



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 02.05.2012, 8:00 AM CET

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION COMPORTANT LES RÉSULTATS ARRÊTÉS AU 31.03.2012 (POUR LA PÉRIODE 01.01.2012 – 31.03.2012)

- Résultat net courant par action (hors impact IAS 39) de € 2,45 (€ 1,96 au 31.03.2011), y compris une indemnité non récurrente de € 11,20 millions
- Juste valeur du portefeuille en légère hausse (+0,02%)
- Valeur d'actif net par action de € 97,13 (portefeuille en juste valeur)
- Taux d'endettement de 49,30% et Loan-to-Value ratio de 51.01%
- Nouvel emprunt syndiqué de € 220 millions

Bruxelles, le 02.05.2012, 8:00AM CET

1. Résumé et chiffres clés

Le résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe s'établit à € 2,45 par action, contre € 1,96 au 31.03.2011. L'augmentation du résultat s'explique par une indemnité non récurrente payée par Belfius Banque dans le cadre de la rupture de son bail relatif à l'immeuble Livingstone. Cette indemnité exceptionnelle, d'un montant de € 11,20 millions, a été versée dans le courant du 1^{er} trimestre 2012 et a été intégralement reconnue dans les comptes de résultats du trimestre. Si l'on répartit cette indemnité sur l'ensemble de l'exercice 2012, soit € 2,80 millions par trimestre, le résultat net courant (hors impact IAS 39) – part du Groupe s'établit à € 1,90 par action.

Le résultat net – part du Groupe qui inclut l'impact négatif de la valorisation des instruments financiers et du résultat sur portefeuille, est un bénéfice de € 2,30 par action, à comparer à € 1,64 pour les trois premiers mois de 2011.



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 02.05.2012, 8:00 AM CET

Le résultat sur portefeuille s'élève à € -1,3 millions au 31.03.2012, contre € -3,8 millions au 31.03.2011. Il comprend une variation positive de juste valeur sur immeubles de placement de € 0,6 million.

Segment	Juste valeur	
	(en € 1 000)	Variation de la période
Bureaux	1 543 894	-0,9%
Maisons de repos/cliniques	1 116 889	0,9%
Réseaux immobiliers de distribution	516 894	0,8%
Autres	45 244	0,1%
PORTEFEUILLE TOTAL	3 222 922	0,0%

Le volume moyen de la dette est passé de € 1 606,9 millions (31.12.2011) à € 1 658,2 millions (31.03.2012) et son coût a diminué de 4,20% (31.12.2011) à 4,04% (31.03.2012). Le résultat financier (hors impact IAS 39) s'établit à € -14,0 millions au 31.03.2012, à comparer à € -12,9 millions au 31.03.2011.

La société a contracté un nouvel emprunt syndiqué d'un montant de € 220 millions auprès de cinq banques, pour une durée de cinq ans.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 02.05.2012, 8:00 AM CET

Données globales

(x € 1 000 000)	31.03.2012	31.12.2011
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 222,9	3 189,4
(x € 1 000)	31.03.2012	31.03.2011
Résultat immobilier	62 188	52 001
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	59 020	44 385
Résultat financier	-14 843	-13 928
Résultat net courant (part du Groupe)	36 598	28 137
Résultat sur portefeuille (part du Groupe)	-1 343	-3 830
Résultat net (part du Groupe)	35 255	24 307
(en %)	31.03.2012	31.12.2011
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion ¹	0,95%	0,83%
Marge d'exploitation	85,52%	85,24%
Durée pondérée résiduelle des baux ² (en années)	11,6	11,3
Taux d'occupation ³	95,15%	95,34%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	7,04%	6,98%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	6,65%	6,56%
Taux d'intérêt moyen des dettes ⁴	4,04%	4,20%
Ratio d'endettement ⁵	49,30%	49,89%
Loan-to-Value ratio ⁶	51,01%	51,50%

Données par action⁷ (en €)

Résultats	31.03.2012	31.03.2011
Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39	2,45	1,96
Impact IAS 39	-0,06	-0,07
Résultat net courant – part du Groupe	2,39	1,89
Résultat réalisé sur portefeuille	0,00	0,31
Résultat non réalisé sur portefeuille ⁸	-0,09	-0,56
Résultat net – part du Groupe	2,30	1,64

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

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

³ Calculé en fonction des loyers réels et de la valeur locative estimée pour les immeubles inoccupés. Le taux d'occupation des bureaux uniquement atteint 90,76% alors que celui du marché bruxellois des bureaux s'établit à 88,1% (source : DTZ).

