



together
in real estate

Cofinimmo 

COMMUNIQUE DE PRESSE

INFORMATION REGLEMENTEE

Embargo jusqu'au 01.08.2012, 8:00 AM CET

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2012

- Résultat net courant par action - part du Groupe (hors impact IAS 39) de € 4,14 au 30.06.2012, contre € 3,75 au 30.06.2011
- Variation positive, à composition constante, de la juste valeur du portefeuille d'immeubles (+0,25%)
- Valeur d'actif net par action, exprimée en juste valeur et impact IAS 39 inclus, de € 91,58
- Prévisions de résultat net courant (€ 7,47 par action) et de dividende brut (€ 6,50 par action ordinaire et € 6,37 par action privilégiée) confirmées pour 2012

Bruxelles, le 01.08.2012, 8:00 AM CET

Sommaire

Rapport de gestion intermédiaire	P. 2
Résumé des activités et perspectives	P. 2
Chiffres clés consolidés	P. 4
Evolution du portefeuille	P. 6
Résultats commerciaux	P. 11
Patrimoine immobilier	P. 13
Programme d'investissements 2012-2014	P. 15
Politique de développement et de gestion durable	P. 19
Gestion des ressources financières	P. 20
Information relative aux actions et obligations	P. 25
Evénements survenus après le 30.06.2012	P. 28
Gestion des risques	P. 29
Corporate Governance	P. 32
Etats financiers résumés	P. 32
Résultat global – Schéma Arrêté Royal du 07.12.2010	P. 33
Comptes de résultats consolidés – Schéma analytique	P. 35
Bilan consolidé	P. 38
Calcul du ratio d'endettement	P. 39
Tableau des flux de trésorerie	P. 40
Etat consolidé des variations des capitaux propres	P. 41
Notes sur les comptes consolidés	P. 46
Déclaration de conformité	P. 60
Annexes :	P. 62
Rapport de l'expert immobilier	P. 63
Rapport du commissaire	P. 68

1. Rapport de gestion intermédiaire

1.1. Résumé des activités et perspectives

a. Activités du 1^{er} semestre 2012

Pour les six premiers mois de l'exercice 2012, le résultat net courant - part du Groupe, hors impact de la norme IAS 39, atteint € 4,14 par action, à comparer à € 3,75 pour le 1^{er} semestre 2011. L'augmentation de ce résultat s'explique par une indemnité non récurrente payée par Belfius Banque au cours du premier trimestre de cette année, dans le cadre de la rupture anticipée de leur bail relatif à l'immeuble Livingstone. Cette indemnité exceptionnelle de 21 mois de loyer et d'un montant de € 11,20 millions représente € 0,71 par action.

Le résultat net - part du Groupe atteint, quant à lui, € 4,43 par action, à comparer à € 5,01 pour le 1^{er} semestre 2011.

Cofinimmo a renforcé avec succès au courant du premier semestre 2012 ses positions dans l'immobilier pour l'accueil des personnes âgées et a concrétisé deux Partenariats Public-Privé.

Les investissements suivants ont été effectués dans le secteur des soins de santé :

- Un accord de co-investissement a été signé avec Senior Assist, opérateur de référence dans le secteur de la santé en Belgique, pour un patrimoine de maisons de repos d'une valeur globale de € 150 millions.
- Une EHPAD¹ a été acquise en France dans le cadre de l'accord de partenariat avec le Groupe ORPEA pour un montant de € 22,2 millions.

Par ailleurs, Cofinimmo a conclu deux Partenariats Public-Privé (PPP) :

- Le Groupe a acquis pour une valeur de € 15,57 millions un immeuble neuf situé à Termonde, occupé par la Police Fédérale pour 18 ans.
- Cofinimmo a remporté un appel d'offre de l'Université Libre de Bruxelles pour la rénovation de deux immeubles de logements d'étudiants. Le montant estimé des rénovations est de € 14,2 millions. Les biens sont pris en location par l'Université pour 27 ans.

Les investissements effectués durant ce semestre ont permis non seulement de renforcer les cash flows à long terme, mais également de rallonger la durée moyenne des baux du portefeuille à 11,5 ans.

La stratégie de diversification entamée par le Groupe depuis 2005 a permis d'équilibrer les risques au sein du portefeuille et de retrouver, pour le 1^{er} semestre 2012, une valorisation positive du portefeuille de 0,25%. Au 30.06.2012, la variation de juste valeur du portefeuille total s'élève à € +8,1 millions, à comparer à € -15,9 millions au 30.06.2011. Cette progression s'explique par l'effet de l'indexation des baux relatifs aux maisons de repos et par une augmentation des valeurs des portefeuilles Pubstone en Belgique et des agences d'assurance MAAF en France.

Parallèlement, Cofinimmo a renforcé ses ressources financières au cours du semestre :

¹ Etablissement pour l'Hébergement de Personnes Agées Dépendantes (maison de repos).

- en signant un emprunt syndiqué d'un montant de € 220 millions d'une durée de cinq ans avec cinq banques à des conditions de taux favorables ;
- en proposant à ses actionnaires de réinvestir leur dividende net versé au titre de l'exercice 2011 en actions nouvelles, ce qui lui a permis d'augmenter ses capitaux propres de € 32,1 millions¹ ;
- en augmentant sa capacité de financement à hauteur de € 11,1 millions suite à la vente en bourse de 119 186 actions de trésorerie.

Ces fonds permettront au Groupe de financer des projets supplémentaires dans les secteurs dont il a fait sa spécialité.

Le ratio conventionnel d'endettement financier (*Loan-to-Value ratio*) s'établit à 53,09% au 30.06.2012. Conformément à la politique du Groupe et sur base des engagements actuels, ce ratio devrait s'établir à un niveau proche de 50% pour la fin de l'année 2012. Le taux d'intérêt moyen de la dette de Cofinimmo est en baisse à 4,01% au 30.06.2012, contre 4,20% pour l'année 2011.

b. Perspectives

Au vu de la tendance des résultats de ce premier semestre, le Conseil d'Administration confirme l'objectif d'un résultat net courant - part du Groupe de € 7,47 par action pour l'exercice 2012, et ce en dépit du nombre d'actions accru suite à la souscription des actionnaires à un dividende optionnel en actions pour l'exercice 2011.

Sur cette base, et sauf événements imprévus, le Conseil d'Administration maintient l'objectif de dividendes pour l'exercice en cours identiques à ceux de l'exercice précédent, soit € 6,50 brut pour l'action ordinaire et € 6,37 brut pour l'action privilégiée.

c. Événements survenus après le 30.06.2012

Le 19.07.2012, Cofinimmo et la Régie des Bâtiments ont signé un avenant de prolongation du bail relatif à l'immeuble North Galaxy, en concédant divers incentives. Cette prolongation, d'une durée de neuf ans, permet de rallonger la durée moyenne des baux du segment de bureaux de 2,4 ans et la durée moyenne des baux du portefeuille total de 1,1 an.

