderheidsbelangen	-334	-243
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>	<b>103 643</b>	<b>105 435</b>
<b>B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	6 644	7 253
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9 603	-28 288
Andere resultaten op de portefeuille	22 067	-205
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>19 108</b>	<b>-21 240</b>
Minderheidsbelangen	-4 212	-399
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep</b>	<b>14 896</b>	<b>-21 639</b>
<b>C. NETTO RESULTAAT</b>		
<b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>	<b>118 539</b>	<b>83 796</b>

Aantal aandelen	31.12.2011	31.12.2010
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	15 220 653	13 667 092
Aantal uitgegeven en niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen	1 067 809	1 249 310
Aantal gewone aandelen in omloop	14 126 279	13 614 485
Aantal bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	1 067 809	1 249 310
<b>Totaal aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode</b>	<b>15 194 088</b>	<b>14 863 795</b>

<sup>1</sup> IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële opbrengsten op 31.12.2011 en 31.12.2010 respectievelijk K€ 12 320 en K€ 7 530.

<sup>2</sup> IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële kosten op 31.12.2011 en 31.12.2010 respectievelijk K€ -79 427 en K€ -79 624.

<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 31.12.2011 bedragen de gecumuleerde huurinkomsten € 188,9 miljoen, tegenover € 195,1 miljoen op 31.12.2010, hetzij 3,1% minder. Het vastgoedresultaat is gedaald tot een niveau van € 208,6 miljoen, tegenover € 214,3 miljoen op 31.12.2010 (- 2,7 %). Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huren over de laatste 12 maanden gestegen met 2,1%, hoofdzakelijk omwille van de indexering. Op 31.12.2011 bedraagt de bezettingsgraad 95,34% voor de globale portefeuille en 91,35% voor de kantorenportefeuille (93,07% in m<sup>2</sup>). De daling van de huurinkomsten en van het vastgoedresultaat wordt verklaard door de verkoop van gebouwen.

De directe operationele kosten liggen € 1,10 miljoen hoger onder invloed van de technische kosten die betrekking hebben op de toegenomen vervanging van verouderde uitrustingen door meer performante modellen, meer bepaald op energieniveau. De exploitatiekosten die niet rechtstreeks toe te schrijven zijn aan de gebouwen, nl. voor het algemeen en het vastgoedbeheer van de vennootschap, zijn daarentegen stabiel gebleven. Apart beschouwd zijn de algemene kosten van de vennootschap met € 1,0 miljoen gestegen omwille van niet weerkerende acties die tijdens het boekjaar werden gerealiseerd (omzetting van Pubstone in institutionele Vastgoedbevak, fusie van vennootschappen en implementatie van het keuzedividend).

Het operationeel resultaat (voor resultaat op de portefeuille) is gedaald tot € 177,8 miljoen, tegenover 185,0 miljoen op 31.12.2010.

Het financieel resultaat evolueert van € -72,1 miljoen op 31.12.2010 naar € -67,1 miljoen op 31.12.2011, een verbetering die resulteert uit de daling van de gemiddelde rentevoet, bankmarges en afschrijvingskosten van afdekkingsinstrumenten voor de periode inbegrepen. Deze rentevoet bedraagt 4,20%<sup>1</sup> in 2011 tegenover 4,33% in 2010.

Het gemiddeld schuldniveau bedraagt € 1 606,9 miljoen op 31.12.2011 tegenover € 1 577,0 miljoen op 31.12.2010.

De herwaardering van de optionele financiële instrumenten leidt tot een netto latent verlies van € 9,6 miljoen op 31.12.2011, te vergelijken met een netto latent verlies van € 13,8 miljoen op 31.12.2010. De balanspost van het eigen vermogen “Reserve voor het saldo van de variëaties in reële waarde van de financiële instrumenten”<sup>2</sup>, waaronder de variëaties van de effectieve waarde van zowel de optionele als de niet-optionele financiële instrumenten geboekt worden, evolueert van € -60,1 miljoen op 31.12.2010 naar € -117,7 miljoen op 31.12.2011, onder invloed van de daling van de toekomstige rentevoeten tussen deze twee data. Dit element wordt niet geboekt via de resultatenrekening maar heeft een negatieve impact op het eigen vermogen en op de intrinsieke waarde van het aandeel. Dit bedrag zal in de komende jaren progressief uit deze rubriek afgeboekt worden, op het ogenblik van de eventuele stijging van de rentevoeten of ten laatste wanneer de afdekkingsinstrumenten actief worden.

