



together  
in real estate

Cofinimmo 

**PERSBERICHT**

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**  
Embargo tot 01.08.2012, 8:00 AM CET

## HALFJAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG 2012

- Netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (exclusief impact IAS 39): € 4,14 op 30.06.2012 vs. € 3,75 op 30.06.2011
- Positieve variatie, bij een constante samenstelling, in de reële waarde van de gebouwenportefeuille (+0,25%)
- In reële waarde uitgedrukt netto-actief waarde per aandeel, inclusief impact IAS 39: € 91,58
- Bevestiging van de vooruitzichten voor 2012 van het netto courant resultaat (€ 7,47 per aandeel) en het bruto dividend (€ 6,50 per gewoon aandeel en € 6,37 per bevoorrecht aandeel)

Brussel, 01.08.2012, 8:00 AM CET

### Inhoudsopgave

<b>Tussentijds beheersverslag</b>	<b>P. 2</b>
Samenvatting van de activiteiten en vooruitzichten	P. 2
Geconsolideerde kerncijfers	P. 4
Evolutie van de portefeuille	P. 6
Commerciële resultaten	P. 11
Vastgoedpatrimonium	P. 13
Investeringsprogramma 2012-2014	P. 15
Beleid inzake ontwikkeling en duurzaam beheer	P. 19
Beheer van de financiële middelen	P. 20
Informatie betreffende de aandelen en obligaties	P. 25
Gebeurtenissen na 30.06.2012	P. 28
Risicobeheer	P. 29
Corporate Governance	P. 32
<b>Verkorte financiële overzichten</b>	<b>P. 32</b>
Globaal resultaat – schema Koninklijk Besluit van 07.12.2010	P. 33
Geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema	P. 35
Geconsolideerde balans	P. 38
Berekening van de schuldratio	P. 39
Kastroomoverzicht	P. 40
Geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen	P. 41
Bijlagen bij de geconsolideerde rekeningen	P. 46
<b>Overeenkomstigheidsverklaring</b>	<b>P. 60</b>
<b>Bijlagen :</b>	<b>P. 62</b>
Verslag van de vastgoedexpert	P. 63
Verslag van de commissaris	P. 68

## 1. Tussentijds beheersverslag

### 1.1. Samenvatting van de activiteiten en vooruitzichten

#### a. Activiteiten van het eerste halfjaar 2012

Het netto courant resultaat (aandeel van de Groep) voor de eerste zes maanden van het boekjaar 2012, exclusief de impact van IAS 39, bereikt € 4,14 per aandeel (tegenover € 3,75 voor het eerste halfjaar van 2011). De verbetering van het resultaat kan verklaard worden door het feit dat Belfius Bank in de loop het eerste kwartaal van dit jaar een eenmalige vergoeding betaalde voor vroegtijdige onderbreking van haar huurcontract in het gebouw Livingstone. Deze uitzonderlijke vergoeding van 21 maanden huur voor een bedrag van € 11,2 miljoen vertegenwoordigt € 0,71 per aandeel.

Het netto resultaat – aandeel van de Groep bereikt € 4,43 per aandeel (tegenover € 5,01 voor het eerste halfjaar van 2011).

Cofinimmo heeft in de eerste jaarhelft van 2012 met succes haar positie in de vastgoedsector voor bejaardenopvang versterkt en twee Publiek-Private Samenwerkingen concreet vorm gegeven.

De onderneming deed de volgende investeringen in de zorgsector :

- Zij sloot een co-investeringsovereenkomst af met Senior Assist, referentiemarktspeler in de zorgsector in België, voor een patrimonium van rusthuizen, voor een totale waarde van € 150 miljoen;
- Zij verwierf een EHPAD<sup>1</sup> in Frankrijk in het kader van de partnerschapsovereenkomst met de Groep ORPEA, voor een totale waarde van € 22,2 miljoen.

Anderzijds heeft Cofinimmo twee Publiek-Private Samenwerkingen (PPS) afgesloten :

- De Groep verwierf voor een waarde van € 15,57 miljoen een nieuw gebouw te Dendermonde, ingenomen voor 18 jaar door de Federale Politie;
- Cofinimmo werd weerhouden in het kader van een openbare aanbesteding van de Université Libre de Bruxelles voor het renoveren van twee gebouwen met studentenhuisvestingen. De renovaties werden geraamd op € 14,2 miljoen. De Universiteit huurt de gebouwen voor 27 jaar.

Naast het verstevigen van lange termijn cash flows, hebben de investeringen tijdens dit halfjaar er ook voor gezorgd dat de gemiddelde looptijd van de huurcontracten van de portefeuille tot 11,5 jaar verlengd wordt.

Het diversificatiebeleid dat de Groep opzette in 2005 heeft de risico's binnen de portefeuille in evenwicht gebracht en heeft, voor het eerste halfjaar 2012, opnieuw een positieve waardering van de portefeuille van 0,25% bewerkstelligt. Op 30.06.2012 bedraagt de positieve variatie van de reële waarde van de totale portefeuille € +8,1 miljoen (tegenover € -15,9 miljoen op 30.06.2011). Deze vooruitgang kan verklaard worden door de impact van de indexering van de huurcontracten van de woon- en zorgcentra en door de waardevermeerdering van de portefeuilles van Pubstone in België en de verzekeringskantoren MAAF in Frankrijk.

---

<sup>1</sup> Etablissement pour l'Hébergement de Personnes Agées Dépendantes (woonzorgcentrum).

Cofinimmo heeft tegelijkertijd tijdens het halfjaar haar financiële middelen evenwijdig versterkt:

- door een gesyndiceerde lening voor een waarde van € 220 miljoen voor een looptijd van vijf jaar aan gunstige tarieven met vijf banken af te sluiten;
- door haar aandeelhouders voor te stellen hun netto dividend voor het boekjaar 2011 opnieuw te investeren in nieuwe aandelen. Hierdoor kon zij haar eigen vermogen met € 32,1 miljoen verhogen<sup>1</sup>;
- door haar financieringscapaciteit met € 11,1 miljoen te verhogen, naar aanleiding van de verkoop op de beurs van 119 186 eigen aandelen.

Dankzij deze gelden zal de Groep bijkomende projecten kunnen financieren in de sectoren waarin zij zich specialiseerde.

De conventionele financiële schuldratio (*Loan-to-value ratio*) bedraagt 53,09% op 30.06.2012, Overeenkomstig de politiek van de Groep en op basis van de huidige verbintenissen zou deze ratio dicht bij 50% moeten staan tegen eind 2012. De gemiddelde schuldratio van Cofinimmo is gedaald en staat op 4,01% op 30.06.2012, tegen 4,20% voor het jaar 2011.

#### b. Vooruitzichten

In het licht van de waargenomen trend van deze eerste halfjaarresultaten, bevestigt de Raad van Bestuur de vooropgestelde doelstelling van een netto courant resultaat - aandeel van de Groep van € 7,47 per aandeel voor het boekjaar 2012, en dit ondanks het toenemend aantal aandelen naar aanleiding van de inschrijving van de aandeelhouders voor een keuzedividend in aandelen voor het boekjaar 2011.

Op basis hiervan, en mits onvoorziene gebeurtenissen uitblijven, behoudt de Raad van Bestuur eveneens de doelstelling om voor het lopend boekjaar dezelfde dividenden uit te keren als voor het voorgaand boekjaar, met name € 6,50 bruto per gewoon aandeel en € 6,37 bruto per bevoorrecht aandeel.

#### c. Gebeurtenissen na 30.06.2012

Op 19.07.2012 hebben Cofinimmo en de Regie der Gebouwen een addendum ter verlenging van de huurovereenkomst van het gebouw North Galaxy ondertekend, mits het toezeggen van diverse incentives. Deze verlenging van negen jaar verhoogt de gemiddelde looptijd van de huurcontracten in het kantoorsegment met 2,4 jaar en de gemiddelde looptijd van de huurcontracten van de totale portefeuille met 1,1 jaar.

Op 26.07.2012 heeft Cofinimmo een obligatie van 7,5 jaar geplaatst, met vervaldatum op 07.02.2020, voor een totaal bedrag van € 100 miljoen. De obligatie zal een coupon aanbieden van 3,59%, jaarlijks betaalbaar. De transactie zou op 07.08.2012 gefinaliseerd moeten worden. Dit zal namelijk als gevolg hebben dat de gemiddelde looptijd van de schuld tot 4 jaar verlengd zal worden.

---

<sup>1</sup> Zie eveneens onze persberichten van 02.05.2012 en 29.05.2012 op onze internetsite.

## 1.2. Geconsolideerde kerncijfers

### a. Algemene gegevens

(x € 1 000 000)	30.06.2012	31.12.2011
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 257,4	3 189,4
(x € 1 000)	30.06.2012	30.06.2011
Vastgoedresultaat	114 692	105 307
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	97 271	89 990
Financieel resultaat	-28 466	-28 733
Netto courant resultaat (aandeel Groep)	64 705	56 113
Resultaat op de portefeuille (aandeel Groep)	4 855	19 948
Netto resultaat (aandeel Groep)	69 559	76 061
	30.06.2012	31.12.2011
Beheerkosten/Gemiddelde patrimoniumwaarde <sup>1</sup>	0,92%	0,83%
Operationele marge	84,81%	85,24%
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten <sup>2</sup> (in jaren)	11,5	11,3
Bezettingsgraad <sup>3</sup>	95,59%	95,34%
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	7,04%	6,98%
Netto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,50%	6,56%
Gemiddelde rentevoet van de leningen <sup>4</sup>	4,01%	4,20%
Schuldratio <sup>5</sup>	51,03%	49,89%
Loan-to-value ratio <sup>6</sup>	53,09%	51,50%

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

Resultaten	30.06.2012	30.06.2011
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep - exclusief IAS 39 impact</b>	<b>4,14</b>	<b>3,75</b>
IAS 39 impact	-0,02	-0,06
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>	<b>4,12</b>	<b>3,69</b>
Gerealiseerd resultaat op de portefeuille	0,01	2,92
Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille <sup>8</sup>	0,30	-1,60
<b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>	<b>4,43</b>	<b>5,01</b>

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

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

<sup>3</sup> Berekend in functie van de reële huren en de geschatte huurwaarde voor de leegstand. De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille alleen bedraagt 91,52% tegenover 88,5% voor de Brusselse kantoormarkt (bron: DTZ Research).

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

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

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

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

<sup>8</sup> Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en exit taks en, in 2011, de terugneming van de uitgestelde belastingen.

Gegevens per aandeel<sup>1</sup> in het geval van een prorata temporis verdeling van de Belfius vergoeding over het boekjaar 2012 (in €)

Resultaten	30.06.2012	30.06.2011
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep - exclusief IAS 39 impact</b>	<b>3,78</b>	<b>3,75</b>
IAS 39 impact	-0,02	-0,06
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>	<b>3,76</b>	<b>3,69</b>
Gerealiseerd resultaat op de portefeuille	0,01	2,92
Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille <sup>2</sup>	0,30	-1,60
<b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>	<b>4,07</b>	<b>5,01</b>

Netto-actief waarde per aandeel	30.06.2012	31.12.2011
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde <sup>3</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2011	91,58	89,66
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde <sup>4</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2011	96,18	94,19

Verwaterde netto-actief waarde per aandeel <sup>5</sup>	30.06.2012	31.12.2011
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in reële waarde <sup>3</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2011	93,25	92,52
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in investeringswaarde <sup>4</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2011	97,32	96,51

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

	30.06.2012	30.06.2011
EPRA resultaat	4,14	3,75
	30.06.2012	31.12.2011
EPRA Waarde van het Netto-Actief (WNA)	99,71	104,11 <sup>7</sup>
EPRA Aangepaste waarde van het Netto-Actief (NNNAW)	93,25	98,29 <sup>7</sup>
EPRA Netto initieel rendement (NIR)	6,38%	6,26%
EPRA Aangepast NIR	6,26%	6,22%
EPRA Huurleegstandsgraad	4,35%	4,84%

<sup>1</sup> Gewone en bevoorrechte aandelen.

<sup>2</sup> Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en exit taks en, in 2011, de terugneming van de uitgestelde belastingen.

<sup>3</sup> Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsbelasting) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.

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

<sup>5</sup> In de veronderstelling van de theoretische conversie van de door Cofinimmo uitgegeven converteerbare obligaties en de door Cofinimur I uitgegeven in aandelen terugbetaalbare obligaties.

<sup>6</sup> Belangrijkste financiële prestatie-indicatoren van toepassing op de beursgenoteerde vastgoedondernemingen bepaald volgens de EPRA ([www.epra.com](http://www.epra.com)) aanbevelingen. Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving op Bevaks en zijn niet onderworpen aan een nazicht vanwege overheidsinstanties.

<sup>7</sup> Volgens de definities hernoemen in de "EPRA Best Practices Recommendations" 2011, zijn de EPRA Waarde van het Netto-Actief (WNA) en de EPRA Aangepaste waarde van het Netto-Actief (NNNAW) niet uitgedrukt ex-dividend.

### 1.3. Evolutie van de portefeuille

#### a. Verwervingen

##### **Woon- en zorgcentra**

###### *België*

In januari 2012 hebben Cofinimmo en Senior Assist een overeenkomst gesloten voor een patrimonium van rusthuizen die door Senior Assist worden uitgebaat en die een totale waarde van bijna € 150 miljoen vertegenwoordigen. Van dit patrimonium komt € 80 miljoen overeen met gebouwen waarvan Cofinimmo vandaag reeds eigenaar is, € 24 miljoen zijn nieuwe gebouwen in uitbating en € 46 miljoen zijn te ontwikkelen projecten. De initiële huurrendementen van de gebouwen van dit patrimonium zullen in dubbel netto<sup>1</sup> equivalent tussen 6,50% en 7,04% liggen. Ze zijn allemaal verhuurd of voorverhuurd via erfpachtrechten van 27 jaar waarvan de huurgelden geïndexeerd worden.

De vennootschap Maison Saint-Ignace, de eigenaar van het woon- en zorgcentrum met dezelfde naam en waarvan Cofinimmo reeds alle aandelen bezat, is als institutionele Vastgoedbevak ingeschreven sinds 13.12.2011 en veranderde haar naam op 31.01.2012 in Silverstone NV.

Cofinimmo en Senior Assist zijn de enige aandeelhouders van Silverstone, met respectievelijk participaties van 95% en 5%<sup>2</sup>.

###### *Frankrijk*

Op 19.04.2012 verwierven de Groep ORPEA en de Groep Cofinimmo de muren van een EHPAD<sup>3</sup> in Parijs. Deze transactie kadert in het partnerschapsakkoord dat beide groepen in november 2011 hebben gesloten<sup>4</sup>. De verwerving wordt verricht door de eerste joint venture Cofinea I SAS, een vennootschap naar Frans recht waarvan Cofinimmo 51% van het kapitaal in handen heeft en de Groep ORPEA de rest, nl. 49%. De vennootschap Cofinea I SAS geniet van het stelsel van een Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) (beursgenoteerde vastgoedbeleggingsvennootschap).

De EHPAD die gelegen is in de rue Germaine Tailleferre in het 19de arrondissement van Parijs, werd gebouwd in 2004 en heeft een totale oppervlakte van 4 265m<sup>2</sup> met 107 bedden in exploitatie.

Het rusthuis wordt geëxploiteerd door de Groep ORPEA waarmee Cofinimmo een handelshuurovereenkomst van het type "triple net" heeft gesloten voor een periode van 12 jaar. Als bijvoegsel bij deze laatste tekenden de partijen een groene huurovereenkomst, conform met de regelgeving van de Grenelle de l'Environnement. Deze laatste bevat

---

<sup>1</sup> Het rendement in dubbel netto equivalent maakt een vergelijking met kantoorrendementen mogelijk.

<sup>2</sup> Zie eveneens ons persbericht van 31.01.2012 op onze internetsite. Cofinimmo en Senior Assist zijn verbonden partijen in de zin van Artikels 18 § 1 et 31 § 2 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010. De beschreven transactie werd uitgevoerd met respect voor de procedures toepasselijk in geval van belangenvermenging en aan normale marktvoorwaarden.

<sup>3</sup> Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (Instelling ter huisvesting voor Hulpbehoevende Bejaarden)

<sup>4</sup> Zie eveneens ons persbericht van 15.11.2011 op onze internetsite. Cofinimmo en ORPEA zijn verbonden partijen in de zin van Artikels 18 § 1 et 31 § 2 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010. De beschreven transactie werd uitgevoerd met respect voor de procedures toepasselijk in geval van belangenvermenging en aan normale marktvoorwaarden.

milieubepalingen die meer bepaald een samenwerking tussen de huurder en verhuurder inhouden teneinde de milieuprestatie van het gebouw te verbeteren.

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

De vennootschap Cofinea I SAS wordt volgens de vermogensmutatiemethode opgenomen in de geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo en in de rekeningen van ORPEA<sup>1</sup>.

### **Distributievastgoednetten**

#### *Cofinimur I*

Op 10.01.2012 kocht de Groep Cofinimmo via haar dochteronderneming Cofinimur I twee verzekeringsagentschappen die respectievelijk gelegen zijn in Limoges en Montceau-les-Mines, voor een totaal bedrag van € 0,43 miljoen. Dit bedrag ligt in de lijn van hun investeringswaarde zoals deze door de onafhankelijke vastgoedexpert werd bepaald. Ze zijn verhuurd aan MAAF<sup>2</sup> en bieden een bruto huurrendement dat in de lijn ligt van dat van de agentschappenportefeuille die eind 2011 werd verworven (7,31%).

### **Publiek-Private Samenwerkingen (PPS)**

#### *Politiecommissariaat*

Op 11.04.2012 verwierf de Cofinimmo Groep de totaliteit van de aandelen van de vennootschap Immopol Dendermonde NV. Deze vennootschap heeft als enig actief een gebouw gelegen te Dendermonde, Kroonveldlaan 30, waarvan de bouwwerken eind maart werden opgeleverd.

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

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

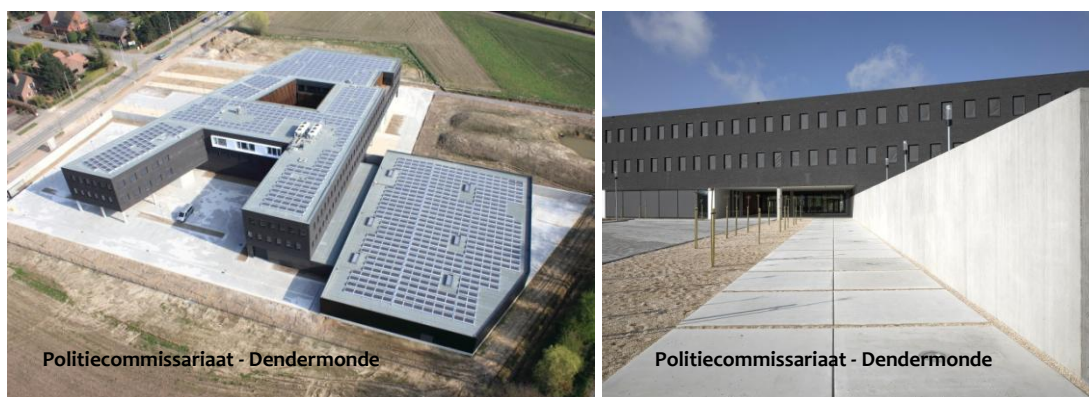
Het gebouw heeft een oppervlakte van meer dan 9 000m<sup>2</sup> en beschikt over een uitstekende energieprestatie en thermische isolatie: E12 (in vergelijking met het maximaal toegelaten peil

---

<sup>1</sup> Zie eveneens ons persbericht van 24.04.2012 op onze internetsite.