Le 26.07.2012, Cofinimmo a émis avec succès une obligation de 7,5 ans arrivant à échéance le 07.02.2020 pour un montant total de € 100 millions. L'obligation offrira un coupon fixe de 3,59%, payable annuellement. La finalisation de la transaction est prévue pour le 07.08.2012. Elle aura notamment pour conséquence d'allonger la maturité moyenne de l'endettement jusqu'à 4 ans.

¹ Voir également nos communiqués de presse des 02.05.2012 et 29.05.2012, disponibles sur notre site internet.

1.2. Chiffres clés consolidés

a. Données globales

(x € 1 000 000)	30.06.2012	31.12.2011
Portefeuille d'immeubles de placement (en juste valeur)	3 257,4	3 189,4
(x € 1 000)	30.06.2012	30.06.2011
Résultat immobilier	114 692	105 307
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	97 271	89 990
Résultat financier	-28 466	-28 733
Résultat net courant (part du Groupe)	64 705	56 113
Résultat sur portefeuille (part du Groupe)	4 855	19 948
Résultat net (part du Groupe)	69 559	76 061
	30.06.2012	31.12.2011
Frais d'exploitation/valeur moyenne du patrimoine en gestion ¹	0,92%	0,83%
Marge d'exploitation	84,81%	85,24%
Durée pondérée résiduelle des baux ² (en années)	11,5	11,3
Taux d'occupation ³	95,59%	95,34%
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	7,04%	6,98%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	6,50%	6,56%
Taux d'intérêt moyen des dettes ⁴	4,01%	4,20%
Ratio d'endettement ⁵	51,03%	49,89%
Loan-to-value ratio ⁶	53,09%	51,50%

b. Données par action⁷ (en €)

Résultats	30.06.2012	30.06.2011
Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39	4,14	3,75
Impact IAS 39	-0,02	-0,06
Résultat net courant – part du Groupe	4,12	3,69
Résultat réalisé sur portefeuille	0,01	2,92
Résultat non réalisé sur portefeuille ⁸	0,30	-1,60
Résultat net – part du Groupe	4,43	5,01

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

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

³ Calculé en fonction des loyers réels et de la valeur locative estimée pour les immeubles inoccupés. Le taux d'occupation des bureaux uniquement atteint 91,52% alors que celui du marché des bureaux bruxellois s'établit à 88,5% (source : DTZ Research).

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

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

⁶ Ratio auquel il est fait référence dans les conventions de crédit et qui est le quotient des dettes financières nettes par le total de la juste valeur du patrimoine et des créances de location financement.

⁷ Actions ordinaires et privilégiées.

⁸ Il s'agit essentiellement de la variation de la juste valeur des immeubles de placement, de l'exit tax et, en 2011, de la reprise d'impôts différés.

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

Résultats	30.06.2012	30.06.2011
Résultat net courant – part du Groupe – hors impact IAS 39	3,78	3,75
Impact IAS 39	-0,02	-0,06
Résultat net courant – part du Groupe	3,76	3,69
Résultat réalisé sur portefeuille	0,01	2,92
Résultat non réalisé sur portefeuille ²	0,30	-1,60
Résultat net – part du Groupe	4,07	5,01

Valeur intrinsèque de l'action	30.06.2012	31.12.2011
Actif net réévalué par action en juste valeur ³ après répartition du dividende de l'exercice 2011	91,58	89,66
Actif net réévalué par action en valeur d'investissement ⁴ après répartition du dividende de l'exercice 2011	96,18	94,19

Valeur intrinsèque diluée de l'action ⁵	30.06.2012	31.12.2011
Actif net dilué réévalué par action en juste valeur ³ après répartition du dividende de l'exercice 2011	93,25	92,52
Actif net dilué réévalué par action en valeur d'investissement ⁴ après répartition du dividende de l'exercice 2011	97,32	96,51

c. Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA⁶ (en € par action)

	30.06.2012	30.06.2011
EPRA Résultat	4,14	3,75
	30.06.2012	31.12.2011
EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN)	99,71	104,11 ⁷
EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN)	93,25	98,29 ⁷
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	6,38%	6,26%
EPRA RIN Ajusté	6,26%	6,22%
EPRA Taux de vacance locative	4,35%	4,84%

¹ Actions ordinaires et privilégiées.

² Il s'agit de la variation de la juste valeur des immeubles de placement, de l'exit tax et, en 2011, de la reprise d'impôts différés.

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

⁴ Valeur d'investissement: avant déduction des frais de transaction (principalement des droits de mutation) de la valeur des immeubles de placement.

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

⁶ Principaux indicateurs de performance financière applicables aux sociétés immobilières cotées déterminés selon les recommandations de l'EPRA (www.epra.com). Données non requises par la réglementation sur les Sicafis et non soumises à un contrôle de la part des autorités publiques.

⁷ Conformément aux définitions reprises dans « EPRA Best Practices Recommendations » 2011, les EPRA Valeur de l'Actif Net (VAN) et EPRA Valeur de l'Actif Net Ajustée (VANNN) ne sont pas exprimées ex-dividende.

1.3. Evolution du portefeuille

a. Acquisitions

Maisons de repos/cliniques

Belgique

En janvier 2012, Cofinimmo et Senior Assist ont concrétisé un accord portant sur un patrimoine de murs de maisons de repos exploités par Senior Assist d'une valeur globale de près de € 150 millions. De ce patrimoine, € 80 millions correspondent à des bâtiments dont Cofinimmo est déjà propriétaire à ce jour, € 24 millions sont des bâtiments nouveaux en exploitation et € 46 millions consistent en projets à développer. Les rendements locatifs initiaux des biens composant ce patrimoine s'échelonnent entre 6,50% et 7,04% en équivalent double net¹. Tous sont loués ou pré-loués sur base de baux emphytéotiques de 27 ans dont les loyers seront indexés.

La société Maison Saint-Ignace, propriétaire de la maison de repos du même nom et dont Cofinimmo détenait déjà l'entièreté des actions, est inscrite comme sicafi institutionnelle depuis le 13.12.2011 et a été renommée Silverstone SA le 31.01.2012.

Cofinimmo et Senior Assist sont les seuls actionnaires de Silverstone, avec respectivement des participations de 95% et 5%².