De rubriek “Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures” betreft het aandeel in het resultaat van dochteronderneming FPR Leuze.

De belastingen (€ 6,9 miljoen) omvatten de belasting op de verworpen uitgaven van de Vastgoedbevak (voornamelijk de belasting op kantoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) en de belasting ten laste van de vennootschappen die niet van het fiscale Vastgoedbevakstelsel genieten.

<sup>1</sup> De gemiddelde interestvoet wordt berekend door, op jaarbasis, de interestlasten m.b.t. de financiële schuld (€ 62,5 miljoen) samen met de afschrijvingskosten van de afdekkingsinstrumenten (€ 5,0 miljoen) te delen door de gemiddelde schuld van de periode (€ 1 606,9 millions).

<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 31.12.2011 bedraagt het netto courant resultaat – aandeel van de Groep € 103,6 miljoen, tegenover € 105,4 miljoen op 31.12.2010 (-1,7%). Zonder de negatieve impact van de IAS 39 norm, bedraagt het € 113,2 miljoen tegenover € 119,2 miljoen op 31.12.2010 (-5,03%) en per aandeel € 7,45 tegenover € 8,02 op 31.12.2010 (-7,01%). Het aantal resultaatgerechtigde aandelen van de periode is tussen deze twee data effectief gestegen met 2,2%.

Het resultaat op de portefeuille wordt positief en evolueert van € -21,6 miljoen op 31.12.2010 naar € 19,1 miljoen op 31.12.2011. Het omvat de volgende elementen:

- Een gerealiseerde meerwaarde op verkopen van gebouwen van € 6,6 miljoen, tegenover € 7,3 miljoen op 31.12.2010. In aandeel van de Groep bedraagt deze meerwaarde € 0,44 per aandeel in 2011 tegenover € 0,49 in 2010.
- Een negatieve variatie van de reële waarde van de portefeuille van € 9,6 miljoen<sup>1</sup>, te vergelijken met een negatieve variatie van € 28,3 miljoen op 31.12.2010. In aandeel van de Groep bedraagt deze variatie € -0,63 per aandeel in 2011 tegenover € -1,90 in 2010.
- Een subrubriek “Ander portefeuilleresultaat” die hoofdzakelijk een terugneming van uitgestelde belastingen als gevolg van de omzetting van Pubstone NV in een Institutionele Vastgoedbevak voor een bedrag van € 39,3 miljoen omvat. In aandeel van de Groep bedraagt dit ander portefeuilleresultaat € 1,17 per aandeel in 2011 tegenover € -0,04 in 2010.

Het netto resultaat – aandeel van de Groep vertaalt zich in een winst van € 118,5 miljoen tegenover € 83,8 miljoen op 31.12.2010. Per aandeel bedraagt dit netto resultaat € 7,80 tegenover € 5,64.

---

<sup>1</sup> Variaties voor de voorziening voor exit tax inbegrepen.