<sup>2</sup> Dochteronderneming van de Franse verzekeringsgroep Covéa. De Groep Cofinimmo had in december 2011 al een portefeuille van 263 verzekeringsagentschappen verworven die verhuurd zijn aan MAAF. Zie eveneens ons persbericht van 21.12.2011 op onze internetsite.

van E 100 in het Vlaams Gewest) en K 20 (in vergelijking met het maximaal toegelaten peil van K 45 in het Vlaams Gewest)<sup>1</sup>.



### *Studentenhuisvestingen*

Cofinimmo NV werd eveneens weerhouden in het kader van de openbare aanbesteding voor een Publiek-Private Samenwerking (“PPS”) met de Université Libre de Bruxelles (“ULB”), voor het contract aangaande de “promotie van werkzaamheden en diensten met betrekking tot gebouwen van de studentenhuisvesting”.

Het project bestaat uit twee gebouwen die vlak bij de Campus Solbosch in Brussel liggen en een totale oppervlakte van 11 284m<sup>2</sup> aanbieden. Het eerste gebouw gelegen in de Wedrennenlaan 29-33 te 1050 Brussel telt 242 kamers en moet volledig worden gerenoveerd. Het in 1997 opgetrokken tweede gebouw gelegen in de Depagelaan 31 te 1000 Brussel telt 104 kamers en heeft geen dadelijke renovatie nodig.

De ULB, eigenaar van de twee gebouwen, verleent Cofinimmo een erfpachtrecht van 27 jaar. Cofinimmo verbindt zich ertoe om het gebouw “Wedrennen” grondig te renoveren en een aantal verbeteringen aan het gebouw “Depage” aan te brengen, volgens door de ULB opgestelde lastenboeken. Cofinimmo zal instaan voor het onderhoud - enkel technisch onderhoud - van de gebouwen tijdens de volledige verhuurperiode aan de ULB.

Als tegenprestatie huurt de ULB de twee gebouwen voor een periode die overeenkomt met die van het erfpachtrecht. De ULB betaalt een jaarlijkse huurprijs van   1,21 miljoen, jaarlijks geïndexeerd volgens de index der consumptieprijzen (gezondheidsindex). Aan het einde van het erfpachtrecht van 27 jaar gaat de volle eigendom van de gebouwen opnieuw over in handen van de ULB.

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

<sup>1</sup> Zie eveneens ons persbericht van 12.04.2012 op onze internetsite. Cofinimmo en Cordeel zijn verbonden partijen in de zin van Artikels 18   1 et 31 à 2 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010. De beschreven transactie werd uitgevoerd met respect voor de procedures toepasselijk in geval van belangenvermenging en aan normale marktvoorwaarden.

<sup>2</sup> Zie eveneens ons persbericht van 23.04.2012 op onze internetsite.





## b. Desinvesteringen

### Distributievastgoednetten

#### *Pubstone*

Tijdens het tweede trimester verkocht de Cofinimmo groep via haar dochteronderneming Pubstone NV drie cafés in Vlaanderen<sup>1</sup> voor een totaal bruto bedrag van € 1,59 miljoen, hetzij 6,38% boven de waarde die de onafhankelijke vastgoedexpert er op 31.12.2011 heeft aan toegekend.

## c. Bouw- en renovatiewerken

Om permanent over een kwaliteitsvolle gebouwenportefeuille te beschikken, voert Cofinimmo regelmatig (her)ontwikkelingsprojecten uit. Deze projecten zijn gericht op het afstemmen van de gebouwen op de behoeften van de bewoners of om de huurders bij te staan in hun expansie. De onderneming gebruikt hiervoor milieuvriendelijke bouwtechnieken.

Tijdens de eerste jaarhelft van 2012 investeerde de onderneming voor een totaal bedrag van € 11,9 miljoen in bouw- en renovatiewerken. Hiervan werd € 10,1 miljoen besteed aan de rusthuizensector, € 1,0 miljoen aan de kantorenportefeuille, € 0,7 miljoen aan de distributievastgoednensector en € 0,1 miljoen aan het overige segment<sup>2</sup>.

De belangrijkste werven beheerd door het Project Management team van Cofinimmo zijn:

---

<sup>1</sup> Maalderijstraat 3 en Suikerrui 14 te Antwerpen en Tiensestraat 72 te Leuven.

<sup>2</sup> Het overige segment omvat semi-industriële gebouwen, handelspanden, een vrijetijdsinfrastructuur en een politiecommissariaat.

## Woon- en zorgcentra

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal bedden (extra)	(Extra) Oppervlakte	(Voorzien) einde van de werken
<b>Werven gestart in 2011</b>					
Zevenbronnen – Walshoutem	Anima Care	Uitbreiding	+ 17 bedden + 24 service flats	+ 3 023m <sup>2</sup>	Q2 2012
't Smeedeshof – Oud-Turnhout	Armonea	Uitbreiding	+ 64 service flats	+ 6 542m <sup>2</sup>	Q3 2012
Dageraad - Antwerpen	Armonea	Nieuwbouw	95 bedden	5 090m <sup>2</sup>	Q1 2013
Damiaan – Tremelo	Senior Living Group	Renovatie en Uitbreiding	+ 42 bedden	+ 5 918m <sup>2</sup>	Q1 2013
Parkside – Brussel	Le Noble Age	Renovatie en Uitbreiding	+ 15 bedden	+ 1 990m <sup>2</sup>	Q1 2013
Prinsenvak – Genk	Senior Living Group	Uitbreiding	+34 bedden + 40 service flats	+ 4 213m <sup>2</sup>	Q1 2013
<b>Werven gestart in 2012</b>					
La Quiétude / Les VII Voyes - Védérin	Senior Assist	Uitbreiding	+45 bedden	+ 2 998m <sup>2</sup>	Q2 2012
Zonnetij – Aartselaar	Senior Living Group	Uitbreiding	+ 26 bedden	+ 1 216m <sup>2</sup>	Q1 2013
Lucie Lambert - Halle	ORPEA	Uitbreiding	+ 55 bedden	+ 1 767m <sup>2</sup>	Q4 2013
Solva – Aalst	Senior Assist	Nieuwbouw	80 bedden + 29 service flats	7 503m <sup>2</sup>	Q4 2013
De Mouterij - Aalst	Senior Assist	Nieuwbouw	106 bedden + 16 service flats	7 894m <sup>2</sup>	Q1 2014
Les Jours Heureux – Lodelinsart	Senior Assist	Nieuwbouw	+ 20 bedden	+ 1 350m <sup>2</sup>	Q1 2014
Brise d'Automne & Chêne – Ransart	Senior Assist	Renovatie en Uitbreiding	+ 25 bedden	+ 3 074m <sup>2</sup>	Q2 2014
Noordduin – Koksijde	Armonea	Nieuwbouw	87 bedden	6 440 m <sup>2</sup>	Q4 2014
Susanna Wesley – Brussel	Armonea	Nieuwbouw	84 bedden	4 900m <sup>2</sup>	Q4 2014

## Kantoren

Gebouw	Type werken	Oppervlakte	(Voorzien) einde van de werken
Tervuren 270-272	Middelzware renovatie (fasen II, III en IV)	+ 4 058m <sup>2</sup>	Q2 2013
Livingstone I	Omvorming van een kantoor-gebouw in appartementen	16 000m <sup>2</sup>	
Livingstone II	Renovatie van kantoren	17 000m <sup>2</sup>	Q2 2014
Woluwe 34	Omvorming van een kantoor-gebouw in appartementen	6 680m <sup>2</sup>	Q3 2014

## Publiek-Private Samenwerkingen (PPS)

Gebouw	Type werken	Oppervlakte	(Voorzien) einde van de werken
Studentenhuisvesting-gebouw Wedrennen - Brussel	Renovatie	8 100m <sup>2</sup> (243 studentenkamers, 8 studio's en 1 conciërgewoning)	Q3 2013
Gevangenis – Leuze-en-Hainaut	Nieuwbouw	28 300m <sup>2</sup>	Q2 2014

### 1.4. Commerciële resultaten

#### a. Huursituatie van de portefeuille

Op 30.06.2012 bedraagt de bezettingsgraad 95,59%<sup>1</sup> voor de totale portefeuille en 91,52% voor de kantorenportefeuille. Dit percentage ligt 3,02% boven de bezettingsgraad van de Brusselse kantorenmarkt (88,5%) (bron: DTZ Research). De andere segmenten van de portefeuille zijn bezet voor 100%. Globaal ondertekende Cofinimmo tijdens de eerste jaarhelft van 2012 huurovereenkomsten voor meer dan 17 000m<sup>2</sup> kantoren.

Bezetting kantoren	Cofinimmo	Markt
<b>Antwerpen</b>	<b>87,21%</b>	<b>90,0%</b>
<b>Brussel</b>	<b>91,15%</b>	<b>88,5%</b>
Central Business District (CBD)	95,91%	91,8%
Gedecentraliseerd	87,41%	83,0%
Periferie	90,65%	82,8%

Huurders Globale portefeuille	Contractuele huurinkomsten	Gemiddelde resterende looptijd (in jaren)
AB InBev	13,4%	18,3
Belgische overheidssector	12,3%	11,6
Korian	9,0%	7,5
Armonea	7,1%	21,9
Senior Living Group	6,9%	22,8
<b>Top 5 huurders</b>	<b>48,7%</b>	<b>15,8</b>
Internationale overheidssector	6,4%	5,0
Axa Belgium	5,1%	5,1
MAAF	3,5%	9,2
Senior Assist	3,1%	25,2
ORPEA France	2,6%	7,2
<b>Top 10 huurders</b>	<b>69,3%</b>	<b>13,8</b>
<b>Top 20 huurders</b>	<b>80,3%</b>	<b>13,3</b>
Overige huurders	19,7%	4,1
<b>TOTAAL</b>	<b>100,0%</b>	<b>11,5</b>

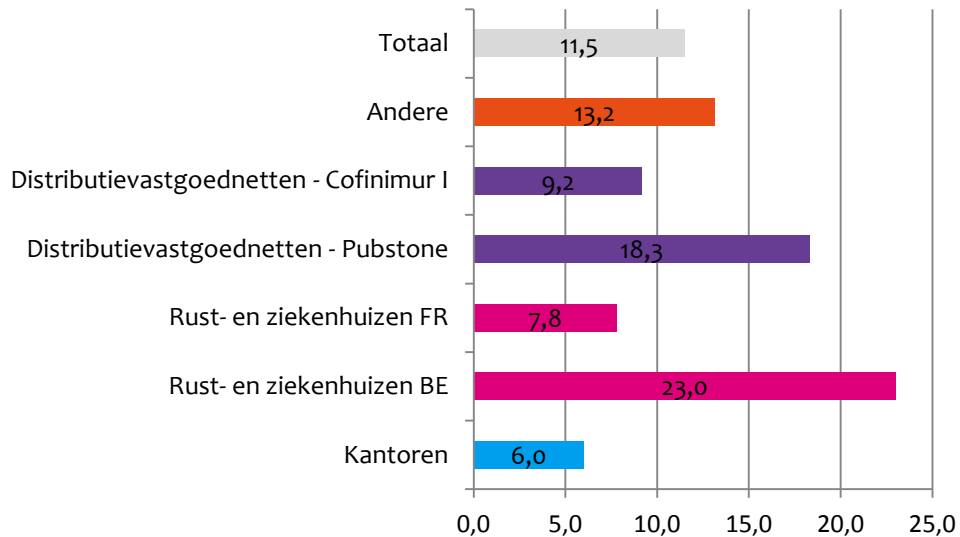
De huurders uit de openbare sector vertegenwoordigen 37,3% van de portefeuille in de kantoorsector en waarborgen bijgevolg een grote stabiliteit van de huurinkomsten.

<sup>1</sup> De bezettingsgraad is enkel van toepassing op gebouwen die op de datum van de berekening in gebruik kunnen genomen worden (gebouwen in exploitatie).

**b. Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten (in contractuele huurbedragen)**

De resterende looptijd tot aan de vervaldag van de huurcontracten die van kracht zijn op 30.06.2012 bedraagt 11,5 jaar indien elke huurder zijn contract bij de eerst mogelijke opzegoptie ('break') zou opzeggen. Dit cijfer stijgt tot 12,4 jaar indien geen enkele opzegoptie zou worden uitgeoefend, m.a.w. indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurcontracten in hun gebouw blijven.

Maturiteit van de huurovereenkomsten per sector (in jaren tot aan de eerste 'break')



Maturiteit van de portefeuille

<b>Huurcontracten &gt; 9 jaar</b>	<b>52,9%</b>
Kantoren (openbare sector)	13,0%
Rust- en ziekenhuizen	21,4%
Distributievastgoednetten	15,3%
Kantoren (private sector)	1,6%
Andere	1,6%
<b>Huurcontracten 6-9 jaar</b>	<b>14,3%</b>
Kantoren	3,9%
Rust- en ziekenhuizen	9,5%
Distributievastgoednetten	1,0%
<b>Huurcontracten &lt; 6 jaar</b>	<b>32,8%</b>
Kantoren	30,3%
Rust- en ziekenhuizen	1,5%
Distributievastgoednetten	0,6%
Andere	0,4%

Meer dan 50% van de huurcontracten zijn afgesloten op lange termijn (meer dan 9 jaar).

## 1.5. Vastgoedpatrimonium

<b>EVOLUTIE VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE</b>		
<i>Uittreksel uit de verslagen van de onafhankelijke vastgoedexperten DTZ Winssinger &amp; Vennoten en PricewaterhouseCoopers gebaseerd op de investeringswaarde</i>		
<b>(x € 1 000 000)</b>	<b>30.06.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 382,70	3 311,31
Projecten en grondreserve	-130,44	-59,20
<b>Totaal der gebouwen in exploitatie</b>	<b>3 252,26</b>	<b>3 252,11</b>
Contractuele huren	218,81	216,47
<b>Bruto rendement op de gebouwen in exploitatie</b>	<b>6,73%</b>	<b>6,66%</b>
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen	228,90	227,04
Bruto rendement bij 100% verhuring van de portefeuille	7,04%	6,98%
<b>Bezettingsgraad van de gebouwen in exploitatie<sup>1</sup></b>	<b>95,59%</b>	<b>95,34%</b>

Op 30.06.2012 omvat de rubriek *Projecten en grondreserve* voornamelijk de gebouwen Livingstone I en II. Zij omvat eveneens projecten en uitbreidingen in het rusthuizensegment, waarvan de belangrijkste gelegen zijn te Tremelo, Ukkel en Laken.

<b>Gebouwen</b>	<b>Bovengrondse oppervlakte (in m<sup>2</sup>)</b>	<b>Contractuele huurgelden (x € 1 000)</b>	<b>Bezettingsgraad</b>	<b>Huren + GHW op leegstand (x € 1 000)</b>	<b>Geschatte Huurwaarde (GHW) (x € 1 000)</b>
Kantoren	534 684	81 991	90,45%	90 648	82 828
Overgedragen en verdisconteerde huren kantoren	217 041	24 666	95,28%	25 889	25 889
<b>Totaal kantoren en overgedragen en verdisconteerde huren</b>	<b>751 725</b>	<b>106 657</b>	<b>91,52%</b>	<b>116 537</b>	<b>108 717</b>
Rust- & ziekenhuizen	611 948	70 954	100,00%	70 954	67 838
Pubstone	365 600	29 289	100,00%	29 289	27 396
Cofinimur I	61 045	7 685	97,40%	7 890	8 305
Andere	31 537	4 227	100,00%	4 227	3 497
<b>Totaal vastgoedbeleggingen en overgedragen en verdisconteerde huren</b>	<b>1 821 855</b>	<b>218 812</b>	<b>95,59%</b>	<b>228 897</b>	<b>215 753</b>
Projecten & renovaties	34 341	390		744	765
Grondreserve		11		11	11
<b>ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE</b>	<b>1 856 196</b>	<b>219 213</b>		<b>229 652</b>	<b>216 529</b>

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

Segment	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(in € 1 000)	(in %)	Variatie over de periode <sup>1</sup>	(in € 1 000)	(in %)
<b>Kantoren</b>	<b>1 536 136</b>	<b>47,2%</b>	<b>-1,73%</b>	<b>54 099</b>	<b>49,7%</b>
Brussel Leopold/Louiza	339 422	10,4%	-4,74%	18 533	17,0%
Brussel Centrum/ Noord	263 137	8,1%	-0,51%	7 802	7,2%
Brussel Gedecentraliseerd	614 482	18,9%	-1,65%	17 666	16,2%
Brussel Periferie & Satellieten	146 007	4,5%	1,13%	4 937	4,5%
Antwerpen	60 816	1,9%	0,15%	1 575	1,5%
Andere regio's	112 272	3,4%	-0,13%	3 586	3,3%
<b>Rust- en ziekenhuizen</b>	<b>1 137 472</b>	<b>34,9%</b>	<b>2,12%</b>	<b>34 770</b>	<b>31,9%</b>
België	725 307	22,3%	1,80%	20 678	19,0%
Frankrijk	412 165	12,6%	2,71%	14 092	12,9%
<b>Distributievastgoednetten</b>	<b>519 804</b>	<b>16,0%</b>	<b>1,52%</b>	<b>18 217</b>	<b>16,7%</b>
Pubstone - België	263 166	8,1%	2,27%	9 658	8,9%
Pubstone - Nederland	149 178	4,6%	-0,09%	4 737	4,3%
Cofinimur I - Frankrijk	107 460	3,3%	1,95%	3 822	3,5%
<b>Andere</b>	<b>63 951</b>	<b>1,9%</b>	<b>6,16%</b>	<b>1 825</b>	<b>1,7%</b>
<b>TOTALE PORTEFEUILLE</b>	<b>3 257 363</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,25%</b>	<b>108 911</b>	<b>100,0%</b>

De reële waarde van Cofinimmo's patrimonium noteert tijdens de eerste zes maanden van 2012 een positieve variatie van € +8,1 miljoen (€ +0,6 miljoen en € +7,5 miljoen over respectievelijk het eerste en tweede kwartaal) vs de negatieve variatie van € -15,9 miljoen tijdens de eerste zes maanden van 2011. Het kantorenssegment vertoont een afwaardering die te wijten is aan de waardevermindering van de te renoveren gebouwen Livingstone I en II en Wetenschap 15-17. De segmenten "Rust- en ziekenhuizen", "Distributievastgoednetten" en "Andere" daarentegen bevestigen hun standvastigheid.