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

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

⁶ Ratio conventionnel défini dans les conventions avec les banquiers comme les dettes financières nettes divisées par la juste valeur du patrimoine et des créances de location-financement.

⁷ Actions ordinaires et privilégiées.

⁸ Il s'agit de la variation de la juste valeur des immeubles de placement, de l'exit tax et de la reprise d'impôts différés.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 02.05.2012, 8:00 AM CET

Données par action¹ sur base d'une répartition prorata temporis de l'indemnité Belfius sur l'exercice 2012 (en €)

Résultats	31.03.2012	31.03.2011
Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39	1,90	1,96
Impact IAS 39	-0,06	-0,07
Résultat net courant – part du Groupe	1,84	1,89
Résultat réalisé sur portefeuille	0,00	0,31
Résultat non réalisé sur portefeuille ²	-0,09	-0,56
Résultat net – part du Groupe	1,75	1,64

Valeur intrinsèque de l'action	31.03.2012	31.12.2011
Actif net réévalué par action en juste valeur ³ après répartition du dividende de l'exercice 2010	97,13	96,15
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ⁴ après répartition du dividende de l'exercice 2010	101,76	100,68

Valeur intrinsèque diluée de l'action ⁵	31.03.2012	31.12.2011
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ⁶ après répartition du dividende de l'exercice 2010	98,35	98,29
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ⁷ après répartition du dividende de l'exercice 2010	102,43	102,29

¹ Actions ordinaires et privilégiées.

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

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

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

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

⁶ Juste valeur : après déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur des immeubles de placement.

⁷ Valeur d'investissement : avant déduction des frais de transaction.



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 02.05.2012, 8:00 AM CET

2. Transactions et événements importants intervenus dans le courant du 1^{er} trimestre 2012

A. Constitution d'une Sicafi institutionnelle en co-investissement avec Senior Assist

En janvier 2012, Cofinimmo et Senior Assist, opérateur de référence dans le secteur de la santé en Belgique, ont transféré dans une seule structure un patrimoine de maisons de repos exploités par Senior Assist d'une valeur globale de près de € 150 millions. De ce patrimoine, € 80 millions correspondent à des bâtiments dont Cofinimmo est déjà propriétaire à ce jour, € 24 millions sont des bâtiments nouveaux en exploitation et € 46 millions consistent en projets à développer. Les rendements locatifs initiaux des biens composant ce patrimoine s'échelonnent entre 6,50% et 7,04% en équivalent « double net ». Tous sont loués ou pré-loués sur base de baux emphytéotiques de 27 ans dont les loyers seront indexés.

La société Maison Saint-Ignace, dont Cofinimmo détenait déjà l'entière propriété des actions, est inscrite comme Sicafi institutionnelle depuis le 13.12.2011 et a été renommée Silverstone SA le 31.01.2012. Elle est la bénéficiaire des transferts d'actifs. Cofinimmo et Senior Assist en sont les seuls actionnaires, avec respectivement des participations de 95% et 5%. Silverstone bénéficie d'un droit lui permettant de faire offre en priorité sur tout projet futur supplémentaire développé par Senior Assist.

Pour plus de détails sur cette opération, veuillez consulter notre communiqué de presse du 31.01.2012, disponible sur le site internet de la société (www.cofinimmo.com) sous la rubrique « Investor Relations & Media/Press releases ».

B. Démission de Monsieur Serge Fautré et désignation de Monsieur Jean-Edouard Carbonnelle comme Chief Executive Officer

Fin mars 2012, le Conseil d'Administration de Cofinimmo a accepté la démission de Monsieur Serge Fautré, Administrateur et Chief Executive Officer de la société depuis 2002, et a désigné Monsieur Jean-Edouard Carbonnelle, Chief Financial Officer de la société depuis 1998, pour lui succéder.