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

	31.12.2011	31.12.2010
<b>Vaste activa</b>	<b>3 414 890</b>	<b>3 304 794</b>
Goodwill	157 456	164 012
Immateriële vaste activa	745	1 427
Vastgoedbeleggingen	3 177 560	3 041 916
Andere materiële vaste activa	966	539
Financiële vaste activa	21 880	38 522
Vorderingen financiële leasing	55 403	58 349
Handelsvorderingen en andere vaste activa	43	29
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	838	
<b>Vlottende activa</b>	<b>114 051</b>	<b>77 112</b>
Activa bestemd voor verkoop	12 025	170
Financiële vlottende activa	13 779	9 227
Vorderingen financiële leasing	2 868	2 780
Handelsvorderingen	20 840	18 864
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	17 015	22 137
Kas en kasequivalenten	10 207	3 265
Overlopende rekeningen	37 317	20 669
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>3 528 941</b>	<b>3 381 906</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1 515 544</b>	<b>1 466 878</b>
<b>Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>	<b>1 460 887</b>	<b>1 459 781</b>
Kapitaal	814 228	796 528
Uitgiftepremies	312 330	513 093
Reserves	215 790	66 364
Nettoresultaat van het boekjaar	118 539	83 796
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>54 657</b>	<b>7 097</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>2 013 397</b>	<b>1 915 028</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>1 601 387</b>	<b>1 448 760</b>
Voorzieningen	18 474	19 234
Langlopende financiële schulden	1 435 094	1 226 815
Andere langlopende financiële verplichtingen	106 735	69 693
Uitgestelde belastingen	41 083	133 018
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>412 011</b>	<b>466 268</b>
Kortlopende financiële schulden	246 316	313 730
Andere kortlopende financiële verplichtingen	58 930	62 780
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	79 225	62 631
Overlopende rekeningen	27 540	27 127
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>3 528 941</b>	<b>3 381 906</b>

**Toelichting bij de geconsolideerde balans**

De reële waarde van de vastgoedportefeuille<sup>1</sup>, opgenomen in de geconsolideerde balans door toepassing van de IAS 40 norm, wordt bekomen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 31.12.2011 bedraagt de reële waarde € 3 189,4 miljoen, in vergelijking met € 3 041,9 miljoen op 31.12.2010.

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille<sup>1</sup> bedraagt € 3 311,3 miljoen op 31.12.2011, in vergelijking met € 3 153,2 miljoen op 31.12.2010 (zie ook tabel «Vastgoedpatrimonium» hierna).

<sup>1</sup> De gebouwen bestemd voor eigen gebruik en de ontwikkelingsprojecten inbegrepen.



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.

## 5. Vastgoedpatrimonium

<b>EVOLUTIE VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE</b>		
<i>Uittreksel uit het verslag van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Winssinger &amp; Vennoten en PriceWaterhouseCoopers gebaseerd op de investeringswaarde</i>		
<b>(x € 1 000 000)</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 311,31	3 153,17
Projecten en grondreserve	-59,20	-43,72
<b>Totaal der gebouwen in exploitatie</b>	<b>3 252,11</b>	<b>3 109,45</b>
Contractuele huurprijzen	216,47	207,93
<b>Bruto rendement op de gebouwen in exploitatie</b>	<b>6,66%</b>	<b>6,69%</b>
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de op de waarderingsdatum leegstaande gebouwen	227,04	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>95,34%</b>	<b>95,77%</b>

Op 31.12.2011 omvat de rubriek *Projecten en grondreserve* voornamelijk de projecten of uitbreidingen in het rusthuizensegment, waarvan de belangrijkste gelegen zijn in Grez-Doiceau, Tremelo, Ukkel en Laken.

<b>Segment</b>	<b>Reële waarde</b>			<b>Vastgoedresultaat na directe kosten</b>	
	<b>(in € 1 000)</b>	<b>(in %)</b>	<b>Variatie over de periode<sup>2</sup></b>	<b>(in € 1 000)</b>	<b>(in %)</b>
<b>Kantoren</b>	<b>1 551 558</b>	<b>48,6%</b>	<b>-2,5%</b>	<b>104 468</b>	<b>52,5%</b>
Brussel Leopold/Louiza	354 346	11,1%	-6,2%	27 025	13,6%
Brussel Centrum/Noord	255 530	8%	1,4%	16 035	8,1%
Brussel Gedecentraliseerd	623 490	19,5%	-2,2%	35 847	18,0%
Brussel Periferie & Satellieten	144 381	4,5%	-3,3%	9 352	4,7%
Antwerpen	60 721	1,9%	-5,9%	7 999	4,0%
Andere Regio's	113 090	3,6%	2,8%	8 210	4,1%
<b>Rust- en ziekenhuizen</b>	<b>1 080 357</b>	<b>33,9%</b>	<b>2,5%</b>	<b>62 459</b>	<b>31,4%</b>
België	679 229	21,3%	2,5%	36 191	18,2%
Frankrijk	401 128	12,6%	0,6%	26 269	13,2%
<b>Netwerken distributie-vastgoed</b>	<b>512 330</b>	<b>16,1%</b>	<b>1,87%</b>	<b>28 080</b>	<b>14,1%</b>
Pubs - België	258 085	8,1%	2,6%	18 843	9,5%
Pubs - Nederland	149 234	4,7%	2,0%	9 237	4,6%
MAAF - Frankrijk	105 010	3,3%	0,0%		
<b>Andere</b>	<b>45 171</b>	<b>1,4%</b>	<b>2,5%</b>	<b>4 016</b>	<b>2,0%</b>
<b>TOTALE PORTEFEUILLE</b>	<b>3 189 415</b>	<b>100,0%</b>	<b>-0,3%</b>	<b>199 023</b>	<b>100,0%</b>