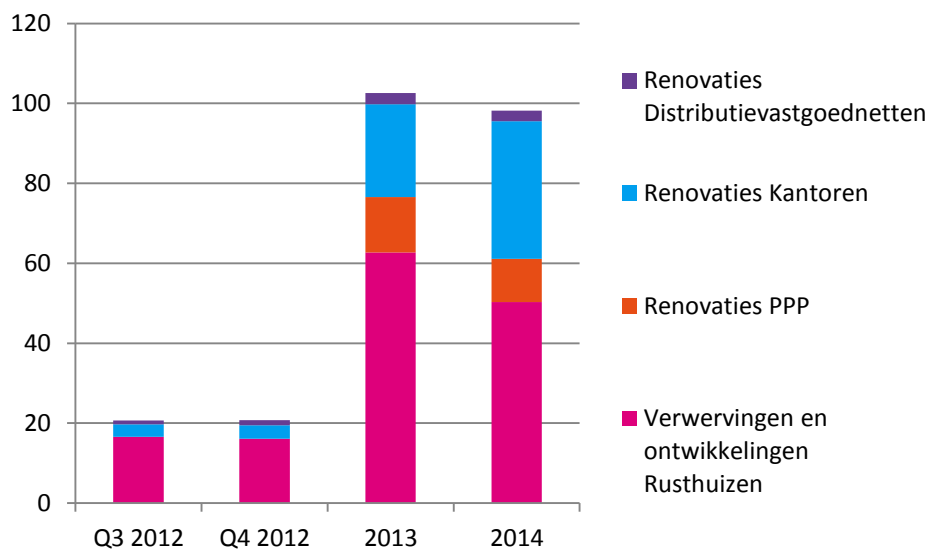
Rendement per segment	Kantoren	Rust- en ziekenhuizen België	Rust- en ziekenhuizen Frankrijk	Pubstone	Andere	Totaal
Bruto huurrendement bij 100% verhuring	7,76%	6,15%	6,53%	6,59%	7,13%	7,04%
Netto huurrendement bij 100% verhuring	6,67%	6,09%	6,52%	6,46%	7,10%	6,50%

<sup>1</sup> Bij een constante samenstelling («like-for-like»).

## 1.6. Investeringsprogramma 2012-2014

Het investeringsprogramma 2012-2014 van Cofinimmo bedraagt € 242 miljoen, waarvan € 41 miljoen in het tweede semester van 2012, € 103 miljoen in 2013 en € 98 miljoen in 2014.

In € miljoen:



Het “PPS” renovatiebudget betreft het gebouw voor studentenhuysvesting Wedrennen te Brussel. Het renovatiebudget van kantoren heeft hoofdzakelijk betrekking op de werken van de gebouwen Livingstone II, Wetenschap 15-17, Tervuren 270-272 en Woluwe 34.

### Belangrijkste kantoorrenovatieprojecten<sup>1</sup>

#### *Livingstone I-II*

De Livingstone site bestaat uit twee afzonderlijke eenheden, Livingstone I en II.

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

Het gebouw is gunstig gelegen in het hart van de Europese Wijk, grenst aan groene zones en is vlot bereikbaar. De reconversie van Livingstone I 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 die zullen worden verkocht. De begane grond zal bestemd zijn voor commerciële functies en/of vrije beroepen die rechtstreeks uitgeven op de aanpalende straten.

<sup>1</sup> Zie eveneens ons Jaarlijks Financieel Verslag 2011 op onze internetsite.

Op energieniveau beoogt Cofinimmo voor dit gebouw een K-peil 30 en een E-peil 60. 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 I project als laureaat in de wedstrijd “herbestemming van leegstaande kantoorgebouwen in huisvesting” georganiseerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De diverse vergunningen die vereist zijn voor de renovatiewerken van het Livingstone I werden in de loop van het eerste semester toegekend. De werken zullen starten zodra een bepaald voorverkoopniveau voor de appartementen bereikt is. De verkoop is momenteel aan de gang. Dit gebeurt door het vastgoedkantoor Victoire Properties en de onderneming Cordeel. Deze laatste heeft Cofinimmo een minimumprijs voor de totaliteit van de appartementen gewaarborgd voor zover de voorverkoop een succes is. Aldus vermijdt Cofinimmo het risico van onverkochte eenheden.

Het in 1996 gebouwde **Livingstone II** 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 vergunningen voor de werken aan het Livingstone II werden tijdens het eerste semester afgeleverd. Het begin van de werken is gepland voor het eerste trimester van 2013. Zij zullen waarschijnlijk 12 maanden duren.

Het totale budget van de werken voor deze twee belangrijke herontwikkelingsprojecten wordt geraamd op € 40 miljoen inclusief BTW, waarvan € 27 miljoen bestemd zijn voor de reconversie van Livingstone I ten laste van de algemene aannemer Cordeel en € 13 miljoen voor de renovatie van Livingstone II ten laste van Cofinimmo.





### Wetenschap 15-17

De bovenbouw van dit gebouw is  $\pm 20\ 000\text{m}^2$ , verdeeld over acht verdiepingen. Het heeft ook twee ondergrondse parkingniveaus. Het ligt op de hoek van de Belliard- en de Wetenschapsstraat. Het gebouw dateert van het begin van de jaren 70 en werd een tiental jaar later uitgebreid.

Het beantwoordt niet langer aan de huidige noden van een modern en duurzaam kantoorgebouw. Daarom heeft Cofinimmo beslist om het volledig te herontwikkelen. De onderneming opteerde voor een gemengd project: op de onderste verdiepingen komen winkels en culturele activiteiten terwijl de bovenste verdiepingen hun identiteit als kantoorruimten behouden. De bouwkundige eentonigheid van de Belliardstraat zal 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.

Cofinimmo beoogt een maximaal E-peil van 60 en een 'very good' BREEAM certificaat voor de reconversie van het gebouw Wetenschap 15-17. Dankzij het concept van het project, de duurzame kwaliteit, de beoogde energieprestatie en de milieukwaliteit ervan, heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het project als laureaat in het kader van de wedstrijd Voorbeeldgebouw 2011 geselecteerd.

De diverse vergunningsaanvragen voor deze herontwikkelingen werden ingediend. De werken zullen na het vertrek van de huidige huurder (Europese Commissie) en het bekomen van de vermelde vergunningen starten. Ze zullen waarschijnlijk twee jaar duren.



## Woluwe 34

Cofinimmo is sinds 1996 eigenaar van het kantoorgebouw Woluwe 34 aan de Woluwelaan. Het maakte deel uit van een bouwproject van vier kantoorgebouwen op een gemeenschappelijke ondergrondse parking. De bovengrondse oppervlakte bedraagt 7 325m<sup>2</sup> en is verdeeld over negen verdiepingen. De ondergrondse oppervlakte bedraagt 3 230m<sup>2</sup> en wordt gebruikt als parking, archieven en technische lokalen. Het gebouw beschikt thans over een eigen parking en een aparte toegang. Er werden nooit zware renovaties aan uitgevoerd.

Gezien de ouderdom van het gebouw heeft Cofinimmo beslist om het volledig te renoveren. Het kantoorgebouw zal worden omgevormd tot woningen met de mogelijkheid om op de begane grond winkels of beperkte kantoorruimten te creëren. Deze drie bestemmingen (woningen, winkels en/of kantoren) sluiten perfect aan bij het al bestaande karakter van de wijk.

Inzake energieniveau en duurzaamheid werden een globale K-peil van 40 en een E-peil per appartement van 70 beoogd. In het kader van de projectoproep voor de verbouwing van leegstaande kantoren tot nieuwe woningen heeft Cofinimmo zich kandidaat gesteld met het project Woluwe 34 en werd het als laureaat geselecteerd.

De aanvragen voor de stedenbouwkundige en de milieuvergunning werden ingediend.

Het totale budget van de werken dat aan dit herontwikkelingsproject wordt gewijd, wordt tussen € 10 en € 12 miljoen exclusief BTW geraamd.



## 1.7. **Beleid inzake ontwikkeling en duurzaam beheer**

### a. **Green Charter**

Cofinimmo stelt haar huurders van kantoren sinds één januari van dit jaar een Green Charter voor. Het is een samenwerkingsovereenkomst die door Cofinimmo, Cofinimmo Services en de huurder wordt ondertekend om duurzame ontwikkeling actief te bevorderen en alle partijen aan te moedigen om de milieu-impact van een gehuurd gebouw te verlagen.

Negen huurders hebben het charter sinds de lancering ervan ondertekend. Samen vertegenwoordigen zij  $\pm 7,9\%$  van alle huurders van de kantoorportefeuille van Cofinimmo (61 740m<sup>2</sup>).

In Frankrijk tekende Cofinimmo haar eerste groene huurovereenkomst met de Groep ORPEA. Deze overeenkomst heeft betrekking op EHPAD in Parijs die op 19.04.2012<sup>1</sup> werd verworven.

### b. **BREEAM certificering**

Cofinimmo zet haar “BREEAM In-Use” certificering verder en geeft daarbij voorrang aan gebouwen in de commercialisatiefase. 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.

Vier gebouwen ontvingen de certificering in de loop van het eerste halfjaar. Dit zijn de gebouwen Bourget 42 en 44, de Meeûs Square 23 en Omega Court. Zowel voor de vier gebouwen zelf als voor het vastgoedbeheer ervan werd de rating “Good” behaald.

### c. **ISO 14001:2004 certificering**

Het certificeringsbureau Veritas erkende anderzijds het Milieumanagementsysteem (MMS) van de globale Cofinimmo kantorenportefeuille volgens de ISO14001:2004 norm. Deze certificering heeft zowel betrekking op het verhuuringsbeheer als op het beheer van zware werken en renovatieprojecten van het patrimonium.

De ISO 14001:2004 norm schrijft specifieke eisen voor m.b.t. een MMS. Deze eisen zijn door de vennootschap vertaald in haalbare en meetbare doelstellingen dankzij specifieke prestatie-indicatoren.

### d. **Ter beschikking stellen voor het grote publiek van de parkings van de maatschappelijke zetel van Cofinimmo**

Cofinimmo tekende dit jaar een overeenkomst met Be Park, het internetplatform voor parksharing. Via deze weg verhuurt ze de ondergrondse parkingruimtes van haar maatschappelijke zetel buiten de kantooruren. Cofinimmo wenst op deze wijze mee te werken aan het oplossen van de mobiliteitsproblemen in de stad.

---

<sup>1</sup> Zie eveneens pagina's 6 en 7 van dit persbericht.

<sup>2</sup> BREEAM (staat voor 'BRE Environmental Assessment Method' of de waarderingsmethode van de milieuprestatie van gebouwen die werd ontwikkeld door BRE, de Britse Building Research Establishment - [www.breeam.org](http://www.breeam.org)) is de referentienorm inzake duurzaam bouwen, met andere woorden spaarzaam in het gebruik van natuurlijke rijkdommen. De BREEAM analyse van de milieuprestatie van een gebouw heeft betrekking op de volgende aspecten: Energie, Water, Materialen, Transport, Afval, Vervuiling, Gezondheid, Welzijn, Beheer, Terrein, Ecologie.

## **1.8. Beheer van de financiële middelen**

### **a. Financiering**

#### **Verkoop van eigen aandelen**

Aan het einde van het eerste halfjaar verkocht Cofinimmo 119 186 gewone eigen aandelen op de beurs voor een gemiddelde netto prijs van € 93,40 per aandeel. Op deze wijze haalde ze € 11,1 miljoen op. Op 30.06.2012 bedroeg de slotkoers op de beurs € 87,98 en de intrinsieke waarde van het aandeel in reële waarde € 91,58.

#### **Versterking van het eigen vermogen door de dividenduitkering in aandelen**

In totaal werden 40,8% dividendcoupons voor 2011 geherinvesteerd door Cofinimmo aandeelhouders tegen nieuwe gewone aandelen. Hierdoor nam het eigen vermogen toe met € 32,1 miljoen<sup>1</sup>.

#### **Ondertekening van een nieuwe gesyndiceerde lening**

Op 20.04.2012 heeft Cofinimmo een nieuwe gesyndiceerde lening van € 220 miljoen bij vijf banken afgesloten. Deze lening van het “revolving credit facility” type heeft een looptijd van vijf jaar.

#### **Vernieuwing van een bilateraal krediet**

Een bilateraal krediet van € 25 miljoen dat afliep op 30.06.2012 werd vernieuwd voor vijf jaar.

Rekening houdend met de reeds bestaande en niet-gebruikte kredieten, zijn alle in 2012 terug te betalen kredietschijven en 63% van de in 2013 terug te betalen kredietschijven reeds geherfinancierd.

---

<sup>1</sup> Zie eveneens onze persberichten van 02.05.2012 en 29.05.2012 op onze internetsite.

## b. Schuldenlast

### **Structuur van de schuld**

Op 30.06.2012 bedroegen de geconsolideerde financiële schulden van de Cofinimmo Groep € 1 768,90 miljoen. Ze bestaan uit:

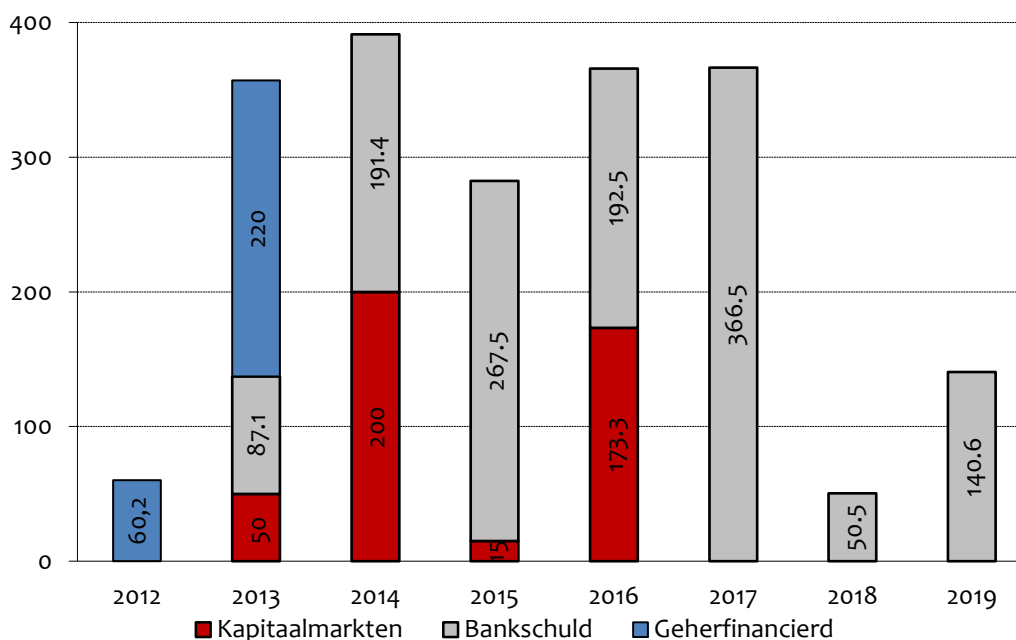
- € 262,03 miljoen van 3 obligatieleningen, waarvan één uitgegeven door Cofinimmo Luxembourg NV in 2004 en een andere door Cofinimmo NV in 2009. Deze twee obligatieleningen zijn terugbetaalbaar in 2014 voor een nominaal bedrag van € 100,00 miljoen elk. De derde obligatielening werd in 2010 uitgegeven door Cofinimmo NV en is terugbetaalbaar in 2013 voor een nominaal bedrag van € 50,00 miljoen;
- € 169,97 miljoen van een obligatielening converteerbaar in Cofinimmo aandelen. Deze lening werd in april 2011 uitgegeven tegen een nominale waarde van € 173,31 miljoen. De obligatie wordt in de balans tegen haar marktwaarde gewaardeerd;
- € 310,00 miljoen handelspapier, waarvan € 295,00 miljoen met een looptijd korter dan één jaar en € 15,00 miljoen met een beginlooptijd langer dan 3 jaar;
- € 4,20 miljoen die overeenkomt met de geactualiseerde waarde van de minimumcoupon van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen die door Cofinimur I in december 2011 werden uitgegeven;
- € 1 002,67 miljoen bilaterale bankkredieten op middellange en lange termijn, met een beginlooptijd van 3 tot 10 jaar, aangegaan bij tien banken;
- € 20,03 miljoen overige leningen en voorschotten (debetsaldi op rekeningen).

Op 30.06.2012, bedroeg de geconsolideerde lopende financiële schuld van Cofinimmo € 303,34 miljoen, waarvan:

- € 295,00 miljoen handelspapier met een looptijd korter dan één jaar;
- € 8,34 miljoen overige leningen en voorschotten (debetsaldi op rekeningen).

De totaliteit van deze lopende financiële schulden ten belope van € 303,34 miljoen is volledig gedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen op lange termijn voor een totaal van € 581,60 miljoen op 30.06.2012.

Vervaldagen van de financiële verbintenissen op lange termijn<sup>1</sup> van € 2 014,60 miljoen op 30.06.2012 (in € miljoen)



De financiële verbintenissen op lange termijn, met een totaal bedrag in omloop op 30.06.2012 van € 2 014,60 miljoen, vervallen op gespreide wijze tot in 2019. Maximaal 19,42% van dit bedrag vervalt in 2014. Van dit totale bedrag in omloop vervalt 2,98% in het tweede halfjaar van 2012 en 17,72% in 2013. De schulden die vervallen in 2012 zijn voor 100% geherfinancierd. 63% van diegene die in 2013 vervallen zijn dit eveneens. De gemiddelde maturiteit van de schuld van Cofinimmo (met uitzondering van de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier die volledig gedekt zijn door de beschikbare schijven op de kredietlijnen op lange termijn) evolueerde van 3,3 jaar op 31.12.2011 naar 3,8 jaar op 30.06.2012.

De gemiddelde rente van de schuldenlast van Cofinimmo, bankmarges en afschrijvingskosten van de afdekkingsinstrumenten voor de periode inbegrepen, daalde van 4,20% voor het boekjaar 2011 naar 4,01% voor de eerste jaarhelft van 2012. Het historisch laag niveau van de markrente op korte termijn zonder marge ("Euribor) wordt gecompenseerd door de uitoefening van afgeleide producten en meer in het bijzonder de FLOORs en Interest Rate Swaps.

<sup>1</sup> Deze vervaldagen betreffen het kapitaal van de financiële verbintenissen en niet de betalingen van de interesten (over het algemeen op een maandelijkse of driemaandelijke basis) noch de verwachte cashflows van de afgeleide producten.

## Geconsolideerde schuldratio's

Op 30.06.2012 komt Cofinimmo zowel haar reglementaire als conventionele financiële ratio's na. De reglementaire schuldratio<sup>1</sup> van Cofinimmo bedraagt 51,03% (vs 49,89% op 31.12.2011) en is coherent met het gematigde risicoprofiel van de activa en cashflow en – meer in het bijzonder – met de lange resterende looptijd van de afgesloten huurovereenkomsten. Ter herinnering: de wettelijk toegelaten limiet voor Bevaks is 65%<sup>2</sup>. Rekening houdend met de verbintenissen van het tweede semester, en zonder overige wijzigingen, zou de reglementaire schuldratio van Cofinimmo tot onder 50% moeten dalen tegen eind 2012.