Le Conseil remercie Monsieur Serge Fautré pour les réalisations accomplies, et plus particulièrement pour le processus de diversification du portefeuille immobilier entamé dès 2005. Il est heureux de pouvoir compter sur l'expérience et la compétence reconnue de Monsieur Jean-Edouard Carbonnelle afin d'assurer la continuité de cette stratégie.



together
in real estate

3. Gestion des ressources financières

Vente d'actions propres

Entre le 12.03.2012 et le 30.03.2012, Cofinimmo a vendu en bourse 117 891 actions ordinaires propres à un prix net moyen de € 93,16 par action¹.

De ces 117 891 actions ordinaires propres :

- 106 338 ont été vendues et payées avant le 31.03.2012 et participent aux résultats du Groupe au 31.03.2012 ;
- 11 553 ont été vendues et payées début avril et ne participent pas aux résultats du Groupe au 31.03.2012.

NOMBRE D' ACTIONS	31.12.2011	31.03.2012	02.05.2012
Nombre d'actions ordinaires, y compris actions propres (A)	15 220 653	15 461 745	15 461 745
Nombre d'actions ordinaires propres (B)	1 094 374	988 036	976 483
Nombre d'actions ordinaires en circulation (C) = (A)-(B)	14 126 279	14 473 709	14 485 262
Nombre d'actions privilégiées (D)	1 067 809	826 717	826 717
Nombre d'actions ordinaires et privilégiées en circulation (E) = (C) +(D)	15 194 088	15 300 426	15 311 979

Ces actions ordinaires propres sont exclusivement détenues par Cofinimmo SA et représentent un niveau d'autocontrôle proche de 6%.

¹ Au 31.03.2012, le cours de bourse de clôture s'élevait à € 92,20 et la valeur intrinsèque de l'action, en juste valeur, à € 97,13.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 02.05.2012, 8:00 AM CET

4. Synthèse des résultats et des comptes consolidés au 31.03.2012

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

	31.03.2012	31.03.2011
A. RESULTAT NET COURANT		
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	58 013	46 268
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	5 749	5 234
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-425	684
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-1 149	-185
Résultat immobilier	62 188	52 001
Frais techniques	-1 984	-692
Frais commerciaux	-338	-201
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-846	-1 148
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	59 020	49 960
Frais de gestion immobilière	-3 845	-3 699
Résultat d'exploitation des immeubles	55 175	46 261
Frais généraux de la société	-1 993	-1 876
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	53 182	44 385
Produits financiers (hors IAS 39) ¹	1 426	1 259
Charges financières (hors IAS 39) ²	-15 419	-14 138
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-850	-1 049
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0
Impôts	-718	-1 783
Résultat net courant³	37 621	28 674
Intérêts minoritaires	-1 023	-537
Résultat net courant – part du Groupe	36 598	28 137
B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	4 500
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	641	-8 193
Autre résultat sur portefeuille	-1 562	-129
Résultat sur portefeuille	- 921	-3 822
Intérêts minoritaires	-422	-8
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-1 343	-3 830
C. RESULTAT NET		
Résultat net – part du Groupe	35 255	24 307

¹ IAS 39 compris, au 31.03.2012 et au 31.03.2011, les produits financiers s'élèvent à respectivement K€ 8 298 et K€ 7 120.

² IAS 39 compris, au 31.03.2012 et au 31.03.2011, les charges financières s'élèvent à respectivement K€ -23 141 et K€ -21 048.

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



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 02.05.2012, 8:00 AM CET

Nombre d'actions	31.03.2012	31.03.2011
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	15 461 745	13 667 397
Nombre d'actions privilégiées émises et non converties	826 717	1 249 005
Nombre d'actions ordinaires en circulation	14 473 709	13 614 790
Nombre d'actions privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	826 717	1 249 005
Nombre total d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période	15 300 426	14 863 795

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Les revenus locatifs s'élèvent à € 58,01 millions au 31.03.2012, contre € 46,27 millions au 31.03.2011, soit une hausse de 25,4%. Cette amélioration s'explique par le paiement par Belfius Banque d'une indemnité non récurrente de rupture de son bail relatif à l'immeuble Livingstone. Cette indemnité exceptionnelle, d'un montant de € 11,20 millions, a été versée dans le courant du 1^{er} trimestre 2012 et a été intégralement reconnue dans les comptes de résultats du trimestre. A périmètre constant (« like-for-like »), les revenus locatifs ont augmenté de 0,9% par rapport au 31.03.2011. Cette hausse s'explique principalement par les nouvelles locations et l'indexation.