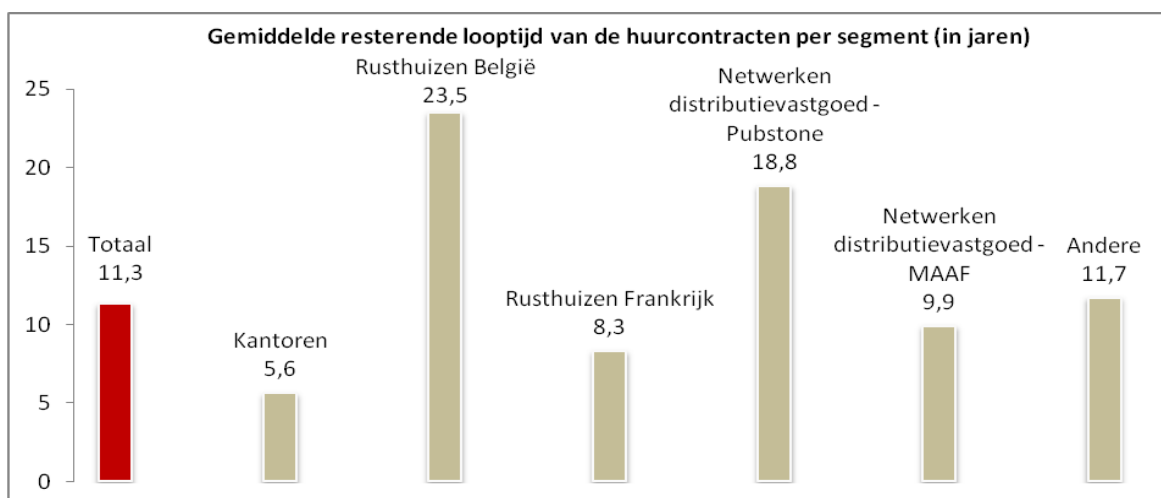
<sup>1</sup> Berekend op basis van de huurinkomsten.

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

Op 31.12.2011 bestond het geconsolideerde vastgoedpatrimonium uit gebouwen met **1 790 071m<sup>2</sup>** aan bovengrondse **huuropervlakte**. De kantoren (87 gebouwen) vertegenwoordigen 48,65% van het patrimonium in reële waarde, de rusthuizen (118 gebouwen) 33,9% en de portefeuille van netwerken van distributievastgoed (1 345 gebouwen) 16,1%. De andere gebouwen vertegenwoordigen 1,4%. De gebouwen zijn hoofdzakelijk gelegen in België: 79,4%. De gebouwen gelegen in het buitenland betreffen enerzijds de investeringen in de zorg- en gezondheidssector in Frankrijk 15,9% en anderzijds de Nederlandse Pubstone portefeuille 4,7%.

De **bezettingsgraad** die enkel van toepassing is op gebouwen die gebruiksklaar zijn op de berekeningsdatum (gebouwen in exploitatie) bedraagt **95,34%** voor de totale portefeuille (vs. 95,77% op 31.12.2010) en 93,07%<sup>1</sup> voor de kantorenportefeuille. De gemiddelde bezettingsgraad op de Brusselse kantorenmarkt bedraagt op 31.12.2011 88,4% (bron: CB Richard Ellis).