De conventionele financiële schuldratio<sup>3</sup>, zoals bepaald in de bepalingen betreffende de banklijnen, bedroeg 53,09% op 30.06.2012. Indien de Groep de drempel van 57,5% zou overschrijden, werd er overeengekomen dat deze ratio binnen de volgende zes maanden opnieuw tot onder deze drempel moet worden gebracht. Het financiële beleid van Cofinimmo is er op gericht om het financiële schuldniveau rond 50% te houden. Rekening houdend met de verbintenissen van het tweede halfjaar, en zonder overige wijzigingen, zou de conventionele schuldratio van Cofinimmo dicht bij 50% moeten staan tegen eind 2012.

---

<sup>1</sup> Financiële schulden en andere gedeeld door het totaal van de activa volgens het Koninklijk Besluit van 07.12.2010.

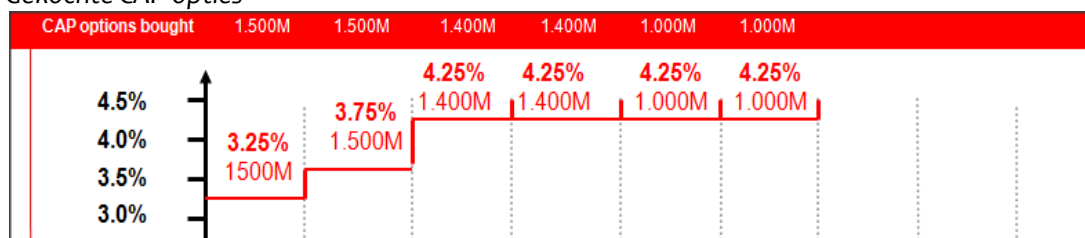
<sup>2</sup> In navolging van Artikel 54 van het Koninklijk Besluit inzake Vastgoedbevaks zal Cofinimmo van zodra de schuldgraad van 50% overschreden wordt, een financieel plan met een uitvoeringskalender opstellen, met hierin een beschrijving van de maatregelen die moeten voorkomen dat deze schuldgraad 65% van de geconsolideerde activa overschrijdt. Zie ook pagina's 164-165 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2011, beschikbaar op onze internetsite.

<sup>3</sup> Ratio waarnaar verwezen wordt in kredietovereenkomsten en die gelijk is aan de netto financiële schulden gedeeld door het totaal van de reële waarde van het patrimonium en de financiële leasingschulden.

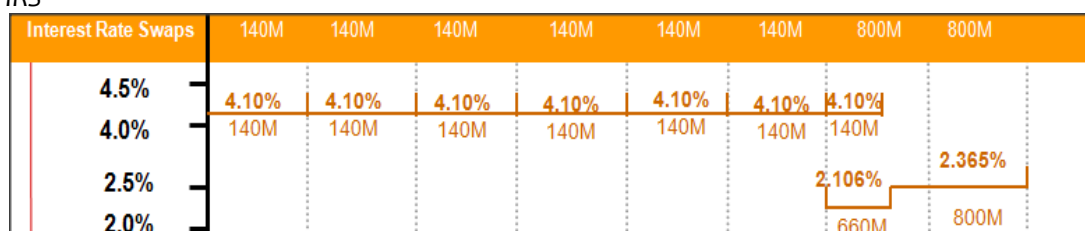
## Renteafdekking

Situatie van de afdekking van het renterisico voor de komende jaren op 30.06.2012  
(in € miljoen)

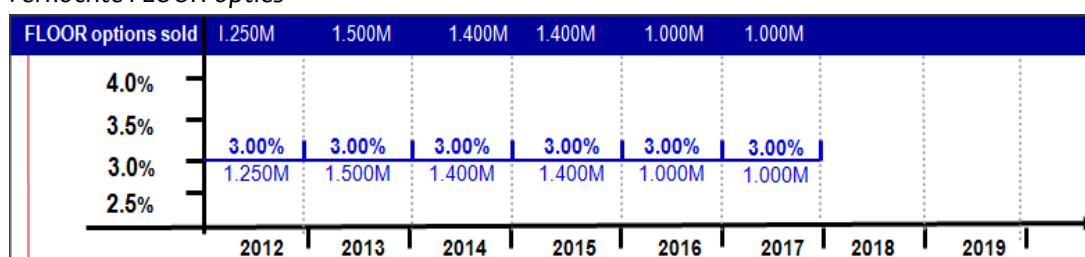
### Gekochte CAP-opties



### IRS<sup>1</sup>



### Verkochte FLOOR-opties



Bij de bovenstaande rentevoeten moeten ook nog de bankmarges worden geteld.

Bij een constante schuldenlast bedraagt het afdekkingsniveau<sup>2</sup> van het renterisico 78,58% in 2012, 92,71% in 2013, 87,06% in 2014 en 2015, 64,45% in 2016 en 2017 en 45,23% in 2017 tot in 2018. De gevoeligheid voor renteschommelingen van het resultaat van Cofinimmo wordt uitgelegd in de rubriek “Risicobeheer”.

## Financiële rating

Op de datum van neerlegging van dit Verslag is de financiële rating van het ratingagentschap Standard & Poor's BBB op lange termijn en A-2 op korte termijn.

<sup>1</sup> Gemiddelde van de verschillende Interest Rate Swaps met verschillende strikes en ervan uitgaande dat de door de bank vervroegd annuleerbare IRS actief zijn tot aan hun eindvervaldag.

<sup>2</sup> Berekend op basis van de “in-the-money” afgeleide instrumenten: IRS en verkochte FLOORS.



## 1.9. Informatie betreffende de aandelen en obligaties

### a. Beursperformantie

#### Gewoon aandeel (COFB)

	30.06.2012	31.12.2011	31.12.2010
<b>Beurskoers (op 6/12 maanden, in €)</b>			
Hoogste	95,00	103,90	105,30
Laagste	83,38	82,31	90,25
Bij afsluiting	87,98	90,82	97,41
Gemiddelde	89,05	94,77	97,59
<b>Dividendrendement<sup>1</sup></b>	<b>7,30%</b>	<b>6,86%</b>	<b>6,66%</b>
<b>Bruto return<sup>2</sup> (op 12 maanden)</b>	<b>4,17%</b>	<b>0,09%</b>	<b>5,37%</b>
<b>Volume (op 6/12 maanden, in aantal effecten) op Euronext</b>			
Gemiddeld dagvolume	38 778	34 683	31 087
Totaal volume	5 041 135	9 017 465	8 113 577
<b>Aantal gewone aandelen in omloop bij afsluiting<sup>3</sup></b>	<b>14 877 432</b>	<b>14 126 279</b>	<b>13 614 485</b>
<b>Beurskapitalisatie bij afsluiting (x € 1 000)</b>	<b>1 308 916</b>	<b>1 365 960</b>	<b>1 326 187</b>
<b>Free float zone<sup>4</sup></b>	<b>90%</b>	<b>90%</b>	<b>90%</b>

#### De bevoorrechte aandelen (COFP1 & COFP2)

	COFP1 30.06.2012	COFP1 31.12.2011	COFP2 30.06.2012	COFP2 31.12.2011
<b>Beurskoers (op 6/12 maanden, in €)</b>				
Bij afsluiting	110,19	93,50	80,01	76,51
Gemiddelde	98,42	93,45	80,55	88,5
<b>Dividendrendement<sup>1</sup></b>	<b>6,47%</b>	<b>6,82%</b>	<b>7,91%</b>	<b>7,20%</b>
<b>Bruto return<sup>2</sup> (op 12 maanden)</b>	<b>24,32%</b>	<b>7,35%</b>	<b>12,48%</b>	<b>-8,28%</b>
<b>Volume (op 6/12 maanden, in aantal effecten)</b>				
Gemiddeld dagvolume <sup>5</sup>	39	61	30	34
Totaal volume	75	245	690	864
<b>Aantal aandelen</b>	<b>465 797</b>	<b>513 297</b>	<b>360 823</b>	<b>554 512</b>
<b>Beurskapitalisatie bij afsluiting (x € 1 000)</b>	<b>51 216</b>	<b>52 522</b>	<b>28 869</b>	<b>52 519</b>

<sup>1</sup> Bruto dividend op de gemiddelde beurskoers.

<sup>2</sup> Koerswaardering + bruto dividendrendement.

<sup>3</sup> Exclusief eigen gewone aandelen.

<sup>4</sup> Volgens de methode van Euronext.

<sup>5</sup> Gemiddelde berekend over de handelsdagen met volume.

## De obligaties

	Cofinimmo Luxembourg NV € 100 miljoen – 2004-2014 ISIN XS0193197505		Cofinimmo NV € 100 miljoen – 2009-2014 ISIN BE0002171370	
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011
<b>Beurskoers</b> (op 6/12 maanden, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	103,56%	103,06%	103,33%	102,42%
Gemiddelde	103,45%	103,10%	102,83%	102,11%
<b>Rendement tot de vervaldag</b> (jaarlijks gemiddelde)	<b>4,01%</b>	<b>4,13%</b>	<b>3,98%</b>	<b>4,24%</b>
<b>Effectief rendement bij de uitgifte</b>	<b>5,06%</b>	<b>5,06%</b>	<b>4,54%</b>	<b>4,54%</b>
<b>Interestcoupon</b>				
Bruto	5,25%	5,25%	5,00%	5,00%
Netto	4,15%	4,15%	3,95%	3,95%
<b>Aantal effecten<sup>1</sup></b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

	Cofinimmo NV € 50 miljoen – 2010-2013 ISIN BE6202995393		Cofinimmo NV Converteerbare obligaties € 173,31 miljoen – 2011-2016 ISIN BE0002176429	
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011
<b>Beurskoers</b> (op 6/12 maanden, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	99,17%	98,48%	98,07%	93,19%
Gemiddelde	99,06%	97,77%	96,47%	97,40%
<b>Rendement tot de vervaldag</b> (jaarlijks gemiddelde)	<b>3,43%</b>	<b>4,12%</b>	<b>4,10%</b>	<b>3,70%</b>
<b>Effectief rendement bij de uitgifte</b>	<b>2,94%</b>	<b>2,94%</b>	<b>3,13%</b>	<b>3,13%</b>
<b>Interestcoupon</b>				
Bruto	2,94%	2,94%	3,13%	3,13%
Netto	2,32%	2,32%	2,47%	2,47%
<b>Aantal effecten<sup>1</sup></b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>	<b>1 486 332</b>	<b>1 486 332</b>

### b. Dividenden 2011

De Raad van Bestuur heeft de (gewone en bevoorrechte) aandeelhouders de keuze geboden tussen de uitbetaling van het dividend 2011 onder de vorm van ofwel nieuwe gewone aandelen, contanten of een combinatie van deze 2 betalingsmodaliteiten.

Op het einde van deze keuzeperiode van de betalingsmodaliteit werden in totaal 40,8% van de dividendcoupons ingeleverd tegen nieuwe aandelen. Hierdoor werden 390 778 nieuwe gewone aandelen uitgegeven, waarop werd ingeschreven voor een prijs van € 82,16, voor een totaal bedrag van € 32,1 miljoen.

Deze nieuwe aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van Cofinimmo vanaf 01.01.2012 (eerste dividend betaalbaar in mei 2013)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Per schijf van € 100 voor de obligatie met ISIN code XS0193197505, € 1 000 voor de obligatie met ISIN code BE0002171370, € 50 000 voor de obligatie met ISIN code BE6202995393 en € 116,60 voor de obligatie met ISIN code BE0002176429.

<sup>2</sup> Zie eveneens onze persberichten van 02.05.2012 en 29.05.2012 op onze internetsite.

### c. Dividenden 2012

Behoudens onvoorziene omstandigheden wordt het dividendvoorzicht voor het boekjaar 2012 zoals dit werd gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2011 behouden. Het bedraagt € 6,50 bruto (€ 5,135 netto) per gewoon aandeel en € 6,37 bruto (€ 5,0323 netto) per bevoorrecht aandeel. De roerende voorheffing op de uitgekeerde dividenden bedraagt 21%<sup>1</sup>.

### d. Conversies van bevoorrechte aandelen

Overeenkomstig Artikel 8.2. van de statuten werden tijdens de zes eerste maanden van het jaar twee nieuwe conversieperiodes geopend. Tijdens deze periode werden in totaal 241 189 conversieaanvragen voor bevoorrechte aandelen ontvangen. Aldus werden sinds het begin van de conversieprocedure (01.05.2009) 673 146 bevoorrechte aandelen omgezet in gewone aandelen. Aldus zijn er nog 826 620 bevoorrechte aandelen in omloop.

### e. Aandeelhouderschap

Onderneming	Gewone aandelen	Bevoorrechte aandelen	Totaal aantal aandelen (stemrechten)	%
Cofinimmo Groep	975 188		975 188	5,85%
<b>Totaal aantal uitgegeven aandelen</b>	<b>15 852 620</b>	<b>826 620</b>	<b>16 679 240</b>	<b>100,0%</b>

### f. Agenda van de aandeelhouder

Evenement	Date
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2012	12.11.2012
Jaarverslag: resultaten op 31.12.2012	08.02.2013
Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag 2012	26.03.2013
Gewone Algemene Vergadering voor 2012	26.04.2013 <sup>2</sup>
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.03.2013	02.05.2013
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2013	31.07.2013
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2013	12.11.2013

<sup>1</sup> Voor natuurlijke personen die Belgische residenten en aandeelhouders op naam zijn en die meer dan € 20 020 aan dividenden en/of interesten per jaar ontvangen, heeft de Wet van 28.12.2011 een solidariteitsbijdrage ingevoerd van 4% op de door de emittent betaalde dividenden.

<sup>2</sup> De wijziging van de datum van de Gewone Algemene Vergadering tot de tweede woensdag van de maand mei om 15u30, en dit vanaf de Gewone Algemene Vergadering te houden in 2013, zal op de agenda staan van de Buitengewone Algemene Vergadering van 09.10.2012.

## **1.10. Gebeurtenissen na 30.06.2012**

### **a. Verlenging van de huurovereenkomst voor het gebouw North Galaxy**

Op 19.07.2012 hebben Cofinimmo en de Regie der Gebouwen een addendum aan het huurcontract voor het gebouw North Galaxy ondertekend. Bijgevolg werd het huurcontract voor negen jaar verlengd en verschuift de einddatum van het contract van 30.11.2022 naar 30.11.2031.

Dankzij deze transactie stijgt de gemiddelde looptijd van de huurcontracten van kantoren aanzienlijk: 8,4 jaar op 30.06.2012 ingeval de verlenging van de huurovereenkomst voor North Galaxy reeds ondertekend was op die datum, hetzij 2,4 jaar langer in vergelijking met de huidige situatie. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten van de totale portefeuille van Cofinimmo zou 12,6 jaar hebben bedragen i.p.v. de actuele 11,5 jaar, zijnde een verbetering van 1,1 jaar.

Verscheidene huurvoordelen werden aan de Regie der Gebouwen toegekend in het kader van deze operatie. Zij werden alle integraal opgenomen in de vooruitzichten van 2012, gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2011.

Ter herinnering: dit gebouw, bestaande uit 105.000m<sup>2</sup> kantoren, is gelegen in de Noordwijk van Brussel (CBD), in de onmiddellijke omgeving van het Noord Station, en wordt bezet door de Federale Overheidsdienst Financiën.

### **b. Succesvolle private plaatsing van €100 miljoen**

Op 26.07.2012 heeft Cofinimmo een obligatie van 7,5 jaar geplaatst, met vervaldatum op 07.02.2020, voor een totaal bedrag van €100 miljoen. De obligatie zal een coupon aanbieden van 3,59% jaarlijks betaalbaar op 7 februari, met een eerste korte coupon. De obligatie werd geplaatst bij een beperkt aantal investeerders. De transactie zou op 07.08.2012 gefinaliseerd moeten worden.

De netto opbrengsten van deze obligatie laten Cofinimmo toe haar herfinancieringsbehoeftes te dekken tot het einde van het jaar 2013 and haar financiële middelen verder te diversifiëren. Deze transactie verlengt de gemiddelde looptijd van de schuld tot 4 jaar.

### **c. Verkoop van een pub in Vlaanderen**

Op 19.07.2012 heeft de Groep Cofinimmo, via haar dochtervennootschap Pubstone NV een pub in Vlaanderen<sup>1</sup> verkocht voor een totaal bruto bedrag dat 37,3% boven de waarde ligt die op 31.12.2011 door de onafhankelijke vastgoeddeskundige werd toegekend.

---

<sup>1</sup> Dorpstraat 48 te Serskamp (Wichelen)

## **1.11. Risicobeheer**

Hieronder vindt u een overzicht van de belangrijkste risico's waaraan Cofinimmo blootgesteld wordt in haar activiteiten. Voor een uitgebreide bespreking van het risicobeheer wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag 2011 pagina's 2 tot 5.

### **Risico verbonden aan de economische conjunctuur**

De activiteiten van Cofinimmo worden deels beïnvloed door de algemene economische conjunctuur.

Een dalende economische groei heeft onrechtstreeks een invloed op de bezettingsgraad van de kantoren door de private sector en op de huurinkomsten. Ze kan tevens het risico vergroten dat huurders hun verplichtingen niet nakomen. De impact op de resultaten van Cofinimmo wordt evenwel getemperd door de looptijd van de huurcontracten (op 30.06.2012 bedraagt de gemiddelde looptijd tot de eerste opzegmogelijkheid 11,5 jaar), de diversificatie van de huurdersportefeuille (362 klanten) en het feit dat meer dan 37% van de huurders tot de openbare sector behoort. Door de diversificatie naar minder cyclische sectoren zoals de rust- en ziekenhuizen en de *sale and lease back* met AB InBev en MAAF is de portefeuille minder onderhevig aan de algemene economische conjunctuur.

### **Risico op huurleegstand**

De Brusselse kantorenmarkt wordt sinds zowat vier jaar geconfronteerd met een toename van de huurleegstand. Op 30.06.2012 heeft het leegstandspercentage in Brussel een niveau van 11,5% bereikt (bron: DTZ Research). De leegstand in de Brusselse kantorenportefeuille van Cofinimmo bedraagt 8,85% op 30.06.2012. Cofinimmo beheert haar klantenbestand op actieve wijze om zo de leegstand en het huurdersverloop in de kantorensector te beperken. Een intern team staat in voor het beheer van de gebouwen en is verantwoordelijk voor het snel oplossen van klachten van de huurders. Het commercieel team onderhoudt regelmatig contacten met bestaande klanten en gaat actief op zoek naar nieuwe huurders.

De rust- en ziekenhuizen worden voor lange termijn verhuurd met een initiële looptijd van 27 jaar in België en 12 jaar in Frankrijk. Op 30.06.2012 bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 23,0 jaar in België en 7,8 jaar in Frankrijk.

Alle cafés zijn op 30.06.2012 voor een gemiddelde resterende minimumduur van 18,3 jaar verhuurd aan AB Inbev. Alle verzekeringsagentschappen zijn overigens voor een gemiddelde resterende termijn van 9,2 jaar verhuurd aan MAAF.