France

Le 19.04.2012, le Groupe ORPEA et le Groupe Cofinimmo ont acquis les murs d'un EHPAD³ situé à Paris. Cette transaction se situe dans le cadre de l'accord de partenariat signé par les deux groupes en novembre 2011⁴. Elle s'est faite par la première joint venture, Cofinea I SAS, une société de droit français dont Cofinimmo détient 51% du capital et le Groupe ORPEA le solde, soit 49%. La société Cofinea I SAS bénéficie du régime de Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC).

L'EHPAD, qui est situé rue Germaine Tailleferre dans le 19ème arrondissement de Paris, a été construit en 2004 et totalise une surface de 4 265m² pour 107 lits en exploitation.

L'établissement est exploité par le Groupe ORPEA, avec qui Cofinimmo a conclu un bail commercial de type « triple net » d'une durée de 12 ans. Annexé à ce dernier, les parties ont signé un bail vert, conforme à la réglementation du Grenelle de l'Environnement. Ce dernier comporte des dispositions environnementales impliquant notamment une collaboration entre le bailleur et le preneur afin d'améliorer la performance environnementale de l'immeuble.

Le prix d'achat versé par Cofinea I SAS s'élève à € 20,9 millions et correspond à la juste valeur de l'immeuble, telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant, à laquelle s'ajoutent

¹ Le rendement en équivalent double net permet une comparaison avec les rendements sur les bureaux.

² Voir également notre communiqué de presse du 31.01.2012, disponible sur notre site internet. Cofinimmo et Senior Assist sont des parties liées au sens des Articles 18 § 1 et 31 § 2 de l'Arrêté Royal du 07.12.2010. La transaction décrite s'est faite en respectant les procédures applicables en cas de conflit d'intérêts et a été effectuée aux conditions normales de marché.

³ Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

⁴ Voir également notre communiqué de presse du 15.11.2011, disponible sur notre site internet. Cofinimmo et ORPEA sont des parties liées au sens des Articles 18 § 1 et 31 § 2 de l'Arrêté Royal du 07.12.2010. La transaction décrite s'est faite en respectant les procédures applicables en cas de conflit d'intérêts et a été effectuée aux conditions normales de marché.

les droits d'enregistrement dû à l'Etat français sur cette vente, de sorte que la valeur d'investissement du bien s'élève à € 22,2 millions. Le rendement locatif est de 6,15% en équivalent « double net » et 5,90% en équivalent « triple net ».

La société Cofinea I SAS sera comptabilisée selon la méthode de mise en équivalence dans les comptes consolidés de Cofinimmo et dans les comptes d'ORPEA¹.

Réseaux immobiliers de distribution

Cofinimur I

Le 10.01.2012, le Groupe Cofinimmo, via sa filiale Cofinimur I, a acheté deux agences de services d'assurance, situées respectivement à Limoges et Montceau-les-Mines, pour un montant global de € 0,43 millions. Ce montant est en ligne avec leur valeur d'investissement telle que déterminée par l'expert immobilier indépendant. Elles sont louées à MAAF² et offrent un rendement locatif brut en ligne avec celui du reste du portefeuille d'agences acquises fin 2011 (7,31%).

Partenariats Public-Privé (PPP)

Commissariat de police

Le Groupe Cofinimmo a acquis le 11.04.2012 du Groupe Cordeel, l'ensemble des actions de la société Immpol Dendermonde SA. Cette société a pour seul actif un immeuble situé à Termonde, Kroonveldlaan 30, dont les travaux de construction ont été livrés fin mars.

L'immeuble est loué pour une durée de 18 ans à la Régie des Bâtiments en vertu d'un bail qui a pris cours le 01.04.2012. Il est occupé par la Police Fédérale. Le loyer sera indexé annuellement. A la fin du bail, la Régie des Bâtiments aura le choix entre a) renouveler le bail pour une période de minimum trois ans, b) quitter les lieux, ou c) acheter l'immeuble à un prix égal à la valeur conventionnelle amortie à concurrence de 3% par an.

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

L'immeuble, d'une superficie de plus de 9 000m², bénéficie d'un excellent niveau de performance énergétique et d'isolation thermique : E 12 (à comparer avec un niveau maximal autorisé en Région Flamande de E 100) et K 20 (à comparer avec un niveau maximal autorisé en Région Flamande de K 45)³.

¹ Voir également notre communiqué de presse du 24.04.2012, disponible sur notre site internet.

² Filiale du groupe d'assurance français Covéa. Le Groupe Cofinimmo avait déjà acquis, en décembre 2011, un portefeuille de 263 agences de services d'assurance, louées à MAAF. Voir également notre communiqué de presse du 21.12.2011, disponible sur notre site internet.

³ Voir également notre communiqué de presse du 12.04.2012, disponible sur notre site internet. Cofinimmo et Cordeel sont des parties liées au sens des Articles 18 § 1 et 31 § 2 de l'Arrêté Royal du 07.12.2010. La transaction décrite s'est faite en respectant les procédures applicables en cas de conflit d'intérêts et a été effectuée aux conditions normales de marché.



Logements d'étudiants

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

Le projet concerne deux immeubles situés à proximité immédiate du Campus du Solbosch à Bruxelles, offrant une superficie totale de 11 284m². Le premier bâtiment, sis à 1050 Bruxelles, avenue des Courses 29-33, comporte 242 chambres et est à rénover complètement. Le second bâtiment, sis à 1000 Bruxelles, avenue Depage 31, construit en 1997, comporte 104 chambres et ne nécessite pas de rénovation immédiate.

L'ULB, qui est propriétaire des deux immeubles, confère à Cofinimmo un droit d'emphytéose de 27 ans. Cofinimmo s'est engagée à rénover en profondeur l'immeuble « Courses » et à apporter certaines améliorations à l'immeuble « Depage », selon des cahiers des charges définis par l'ULB. Cofinimmo assurera également la maintenance - technique uniquement - des immeubles durant toute la période de la location à l'ULB.

En contrepartie, il est prévu que les deux immeubles soient pris en location par l'ULB dans leur totalité et pour une période identique à celle du droit d'emphytéose. Le loyer annuel versé par l'ULB est de € 1,21 million, indexé annuellement. A l'issue du droit d'emphytéose de 27 ans, la pleine propriété des immeubles est reconstituée en faveur de l'ULB.

L'enveloppe financière qui sera investie dans ce projet par Cofinimmo est estimée à € 14,2 millions et le taux de rendement interne net attendu devrait être proche de 6,60%¹.