De **gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten** van de geconsolideerde portefeuille van de Groep bedraagt **11,3 jaar** voor de totale portefeuille en 5,6 jaar voor de kantoren alleen. Doorgaans gebeuren de kantoorverhuringen met een initiële looptijd van 3-6-9 jaar (privé sector) of 15 jaar (openbare sector). De gemiddelde huurtijd van de portefeuille van netwerken van distributievastgoed bedraagt momenteel 17 jaar. Op 31.12.2011 bedroeg de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van de rusthuizen 8,3 jaar in Frankrijk en 23,5 jaar in België. Alle huurcontracten voorzien een jaarlijkse indexering van de huren.



Op 31.12.2011 zijn de vijf belangrijkste **klanten** op basis van de contractuele huren respectievelijk de Groep AB InBev (13,6%), de Belgische Staat (10,5%), de Korian Groep (8,8%), Armonea (6,8%) en Senior Living Group (6,6%). In de kantoorsector vertegenwoordigt de openbare sector 35,5% van de portefeuille, wat een belangrijke stabiliteit van de huurinkomsten biedt.

De **waardering van de gebouwen van het patrimonium** door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen resulteerde in een negatieve variatie van de reële waarde, bij een ongewijzigde portefeuillesamenstelling van -0,3%. Het gemiddeld bruto rendement blijft stabiel op 6,98% op 31.12.2011 voor de volledige portefeuille. Op jaarbasis verloor de totale portefeuille € 9,6 miljoen in reële waarde. In tegenstelling tot de eerste drie kwartalen van het jaar is de variatie van de waarde van de portefeuille positief in het vierde kwartaal.

<sup>1</sup> Bezettingsgraad in m<sup>2</sup>



Deze waardedaling is op jaarbasis als volgt samengesteld:

- het Kantorenssegment noteert een negatieve variatie van de reële waarde van respectievelijk € 39,0 miljoen;
- de segmenten Rusthuizen België, Rust- en ziekenhuizen Frankrijk, Netwerken van distributievastgoed en Andere noteren een positieve variatie van de reële waarde van respectievelijk € 16,8 miljoen, € 2,1 miljoen, € 9,4 miljoen en € 1,1 miljoen.

De oorzaak van de waardevermindering van de kantorenportefeuille is tweevoudig:

- Het overaanbod van kantooroppervlaktes belet een stijging van de huurprijzen en leidt tot een langere leegstand alvorens herverhuring en een verhoging van de huurkortingen die de toekomstige huurders bij het afronden van de transactie eisen;
- De waarde van de gebouwen die weldra een belangrijke renovatie moeten ondergaan, wordt neerwaarts herzien, wat het geval is voor de gebouwen Livingstone en Wetenschap 15-17.

Deze waardevermindering wordt op de globale portefeuille van kantoren deels gecompenseerd door:

- De indexering van de huurcontracten;
- Een hoge bezettingsgraad: 93,07%<sup>1</sup> op 31.12.2011 ;
- Een gemiddelde resterende looptijd van de lopende huurcontracten van 5,6 jaar eind 2011, een niveau dat boven het gemiddelde van de Europese vastgoedvennootschappen ligt.

<sup>1</sup> Bezettingsgraad in m<sup>2</sup>

Rendement per segment in 2011	Kantoren	Rust- en ziekenhuizen België	Rust- en ziekenhuizen Frankrijk	Netwerken Distributievastgoed	Andere	Totaal
<b>Bruto</b> huurrendement bij 100% verhuring	7,54%	6,11%	6,52%	6,70%	7,43%	<b>6,98%</b>
<b>Netto</b> huurrendement bij 100% verhuring	6,73%	6,11%	6,52%	6,59%	6,70%	<b>6,56%</b>

Tussen 31.12.2007 en 31.12.2011 is het **bruto rendement**<sup>1</sup> van het totale patrimonium gestegen van 6,75% naar 6,98%. Het verschil tussen het rendement van de Franse en Belgische rusthuizen is te wijten aan de looptijd van de huurcontracten. Er bestaat immers een sterke correlatie tussen de looptijd van de contracten en de waarde van de gebouwen.

Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de **huren** over de laatste 12 maanden gestegen met 2,1% omwille van de indexering van de pubs en rusthuizen in België en de nieuwe verhuringen.