Si l'on répartit l'indemnité payée par Belfius Banque sur l'ensemble de l'exercice 2012, soit € 2,80 millions par trimestre, les revenus locatifs au 31.03.2012 s'élèvent à € 49,61 millions, ce qui représente une hausse de 7,2% par rapport au 31.03.2011.

Le taux d'occupation passe de 95,34% au 31.12.2011 à 95,15% au 31.03.2012. Il est à noter que l'immeuble Livingstone, vacant mais en rénovation, n'est plus pris en compte dans le calcul du taux d'occupation au 31.03.2012, cet immeuble n'étant plus commercialisable.

Les frais d'exploitation directs ont augmenté de € 1,13 millions entre le 31.03.2011 et le 31.03.2012, sous l'effet de frais techniques portant sur le remplacement accru d'équipements obsolètes par des modèles plus performants, notamment sur le plan énergétique. Les frais d'exploitation non directement affectables aux immeubles, à savoir ceux exposés pour la gestion immobilière et générale de la société, ont augmenté quant à eux de € 0,26 million.

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) s'élève à € 53,18 millions au 31.03.2012, à comparer avec € 44,39 millions au 31.03.2011, soit une hausse de 19,8%.

Le résultat financier (impact IAS 39 inclus) passe de € -13,93 millions au 31.03.2011 à € -14,84 millions au 31.03.2012. Le taux d'intérêt moyen, y compris les marges bancaires et les frais d'amortissement des instruments de couverture afférente à la période, s'élève à 4,04% au 31.03.2012, contre 4,01% au 31.03.2011. Le niveau d'endettement moyen passe, lui, de € 1 525,7 millions à € 1 658,2 millions entre ces deux dates.

La revalorisation des instruments financiers optionnels induit une perte latente nette moins importante qu'au 1^{er} trimestre 2011 : elle s'élève à € -0,85 millions au 31.03.2012 alors qu'elle atteignait € -1,05 millions au 31.03.2011. La rubrique bilantaire des capitaux propres « Réserve du solde des



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 02.05.2012, 8:00 AM CET

variations de la juste valeur des instruments financiers¹, qui enregistre les variations de valeur effective des instruments financiers, tant optionnels que non optionnels, se creuse, passant de € -117,69 millions au 31.12.2011 à € -131,79 millions au 31.03.2012, sous l'effet de la chute des taux d'intérêt futurs entre ces deux dates. Cet élément ne passe pas par les comptes de résultats mais impacte négativement les capitaux propres et la valeur intrinsèque de l'action. Dans les années futures, cette rubrique des fonds propres sera progressivement extournée.

Les impôts affichent une baisse de 59,5%, passant de € -1,78 millions au 31.03.2011 à € -0,72 millions au 31.03.2012, baisse expliquée principalement par le passage au régime Sicafi de Pubstone SA au 30.06.2011.

Le résultat net courant – part du Groupe augmente de € 28,14 millions au 31.03.2011 à € 36,60 millions au 31.03.2012, une progression de 30,1%. Par action, ce résultat s'élève à € 2,39, à comparer à € 1,89 un an plus tôt.

Le résultat sur portefeuille est composé de trois éléments : les plus/moins-values réalisées lors de la vente d'immeubles, les plus/moins-values latentes résultant de la revalorisation du portefeuille, et les éléments repris sous « Autre résultat sur portefeuille ».