¹ Voir également notre communiqué de presse du 23.04.2012, disponible sur notre site internet.



b. Désinvestissements

Réseaux immobiliers de distribution

Pubstone

Dans le courant du deuxième trimestre, le Groupe Cofinimmo, via sa filiale Pubstone SA, a vendu trois cafés situés en Flandre¹, pour un montant global brut de € 1,59 millions, soit 6,38% au-dessus de la valeur que leur attribuait l'expert immobilier indépendant au 31.12.2011.

c. Constructions et rénovations

Afin de conserver un portefeuille d'immeubles de qualité, Cofinimmo réalise régulièrement des projets de (re)développement. Ces derniers visent à répondre au mieux aux besoins d'occupants ou à accompagner les locataires dans leur expansion et font appel aux techniques de construction respectueuses de l'environnement.

Ainsi, au cours du premier semestre 2012, la société a réalisé des constructions et rénovations dont le montant total investi s'élève à € 11,9 millions dont € 10,1 millions dans le secteur des maisons de repos, € 1,0 millions dans le secteur des bureaux, € 0,7 millions dans le secteur des réseaux immobiliers de distribution et € 0,1 millions dans le segment « Autres »².

Les principaux chantiers gérés par le département Project Management de Cofinimmo sont :

¹ Maalderijstraat 3 et Suikerrui 14 à Anvers et Tiensestraat 72 à Louvain.

² Le segment « Autres » se compose de bâtiments semi-industriels, de commerces, d'une infrastructure de loisirs et d'un commissariat de police.

Maisons de repos/cliniques

Bâtiment	Operateur	Type de travaux	Nombre de lits (supplémentaires)	Superficie (supplémentaire)	Fin des travaux (attendue)
Chantiers entamés en 2011					
Zevenbronnen – Walshoutem	Anima Care	Extension	+ 17 lits et + 24 service flats	+ 3 023m ²	Q2 2012
't Smeedeshof – Oud-Turnhout	Armonéa	Extension	+ 64 service flats	+ 6 542m ²	Q3 2012
Dageraad - Anvers	Armonéa	Nouvelle construction	95 lits	5 090m ²	Q1 2013
Damiaan – Tremelo	Senior Living Group	Rénovation et extension	+ 42 lits	+ 5 918m ²	Q1 2013
Parkside – Bruxelles	Le Noble Age	Rénovation et extension	+ 15 lits	+ 1 990m ²	Q1 2013
Prinsenpark – Genk	Senior Living Group	Extension	+34 lits et + 40 service flats	+ 4 213m ²	Q1 2013
Chantiers entamés en 2012					
La Quiétude / Les VII Voyes - Védryn	Senior Assist	Extension	+45 lits	+ 2 998m ²	Q2 2012
Zonnetij – Aartselaar	Senior Living Group	Extension	+ 26 lits	+ 1 216m ²	Q1 2013
Lucie Lambert - Halle	ORPEA	Extension	+ 55 lits	+ 1 767m ²	Q4 2013
Solva – Alost	Senior Assist	Nouvelle construction	80 lits + 29 service flats	7 503m ²	Q4 2013
De Mouterij - Alost	Senior Assist	Nouvelle construction	106 lits + 16 service flats	7 894m ²	Q1 2014
Les Jours Heureux – Lodelinsart	Senior Assist	Nouvelle construction	+ 20 lits	+ 1 350m ²	Q1 2014
Brise d'Automne & Chêne – Ransart	Senior Assist	Rénovation et extension	+ 25 lits	+ 3 074m ²	Q2 2014
Noordduin – Coxyde	Armonéa	Nouvelle construction	87 lits	6 440 m ²	Q4 2014
Susanna Wesley – Bruxelles	Armonéa	Nouvelle construction	84 lits	4 900m ²	Q4 2014

Bureaux

Bâtiment	Type de travaux	Superficie	Fin des travaux (attendue)
Tervuren 270-272	Rénovation moyenne (phases II, III et IV)	+ 4 058m ²	Q2 2013
Livingstone I	Conversion immeuble de bureaux en appartements	16 000m ²	
Livingstone II	Rénovation de bureaux	17 000m ²	Q2 2014
Woluwe 34	Conversion immeuble de bureaux en appartements	6 680m ²	Q3 2014

Partenariats Public-Privé (PPP)

Bâtiment	Type de travaux	Superficie	Fin des travaux (attendue)
Logements étudiants – bâtiment Courses - Bruxelles	Rénovation	8 100m ² (243 chambres étudiants, 8 studios et 1 appartement de conciergerie)	Q3 2013
Prison - Leuze-en-Hainaut	Construction	28 300m ²	Q2 2014

1.4. Résultats commerciaux

a. Situation locative du portefeuille

Au 30.06.2012, le taux d'occupation atteint 95,59%¹ pour le portefeuille global et 91,52% pour le seul portefeuille de bureaux. Ce dernier taux est supérieur de 3,02% par rapport au taux d'occupation du marché bruxellois de bureaux (88,5%) (source : DTZ Research). Le portefeuille autre que de bureaux est occupé à 100%. Globalement Cofinimmo a signé des baux pour une superficie de plus de 17 000m² de bureaux au cours du premier semestre 2012.

Bureaux – Taux d'occupation	Cofinimmo	Marché
Anvers	87,21%	90,0%
Bruxelles	91,15%	88,5%
Central Business District (CBD)	95,91%	91,8%
Décentralisé	87,41%	83,0%
Périphérie	90,65%	82,8%

Locataires Patrimoine global	Loyers contractuels	Durée moyenne résiduelle (en années)
AB InBev	13,4%	18,3
Secteur public belge	12,3%	11,6
Korian	9,0%	7,5
Armonéa	7,1%	21,9
Senior Living Group	6,9%	22,8
Top 5 des locataires	48,7%	15,8
Secteur public international	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
Top 10 des locataires	69,3%	13,8
Top 20 des locataires	80,3%	13,3
Autres locataires	19,7%	4,1
TOTAL	100,0%	11,5

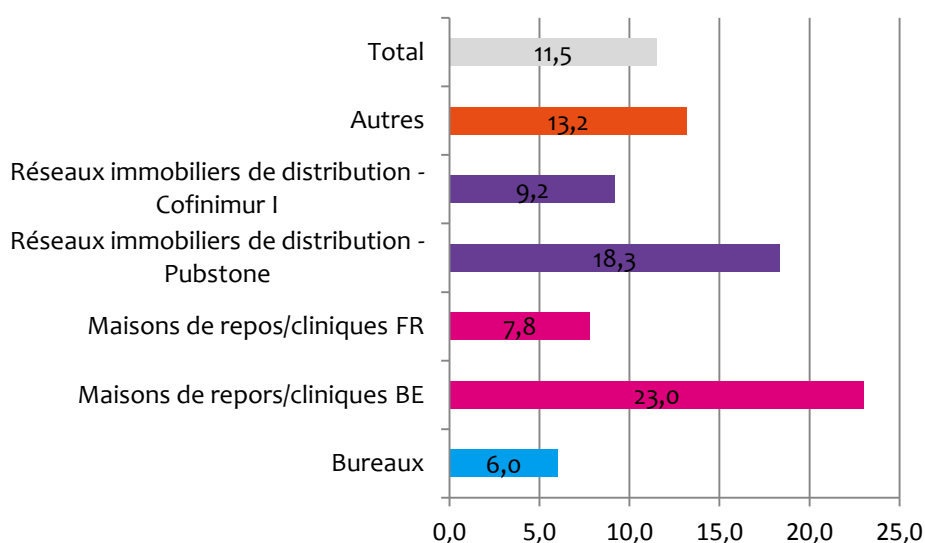
¹ Le taux d'occupation s'applique uniquement aux immeubles en état d'être occupés à la date de calcul (immeubles en exploitation).