## 6. Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 31.12.2011

Zie ook punt 9 Corporate Governance hierna.

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<sup>2</sup> en veranderde haar naam op 31.01.2012 in Silverstone NV.

Cofinimmo en Senior Assist zijn de enige aandeelhouders van Silverstone, met respectieve participaties van 95% en 5%.

## 7. Dividend voor het gewoon aandeel voor het boekjaar 2011, betaalbaar in 2012

Zoals eerder aangekondigd zal de Raad van Bestuur aan de Gewone Algemene Vergadering van 27.04.2012 de uitkering van een bruto dividend van € 6,50 per gewoon aandeel voorstellen. Het bruto dividend van € 6,50 komt overeen met een pay out ratio van 87,2% van het geconsolideerd netto courant resultaat van het boekjaar 2011 exclusief de IAS 39 impact (€ 7,45 per aandeel). De pay-out ratio van het boekjaar 2010 bedroeg 81,0%.

<sup>1</sup> Bruto rendement bij 100% verhuring van de portefeuille.

<sup>2</sup> Mits de voorwaarden bepaald in beslissing om SILVERSTONE in te schrijven en waaraan op 31.01.2012 is voldaan, worden nageleefd

## 8. Dividend voor het bevoorrecht aandeel en conversie

Een dividend van € 6,37 bruto per bevoorrecht aandeel, eveneens betaalbaar in mei 2012, zal aan de Gewone Algemene Vergadering worden voorgesteld.

In overeenstemming met Artikel 10 bis van de statuten, zijn de in 2004 door Cofinimmo uitgegeven 1 499 766 bevoorrechte aandelen converteerbaar naar rato van één gewoon aandeel voor één bevoorrecht aandeel tijdens de laatste tien dagen van elk kalenderkwartaal. Sinds het begin van de conversieperiode (01.05.2009) zijn 431 957 bevoorrechte aandelen geconverteerd in gewone aandelen. Het aantal nog in omloop zijnde bevoorrechte aandelen bedraagt 1 067 809. De wijzigingen qua kapitaalsamenstelling die volgen uit deze conversies, worden steeds bekendgemaakt aan de hand van een persbericht en in de statuten van de vennootschap en onder de rubriek “*Investor Relations & Media/Share Information /Types of Share + Shareholder Structure*” op de website van de onderneming ([www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)).

Ter herinnering: de volgende conversiemogelijkheid wordt geopend van 22.03.2012 tot 31.03.2012. De bevoorrechte aandeelhouders die hun bevoorrechte aandelen voor 31.03.2012 converteren, hebben recht op het bruto dividend van € 6,50 van het gewoon aandeel voor het boekjaar 2011, betaalbaar in mei 2012.

## 9. Corporate Governance

Onder voorbehoud van het akkoord van de FSMA zal aan de Gewone Algemene Vergadering van 27.04.2012 worden voorgesteld om de mandaten van de volgende Bestuurders te vernieuwen:

- De heer Jean-Edouard Carbonnelle, als Uitvoerend bestuurder en lid van het Directiecomité;
- De heer Vincent Doumier, als vertegenwoordiger van de aandeelhouder Compagnie du Bois Sauvage;
- De heren Gaëtan Hannecart, Xavier de Walque en Baudouin Velge, als onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Bij goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering van 27.04.2012 zal hun mandaat tot 29.04.2016 lopen.

## 10. Agenda van de aandeelhouder 2012

Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag 2011 (op de website)	30.03.2012 (na beurs)
Gewone Algemene Vergadering voor 2011	27.04.2012
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.03.2012	02.05.2012
Datum van dividendbetaling (gewone en bevoorrechte aandelen) <sup>1</sup>	
☞ Datum coupononthechting ( <i>Ex date</i> ) <sup>2</sup>	02.05.2012
☞ Registratiedatum ( <i>Record date</i> ) <sup>3</sup>	04.05.2012
☞ Betaaldatum van het dividend	09.05.2012
☞ Financiële dienst	Bank Degroof (hoofdbetaalagent) of een andere financiële instelling naar keuze
☞ Coupons	
- Gewoon aandeel	Coupon nr. 21
- Bevoorrechte aandelen	Coupons nr. 9 (COFP2) en nr. 10 (COFP1)
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2012	01.08.2012
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.12.2012	12.11.2012