Le résultat réalisé sur vente d'immeubles est nul au 31.03.2012, aucun immeuble n'ayant été vendu ce trimestre, alors qu'il s'élevait à € 4,50 millions au 31.03.2011. Le contenu de la rubrique « Autre résultat sur portefeuille » baisse de € -0,13 millions à € -1,56 millions entre le 31.03.2011 et le 31.03.2012. Cette variation s'explique par l'intégration des gratuités locatives sous cette rubrique depuis le 2^{ème} trimestre 2011, gratuités précédemment comptabilisées en résultat courant². Malgré ces deux éléments défavorables, le résultat sur portefeuille progresse positivement entre le 31.03.2011 et le 31.03.2012, passant de € -3,83 millions à € -1,34 millions, grâce à une nette amélioration dans la variation de juste valeur du portefeuille. Ainsi, alors qu'une moins-value latente de € -8,19 millions avait été comptabilisée au 31.03.2011, les résultats au 31.03.2012 affichent une plus-value latente de € 0,64 millions. Cette progression s'explique par l'effet de l'indexation des baux relatifs aux maisons de repos et par une augmentation des valeurs des portefeuilles Pubstone en Belgique et des agences d'assurance MAAF en France.

Le résultat net – part du Groupe augmente de € 24,31 millions au 31.03.2011 à € 35,26 millions au 31.03.2012, soit une hausse de 45%. Par action, ce résultat s'élève à € 2,30, contre € 1,64 un an plus tôt.

¹ La rubrique «Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments financiers» est reprise sous la rubrique «Réserve» du bilan.

² Voir explication sur la méthode de comptabilisation des gratuités locatives (périodes d'occupation ne donnant pas lieu à un loyer) en page 139 du Rapport Financier Annuel 2011.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 02.05.2012, 8:00 AM CET

B. Bilan consolidé (x € 1 000)

	31.03.2012	31.12.2011
Actifs non courants	3 446 803	3 414 890
Goodwill	157 456	157 456
Immobilisations incorporelles	771	745
Immeubles de placement	3 209 928	3 177 560
Autres immobilisations corporelles	999	966
Actifs financiers non courants	21 200	21 880
Créances de location-financement	55 513	55 403
Créances commerciales et autres actifs non courants	98	43
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	838	838
Actifs courants	116 620	114 051
Actifs détenus en vue de la vente	12 994	12 025
Actifs financiers courants	13 034	13 779
Créances de location-financement	2 868	2 868
Créances commerciales	23 376	20 840
Créances fiscales et autres actifs courants	14 782	17 015
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 774	10 207
Comptes de régularisation	42 792	37 317
TOTAL DE L'ACTIF	3 563 423	3 528 941
Capitaux propres	1 545 920	1 515 544
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	1 486 159	1 460 887
Capital	819 927	814 228
Primes d'émission	313 864	312 330
Réserves	317 113	215 790
Résultat net de l'année	35 255	118 539
Intérêts minoritaires	59 761	54 657
Passif	2 017 503	2 013 397
Passifs non courants	1 438 949	1 601 387
Provisions	18 108	18 474
Dettes financières non courantes	1 307 059	1 435 094
Autres passifs financiers non courants	72 157	106 735
Impôts différés	41 625	41 083
Passifs courants	578 554	412 011
Dettes financières courantes	379 430	246 316
Autres passifs financiers courants	89 004	58 930
Dettes commerciales et autres dettes courantes	70 264	79 225
Comptes de régularisation	39 856	27 540
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	3 563 423	3 528 941



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 02.05.2012, 8:00 AM CET

Commentaires sur le bilan consolidé

La juste valeur du portefeuille immobilier¹, reprise dans le bilan consolidé, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction. Au 31.03.2012, la juste valeur atteint € 3 222,9 millions, à comparer à € 3 189,4 millions au 31.12.2011.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier s'élève à € 3 346,8 millions au 31.03.2012 à comparer à € 3 311,3 millions au 31.12.2011 (voir aussi le tableau sous «Patrimoine immobilier» ci-après).

La rubrique « Participations dans des entreprises associées et co-entreprises » concerne l'intérêt de 50% de Cofinimmo dans FPR Leuze SA.

La rubrique « Intérêts minoritaires » inclut les obligations remboursables en actions émises par la filiale Cofinimur I SA.