Dans le secteur des bureaux, les locataires publics représentent 37,3% du portefeuille, assurant ainsi une grande stabilité des revenus locatifs.

b. Durée résiduelle moyenne des baux (en loyers contractuels)

Le nombre d'années restant à courir jusqu'à l'échéance des baux en vigueur au 30.06.2012 est de 11,5 ans dans le cas où chaque locataire résilierait son contrat à la première option de résiliation (« break ») possible. Ce chiffre s'élève à 12,4 ans si aucune option de résiliation n'est exercée, c'est-à-dire si tous les locataires restent dans leurs surfaces jusqu'à la fin contractuelle des baux.

Maturité des baux par segment (en années jusqu'au premier 'break')



Maturité du portefeuille

Baux > 9 ans	52,9%
Bureaux (secteur public)	13,0%
Maisons de repos/cliniques	21,4%
Réseaux immobiliers de distribution	15,3%
Bureaux (secteur privé)	1,6%
Autres	1,6%
Baux 6-9 ans	14,3%
Bureaux	3,9%
Maisons de repos/cliniques	9,5%
Réseaux immobiliers de distribution	1,0%
Baux < 6 ans	32,8%
Bureaux	30,3%
Maisons de repos/cliniques	1,5%
Réseaux immobiliers de distribution	0,6%
Autres	0,4%

Plus de 50% des baux sont conclus à long terme (plus de 9 ans).

1.5. Patrimoine immobilier

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE GLOBAL		
<i>Extrait du rapport des expert immobiliers indépendants Winssinger & Associés et PriceWaterhouseCoopers sur base de la valeur d'investissement</i>		
(x € 1 000 000)	30.06.2012	31.12.2011
Valeur d'investissement du portefeuille entier	3 382,70	3 311,31
Projets et réserve foncière	-130,44	-59,20
Total des immeubles en exploitation	3 252,26	3 252,11
Loyers contractuels	218,81	216,47
Rendement brut sur les immeubles en exploitation	6,73%	6,66%
Loyers contractuels + Valeur locative estimée des immeubles inoccupés	228,90	227,04
Rendement brut si portefeuille loué à 100%	7,04%	6,98%
Taux d'occupation des immeubles en exploitation¹	95,59%	95,34%

Au 30.06.2012, la rubrique *Projets et réserve foncière* comprend principalement les immeubles Livingstone I et II. Elle inclut également, dans le segment des maisons de repos, des projets ou extensions dont les plus importants sont à Tremelo, Uccle et Laeken.

Immeubles	Superficie en superstructure (en m ²)	Loyers contractuels (x € 1 000)	Taux d'occupation	Loyers + VLE sur inoccupés (x € 1 000)	Valeur Locative Estimée (VLE) (x € 1 000)
Bureaux	534 684	81 991	90,45%	90 648	82 828
Bureaux faisant l'objet de cession de créances	217 041	24 666	95,28%	25 889	25 889
Total bureaux et reprises de loyers cédés et escomptés	751 725	106 657	91,52%	116 537	108 717
Maisons de repos/ cliniques	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
Autres	31 537	4 227	100,00%	4 227	3 497
Total immeubles de placement & reprises de loyers cédés et escomptés	1 821 855	218 812	95,59%	228 897	215 753
Projets & rénovations	34 341	390		744	765
Réserve foncière		11		11	11
TOTAL GENERAL DU PORTEFEUILLE	1 856 196	219 213		229 652	216 529

¹ Calculé sur base des revenus locatifs.

Segment	Juste valeur			Résultat immobilier après frais directs	
	(en € 1 000)	(en %)	Variation de la période ¹	(en € 1 000)	(en %)
Bureaux	1 536 136	47,2%	-1,73%	54 099	49,7%
Bruxelles Quartiers Léopold/Louise	339 422	10,4%	-4,74%	18 533	17,0%
Bruxelles Centre/Nord	263 137	8,1%	-0,51%	7 802	7,2%
Bruxelles Décentralisé	614 482	18,9%	-1,65%	17 666	16,2%
Bruxelles Périphérie & Satellites	146 007	4,5%	1,13%	4 937	4,5%
Anvers	60 816	1,9%	0,15%	1 575	1,5%
Autres Régions	112 272	3,4%	-0,13%	3 586	3,3%
Maisons de repos/cliniques	1 137 472	34,9%	2,12%	34 770	31,9%
Belgique	725 307	22,3%	1,80%	20 678	19,0%
France	412 165	12,6%	2,71%	14 092	12,9%
Réseaux immobiliers de distribution	519 804	16,0%	1,52%	18 217	16,7%
Pubstone - Belgique	263 166	8,1%	2,27%	9 658	8,9%
Pubstone - Pays-Bas	149 178	4,6%	-0,09%	4 737	4,3%
Cofinimur I - France	107 460	3,3%	1,95%	3 822	3,5%
Autres	63 951	1,9%	6,16%	1 825	1,7%
PORTEFEUILLE TOTAL	3 257 363	100,0%	0,25%	108 911	100,0%

Le patrimoine de Cofinimmo enregistre une variation positive de la juste valeur sur les six premiers mois de 2012 de € +8,1 millions (€ +0,6 millions sur le 1^{er} trimestre et € +7,5 millions sur le 2^{ème} trimestre), à comparer à une variation négative sur les six premiers mois de 2011 de € -15,9 millions. Si le portefeuille de bureaux accuse une dépréciation, due principalement à la baisse de valeur des immeubles à rénover Livingstone I et II et Science 15-17, les segments « Maisons de repos/cliniques », « Réseaux immobiliers de distribution » et « Autres » confirment leur résilience.