Ter herinnering, ten gevolge van de wijzigingen aan het Franse fiscale SIIC stelsel, is de wettelijke verplichting van een beursnotering op de binnenlandse markt vervallen. Bijgevolg heeft Cofinimmo besloten haar beursnotering op NYSE Euronext Paris te schrappen. Deze schrapping heeft geen enkel effect op de dagelijkse activiteiten van Cofinimmo in Frankrijk, waar zij zeer actief blijft. Daarenboven blijft Cofinimmo genieten van het Franse fiscale SIIC stelsel.

Voor meer informatie:

**Chloé Dungelhoeff**  
 Corporate Communications Manager  
 Tel.: +32 2 777 08 77  
[cdungelhoeff@cofinimmo.be](mailto:cdungelhoeff@cofinimmo.be)

**Valérie Kibieta**  
 Investor Relations Manager  
 Tel.: +32 2 373 60 36  
[vkibieta@cofinimmo.be](mailto:vkibieta@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 1 800 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 Vastgoedbevakstatuut en het Franse fiscale SIIC-statuut. Op 31.12.2011 bedraagt de totale beurskapitalisatie € 1,35 miljard.

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

# together in real estate

Dit Nederlandstalig Jaarlijks Persbericht is een vertaling van het Franstalig Jaarlijks Persbericht.  
 Enkel dit laatste heeft bewijskracht.

<sup>1</sup> Indien goedgekeurd door de Gewone Algemene Vergadering van 27.04.2012.

<sup>2</sup> De datum vanaf dewelke de verhandeling op de beurs gebeurt zonder recht op de komende dividenduitkering.

<sup>3</sup> Datum waarop de posities worden afgesloten om de aandeelhouders die recht hebben op het dividend te identificeren.

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

	31.12.2011	31.12.2010
<b>A. NETTO RESULTAAT</b>		
Huurinkomsten	188 779	195 387
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	20 999	21 108
Met verhuur verbonden kosten	188	-295
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>209 666</b>	<b>216 200</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	273	795
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	33 581	35 279
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-1 813	-2 417
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-33 438	-35 537
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>208 569</b>	<b>214 320</b>
Technische kosten	-4 412	-3 269
Commerciële kosten	-1 560	-1 357
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-3 574	-3 334
Beheerkosten vastgoed	-13 926	-15 031
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-23 472</b>	<b>-22 991</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>185 097</b>	<b>191 329</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-7 306	-6 333
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>177 791</b>	<b>184 996</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	6 644	7 253
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9 603	-27 331
Ander portefeuilleresultaat	-17 221	-957
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>157 611</b>	<b>163 961</b>
Financiële inkomsten	6 079	6 036
Netto interestkosten	-62 458	-63 280
Andere financiële kosten	-1 166	-1 093
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-9 561	-13 757
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-67 106</b>	<b>-72 094</b>
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures	213	
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>90 718</b>	<b>91 867</b>
Vennootschapsbelasting	-6 920	-7 224
Exit taks	39 287	-205
<b>Belastingen</b>	<b>32 367</b>	<b>-7 429</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>123 085</b>	<b>84 438</b>
Minderheidsbelangen	-4 546	-642
<b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>	<b>118 539</b>	<b>83 796</b>
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>	<b>103 643</b>	<b>105 435</b>
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep</b>	<b>14 896</b>	<b>-21 639</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	-2 331	-468
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-49 247	-12 979
<b>Andere elementen van het globaal resultaat</b>	<b>-51 578</b>	<b>-13 447</b>
Minderheidsbelangen	87	25
<b>Andere elementen van het globaal resultaat – aandeel Groep</b>	<b>-51 491</b>	<b>-13 422</b>
<b>C. GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>71 506</b>	<b>70 991</b>
Minderheidsbelangen	-4 458	-617
<b>Globaal resultaat – aandeel Groep</b>	<b>67 048</b>	<b>70 374</b>