### **Solvabiliteitsrisico van de huurders**

Cofinimmo is blootgesteld aan het risico dat haar huurders hun verplichtingen niet nakomen. Op 30.06.2012 vertegenwoordigt de top vijf grootste klanten 48,7% van de huurinkomsten. De twee grootste kantorenhuurders (18,7%) zijn afkomstig uit de openbare sector.

Aan huurders die niet tot de openbare sector behoren wordt meestal een voorschot of bankwaarborg gevraagd ten belope van zes maanden huur.

### **Risico verbonden aan de investerings- en projectontwikkelingenactiviteiten**

Cofinimmo heeft een beperkte activiteit als vastgoedontwikkelaar voor eigen rekening die beperkt wordt tot maximum 10% van de reële waarde van de portefeuille.

Wanneer Cofinimmo investeringen in overweging neemt, maakt ze bepaalde schattingen met betrekking tot de economische, markt- en andere voorwaarden, inclusief schattingen aangaande de waarde of de potentiële waarde van het vastgoed en het potentieel rendement op de investering. Deze schattingen kunnen achteraf onjuist blijken, wat Cofinimmo's beleggingsstrategie ongepast zou maken, met alle negatieve effecten op de bedrijfsactiviteiten van Cofinimmo, de operationele resultaten, de financiële condities en de vooruitzichten.

Vóór elke gebouwenverwerving realiseert Cofinimmo een interne waardering om een prijs voor het gebouw vanuit een lange termijn exploitatieperspectief te bepalen. Een onafhankelijke vastgoedexpert waardeert bovendien elke verwerving of verkoop van vastgoed.

### **Risico verbonden aan de verslechterde staat van de gebouwen en aan grote werken**

Cofinimmo onderhoudt en renoveert haar gebouwen op regelmatige basis zodat ze aantrekkelijk blijven voor huurders. De huidige evolutie naar meer duurzaamheid en energiebesparing in zowel de constructie als het gebruik van de gebouwen, kan extra investeringskosten met zich meebrengen.

### **Risico verbonden aan de schommeling van de reële waarde van de gebouwen**

Het vastgoedpatrimonium wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoedexperten. Een waardeschommeling van 1% van het vastgoedpatrimonium heeft een impact van zowat € 32,6 miljoen op het netto resultaat en van € 2,07 op de intrinsieke waarde per aandeel. Ze zou eveneens een impact van circa 0,5% op de schuldgraad hebben.

### **Liquiditeits- en financieringsrisico**

Een diversificatie van de financieringsbronnen, een stabiele en uitgebreide bankpool met goede financiële ratings (Cofinimmo heeft tien bankpartners) en een evenwichtige spreiding in de tijd van de vervaldata van de kredieten bevorderen gepaste financiële condities.

Cofinimmo is eveneens beperkt in haar leencapaciteit door de maximum schuldgraad die de regelgeving op Vastgoedbevaks toestaat en de *Loan-to-Value* convenant die ze aangegaan is met haar bankiers in de kredietdocumentatie. Op 30.06.2012, bedraagt de geconsolideerde reglementaire vastgelegde schuldgraad berekend volgens het Vastgoedbevak-regime 51,03%, ruim onder de vastgelegde maximumratio van 65%. Op 30.06.2012 bedraagt de geconsolideerde ratio *Loan-to-Value* 53,09%. Deze ratio mag maximaal 60% bereiken, evenwel bij overschrijding van een

eerste drempel van 57,50% werd er met de banken overeengekomen dat deze schuldratio binnen de zes volgende maanden opnieuw tot onder dit percentage moet dalen.

Cofinimmo heeft een financieel plan op middellange termijn dat elk jaar in de lente volledig herzien wordt en gedurende het jaar ter gelegenheid van elke significante vastgoedverwerving of -verkoop bijgewerkt wordt. Dit plan beoogt meer bepaald de bepaling van een passend niveau van de reglementaire geconsolideerde schuldgraad van Cofinimmo naar een beoordeling door de Raad van Bestuur van de risico's die inherent zijn aan de kenmerken van het patrimonium en de portefeuille van lopende huurovereenkomsten<sup>1</sup>.

### **Renterisico**

Cofinimmo sluit nagenoeg al haar financiële schulden af tegen een vlottende rentevoet. Om de financiële kosten in te dekken tegen rentestijgingen en zich ervan te verzekeren de interestvoeten in een corridor tussen een minimum- en maximumrente vast te leggen, werden contracten van afgeleide instrumenten afgesloten. Deze instrumenten omvatten meer bepaald Interest Rate Swaps en CAP-opties gedeeltelijk gefinancierd door het schrijven van FLOOR-opties.

Op basis van de bestaande afdekkingsinstrumenten en een constant schuldniveau zou een stijging of daling van de interestvoeten met 0,5% geen belangrijke wijziging van de financieringskost van het lopende jaar met zich meebrengen.

De afgeleide instrumenten op interesten worden gewaardeerd tegen de marktwaarde aan het einde van elk kwartaal. Toekomstige renteschommelingen hebben dus een impact op de netto-actief waarde en ook op het resultaat van de periode.

---

<sup>1</sup> Zie Artikel 54 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010.

## 1.12. Corporate Governance

Cofinimmo waakt erover dat strenge normen inzake deugdelijk bestuur nageleefd worden en toetst haar methodes continu aan de principes, praktijken en eisen op dit vlak. De Corporate Governance beginselen van Cofinimmo zijn volkomen in overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code<sup>1</sup>.

De samenstelling van de Raad van Bestuur is aangeduid op pagina 59 van dit Verslag. Een gedetailleerde beschrijving van de verschillende Comités, hun rol en hun respectieve leden staat vermeld in het hoofdstuk "Corporate-governanceverklaring" van het Jaarlijks Financieel Verslag 2011.

De samenstelling van de Raad van Bestuur is aangeduid op pagina 60 van dit Verslag. De Gewone Algemene Vergadering van 27.04.2012 vernieuwde het mandaat als Bestuurders van de heren Jean-Edouard Carbonnelle, Gaëtan Hannecart, Baudouin Velge, Xavier de Walque en Vincent Doumier, met onmiddellijke ingang en tot aan de afloop van de Gewone Algemene Vergadering die zal worden gehouden in 2016<sup>2</sup>.

Overigens heeft de Raad van Bestuur van Cofinimmo als gevolg van het ontslag van de heer Serge Fautr e, Bestuurder en CEO van de vennootschap sedert 2002 enerzijds de heer Jean Edouard Carbonnelle, Bestuurder en CFO benoemd tot CEO en Voorzitter van het Directiecomité, en anderzijds onder voorbehoud van de goedkeuring van de FSMA, de heer Marc Hellemans, Head of Corporate Finance and International Development, benoemd tot CFO en Lid van het Directiecomité<sup>3</sup>.

## 2. Verkorte Financiële Overzichten

De boekhoudkundige principes en methodes die worden toegepast voor het opstellen van de tussentijdse Financiële rekeningen zijn identiek aan de principes en methodes die werden gebruikt in de Financiële jaarrekeningen voor het boekjaar 2011. De tussentijdse Financiële informatie is opgesteld volgens boekhoudnormen die conform zijn met IFRS en meer bepaald IAS 34 m.b.t. de tussentijdse Financiële verslaggeving.

---

<sup>1</sup> Zie ons Corporate Governance Charter op onze internetsite.

<sup>2</sup> Zie ons persbericht van 27.04.2012 op onze internetsite.

<sup>3</sup> Zie onze persberichten van 22.03.2012, 30.03.2012 en 08.06.2012 op onze internetsite.



## 2.1. Globaal resultaat – Schema Koninklijk Besluit van 07.12.2010 (x € 1 000)

	Bijlagen	2 <sup>e</sup> kwartaal 2012	2 <sup>e</sup> kwartaal 2011	1 <sup>ste</sup> halfjaar 30.06.2012	1 <sup>ste</sup> halfjaar 30.06.2011
<b>A. NETTO RESULTAAT</b>					
Huurinkomsten	5	48 956	48 593	106 979	94 863
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	5	5 749	5 234	11 497	10 468
Met verhuur verbonden kosten		-1 405	168	-1 413	166
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>4,5</b>	<b>53 300</b>	<b>53 995</b>	<b>117 063</b>	<b>105 497</b>
Recuperatie van vastgoedkosten		458	-42	682	78
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		13 576	8 107	22 966	20 525
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		-596	-480	-1 970	-785
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-14 235	-8 274	-24 049	-20 008
<b>Vastgoedresultaat</b>		<b>52 503</b>	<b>53 306</b>	<b>114 692</b>	<b>105 307</b>
Technische kosten		-1 322	-1 022	-3 307	-1 715
Commerciële kosten		-126	-549	-464	-751
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-1 164	-1 001	-2 010	-2 147
Beheerskosten vastgoed		-4 000	-3 323	-7 846	-7 022
<b>Vastgoedkosten</b>		<b>-6 612</b>	<b>-5 895</b>	<b>-13 627</b>	<b>-11 635</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>		<b>45 891</b>	<b>47 411</b>	<b>101 065</b>	<b>93 672</b>
Algemene kosten van de vennootschap		-1 801	-1 806	-3 794	-3 682
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>		<b>44 090</b>	<b>45 605</b>	<b>97 271</b>	<b>89 990</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		95	446	95	4 946
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		7 421	-7 722	8 062	-15 915
Ander portefeuilleresultaat		-474	-4 348	-1 771	-4 385
<b>Operationeel resultaat</b>		<b>51 132</b>	<b>33 981</b>	<b>103 657</b>	<b>74 636</b>
Financiële inkomsten	6	1 322	1 513	2 748	2 772
Netto interestkosten	7	-15 366	-16 330	-30 689	-30 368
Andere financiële kosten	8	-137	-93	-235	-192
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	9	560	105	-290	-945
<b>Financieel resultaat</b>		<b>-13 621</b>	<b>-14 805</b>	<b>-28 466</b>	<b>-28 733</b>
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-381		-381	

<b>Resultaat vóór belastingen</b>		<b>37 130</b>	<b>19 176</b>	<b>74 810</b>	<b>45 903</b>
Vennootschapsbelasting		-1 265	-2 930	-1 981	-4 714
Exit taks		-244	-47 651	-509	-47 743
Andere <sup>1</sup>			87 344		87 344
<b>Belastingen</b>		<b>-1 509</b>	<b>36 763</b>	<b>-2 490</b>	<b>34 887</b>
<b>Netto resultaat</b>		<b>35 621</b>	<b>55 939</b>	<b>72 320</b>	<b>80 790</b>
Minderheidsbelangen		-1 316	-4 184	-2 761	-4 729
<b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>		<b>34 305</b>	<b>51 755</b>	<b>69 559</b>	<b>76 061</b>
<b>Netto courant resultaat – aandeel</b>		<b>28 107</b>	<b>27 977</b>	<b>64 705</b>	<b>56 113</b>
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep</b>		<b>6 198</b>	<b>23 778</b>	<b>4 854</b>	<b>19 948</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		-527	-4 725	-1 337	-4 813
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS		-20 663	-11 581	-34 763	21 832
<b>Andere elementen van het globaal resultaat</b>		<b>-21 190</b>	<b>-16 306</b>	<b>-36 100</b>	<b>17 019</b>
Minderheidsbelangen		55	65	160	64
<b>Andere elementen van het globaal resultaat – aandeel Groep</b>		<b>-21 135</b>	<b>-16 241</b>	<b>-35 940</b>	<b>17 083</b>
<b>C. GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>14 431</b>	<b>39 632</b>	<b>36 221</b>	<b>97 810</b>
Minderheidsbelangen		-1 261	-4 119	-2 602	-4 665
<b>Globaal resultaat – aandeel Groep</b>		<b>13 170</b>	<b>35 513</b>	<b>33 619</b>	<b>93 145</b>

<b>Resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (in €)</b>	<b>30.06.2012</b>	<b>30.06.2011</b>
Netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep	4,12	3,69
Resultaat op de portefeuille per aandeel – aandeel van de Groep	0,31	1,32
Netto resultaat per aandeel – aandeel van de Groep	4,43	5,01

<b>Verwaterd resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (in €)<sup>2</sup></b>	<b>30.06.2012</b>	<b>30.06.2011</b>
Verwaterd aantal aandelen	17 733 289	15 715 726
Verwaterd netto resultaat per aandeel – aandeel van de Groep	4,55	4,86

<sup>1</sup> Deze rubriek omvat de terugneming van de uitgestelde belastingen.

<sup>2</sup> Naar aanleiding van de theoretische conversie van de converteerbare obligaties.

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

	30.06.2012	30.06.2011
<b>A. NETTO COURANT RESULTAAT</b>		
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	105 566	95 029
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	11 497	10 468
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 083	517
Kosten voor wederin staatstelling, min de vergoeding voor huurschade	-1 288	-707
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>114 692</b>	<b>105 307</b>
Technische kosten	-3 307	-1 715
Commerciële kosten	-464	-751
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2 010	-2 147
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>108 911</b>	<b>100 694</b>
Beheerskosten vastgoed	-7 846	-7 022
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>101 065</b>	<b>93 672</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-3 794	-3 682
<b>Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)</b>	<b>97 271</b>	<b>89 990</b>
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39) <sup>1</sup>	2 748	2 772
Financiële kosten (exclusief IAS 39) <sup>2</sup>	-30 924	-30 560
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-290	-945
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-311	
Belastingen	-1 981	-4 714
<b>Netto courant resultaat<sup>3</sup></b>	<b>66 513</b>	<b>56 543</b>
Minderheidsbelangen	-1 808	-430
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>	<b>64 705</b>	<b>56 113</b>
<b>B. Resultaat op de portefeuille</b>		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	95	4 946
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8 062	-15 915
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-70	
Ander portefeuilleresultaat <sup>4</sup>	-2 280	35 216
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>5 807</b>	<b>24 247</b>
Minderheidsbelangen	-953	-4 299
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep</b>	<b>4 854</b>	<b>19 948</b>
<b>C. NETTO RESULTAAT</b>		
<b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>	<b>69 559</b>	<b>76 061</b>

<b>AANTAL AANDELEN</b>	30.06.2012	30.06.2011
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	15 852 620	13 998 047
Aantal uitgegeven en niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen	826 620	1 248 601
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	14 877 432	13 945 440
Aantal bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	826 620	1 248 601
<b>Totaal aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode</b>	<b>15 704 052</b>	<b>15 194 041</b>

<sup>1</sup> IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële opbrengsten op 30.06.2012 en 30.06.2011 respectievelijk K€ 13 603 en K€ 10 943.

<sup>2</sup> IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële kosten op 30.06.2012 en 30.06.2011 respectievelijk K€ -42 068 en K€ -39 676.

<sup>3</sup> Netto resultaat uitgezonderd het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, de exit taks en, in 2011, de terugnemings van uitgestelde belastingen.

<sup>4</sup> Terugneming uitgestelde belastingen inbegrepen in 2011.

## Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema

De huurinkomsten van de eerste jaarhelft 2012 bedragen € 105,6 miljoen, tegenover € 95,0 miljoen op 30.06.2011, hetzij een stijging van 11,2%. Deze stijging is te verklaren door de eenmalige vergoeding van Belfius Bank voor de verbreking van haar huurovereenkomst van het gebouw Livingstone. Deze uitzonderlijke vergoeding ten bedrage van € 11,2 miljoen werd in de loop van het eerste kwartaal 2012 gestort en werd integraal opgenomen in de resultatenrekeningen van het eerste kwartaal. Op 30.06.2012 bedragen de huurinkomsten € 100,0 miljoen, ingeval de door Belfius Bank betaalde vergoeding van € 2,8 miljoen per kwartaal verdeeld wordt over het boekjaar 2012. Dit betekent een stijging van 5,3% in vergelijking met 30.06.2011.

Bij een ongewijzigd patrimonium is het niveau van de huren over dezelfde periode met 0,29% gestegen, voornamelijk onder invloed van de huurindexering. Op 30.06.2011 bedraagt de bezettingsgraad 95,59% voor de globale portefeuille en 91,52% voor de kantorenportefeuille.

De directe en indirecte operationele kosten bedragen € -17,4 miljoen ten opzichte van € -15,3 miljoen op 30.06.2011. In verhouding tot de gemiddelde patrimoniumwaarde onder beheer komt dit neer op 0,92% (t.o.v. 0,83% op 31.12.2011).

Het operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) bedraagt € 97,3 miljoen vs. € 90,0 miljoen op 30.06.2011.

Het financieel resultaat verbetert van € -28,7 miljoen voor het eerste halfjaar van 2011 naar € -28,5 miljoen op 30.06.2012. De gemiddelde interestvoet<sup>1</sup>, met inbegrip van de bankmarges en de afschrijvingskosten van de financiële afdekkingsinstrumenten bedraagt 4,01% op 30.06.2012 tegen 4,31% op 30.06.2011. Tijdens dezelfde periode is de gemiddelde schuld gestegen van € 1 524,4 miljoen naar € 1 676,0 miljoen.

De herwaardering van de financiële instrumenten ter afdekking van de interestlasten leidt tot een netto latent verlies van € -0,3 miljoen<sup>2</sup> op 30.06.2012, te vergelijken met een netto latent verlies van € -0,9 miljoen op 30.06.2011. De rubriek van het eigen vermogen “Reserve voor het saldo van de variëaties in reële waarde van de afdekkingsinstrumenten”<sup>3</sup>, waaronder de variëaties van de effectieve waarde van zowel de optionele als de niet-optionele financiële instrumenten geboekt worden, evolueert van € -117,7 miljoen op 31.12.2011 naar € -143,0 miljoen op 30.06.2012. De variatie voor de periode wordt niet geboekt via de resultatenrekeningen maar heeft een negatieve impact op het eigen vermogen en op de intrinsieke waarde van het aandeel. In de volgende jaren zal deze rubriek progressief tegengeboekt worden.

De belastingen (€ -2,0 miljoen) omvatten de belasting op de verworpen uitgaven van de Vastgoedbevak (voornamelijk de belasting op kantoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) en de vennootschapsbelasting ten laste van de filialen die niet van het fiscaal Vastgoedbevakstelsel genieten.

<sup>1</sup> De gemiddelde interestvoet wordt berekend door, op jaarbasis, de interestlasten m.b.t. de financiële schuld (€ 30,7 miljoen) samen met de afschrijvingskosten van de afdekkingsinstrumenten (€ 2,9 miljoen) te delen door de gemiddelde schuld van de periode (€ 1 676,0 miljoen).

<sup>2</sup> In dit bedrag zit tevens de positieve variatie van de reële waarde van de schuld afkomstig uit de converteerbare obligaties die de onderneming uitgaf in april 2011 (€ 8,5 miljoen) vervat. Deze schuld wordt geboekt aan de marktwaarde op 30.06.2012 zijnde € 170,0 miljoen.

<sup>3</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.

De daling van meer dan 50% in deze rubriek over de laatste 12 maanden wordt voornamelijk verklaard door de erkenning van het filiaal Pubstone NV als institutionele Vastgoedbevak.