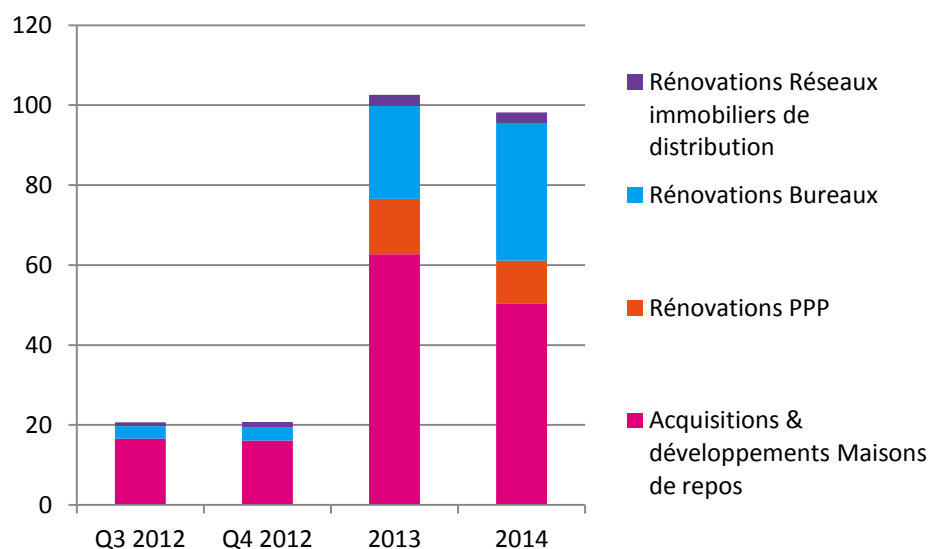
Rendement par segment	Bureaux	Maisons de repos et cliniques Belgique	Maisons de repos et cliniques France	Réseaux immobiliers de distribution	Autres	Total
Rendement locatif brut si portefeuille loué à 100%	7,76%	6,15%	6,53%	6,59%	7,13%	7,04%
Rendement locatif net si portefeuille loué à 100%	6,67%	6,09%	6,52%	6,46%	7,10%	6,50%

¹ A composition constante («like-for-like»).

1.6. Programme d'investissements 2012-2014

Le programme d'investissements 2012-2014 de Cofinimmo totalise € 242 millions, dont € 41 millions sur le second semestre de l'année 2012, € 103 millions sur l'année 2013 et € 98 millions sur l'année 2014.

En € millions :



Le budget de rénovation « PPP » concerne l'immeuble de logements étudiants Courses, sis à Bruxelles. Le budget de rénovation de bureaux regroupe essentiellement, quant à lui, les travaux relatifs aux immeubles Livingstone II, Science 15-17, Tervuren 270-272 et Woluwe 34.

Principaux projets de rénovation de bureaux¹

Livingstone I-II

Le site Livingstone se compose de deux entités distinctes, Livingstone I et II.

L'immeuble de bureau **Livingstone I** (16 000m²), qui est divisé en quatre unités, a été construit en 1976 et se développe sur dix niveaux.

Bénéficiant d'une localisation avantageuse au cœur du Quartier Européen, contigüe à des zones vertes et d'une accessibilité aisée, la reconversion du Livingstone I en immeuble résidentiel répondra aux besoins de logements relevés dans cette zone. L'immeuble sera aménagé en quatre unités d'appartements séparées, offrant au total de l'ordre de 125 logements qui seront mis en vente. Le rez-de-chaussée sera occupé par des fonctions commerciales et/ou des professions libérales avec un accès direct aux rues adjacentes.

¹ Voir également notre Rapport Financier Annuel 2011, disponible sur notre site internet.

Sur le plan énergétique, Cofinimmo vise un niveau K 30 ainsi qu'un niveau E 60 pour cet immeuble. La structure fonctionnelle de l'immeuble, qui permet une redistribution en logements très intéressants, avec de larges espaces extérieurs, ainsi que les ambitions de performances énergétiques et environnementales ont contribué à la sélection du projet Livingstone I en tant que lauréat du concours «reconversion en logement d'immeubles de bureaux inoccupés» organisé par la Région de Bruxelles-Capitale.

Les différents permis nécessaires pour les travaux de rénovation du Livingstone I ont été octroyés dans le courant du premier semestre. Le chantier débutera dès qu'un certain niveau de prévente a été atteint pour les appartements. Leur commercialisation est en cours. Elle est prise en charge par l'agence immobilière Victoire Properties et l'entreprise Cordeel. Ce dernier a garanti à Cofinimmo un prix minimum de vente de l'ensemble des appartements pour autant que la prévente soit un succès, ce qui évite à Cofinimmo le risque de rester avec des unités invendues.

L'immeuble **Livingstone II**, construit en 1996, offre une superficie de bureaux de ± 17 000m² sur sept niveaux et bénéficiera d'une restructuration et d'une rénovation complète. Un nouveau hall d'entrée sera créé à l'angle des rues Joseph-II et Philippe le Bon, directement en face de la station de métro. Au rez-de-chaussée, un espace flexible parfaitement adapté à l'aménagement de bureaux ou de grandes salles de réunion sera conçu.

Les permis pour les travaux du Livingstone II ont été délivrés durant le premier semestre. Le début du chantier est planifié pour le premier trimestre de 2013. Ils devraient durer 12 mois.

Le budget total des travaux consacrés à ces deux importants projets de redéveloppement est estimé à € 40 millions TVA comprise, dont € 27 millions pour la reconversion du Livingstone I, à charge de l'entrepreneur général Cordeel, et € 13 millions pour la rénovation du Livingstone II, à charge de Cofinimmo.



Science 15-17

Ce bâtiment, qui bénéficie d'une superstructure de $\pm 20\,000\text{m}^2$ répartis sur huit étages et deux niveaux de parking en sous-sol, est situé à l'angle de la rue Belliard et de la rue de la Science. Il date du début des années 70 et a fait l'objet d'une extension une dizaine d'années plus tard.

Ne répondant plus aux besoins actuels d'un immeuble de bureaux moderne et durable, Cofinimmo a décidé de le redévelopper entièrement. La société a opté pour un projet à caractère mixte : les étages inférieurs seront consacrés à des activités commerciales ou culturelles alors que les étages supérieurs garderont leur identité d'espaces de bureaux. La monotonie architecturale qui règne dans la rue Belliard sera rompue grâce à la création d'une esplanade à l'angle de la rue Belliard et de la rue de la Science. Grâce à un atrium transparent sur cinq niveaux, qui servira d'accès à l'immeuble, le jardin intérieur, qui se situe derrière l'immeuble, sera visible de la rue et s'intégrera parfaitement dans la nouvelle vision urbaine visée.