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



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 02.05.2012, 8:00 AM CET

5. Patrimoine immobilier

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL		
Extrait des rapports des experts immobiliers indépendants Winsinger & Associés et PricewaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement		
(x € 1 000 000)	31.03.2012	31.12.2011
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 346,75	3 311,31
Projets et réserve foncière	-130,31	-59,20
Total des immeubles en exploitation	3 216,44	3 252,11
Loyers contractuels	215,39	216,47
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,70%	6,66%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés à la date d'évaluation	226,38	227,04
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	7,04%	6,98%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation¹	95,15%	95,34%

Au 31.03.2012, la rubrique *Projets et réserve foncière* comprend principalement l'immeuble Livingstone. Elle inclut également, dans le segment des maisons de repos, des projets ou extensions dont les plus importants sont à Tremelo et Uccle.

Segment	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(en € 1 000)	(en %)	Variation de la période	(en € 1 000)	(en %)
Bureaux	1 543 894	47,9%	-0,9%	31 836	53,9%
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	345 970	10,7%	-2,6%	14 376	24,4%
Bruxelles Centre/Nord	259 631	8,1%	-0,1%	3 764	6,4%
Bruxelles Décentralisé	619 112	19,2%	-0,8%	8 540	14,5%
Bruxelles Périphérie & Satellites	144 588	4,5%	0,1%	2 485	4,2%
Anvers	61 467	1,9%	1,2%	664	1,1%
Autres Régions	113 126	3,5%	-0,1%	2 006	3,4%
Maisons de repos/cliniques	1 116 889	34,7%	0,9%	17 179	29,1%
Belgique	711 241	22,1%	0,8%	10 237	17,3%
France	405 647	12,6%	1,1%	6 942	11,8%
Réseaux immobiliers de distribution	516 894	16,0%	0,8%	9 219	15,6%
Pubs - Belgique	259 757	8,1%	0,6%	4 905	8,3%
Pubs - Pays-Bas	149 688	4,6%	0,3%	2 335	4,0%
MAAF- France	107 450	3,3%	1,9%	1 979	3,4%
Autres	45 244	1,4%	0,1%	785	1,4%
PORTEFEUILLE TOTAL	3 222 922	100,0%	0,0%	59 019	100,0%

¹ Calculé sur base des revenus locatifs.



together
in real estate

6. Transactions et événements importants intervenus après le 31.03.2012

A. Acquisition de 100% des actions de Immopol Dendermonde SA, propriétaire d'un immeuble situé à Termonde

Le 11.04.2012, le Groupe Cofinimmo a acquis 100% des actions de la société Immopol Dendermonde SA, propriétaire d'un immeuble nouvellement construit situé à Termonde, Kroonveldlaan 30.

L'immeuble est loué pour une durée de 18 ans à la Régie des Bâtiments en vertu d'un bail qui a pris cours le 01.04.2011. Il a été pris en occupation par la Police Fédérale dans le courant du mois d'avril 2012. Le loyer est indexé annuellement. A la fin du bail, la Régie des Bâtiments aura le choix entre a) renouveler le bail pour une période de minimum trois ans, b) quitter les lieux, ou c) acheter l'immeuble à un prix égal à la valeur conventionnelle amortie à concurrence de 3% par an.

La valeur conventionnelle de l'immeuble s'élève à € 15,57 millions, terrain compris. Cette valeur n'est pas supérieure à la juste valeur de l'actif, telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant. Le rendement initial brut est de 7%.

L'immeuble, d'une superficie de plus de 9 000m², bénéficie d'un excellent niveau de performance énergétique et d'isolation thermique : E 12 et K 20 (à comparer avec un niveau maximal autorisé en Région Flamande au moment de l'introduction du permis de construire de E 100 et K 45).

Pour plus de détails sur cette acquisition, veuillez consulter notre communiqué de presse du 12.04.2012, disponible sur le site internet de la société (www.cofinimmo.com) sous la rubrique « Investor Relations & Media/Press releases ».

B. Appel d'offre remporté par Cofinimmo pour le marché de « promotion de travaux et de services relatifs à des immeubles de logements d'étudiants » de l'Université Libre de Bruxelles

Cofinimmo SA a remporté l'appel d'offre de l'Université Libre de Bruxelles (« ULB ») pour un Partenariat Public-Privé (« PPP ») relatif au marché de « promotion de travaux et de services relatifs à des immeubles de logements d'étudiants ».