Op 30.06.2012 bedraagt het netto courant resultaat – aandeel van de Groep € 64,7 miljoen, vs. € 56,1 miljoen op 30.06.2011 (+15,3%). Aangezien het aantal aandelen dat deelgerechtigd is in het resultaat van de periode tussen deze 2 data is gestegen met 3,4%, komt dit per aandeel neer op € 4,12 te vergelijken met € 3,69 op 30.06.2011 (+11,7%).

Het resultaat op de portefeuille bestaat uit vier elementen: de gerealiseerde meer/minwaarden bij de verkoop van gebouwen, de latente meer/minwaarden als resultaat van de herwaardering van de portefeuille, het aandeel van de geassocieerde vennootschappen en joint ventures, de elementen onder de subrubriek “Ander portefeuilleresultaat”.

- Men kan een aanzienlijke verbetering van de variatie in reële waarde van de portefeuille waarnemen. Terwijl op 30.06.2011 een latente minwaarde van € -15,9 miljoen werd genoteerd, vertonen de resultaten op 30.06.2012 een latente meerwaarde van € +8,1 miljoen. Deze verbetering kan verklaard worden door het effect van de indexering van de huurcontracten van de woon- en zorgcentra en door de waardevermeerdering van de portefeuilles van Pubstone in België en de verzekeringsagentschappen MAAF in Frankrijk;
- Het gerealiseerd resultaat op de verkoop van gebouwen bedraagt € +0,1 miljoen op 30.06.2012 in vergelijking met € +4,9 miljoen op 30.06.2011;
- het aandeel in het resultaat van de geassocieerde vennootschappen en joint ventures, m.n. Cofinea I, bedraagt € -0,1 miljoen in vergelijking met een nulwaarde het jaar voordien;
- Tussen 30.06.2011 en 30.06.2012 zakt het “Ander portefeuilleresultaat” van € +35,2 miljoen naar € -2,3 miljoen. Deze variatie is te wijten aan een terugneming van uitgestelde belastingen ten bedrage van € 39,3 miljoen in het eerste halfjaar van 2011 naar aanleiding van de conversie van Pubstone SA in institutionele Vastgoedbevak.

In totaal vermindert het resultaat op de portefeuille tussen 30.06.2011 en 30.06.2012 van € +19,9 miljoen naar € +4,9 miljoen.

Het netto resultaat – aandeel van de Groep vertaalt zich in een winst van € 69,6 miljoen tegenover € 76,1 miljoen op 30.06.2011. Per aandeel komt dit netto resultaat neer op € 4,43 tegenover € 5,01 een jaar eerder.

## 2.3. Geconsolideerde balans (x € 1 000)

	Bijlagen	30.06.2012	31.12.2011
<b>Vaste activa</b>		<b>3 500 076</b>	<b>3 414 890</b>
Goodwill	4	157 456	157 456
Immateriële vaste activa		732	745
Vastgoedbeleggingen	4,10	3 244 508	3 177 560
Andere materiële vaste activa		952	966
Financiële vaste activa		36 665	21 880
Vorderingen financiële leasing		54 211	55 403
Handelsvorderingen en andere vaste activa		99	43
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint		5 453	838
<b>Vlottende activa</b>		<b>122 087</b>	<b>114 051</b>
Activa bestemd voor verkoop	4	12 855	12 025
Financiële vlottende activa		12 875	13 779
Vorderingen financiële leasing		3 145	2 868
Handelsvorderingen		24 320	20 840
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		18 866	17 015
Kas en kasequivalenten		1 477	10 207
Overlopende rekeningen		48 549	37 317
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>3 622 163</b>	<b>3 528 941</b>
<b>Eigen vermogen</b>		<b>1 497 975</b>	<b>1 515 544</b>
<b>Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervenootschap</b>		<b>1 438 198</b>	<b>1 460 887</b>
Kapitaal	11	841 557	814 228
Uitgiftepremies	11	325 214	312 330
Reserves		201 868	215 790
Nettoresultaat van het boekjaar	12	69 559	118 539
<b>Minderheidsbelangen</b>		<b>59 777</b>	<b>54 657</b>
<b>Verplichtingen</b>		<b>2 124 188</b>	<b>2 013 397</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>1 618 036</b>	<b>1 601 387</b>
Voorzieningen		18 108	18 474
Langlopende financiële schulden		1 465 557	1 435 094
Andere langlopende financiële verplichtingen		98 231	106 735
Uitgestelde belastingen		36 140	41 083
<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>506 152</b>	<b>412 011</b>
Kortlopende financiële schulden		303 344	246 316
Andere kortlopende financiële verplichtingen		88 051	58 930
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		79 652	79 225
Overlopende rekeningen		35 105	27 540
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>3 622 163</b>	<b>3 528 941</b>

### Toelichting bij de geconsolideerde balans

De reële waarde van de vastgoedportefeuille<sup>1</sup>, opgenomen in de geconsolideerde balans bij toepassing van de norm IAS 40, wordt bekomen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 30.06.2012 bedroeg de reële waarde € 3 257,4 miljoen, in vergelijking met € 3 189,4 miljoen op 31.12.2011.

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

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille<sup>1</sup> zoals opgesteld door de onafhankelijke vastgoedexperten bedraagt € 3 382,7 miljoen op 30.06.2012 in vergelijking met € 3 311,3 miljoen op 31.12.2011.

De rubriek “Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures” betreft het belangen van 51% van Cofinimmo in Cofinea I SAS.

De rubriek “Minderheidsbelangen” omvat de in aandelen terugbetaalbare obligaties die uitgegeven zijn door dochteronderneming Cofinimur I, alsook de minderheidsbelangen van de dochterondernemingen Silverstone en Pubstone.

#### 2.4. Berekening van de schuldratio (x € 1 000)

De schuldratio (m.a.w. de schulden op het totaal der activa) bedraagt 51,03% op 30.06.2012. Ter herinnering, de wettelijke toegestane schuldgraad voor Vastgoedbevaks bedraagt 65%.

		30.06.2012	31.12.2011
Langlopende financiële schulden		1 465 557	1 435 094
Andere langlopende financiële verplichtingen (met uitzondering van afdekkingsinstrumenten)	+		
Kortlopende financiële schulden	+	303 344	246 316
Andere kortlopende financiële verplichtingen (met uitzondering van afdekkingsinstrumenten)	+		
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	79 652	79 225
<b>Totale schuld</b>	=	<b>1 848 553</b>	<b>1 760 635</b>
<b>Totaal activa</b>	/	<b>3 622 163</b>	<b>3 528 941</b>
<b>SCHULDRATIO</b>	=	<b>51,03%</b>	<b>49,89%</b>

## 2.5. Kasstroomoverzicht (x € 1 000)

	30.06.2012	30.06.2011
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>10 207</b>	<b>3 265</b>
<b>Operationele activiteiten</b>		
Nettoresultaat van de periode	69 559	76 061
Terugneming van interestlasten en -inkomsten	28 838	27 649
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vaste activa	-95	-4 946
Terugneming van kosten en inkomsten zonder invloed op de kasstroom	-16 759	-26 522
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	-9 354	2 816
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>72 189</b>	<b>75 058</b>

<b>Investeringsactiviteiten</b>		
Investerings in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	-353	-522
Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-16 903	-44 585
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	-10 557	-12 409
Investerings in vastgoedbeleggingen	-4 379	-16 656
Verwervingen van geconsolideerde dochterondernemingen	-18 772	-20 238
Verkoop van vastgoedbeleggingen	1 585	41 095
Betalingen van exit taks	-1 230	
Verkoop en terugbetalingen van vorderingen financiële leasing	1 456	1 452
Andere kasstromen i.v.m. investeringsactiviteiten	-13 446	
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-62 599</b>	<b>-55 863</b>

<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Verkoop eigen aandelen	11 132	
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders	-68 679	-64 406
Verhoging van de financiële schulden	130 414	230 364
Vermindering van de financiële schulden	-51 459	-144 363
Ontvangen financiële opbrengsten	2 394	15 511
Betaalde financiële kosten	-30 411	-39 138
Andere kasstromen i.v.m. financieringsactiviteiten	-11 711	-17 941
<b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-18 320</b>	<b>-19 973</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN DE PERIODE</b>	<b>1 477</b>	<b>2 487</b>



## 2.6. Geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen (x € 1 000)

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves <sup>1</sup>	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen Moeder- vennoot- schap	Minderheids- belangen	Eigen vermogen
<b>OP 01.01.2011</b>	<b>796 528</b>	<b>513 093</b>	<b>66 364</b>	<b>83 796</b>	<b>1 459 781</b>	<b>7 097</b>	<b>1 466 878</b>
Netto resultaatverwerking 2010			83 796	-83 796			
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen			17 460	76 061	93 521	4 729	98 250
Afdekking financiële kasstromen			21 832		21 832		21 832
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-4 372		-4 372		-4 372
Resultaat van de periode				76 061	76 061	4 729	80 790
Minderheidsbelangen						802	802
Andere		-214 086	213 237		-849	-925	-1774
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>796 528</b>	<b>299 007</b>	<b>380 857</b>	<b>76 061</b>	<b>1 552 453</b>	<b>11 703</b>	<b>1 564 156</b>
Uitgifte van aandelen	17 698	13 321			31 018		31 018
Verwerving/Verkoop van eigen aandelen							
Dividenden			-96 452		-96 452		-96 452
<b>OP 30.06.2011</b>	<b>814 225</b>	<b>312 328</b>	<b>284 405</b>	<b>76 061</b>	<b>1 487 019</b>	<b>11 703</b>	<b>1 498 722</b>
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen			-68 952	42 478	-26 474	-270	-26 744
Afdekking financiële kasstromen			-71 080		-71 080		-71 080
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			2 128		2 128	-87	2 041
Resultaat van de periode				42 478	42 478	-183	42 295
Minderheidsbelangen						42 299	42 299
Andere			337		337	925	1 262
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>814 225</b>	<b>312 328</b>	<b>215 790</b>	<b>118 539</b>	<b>1 460 882</b>	<b>54 657</b>	<b>1 515 539</b>
Uitgifte van aandelen							
Conversie van converteerbare obligaties	3	2			5		5
Verwerving/Verkoop van eigen aandelen							
<b>OP 31.12.2011</b>	<b>814 228</b>	<b>312 330</b>	<b>215 790</b>	<b>118 539</b>	<b>1 460 887</b>	<b>54 657</b>	<b>1 515 544</b>

<sup>1</sup> Een opsplitsing van de reserves wordt weergegeven op de volgende pagina's.

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves <sup>1</sup>	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen Moeder- vennoot- schap	Minderheids- belangen	Eigen vermogen
<b>OP 31.12.2011</b>	<b>814 228</b>	<b>312 330</b>	<b>215 790</b>	<b>118 539</b>	<b>1 460 887</b>	<b>54 657</b>	<b>1 515 544</b>
Netto resultaatverwerking 2011			118 539	-118 539			
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen			-35 940	68 894	32 954	2 601	35 555
Afdekking financiële kasstromen			-34 763		-34 763		-34 763
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-1 177		-1 177	-160	-1 337
Resultaat van de periode				68 894	68 894	2 761	71 655
Minderheidsbelangen						2 519	2 519
Andere			-125	665	540		540
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>814 228</b>	<b>312 330</b>	<b>298 264</b>	<b>69 559</b>	<b>1 494 381</b>	<b>59 777</b>	<b>1 554 158</b>
Uitgifte van aandelen	20 941	11 165			32 106		32 106
Verwerving/Verkoop van eigen aandelen	6 388	1 719	3 024		11 131		11 131
Dividenden			-99 420		-99 420		-99 420
<b>OP 30.06.2012</b>	<b>841 557</b>	<b>325 214</b>	<b>201 868</b>	<b>69 559</b>	<b>1 438 198</b>	<b>59 777</b>	<b>1 497 975</b>

<sup>1</sup> Een opsplitsing van de reserves wordt weergegeven op de volgende pagina's.

## Detail van de reserves

	Reserve voor het positieve/negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve	Niet-beschikbare reserve	Vrijgestelde reserve	Wettelijke reserve	<b>TOTAAL DER RESERVES</b>
<b>OP 01.01.2011</b>	<b>-28 617</b>	<b>-64 128</b>	<b>-60 061</b>		<b>222 437</b>	<b>1 557</b>	<b>-4 859</b>	<b>35</b>	<b>66 364</b>
Resultaatverwerking 2010	-143 414	-904	-7 070	-1 312	235 905	591			<b>83 796</b>
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen		-4 372	21 832						<b>17 460</b>
Afdekking financiële kasstromen			21 832						<b>21 832</b>
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-4 372							<b>-4 372</b>
Resultaat van de periode									
Minderheidsbelangen									
Andere	-26				208 631	-206	4 838		<b>213 237</b>
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>-172 057</b>	<b>-69 404</b>	<b>-45 299</b>	<b>-1 312</b>	<b>666 973</b>	<b>1 942</b>	<b>-21</b>	<b>35</b>	<b>380 857</b>
Uitgifte van aandelen									
Verwerving/Verkoop van eigen aandelen									
Dividenden					-96 452				<b>-96 452</b>

	Reserve voor het positieve/negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve	Niet-beschikbare reserve	Vrijgestelde reserve	Wettelijke reserve	<b>TOTAAL DER RESERVES</b>
<b>OP 30.06.2011</b>	<b>-172 057</b>	<b>-69 404</b>	<b>-45 299</b>	<b>-1 312</b>	<b>570 521</b>	<b>1 942</b>	<b>-21</b>	<b>35</b>	<b>284 405</b>
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen		2 128	-71 080						<b>-68 952</b>
Afdekking financiële kasstromen			-71 080						<b>-71 080</b>
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		2 128							<b>2 128</b>
Resultaat van de periode									
Minderheidsbelangen									
Andere	-321				468	169	21		<b>337</b>
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>-172 378</b>	<b>-67 276</b>	<b>-116 379</b>	<b>-1 312</b>	<b>570 989</b>	<b>2 111</b>		<b>35</b>	<b>215 790</b>
Uitgifte van aandelen									
Verwerving/Verkoop van eigen aandelen									
<b>OP 31.12.2011</b>	<b>-172 378</b>	<b>-67 276</b>	<b>-116 379</b>	<b>-1 312</b>	<b>570 989</b>	<b>2 111</b>		<b>35</b>	<b>215 790</b>

	Reserve voor het positieve/negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve	Niet-beschikbare reserve	Vrijgestelde reserve	Wettelijke reserve	<b>TOTAAL DER RESERVES</b>
<b>OP 01.01.2012</b>	<b>-172 378</b>	<b>-67 276</b>	<b>-116 379</b>	<b>-1 312</b>	<b>570 989</b>	<b>2 111</b>		<b>35</b>	<b>215 790</b>
Resultaatverwerking 2011	22 576	-1 466	9 641	-167	87 677	278			118 539
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen		-1 177	-34 763						-35 940
Afdekking financiële kasstromen			-34 763						-34 763
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-1 177							-1 177
Andere	-233	-71			-1 609	161		1 627	-125
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>-150 035</b>	<b>-69 990</b>	<b>-141 501</b>	<b>-1 479</b>	<b>657 057</b>	<b>2 550</b>		<b>1 662</b>	<b>298 264</b>
Uitgifte van aandelen									
Verwerving/Verkoop van eigen aandelen					3 024				3 024
Dividenden					-99 420				-99 420
<b>OP 30.06.2012</b>	<b>-150 035</b>	<b>-69 990</b>	<b>-141 501</b>	<b>-1 479</b>	<b>560 661</b>	<b>2 550</b>		<b>1 662</b>	<b>201 868</b>

## 2.7. **Bijlagen bij de geconsolideerde rekeningen**

### Bijlage 1. Algemene bedrijfsinformatie

Cofinimmo NV (“de Onderneming”) is een Openbare Vastgoedbevak (Openbare Vastgoedbeleggingsvennootschap met Vast Kapitaal) die valt onder toepassing van de Belgische wetgeving, met administratieve zetel gevestigd te 1200 Brussel (Woluwedal, 58).

De halfjaarlijkse geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo NV die werden afgesloten op 30.06.2012 omvatten de Onderneming en haar dochterondernemingen (“de Groep”). De consolidatiekring wijzigde sinds 31.12.2011 (zie Bijlage 13).

De geconsolideerde halfjaarlijkse rekeningen werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 30.07.2012. De commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, die wordt vertegenwoordigd door de heer Frank Verhaegen, sloot zijn beperkt nazicht af en bevestigde dat de boekhoudkundige informatie in dit Halfjaarlijks Financieel Verslag geen enkel voorbehoud van zijn kant oproept en overeenkomt met de financiële staten die door de Raad van Bestuur werden afgesloten.

### Bijlage 2. Belangrijke boekhoudmethodes

De geconsolideerde halfjaarlijkse rekeningen zijn opgesteld conform het boekhoudkundig referentiestelsel van de IFRS (*International Financial Reporting Standards*) zoals aangenomen door de Europese Unie, en overeenkomstig de IAS 34 norm, *Tussentijdse Financiële Verslaggeving*. De boekhoudmethodes zijn identiek aan die vermeld in het Jaarlijks Financieel Verslag 2011.

Bepaalde financiële informatie in dit Halfjaarlijks Financieel Verslag werd afgerond. Bijgevolg kunnen de totale bedragen licht afwijken van de exacte aritmetische som van de aantallen die eraan voorafgaan.

### Bijlage 3. Operationeel en financieel risicobeheer

De risico's geïdentificeerd en beschreven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2011 blijven in substantie degenen waarmee de Groep op 30.06.2012 wordt geconfronteerd. Het beheer van deze risico's werd tijdens het halfjaar met dezelfde middelen en volgens dezelfde criteria uitgevoerd als in de loop van vorig boekjaar.