Cofinimmo vise un niveau E maximal de 60 et une certification BREEAM « very good » pour la reconversion de l'immeuble Science 15-17. D'autre part, le concept du projet, sa qualité durable, son ambition de performance énergétique et sa qualité environnementale ont conduit la Région de Bruxelles-Capitale à désigner le projet comme lauréat dans le cadre du concours Bâtiment Exemplaire 2011.

Les demandes des différents permis requis pour ce redéveloppement ont été introduites. Les travaux seront entamés après le départ du locataire existant (Commission Européenne) et l'obtention desdits permis. Ils devraient s'étendre sur deux ans.



Woluwe 34

L'immeuble de bureau Woluwe 34, situé sur le boulevard de la Woluwe, dont Cofinimmo est propriétaire depuis 1996, faisait partie d'un projet de construction de quatre immeubles de bureaux sur un parking sous-sol commun. Sa surface hors-sol est 7 325 m² sur neuf étages. La surface sous-sol s'élève à 3 230 m² et sert de parking, archives et locaux techniques. Aujourd'hui, l'immeuble dispose de son propre parking ainsi qu'un accès séparé. L'immeuble n'a jamais fait l'objet d'une grande rénovation.

Vu son âge, Cofinimmo a décidé de faire une rénovation complète du bâtiment. L'immeuble de bureaux sera reconverti en logements, en laissant la possibilité de créer des commerces ou des surfaces de bureaux limités au rez-de-chaussée. Ces trois affectations (logements, commerces et/ou bureaux) rentrent parfaitement dans la mixité déjà existante dans le quartier.

Au niveau énergétique et durabilité, il a été visé une valeur K global de 40 et une valeur E par appartement de 70. Dans le cadre de l'appel à projet pour la reconversion de bureaux inoccupés en nouveaux logements, Cofinimmo a remis sa candidature avec le projet Woluwe 34 et a été sélectionné en tant que lauréat.

Les demandes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement ont été introduites.

Le budget total des travaux consacré à ce projet de redéveloppement est estimé dans une fourchette de € 10 à € 12 millions hors TVA.



1.7. Politique de développement et de gestion durable

a. Green Charter

Cofinimmo propose à ses locataires de bureaux, depuis le premier janvier de cette année, une Green Charter. Il s'agit d'un accord de collaboration signé par Cofinimmo, Cofinimmo Services et le locataire dont le but est de promouvoir activement le développement durable et d'encourager toutes les parties à réduire l'impact environnemental d'un bien loué.

Depuis le lancement de la charte, dix locataires l'ont signée. Ensemble, ils représentent $\pm 7,9\%$ de tous les locataires du portefeuille de bureaux de Cofinimmo (61 740m²).

En France, Cofinimmo a signé son premier bail vert avec le Groupe ORPEA. Il se rapporte à l'EHPAD situé à Paris et acquis le 19.04.2012¹.

b. Certification BREEAM

Cofinimmo poursuit sa politique de certification « BREEAM² In-Use » en privilégiant les immeubles en cours de commercialisation. « BREEAM In-Use » est un sous-programme de BREEAM qui certifie les processus de réduction des coûts et d'amélioration de la performance environnementale de bâtiments existants.

Quatre immeubles ont reçu la certification dans le courant du premier semestre. Il s'agit des immeubles Bourget 42 et 44, Square de Meeus 23 et Omega Court. La note « Good » a été obtenue tant pour les quatre bâtiments eux-mêmes que pour leur gestion immobilière.

c. Certification ISO 14001:2004

Le bureau de certification Veritas a par ailleurs agréé le Système de Management Environnemental (« SME ») de l'ensemble du portefeuille de bureaux de Cofinimmo suivant la norme ISO 14001:2004. Cette certification porte tant sur la gestion locative du patrimoine que sur la gestion des projets de type travaux lourds et rénovations.

La norme ISO 14001:2004 spécifie les exigences relatives à un « SME », exigences qui sont traduites en objectifs atteignables par l'entreprise et mesurables grâce à des indicateurs de performance spécifiques.

d. Mise à disposition du grand public des parkings du siège social de Cofinimmo

Cofinimmo a signé cette année une convention avec Be Park, plateforme internet de parksharing, au travers de laquelle elle met en location les espaces de parkings situés au sous-sol de son siège social après les heures de travail. Cofinimmo entend ainsi participer à la résolution des problèmes de mobilité en ville.

¹ Voir également les pages 6 et 7 de ce communiqué de presse.

² BREEAM (qui signifie 'BRE Environmental Assessment Method' ou la méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments développée par le BRE, le *Building Research Establishment* britannique - www.breeam.org) est le standard de référence en termes de construction durable, c'est-à-dire économe dans l'utilisation des ressources naturelles. L'analyse BREEAM de la performance environnementale d'un bâtiment porte sur les aspects suivants: Energie, Eau, Matériaux, Transport, Déchets, Pollution, Santé, Bien-être, Gestion, Terrain, Ecologie.

1.8. Gestion des ressources financières

a. Financement

Vente d'actions de trésorerie

Dans le courant du premier semestre 2012, Cofinimmo a vendu en bourse 119 186 actions ordinaires propres à un prix net moyen de € 93,40 par action, levant ainsi € 11,1 millions. Au 30.06.2012, le cours de bourse de clôture s'élevait à € 87,98 et la valeur intrinsèque de l'action, en juste valeur, à € 91,58.

Renforcement des capitaux propres par la distribution de dividendes en actions

Les actionnaires de Cofinimmo ayant opté pour le réinvestissement de leurs dividendes 2011 à concurrence de 40,8% de ceux-ci en actions nouvelles ordinaires, les capitaux propres de la société ont été augmentés de € 32,1 millions¹.

Signature d'un nouvel emprunt syndiqué

En date du 20.04.2012, Cofinimmo a conclu un nouvel emprunt syndiqué de € 220 millions auprès de cinq banques. Cet emprunt de type « revolving credit facility » est d'une durée de cinq ans.

Renouvellement d'un crédit bilatéral

Un crédit bilatéral pour un montant de € 25 millions venant à échéance au 30.06.2012 a été renouvelé pour cinq ans.

Compte tenu des crédits déjà en place et non utilisés, l'ensemble des échéances de crédit à rembourser en 2012 et 63% des échéances à rembourser en 2013 se trouvent ainsi déjà refinancées.