Le projet concerne deux immeubles situés à proximité immédiate du Campus du Solbosch à Bruxelles, offrant une superficie totale de 11 284m² :

- un bâtiment sis à 1050 Bruxelles, avenue des Courses 29-33, qui comporte 242 chambres ;
- un bâtiment sis à 1000 Bruxelles, avenue Depage 31, qui comporte 104 chambres.

L'ULB, qui est propriétaire des deux immeubles, confère à Cofinimmo un droit d'emphytéose de 27 ans. Cofinimmo s'engage à rénover en profondeur l'immeuble « Courses » et à apporter certaines améliorations à l'immeuble « Depage », selon des cahiers des charges définis par l'ULB. A l'issue du droit d'emphytéose de 27 ans, la pleine propriété des immeubles est reconstituée en faveur de l'ULB.



together
in real estate

Cofinimmo

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 02.05.2012, 8:00 AM CET

En contrepartie, les deux immeubles sont pris en location par l'ULB pour une période identique à celle du droit d'emphytéose. Le loyer annuel s'élève à € 1,21 million et est indexé annuellement. Cofinimmo assure la maintenance technique des immeubles pendant toute la durée du bail.

L'enveloppe financière investie dans ce projet par Cofinimmo est estimée à € 14,2 millions et le taux de rendement interne net attendu devrait être proche de 6,60%.

Pour plus de détails sur cette transaction, veuillez consulter notre communiqué de presse du 23.04.2012, disponible sur le site internet de la société (www.cofinimmo.com) sous la rubrique « Investor Relations & Media/Press releases ».

C. Acquisition d'une EHPAD dans le cadre de l'accord de partenariat entre Cofinimmo et le Groupe Orpea

En date du 19.04.2012, le Groupe ORPEA et le Groupe Cofinimmo ont acquis les murs d'un EHPAD¹ situé à Paris. Cette acquisition se situe dans le cadre de l'accord de partenariat signé par les deux groupes en novembre 2011. Ce partenariat prévoit que les parties institueront des « joint ventures », dont l'objet consistera en l'acquisition, la détention et la location d'actifs immobiliers de santé exploités exclusivement par ORPEA. L'accord vise à atteindre une taille de € 500 millions d'actifs à un horizon de cinq ans.

L'acquisition se fait par la première joint venture Cofinea I SAS, une société de droit français dont Cofinimmo détient 51% du capital et le Groupe ORPEA le solde, soit 49%. La société Cofinea I SAS bénéficie du régime de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC).

L'EHPAD, qui est situé dans le 19^{ème} arrondissement de Paris, a été construit en 2004 et totalise une surface de 4 265 m² pour 107 lits en exploitation. L'établissement est exploité par le Groupe ORPEA avec qui Cofinimmo a conclu un bail commercial de type « triple net » d'une durée de 12 ans.

Le prix d'achat versé par Cofinea I SAS s'élève à € 20,9 millions et correspond à la juste valeur de l'immeuble telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant, à laquelle s'ajoutent les droits d'enregistrement dû à l'Etat français sur cette vente, de sorte que la valeur d'investissement du bien s'élève à € 22,2 millions. Le rendement locatif est de 6,15% en équivalent « double net » et de 5,90% en équivalent « triple net² ».

La société Cofinea I SAS sera comptabilisée selon la méthode de mise en équivalence dans les comptes consolidés de Cofinimmo et dans les comptes d'ORPEA.

¹ Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

² Le bail est « triple net » en ce sens qu'il prévoit que tous frais (y compris ceux relatifs à la structure de l'immeuble et à ses équipements techniques), taxes et assurances sont à charge du locataire. Le rendement en équivalent « double net » permet une comparaison valable avec les rendements sur les bureaux dont les baux prévoient que les frais relatifs à la structure et aux équipements techniques des immeubles sont à charge du propriétaire.