Bijlage 4. Sectorinformatie (x € 1 000) – Totale portefeuille

RESULTATENREKENINGEN	Kantoren		Rust- en ziekenhuizen		Distributie- vastgoednetten		Andere		Niet toegewezen bedragen		TOTAAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
OP 30.06												
<b>Netto huurresultaat</b>	61 622	59 871	34 932	29 541	18 558	14 319	1 951	1 766			117 063	105 497
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	54 099	54 484	34 770	29 492	18 217	14 139	1 825	2 579			108 911	100 694
Beheerkosten vastgoed									-7 846	-7 022	-7 846	-7 022
Algemene kosten van de vennootschap									-3 794	-3 682	-3 794	-3 682
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		4 556		422	95	91		-123			95	4 946
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-27 005	-20 330	23 663	4 680	7 768	-100	3 636	418		-583	8 062	-15 915
Ander portefeuilleresultaat					-47				-1 724	35 216	-1 771	35 216
<b>Operationeel resultaat</b>											103 657	74 636
<b>Financieel resultaat</b>									-28 466	-28 733	-28 466	-28 733
<b>Aandeel in de resultaten van aanverwante vennootschappen en joint ventures</b>			-70				-311				-381	
<b>Belastingen</b>			-286		267		-489		-1 982	34 887	-2 490	34 887
<b>NETTO RESULTAAT</b>									72 320	80 790	72 320	80 790
<b>NETTO RESULTAAT- AANDEEL GROEP</b>									69 559	76 061	69 559	76 061

BALANS	Kantoren		Rust- en ziekenhuizen		Distributie- vastgoednetten		Andere		Niet toegewezen bedragen		TOTAAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
OP 30.06/31.12												
<b>Activa</b>												
Goodwill			26 929	26 929	130 527	130 527					157 456	157 456
Vastgoedbeleggingen	1 536 136	1 551 568	1 127 712	1 071 786	516 709	509 045	63 951	45 171			3 244 508	3 177 560
Waarvan : Projectontwikkelingen	70 878	3 370	50 248	48 446			6 132	5 937			127 258	57 752
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	9 152	9 130									9 152	9 130
Activa bestemd voor verkoop			9 760	8 740	3 095	3 285					12 855	12 025
Andere activa									207 344	181 900	207 344	181 900
<b>TOTAAL ACTIVA</b>											3 622 163	3 528 941
<b>Eigen vermogen en Verplichtingen</b>												
Eigen vermogen									1 497 975	1 515 544	1 497 975	1 515 544
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap									1 438 198	1 460 887	1 438 198	1 460 887
Minderheidsbelangen									59 777	54 657	59 777	54 657
<b>Verplichtingen</b>									2 124 188	2 013 397	2 124 188	2 013 397
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>											3 622 163	3 528 941

Bijlage 4. Sectorinformatie (x € 1 000) – Kantoren

RESULTATENREKENINGEN	Brussel CBD <sup>1</sup>		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere Regio's		TOTAAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
OP 30.06												
Netto huurresultaat	29 218	23 421	21 200	21 155	5 394	5 575	2 063	5 678	3 747	4 042	61 622	59 871
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	26 335	22 230	17 666	18 281	4 937	4 906	1 575	5 161	3 586	3 906	54 099	54 484
Beheerkosten vastgoed												
Algemene kosten van de vennootschap												
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		4 556										4 556
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-18 247	-10 683	-10 329	-3 923	1 626	-5 547	92	-2 826	-147	2 649	-27 005	-20 330
Ander portefeuilleresultaat												
<b>Operationeel resultaat</b>												
<b>Financieel resultaat</b>												
<b>Aandeel in de resultaten van aanverwante vennootschappen en joint ventures</b>												
<b>Belastingen</b>												
<b>NETTO RESULTAAT</b>												
<b>NETTO RESULTAAT- AANDEEL GROEP</b>												

BALANS	Brussel CBD		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere Regio's		TOTAAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
OP 30.06/31.12												
<b>Activa</b>												
Goodwill												
Vastgoedbeleggingen	602 558	609 876	614 482	623 490	146 007	144 381	60 816	60 732	112 273	113 089	1 536 136	1 551 568
Waarvan : Projectontwikkelingen	69 717	1 435	377	196	304	296	422	412	58	1 031	70 878	3 370
Materiële vaste activa voor eigen gebruik			9 152	9 130							9 152	9 130
Activa bestemd voor verkoop												
Andere activa												
<b>TOTAAL ACTIVA</b>												
<b>Eigen vermogen en Verplichtingen</b>												
Eigen vermogen												
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap												
Minderheidsbelangen												
<b>Verplichtingen</b>												
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>												

<sup>1</sup> Central Business District.



Bijlage 4. Sectorinformatie (x € 1 000) – Rust-/ziekenhuizen

RESULTATENREKENINGEN	België		Frankrijk		TOTAAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
OP 30.06						
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>20 825</b>	<b>17 110</b>	<b>14 107</b>	<b>12 431</b>	<b>34 932</b>	<b>29 541</b>
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>20 678</b>	<b>17 068</b>	<b>14 092</b>	<b>12 424</b>	<b>34 770</b>	<b>29 492</b>
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		422				422
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12 794	3 738	10 869	942	23 663	4 680
Ander portefeuilleresultaat						
<b>Operationeel resultaat</b>						
<b>Financieel resultaat</b>						
<b>Aandeel in de resultaten van aanverwante vennootschappen en joint ventures</b>			-70		-70	
<b>Belastingen</b>	<b>-62</b>		<b>-224</b>		<b>-286</b>	
<b>NETTO RESULTAAT</b>						
<b>NETTO RESULTAAT- AANDEEL GROEP</b>						

BALANS	België		Frankrijk		TOTAAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
OP 30.06/31.12						
<b>Activa</b>						
Goodwill			26 929	26 929	26 929	26 929
Vastgoedbeleggingen	725 307	679 229	402 405	392 557	1 127 712	1 071 786
Waarvan : Projectontwikkelingen	50 248	48 339		107	50 248	48 446
Materiële vaste activa voor eigen gebruik						
Activa bestemd voor verkoop			9 760	8 740	9 760	8 740
Andere activa						
<b>TOTAAL ACTIVA</b>						
<b>Eigen vermogen en Verplichtingen</b>						
Eigen vermogen						
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap						
Minderheidsbelangen						
<b>Verplichtingen</b>						
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>						

Bijlage 4. Sectorinformatie (x € 1 000) – Distributievastgoednetten

RESULTATENREKENINGEN	Pubstone België		Pubstone Nederland		Cofinimur I - Frankrijk		TOTAAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
OP 30.06								
<b>Netto huurresultaat</b>	9 842	9 573	4 874	4 746	3 842		18 558	14 319
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	9 658	9 528	4 737	4 611	3 822		18 217	14 139
Beheerkosten vastgoed								
Algemene kosten van de vennootschap								
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	95	91					95	91
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5 852	396	-140	-496	2 056		7 768	-100
Ander portefeuilleresultaat			-47				-47	
<b>Operationeel resultaat</b>								
<b>Financieel resultaat</b>								
<b>Aandeel in de resultaten van aanverwante vennootschappen en joint ventures</b>								
<b>Belastingen</b>			267				267	
<b>NETTO RESULTAAT</b>								
<b>NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP</b>								

BALANS	Pubstone - België		Pubstone - Nederland		Cofinimur I - Frankrijk		TOTAAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
OP 30.06/31.12								
<b>Activa</b>								
Goodwill	91 877	91 877	38 650	38 650			130 527	130 527
Vastgoedbeleggingen	263 166	258 085	149 178	149 235	104 365	101 725	516 709	509 045
Waarvan : Projectontwikkelingen								
Materiële vaste activa voor eigen gebruik								
Activa bestemd voor verkoop					3 095	3 285	3 095	3 285
Andere activa								
<b>TOTAAL ACTIVA</b>								
<b>Eigen vermogen en Verplichtingen</b>								
Eigen vermogen								
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap								
Minderheidsbelangen								
<b>Verplichtingen</b>								
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>								

Bijlage 4. Sectorinformatie (x € 1 000) – Andere

RESULTATENREKENINGEN	Brussel CBD <sup>1</sup>		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere Regio's		TOTAAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
OP 30.06												
Netto huurresultaat			1 187	1 067	490	465			274	234	1 951	1 766
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten			1 184	1 064	489	463			152	1 052	1 825	2 579
Beheerkosten vastgoed												
Algemene kosten van de vennootschap												
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen										-123		-123
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			114	564	65	-146	7		3 450		3 636	418
Ander portefeuilleresultaat												
<b>Operationeel resultaat</b>												
<b>Financieel resultaat</b>												
Aandeel in de resultaten van aanverwante vennootschappen en joint ventures										-311		-311
Belastingen										-489		-489
<b>NETTO RESULTAAT</b>												
<b>NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP</b>												

BALANS	Brussel CBD		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere Regio's		TOTAAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
OP 30.06/31.12												
<b>Activa</b>												
Goodwill												
Vastgoedbeleggingen			34 944	34 814	10 287	10 222	142	135	18 578		63 951	45 171
Waarvan : Projectontwikkelingen			4 226	4 030	1 906	1 907					6 132	5 937
Materiële vaste activa voor eigen gebruik												
Activa bestemd voor verkoop												
Andere activa												
<b>TOTAAL ACTIVA</b>												
<b>Eigen vermogen en Verplichtingen</b>												
Eigen vermogen												
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap												
Minderheidsbelangen												
<b>Verplichtingen</b>												
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>												

<sup>1</sup> Central Business District.

### Bijlage 5. Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten (x € 1 000)

	30.06.2012	30.06.2011
<b>Huurinkomsten</b>		
Bruto potentiële opbrengsten	101 882	102 569
Leegstand	-5 468	-6 643
<b>Huurgelden<sup>1</sup></b>	<b>96 414</b>	<b>95 926</b>
Huurkortingen	-690	-440
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-373	-916
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurovereenkomsten	11 628	293
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>106 979</b>	<b>94 863</b>
<b>Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren</b>	<b>11 497</b>	<b>10 468</b>
<b>Met verhuur verbonden kosten</b>		
Te betalen huur op gehuurde lokalen	-1 440	-42
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-198
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	27	406
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>-1 413</b>	<b>166</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>117 063</b>	<b>105 497</b>

De classificatie- en verwerkingsmethode van de huurinkomsten en -kosten worden op gedetailleerde wijze omschreven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2011 op pagina 148.

### Bijlage 6. Financiële inkomsten (x € 1 000)

	30.06.2012	30.06.2011
Ontvangen interesten en dividenden	1 101	1 251
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	1 586	1 488
Andere financiële inkomsten	61	33
<b>TOTAAL</b>	<b>2 748</b>	<b>2 772</b>

<sup>1</sup> Opbrengsten gewaarborgd door ontwikkelaars ter vervanging van huur inbegrepen.

Bijlage 7. Netto interestkosten (x € 1 000)

	30.06.2012	30.06.2011
<b>Nominale interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs</b>	<b>-14 706</b>	<b>-14 857</b>
Bilaterale leningen – vlottende rente	-5 431	-7 067
Gesyndiceerde leningen – vlottende rente	-472	-2 010
Handelspapier – vlottende rente	-1 917	-1 027
Investeringskredieten – vlottende of vaste rente	-782	-365
Obligaties – vaste rente	-6 104	-4 388
<b>Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>-14 465</b>	<b>-13 851</b>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-12 314	-11 669
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-2 151	-2 182
<b>Inkomsten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>10</b>	
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	10	
<b>Andere interestkosten</b>	<b>-1 528</b>	<b>-1 660</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>-30 689</b>	<b>-30 368</b>

Bijlage 8. Andere financiële kosten (x € 1 000)

	30.06.2012	30.06.2011
Bankkosten en andere commissies	-168	-115
Gerealiseerde netto minwaarden op verkoop van financiële activa	-3	-3
Andere	-64	-74
<b>TOTAAL</b>	<b>-235</b>	<b>-192</b>

Bijlage 9. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (x € 1 000)

	30.06.2012	30.06.2011
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	9 613	-4 385
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-1 434	2 744
Andere (converteerbare obligatie)	-8 469	696
<b>TOTAAL</b>	<b>-290</b>	<b>-945</b>

Bijlage 10. Vastgoedbeleggingen (x € 1 000)

	30.06.2012	31.12.2011
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	3 108 098	3 110 678
Projectontwikkelingen	127 258	57 752
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	9 152	9 130
<b>TOTAAL</b>	<b>3 244 508</b>	<b>3 177 560</b>

Vastgoed beschikbaar voor verhuur (x € 1 000)

	30.06.2012	31.12.2011
<b>OP 01.01</b>	<b>3 110 678</b>	<b>2 990 379</b>
Investerings	1 188	8 268
Verwervingen	32 747	241 954
Overdrachten van/naar Activa bestemd voor verkoop	-1 400	-10 200
Overdrachten van/naar Projectontwikkelingen	-58 593	25 132
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-1 354	-161 218
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	11 497	20 999
Stijging/Daling van de reële waarde	13 335	-4 636
<b>OP 30.06/31.12</b>	<b>3 108 098</b>	<b>3 110 678</b>

Projectontwikkelingen (x € 1 000)

	30.06.2012	31.12.2011
<b>OP 01.01</b>	<b>57 752</b>	<b>42 656</b>
Investerings	10 402	29 732
Verwervingen	5 235	14 093
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur	58 593	-25 132
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)		-11
Stijging/Daling van de reële waarde	-4 724	-3 586
<b>OP 30.06/31.12</b>	<b>127 258</b>	<b>57 752</b>

Materiële vaste activa voor eigen gebruik (x € 1 000)

	30.06.2012	31.12.2011
<b>OP 01.01</b>	<b>9 130</b>	<b>8 881</b>
Stijging/Daling van de reële waarde	22	249
<b>OP 30.06/31.12</b>	<b>9 152</b>	<b>9 130</b>

## Bijlage 11. Kapitaal en uitgiftepremies

	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011
<b>(in aantal)</b>						
<b>Aantal aandelen (A)</b>						
OP 01.01	15 220 653	13 667 092	1 067 809	1 249 310	16 288 462	14 916 402
Kapitaalsverhoging als vergoeding van inbreng	390 778	330 246			390 778	330 246
Kapitaalsverhoging uit fusies met dochterondernemingen		1 041 767				1 041 767
Conversie converteerbare obligaties in gewone aandelen		47				47
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	241 189	181 501	-241 189	-181 501		
<b>OP 30.06/31.12</b>	<b>15 852 620</b>	<b>15 220 653</b>	<b>826 620</b>	<b>1 067 809</b>	<b>16 679 240</b>	<b>16 288 462</b>
<b>Eigen aandelen aangehouden door de Groep (B)</b>						
OP 01.01	1 094 374	52 607			1 094 374	52 607
Kapitaalsverhoging uit fusies met dochterondernemingen		1 041 767				1 041 767
Verkoop/Aankoop eigen aandelen – netto	-119 186				-119 186	
<b>OP 30.06/31.12</b>	<b>975 188</b>	<b>1 094 374</b>			<b>975 188</b>	<b>1 094 374</b>
<b>Aantal aandelen in omloop (A-B)</b>						
OP 01.01	14 126 279	13 614 485	1 067 809	1 249 310	15 194 088	14 863 795
<b>OP 30.06/31.12</b>	<b>14 877 432</b>	<b>14 126 279</b>	<b>826 620</b>	<b>1 067 809</b>	<b>15 704 052</b>	<b>15 194 088</b>

	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011
<b>(x € 1 000)</b>						
<b>Kapitaal</b>						
OP 01.01	757 287	729 909	56 941	66 619	814 228	796 528
Kapitaalsverhoging uit keuzedividend	20 941	17 697			20 941	17 697
Verkochte/verworven eigen aandelen - netto	6 388				6 388	
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen		9 678		-9 678		
Conversie converteerbare obligaties in gewone aandelen		3				3
<b>OP 30.06/31.12</b>	<b>784 616</b>	<b>757 287</b>	<b>56 941</b>	<b>56 941</b>	<b>841 557</b>	<b>814 228</b>
<b>Uitgiftepremies</b>						
OP 01.01	256 024	447 215	56 305	65 878	312 330	513 093
Kapitaalsverhoging uit keuzedividend	11 165	13 321			11 165	13 321
Verkoop/Aankoop eigen aandelen – netto	1 719				1 719	
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen		9 572		-9 572		
Conversie converteerbare obligaties in gewone aandelen		2				2
Herclassificatie van de uitgiftepremies		-214 086				-214 086
<b>OP 30.06/31.12</b>	<b>268 908</b>	<b>256 024</b>	<b>56 305</b>	<b>56 306</b>	<b>325 214</b>	<b>312 330</b>

## Bijlage 12. Resultaat per aandeel

	30.06.2012	30.06.2011
<b>Resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen (x € 1 000)</b>		
<b>Netto courant resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen</b>	<b>64 705</b>	<b>56 113</b>
Netto courant resultaat van de periode	66 513	56 543
Minderheidsbelangen	-1 808	-430
<b>Resultaat op de portefeuille toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen</b>	<b>4 854</b>	<b>19 948</b>
Resultaat op de portefeuille van de periode	5 807	24 247
Minderheidsbelangen	-953	-4 299
<b>Netto resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen</b>	<b>69 559</b>	<b>76 061</b>
Netto resultaat van de periode	72 320	80 790
Minderheidsbelangen	-2 761	-4 729

<b>Resultaat per aandeel (in €)</b>	30.06.2012	30.06.2011
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode	15 704 052	15 194 041
Netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep	4,12	3,69
Resultaat op de portefeuille per aandeel – aandeel van de Groep	0,31	1,32
Netto resultaat per aandeel – aandeel van de Groep	4,43	5,01



### Bijlage 13. Consolidatiekring- en criteria

#### Consolidatiekring

Naam en adres van de administratieve zetel van de integraal geconsolideerde dochterondernemingen	BTW of nationaal nummer (NN)	(On)/rechtstreeks deel van het kapitaal in bezit en stemrechten (in %)
<b>BELLIARD I-II PROPERTIES NV</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 832 136 571	100,00
<b>BELLIARD III-IV PROPERTIES NV</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 475 162 121	100,00
<b>BOLIVAR PROPERTIES NV</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 878 423 981	100,00
<b>COFINIMMO FRANCE SA</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 88 487 542 169	100,00
<b>SAS IS II</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 74 393 097 209	100,00
<b>SCI AC NAPOLI</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 71 428 295 695	100,00
<b>SCI BEAULIEU</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 50 444 644 553	100,00
<b>SCI CHAMTOU</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 11 347 555 203	100,00
<b>SCI CUXAC II</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 18 343 262 341	100,00
<b>SCI DE L'ORBIEU</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 14 383 174 380	100,00
<b>SA DOMAINE DE VONTES</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 67 654 800 135	100,00
<b>SCI DU DONJON</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 06 377 815 386	100,00
<b>SNC DU HAUT CLUZEAU</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 39 319 119 921	100,00
<b>SARL HYPOCRATE DE LA SALETTE</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	niet onderworpen NN 388 117 988	100,00
<b>SCI LA NOUVELLE PINÈDE</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 78 331 386 748	100,00
<b>SCI PRIVATEL INVESTISSEMENT</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 13 333 264 323	100,00
<b>SCI RESIDENCE FRONTENAC</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 80 348 939 901	100,00
<b>SCI SOCIBLANC</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	niet onderworpen NN 328 781 844	100,00
<b>COFINIMMO LUXEMBOURG SA</b> Boulevard Grande-Duchesse Charlotte 65, 1331 Luxemburg (Luxemburg)	niet onderworpen NN 100 044	100,00
<b>COFINIMMO SERVICES NV</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 437 018 652	100,00
<b>COFINIMUR I SA</b> Avenue George V 10, 75008 Parijs (Frankrijk)	FR 74 537 946 824	97,65
<b>EGMONT PROPERTIES NV</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 819 801 042	100,00
<b>GALAXY PROPERTIES NV</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 872 615 562	100,00
<b>IMMOPOL DENDERMONDE NV</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 845 261 958	100,00
<b>KOSALISE NV</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 467 054 604	100,00
<b>LEOPOLD SQUARE NV</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 465 387 588	100,00

<b>PARKSIDE INVEST NV</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 881 606 373	100,00
<b>PUBSTONE GROUP NV</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 878 010 643	90,0006
<b>PUBSTONE NV</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 405 819 096	90,00 <sup>1</sup>
<b>PUBSTONE HOLDING BV</b> Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Nederland)	niet onderworpen NN 8185 89 723	90,00 <sup>1</sup>
<b>PUBSTONE PROPERTIES I BV</b> Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Nederland)	NL 00.11.66.347.B.01	90,00 <sup>1</sup>
<b>PUBSTONE PROPERTIES II BV</b> Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Nederland)	NL 00.26.20.005.B.01	90,00 <sup>1</sup>
<b>RHEASTONE NV</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 893 787 296	100,00
<b>LE PROGRES BVBA</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 458 308 469	100,00
<b>SILVERSTONE NV</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 452 711 074	95,00
<b>SUPERSTONE NV</b> Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Nederland)	NL 85.07.32.554.B.01	100,00

Naam en adres van de administratieve zetel van de joint ventures die volgens de vermogensmutatie methode werden geconsolideerd	BTW of nationaal nummer (NN)	(On)/rechtstreeks deel van het kapitaal in bezit en stemrechten (in %)
<b>COFINEA I SAS</b> Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 74 538 144 122	51,00
<b>FPR LEUZE NV</b> Woluwedal 58, 1200 Brussel	BE 839 750 279	50,00

#### Consolidatiecriteria

De consolidatiecriteria gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2011 werden niet gewijzigd en worden dus nog steeds door de Cofinimmo Groep gehanteerd.