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 02.05.2012, 8:00 AM CET

Pour plus de détails sur cette acquisition, veuillez consulter notre communiqué de presse du 24.04.2012, disponible sur le site internet de la société (www.cofinimmo.com) sous la rubrique « Investor Relations & Media/Press releases ».

D. Signature d'un nouvel emprunt syndiqué pour un montant de €220 millions

En date du 20.04.2012, Cofinimmo a conclu un nouvel emprunt syndiqué de € 220 millions auprès de cinq banques. Cet emprunt de type « revolving credit facility » est d'une durée de cinq ans. Compte tenu des crédits déjà en place et non utilisés, l'ensemble des échéances de crédit à rembourser en 2012 et 61% des échéances à rembourser en 2013 se trouvent ainsi déjà refinancées.

E. Dividende optionnel

Le Conseil d'Administration a décidé d'offrir cette année aux actionnaires ordinaires comme aux actionnaires privilégiés le choix entre le paiement du dividende de l'année 2011 en actions ordinaires nouvelles ou en numéraire, ou d'opter pour une combinaison de ces deux modalités de paiement.

Les modalités de distribution du dividende optionnel figurent dans le communiqué de presse publié le 02.05.2012, et sont également disponibles sur le site internet de la société (www.cofinimmo.com) sous la rubrique « Investor Relations & Media/Press releases ».

Pour tout renseignement:

Valérie Kibieta

Investor Relations Manager

Tél.: +32 2 373 60 36

vkibieta@cofinimmo.be

Chloé Dungalhoff

Corporate Communications Manager

Tél.: +32 2 777 08 77

cdungalhoff@cofinimmo.be

Concernant Cofinimmo

Cofinimmo est la première société immobilière belge cotée spécialisée en immobilier de location. Elle possède un portefeuille de plus de € 3,2 milliards, représentant une superficie totale de 1 800 000m². Ses principaux secteurs d'activité sont les bureaux, les maisons de repos et les réseaux immobiliers de distribution. Cofinimmo est une société indépendante, qui assure elle-même la gestion de son patrimoine immobilier. Elle est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et bénéficie du statut fiscal belge Sicafi et du statut fiscal français SIIC. Au 31.03.2012, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élève à € 1,5 milliard.

www.cofinimmo.com

together in real estate



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 02.05.2012, 8:00 AM CET

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

	31.03.2012	31.03.2011
A. RESULTAT NET		
Revenus locatifs	58 023	46 269
Reprises de loyers cédés et escomptés	5 748	5 234
Charges relatives à la location	-9	-1
Résultat locatif net	63 762	51 502
Récupération de charges immobilières	224	121
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	9 390	12 417
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	-1 374	-305
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-9 814	-11 734
Résultat immobilier	62 188	52 001
Frais techniques	-1 984	-693
Frais commerciaux	-338	-202
Charges et taxes sur immeubles non loués	-846	-1 146
Frais de gestion immobilière	-3 845	-3 699
Charges immobilières	-7 013	-5 740
Résultat d'exploitation des immeubles	55 175	46 261
Frais généraux de la société	-1 993	-1 876
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	53 182	44 385
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	4 500
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	641	-8 193
Autre résultat sur portefeuille	-1 297	-36
Résultat d'exploitation	52 526	40 655
Revenus financiers	1 426	1 259
Charges d'intérêts nettes	-15 323	-14 038
Autres charges financières	-96	-99
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-850	-1 049
Résultat financier	-14 843	-13 298
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	
Résultat avant impôt	37 683	26 727
Impôts des sociétés	-718	-1 783
Exit tax	-265	-92
Impôt	-983	-1 875
Résultat net	36 700	24 852
Intérêts minoritaires	-1 445	-545
Résultat net – part du Groupe	35 255	24 307
Résultat net courant – part du Groupe	36 598	28 137
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	-1 343	-3 830



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 02.05.2012, 8:00 AM CET

B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL		
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-706	-87
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	-14 100	33 413
Autres éléments du résultat global	-14 806	33 326
Intérêts minoritaires	104	-1
Autres éléments du résultat global – part du Groupe	-14 702	33 325
C. RESULTAT GLOBAL	21 894	58 178
Intérêts minoritaires	-1 341	-546
Résultat global – part du Groupe	20 553	57 632