#### Bijlage 14. Transacties tussen verbonden partijen

In januari 2012 sloten Cofinimmo en Senior Assist een akkoord af inzake een patrimonium van rusthuizen die door Senior Assist worden uitgebaat. In deze context werd de vennootschap Maison Saint-Ignace ingeschreven als institutionele Vastgoedbevak en veranderde haar naam in Silverstone NV. Cofinimmo en Senior Assist zijn de enige aandeelhouders van Silverstone met een deelneming van respectievelijk 95% en 5%. Meer details zijn terug te vinden op pagina 6 van dit Rapport.

In april 2012 verwierf de Groep Cofinimmo de totaliteit van de aandelen van de vennootschap Immopol Dendermonde NV, in handen van Cordeel Zetel Temse NV en Cordeel Zetel Hoeselt NV. Immopol Dendermonde NV heeft als enig actief een politiecommissariaat te Dendermonde. Meer details zijn terug te vinden op pagina 7 van dit Rapport.

Eveneens in april 2012 verwierven Cofinimmo en de Groep ORPEA de muren van een EHPAD<sup>1</sup> in Parijs. De verwerving werd verricht door de joint venture Cofinea I SAS, een vennootschap naar

<sup>1</sup> Economisch belang.

Frans recht waarvan Cofinimmo 51% van het kapitaal in handen heeft en de Groep ORPEA de rest, nl. 49%. Meer details zijn terug te vinden op pagina's 6 en 7 van dit Rapport.

In mei 2012 bood de Raad van Bestuur de keuze aan de houders van gewone et bevoorrechte aandelen tussen het ontvangen van het dividend 2011 onder de vorm van ofwel nieuwe gewone aandelen, ofwel contanten, ofwel een combinatie van deze beide betalingsmodaliteiten. Meer details zijn terug te vinden op pagina 26 van dit Rapport.

Deze transacties zijn transacties tussen verbonden partijen in de zin van Artikels 18 § 1 et 31 § 2 van het Koninklijk besluit van 07.12.2010. Deze operaties werden uitgevoerd met respect voor de procedures toepasselijk in geval van belangenvermenging en aan normale marktvoorwaarden.

#### Opmerking aangaande bijlage 4 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2011

Cofinimmo wenst een verbetering aan te brengen in bijlage 4 op pagina 143 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2011 aangaande de verwerving op 28.12.2011 door Cofinimur I, in partnerschap met Atland, van het patrimonium van agentschappen en kantoren MAAF.

De tabel van bijlage 4 op pagina 143 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2011 is de statutaire balans van Cofinimur I, uitgedrukt in reële waarde op datum van verwerving en niet de impact die deze verwerving heeft in de geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo op 31.12.2011.

---

<sup>1</sup> Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes. Instelling ter huisvesting voor Hulpbehoevende Bejaarden.

### **3. Overeenkomstigheidsverklaring (Artikel 13 van het K.B. van 14.11.2007)**

De Raad van Bestuur van Cofinimmo neemt de verantwoordelijkheid wat de inhoud van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag 2012 betreft, onder voorbehoud van de informatie die door derden werd verschaft, de verslagen van de commissaris en de vastgoeddeskundigen inbegrepen.

De heer André Bergen, in de hoedanigheid van Voorzitter van de Raad van Bestuur, de heren Jean-Edouard Carbonnelle, Xavier Denis, Xavier de Walque, Vincent Doumier, Robert Franssen, Gaëtan Hannecart, Alain Schockert, Gilbert van Marcke de Lummen, Baudouin Velge en Mevrouw Françoise Roels, in hun hoedanigheid van Bestuurders,

verklaren dat voor zover bekend

- a. het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2012 een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en, desgevallend, de belangrijkste transacties met verbonden partijen die zich in de van het boekjaar hebben voorgedaan en de impact daarvan op de financiële staten;
- b. het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2012 geen omissie bevat die de impact van een hierin opgenomen verklaring aanzienlijk zou wijzigen;
- d. de financiële staten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige normen en het onderwerp uitgemaakt hebben van een beperkt nazicht door de commissaris revisor, een getrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten van Cofinimmo en de in de consolidatie opgenomen dochterondernemingen. Het tussentijds beheersverslag bevat bovendien een vooruitzicht voor het resultaat van volgend jaar evenals een toelichting bij de risico's en onzekerheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt (zie pagina 2 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2011 en pagina 29 van dit Halfjaarlijks Financieel Verslag 2012).

Voor meer informatie:

**Valérie Kibieta**

Investor Relations Manager

Tel.: +32 2 373 60 36

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

**Chloé Dungelhoff**

Corporate Communication Manager

Tel.: +32 2 777 08 77

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

### **Betreffende Cofinimmo**

Cofinimmo is de belangrijkste Belgische beursgenoteerde vennootschap gespecialiseerd in vastgoed bestemd voor verhuring. De onderneming bezit een portefeuille van meer dan € 3,3 miljard goed voor een totale oppervlakte van 1 860 000m<sup>2</sup>. De onderneming is hoofdzakelijk actief in de kantoor-, rusthuis en distributievastgoednennensector. Cofinimmo is een onafhankelijke onderneming die zelf instaat voor het beheer van haar vastgoedpatrimonium. Zij is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet van het Belgische fiscale Vastgoedbevak-statuut en het Franse fiscale SIIC-statuut. Op 30.06.2012 bedraagt de totale beurskapitalisatie € 1,5 miljard.

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

## **Follow Us On**



## **Bijlagen**

1. Verslag van de vastgoeddeskundige
2. Verslag van de commissaris

## Verslag van de vastgoeddeskundige



Brussel, 10 Juli 2012

Raad van Bestuur van Cofinimmo n.v./s.a.

### **Betreft: Waardering van 30 juni 2012**

#### **Achtergrond**

Cofinimmo heeft ons aangesteld voor de waardering van zijn vastgoedpatrimonium op **30 Juni 2012** in het kader van de opstelling van zijn jaarrekening op die datum.

DTZ Winssinger & Associés (DTZ) en het bedrijf PricewaterhouseCoopers Entreprise Advisory cvba/srl (PwC) schatten elk afzonderlijk ongeveer één helft van de portfolio van kantoren en ander vastgoed<sup>1</sup>.

De portfolio van rusthuizen in België wordt afzonderlijk deels door DTZ Winssinger en deels door het bedrijf PwC gewaardeerd.

De portfolio van rusthuizen in Frankrijk wordt afzonderlijk deels door DTZ Eurexi en deels door Jones Lang LaSalle France gewaardeerd.

De portfolio's van cafés in België en Nederland worden respectievelijk gewaardeerd door DTZ Winssinger en DTZ Zadelhof.

De portfolio van verzekering in Frankrijk worden gewaardeerd door DTZ Eurexi.

DTZ en PwC beschikken over een grondige kennis van de vastgoedmarkten waarin Cofinimmo actief is zowel als over de nodige professionele kwalificatie en erkenning om de waardering uit te voeren. Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Zoals dat gebruikelijk is, wordt onze opdracht uitgevoerd op basis van de informatie die Cofinimmo verstrekt heeft over de huurtoestand, de door de verhuurder te betalen kosten en belastingen, de uit te voeren werken, alsook elke andere factor die de waarde van de gebouwen zou kunnen beïnvloeden. Wij veronderstellen dat deze informatie correct en volledig is.

---

<sup>1</sup> Ander vastgoed: semi-industrieel en commercieel vastgoed, recreatiecentra, residentieel vastgoed.

Onze waarderingsverslagen omvatten geenszins een structurele en technische expertise van de gebouwen, noch een diepgaande analyse van hun energieprestaties of van de eventuele aanwezigheid van schadelijke stoffen. Cofinimmo is daarvan goed op de hoogte gezien het zijn patrimonium op professionele wijze beheert en vóór de aankoop van elk gebouw overgaat tot een technische en juridische due diligence.

### *Opinie*

Wij bevestigen dat onze waardering uitgevoerd is overeenkomstig de nationale en internationale normen (de International Valuation Standards, uitgevaardigd door de International Valuation Standard Council of de “Red Book” opgesteld door The Royal Institute of Chartered Surveyors, 7de editie), alsook hun toepassingsmodaliteiten, meer specifiek in het domein van de waardering van vastgoedbevaks.

De Investeringswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijze verkregen kan worden in normale verkoopomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, vóór de aftrek van de transactiekosten. De Investeringswaarde houdt geen rekening met de toekomstige investeringsuitgaven voor de verbetering van het vastgoed, noch met de toekomstige voordelen die aan die uitgaven verbonden zijn.

### *Waarderingsmethode*

Ons schatting methodologie wordt gebaseerd volgens drie waarderingsmethoden:

#### **Actualisatie van de geschatte huuropbrengsten**

De investeringswaarde is de resultante van het toegepaste rendement op de geschatte huurwaarde, gecorrigeerd met de geactualiseerde waarde (NPV) van het verschil tussen de huidige actuele huur en de geschatte huurwaarde op datum van de evaluatie, en dit voor de periode tot aan de volgende opzegmogelijkheid van de lopende huurcontracten.

#### **Discounted cash flow methode**

De DCF methode bestaat erin de huidige waarde van de volgende twee toekomstige kasstromen te bepalen: enerzijds de waarde van alle toekomstige netto kasstromen (gebruikelijk 10 tot 18 jaar), anderzijds de geschatte waarde van de toekomstige verkoopwaarde voor het object. De toekomstige huurinkomsten worden ingeschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en de verwachtingen van de vastgoedmarkt voor elk gebouw in de daarop volgende periodes.

De gehanteerde actualisatievoet houdt rekening met de door de markt vooropgestelde risicopremie voor het object dat deel uitmaakt van deze analyse.

Deze oefening is in het bijzonder geschikt van de waardering van objecten met lange huurcontracten.

#### **Residuële waardering**

Te renoveren gebouwen, gebouwen onder renovatie of geplande projecten worden, geëvalueerd aan de hand van de waarde na renovatie of einde werken, verminderd met het bedrag van de resterende



werken, de erelonen van architecten en ingenieurs, tussentijdse interesten de geschatte leegstand en een risicopremie.

### ***Transactiekosten***

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan mutatierechten die door de staat geheven worden. Die rechten worden werkelijk door de koper betaald. Voor de gebouwen die in België gelegen zijn hangt dat bedrag voornamelijk af van de wijze van overdracht, van de hoedanigheid van de koper en van de ligging. De eerste twee voorwaarden en dus het te betalen bedrag is slechts gekend wanneer de verkoop afgesloten is. Op basis van de BEAMA study (Belgische Associatie van Asset Managers) van 8 februari 2006, zijn de gemiddelde transactiekosten geschat op 2,5%.

Ook de vermoedelijke realisatiewaarde van de gebouwen van meer dan 2.500.000 EUR, na aftrek van rechten, die overeenkomt met de reële waarde (fair value), zoals die gedefinieerd is door het IAS/IFRS-referentiestelsel en door het perscommuniqué van de BEAMA op 8 februari 2006, kan dus verkregen worden door een bedrag van 2,5% rechten in mindering van de investeringswaarde te brengen. Dit percentage van 2,5% zal regelmatig herzien en aangepast worden voor zover het verschil dat op de institutionele markt vastgesteld wordt meer dan +/- 0,5% bedraagt. Voor de gebouwen van minder dan 2.500.000 EUR werden de registratierechten afgetrokken.

Voor gebouwen met een investeringswaarde kleiner dan 2.500.000 EUR worden registratierechten ten bedrage van 10% of 12,5% afgetrokken, afhankelijk van de regio waar het vastgoed gelegen is.

De registratierechten die verband houden met gebouwen die in Frankrijk en Nederland gelegen zijn, werden integraal afgetrokken.

### ***Panden met huurvorderingen***

Cofinimmo is eigenaar van een aantal gebouwen waarvan de huurinkomsten in het verleden aan een derde partij werden verkocht. De deskundigen hebben deze panden in volle eigendom (vóór de verkoop van de huurvorderingen) gewaardeerd. Op vraag van Cofinimmo werden in de waarden hieronder opgenomen van de waarden in volle eigendom het bedrag van de resterende huurvorderingen in mindering gebracht op basis van berekeningen van Cofinimmo (residuële waarde). De deskundigen hebben deze berekeningen van Cofinimmo niet aan een grondige analyse onderworpen. Gedurende de komende kwartalen, zal de residuële waarde dermate evolueren dat op de vervaldag van de huurvorderingen, de residuële waarde met de volle eigendom waarde zal overeenstemmen.

### ***Investeringswaarde en realisatiewaarde (reële waarde)***

**Rekening houdend met de twee opinies bedraagt de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 30 Juni 2012 3.382.701.000 EUR.**

**Rekening houdend met de twee opinies bedraagt de waarschijnlijke realisatiewaarde (na aftrek van transactiekosten) van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 30 Juni 2012 3.257.362.400 EUR, deze laatste waarde stemt overeen met de reële waarde (fair value), conform de IAS/IFRS normen.**

Op die basis bedraagt het rendement van de ontvangen of contractuele huur, met inbegrip van activa die het voorwerp zijn van een overdracht van schuldvorderingen, en met uitzondering van projecten, terreinen en gebouwen in renovatie, en na toepassing van een fictieve huurprijs op de lokalen die door Cofinimmo benut zijn, 6,73% van de investeringswaarde.

In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd worden, zou het rendement 7,04% van de investeringswaarde bedragen.

Het beleggingsvastgoed heeft een bezettingsgraad van 95,59%.

Het gemiddelde bedrag van de contractuele huur (met uitzondering van projecten en gebouwen in renovatie en activa die het voorwerp zijn van een overdracht van schuldvorderingen) bedraagt 6,09% meer dan de normale huurwaarde vandaag geschat voor het patrimonium.

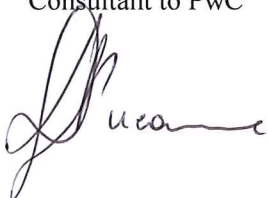
Het patrimonium is als volgt verdeeld:

	Investment Value	Fair Value	% Fair Value
Offices	1.574.539.000 €	1.536.135.700 €	47,16%
Nursing Homes	1.178.424.600 €	1.137.471.800 €	34,92%
Distribution prop. net.	564.187.700 €	519.804.000 €	15,96%
Others	65.549.700 €	63.950.900 €	1,96%
<b>Total</b>	<b>3.382.701.000 €</b>	<b>3.257.362.400 €</b>	<b>100,00%</b>

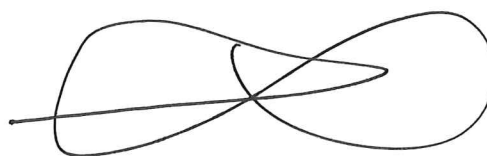
### Opinie van PwC

PwC schat de investeringswaarde van het door PwC gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 30 Juni 2012 op 832.830.000 EUR en de waarschijnlijke realisatiewaarde (transactiekosten afgetrokken) op 812.517.000 EUR, deze laatste waarde stemt overeen met de reële waarde (fair value), conform de IAS/IFRS normen.

Jean-Paul DUCARME FRICS  
Consultant to PwC



Ann SMOLDERS  
Partner PwC



### Opinie van DTZ

DTZ schat de investeringswaarde van het door DTZ en door Jones Lang Lasalle gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 30 Juni 2012 op 2.549.871.000 EUR en de waarschijnlijke realisatiewaarde (transactiekosten afgetrokken) op 2.444.845.400 EUR, deze laatste waarde stemt overeen met de reële waarde (fair value), conform de IAS/IFRS normen.

Jean-Philippe Carmarans, MRICS  
DTZ, International Director



#### **PRICEWATERHOUSECOOPERS** *Entreprise Advisory*

Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid  
Woluwe Garden, Woluwedal 18  
1932 Sint-Stevens-Woluwe - Belgium  
Tel: +32 (0)2 710 42 11  
Fax: +32 (0) 710 42 99  
ww.pwc.com

#### **DTZ - WINSSINGER & VENOTEN**

*Naamloze Vennootschap - Landmeters - Experts*  
Chaussée de La Hulpe 166  
1170 Brussels - Belgium  
Tel: +32 (0)2 629 02 90/91  
Fax: +32 (0)2 648 79 89  
www.dtz.com

## Cofinimmo NV

**Verslag van het beperkte nazicht  
van de geconsolideerde tussentijdse  
financiële informatie voor de zes maanden  
eindigend op 30 juni 2012**

## Cofinimmo NV

### Verslag van het beperkte nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2012

Aan de raad van bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, verkort overzicht van het totaalresultaat, verkort kasstroomoverzicht, verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen en selectieve toelichtingen 1 tot 14 (gezamenlijk de “tussentijdse financiële informatie”) van Cofinimmo NV (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de groep”) voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2012.

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het getrouw beeld van deze tussentijdse financiële informatie. Onze verantwoordelijkheid is een oordeel uit te brengen over deze tussentijdse financiële informatie op basis van ons beperkte nazicht.


De tussentijdse financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks en in overeenstemming met de internationale standaard voor jaarrekeningen IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Ons beperkte nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410 – *Beoordeling van tussentijds financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit*. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële informatie met het management en analytisch onderzoek en andere ontleding van de tussentijdse financiële informatie en onderliggende financiële data. Een beperkt nazicht is minder diepgaand dan een volkomen controle van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing). Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag over de tussentijdse financiële informatie.

Op basis van ons beperkte nazicht, kwamen er geen feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2012 niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks en overeenkomstig IAS 34 – *Tussentijdse financiële verslaggeving* zoals aanvaard door de Europese Unie.

Diegem, 31 juli 2012

**De commissaris**



**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Frank Verhaegen