¹ Voir également nos communiqués de presse des 02.05.2012 et 29.05.2012, disponibles sur notre site internet.

b. Endettement

Structure de la dette

Au 30.06.2012, les dettes financières consolidées du Groupe Cofinimmo s'élevaient à € 1 768,90 millions. Elles étaient constituées de :

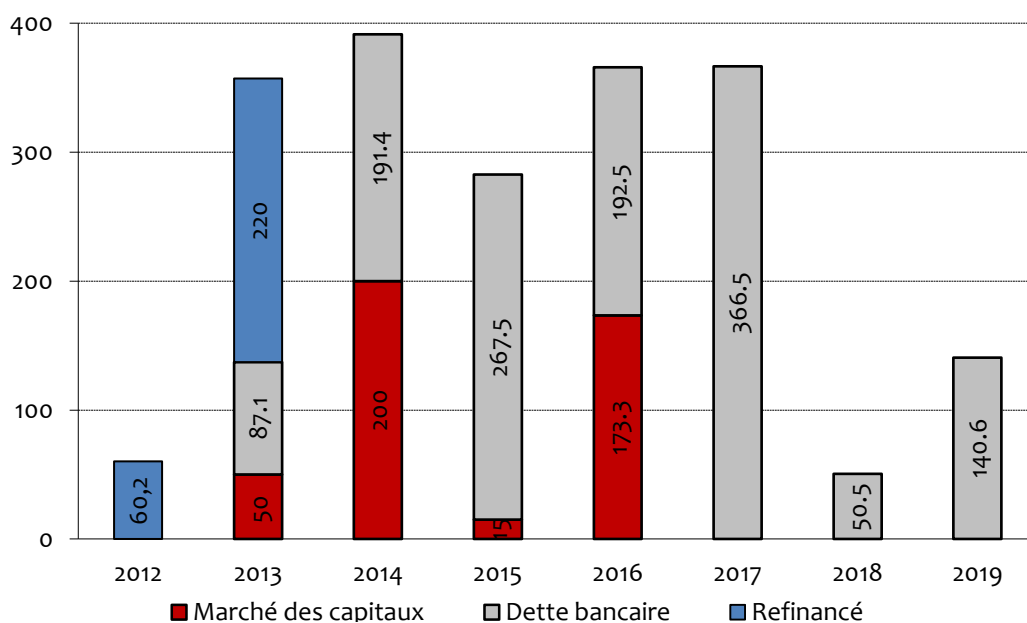
- € 262,03 millions de 3 emprunts obligataires, un émis par Cofinimmo Luxembourg SA en 2004 et un autre par Cofinimmo SA en 2009. Ces 2 emprunts obligataires sont remboursables en 2014 pour un montant nominal de € 100,00 millions chacun. Le troisième emprunt obligataire a été émis par Cofinimmo SA en 2010 et est remboursable en 2013 pour un montant nominal de € 50,00 millions ;
- € 169,97 millions d'un emprunt obligataire convertible en actions de Cofinimmo. Cet emprunt a été émis en avril 2011 à une valeur nominale de € 173,31 millions. L'obligation est valorisée à sa valeur de marché au bilan ;
- € 310,00 millions de billets de trésorerie, dont € 295,00 millions d'une durée inférieure à un an et € 15,00 millions d'une durée supérieure à 3 ans à l'origine ;
- € 4,20 millions correspondant à la valeur actualisée du coupon minimum des obligations remboursables en actions émises par Cofinimur I en décembre 2011 ;
- € 1 002,67 millions de crédits bancaires bilatéraux à moyen et long terme, d'une durée de 3 à 10 ans à l'origine, contractés auprès de 10 banques ;
- € 20,03 millions d'autres emprunts et avances (débits en compte).

Au 30.06.2012, les dettes financières courantes consolidées de Cofinimmo s'élevaient à € 303,34 millions, dont :

- € 295,00 millions de billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an ;
- € 8,34 millions d'autres emprunts et avances (débits en compte).

L'ensemble de ces dettes financières courantes de € 303,34 millions est intégralement couvert par les disponibilités sur les lignes de crédit confirmées à long terme qui totalisent € 581,60 millions au 30.06.2012.

Echéancier des engagements financiers à long terme¹ de € 2 014,60 millions au 30.06.2012
(en € million)



Les engagements financiers à long terme, dont l'encours total s'élève à € 2 014,60 millions au 30.06.2012, arrivent à échéance de façon étalée jusqu'en 2019, avec un maximum de 19,42% lors de l'année 2014. Au deuxième semestre 2012, 2,98% de l'encours vient à échéance et en 2013, 17,72%. Les dettes arrivant à échéance en 2012 sont refinancées à 100%. 63% de celles arrivant à échéance en 2013 le sont également. La maturité moyenne de l'endettement de Cofinimmo (en excluant les échéances à court terme des billets de trésorerie qui sont entièrement couvertes par des tranches disponibles sur les lignes de crédit à long terme) est passée de 3,3 ans au 31.12.2011 à 3,8 ans au 30.06.2012.

Le taux d'intérêt moyen de la dette de Cofinimmo, y compris les marges bancaires et frais d'amortissement des instruments de couverture afférents à la période, est passé de 4,20% pour l'exercice 2011 à 4,01% pour le premier semestre 2012. Le niveau historiquement bas du taux de marché à court terme sans marge (« Euribor ») est compensé par l'exercice des produits dérivés, et plus particulièrement des FLOOR et des Interest Rate Swap.

¹ Cet échéancier tient compte du capital des engagements financiers et exclut le paiement des intérêts (généralement sur une base mensuelle ou trimestrielle) ainsi que les cash flows attendus sur les produits dérivés.

Ratios d'endettement consolidés

Au 30.06.2012, Cofinimmo respecte les ratios financiers, tant réglementaires que conventionnels. Le ratio d'endettement réglementaire¹ de Cofinimmo atteint 51,03% (contre 49,89% au 31.12.2011) et est cohérent avec le profil de risque modéré des actifs et du cash flow, et tout particulièrement avec la durée résiduelle longue des baux contractés. Pour rappel, la limite légale imposée aux Sicafis est de 65%². Compte tenu des engagements du deuxième semestre, le ratio d'endettement réglementaire de Cofinimmo, toutes choses étant égales par ailleurs, devrait être inférieur à 50% pour la fin de l'année 2012.

Le ratio conventionnel d'endettement financier³, tel que défini dans la documentation des lignes bancaires, s'établissait au 30.06.2012 à 53,09%. Si le Groupe venait à dépasser le seuil de 57,5%, il est convenu qu'il revienne en-dessous de ce seuil dans les six mois qui suivent. La politique financière de Cofinimmo vise à conserver un taux d'endettement financier proche de 50%. Compte tenu des engagements du deuxième semestre, le ratio conventionnel d'endettement de Cofinimmo, toutes choses étant égales par ailleurs, devrait être proche de 50% pour la fin de l'année 2012.

¹ Dettes financières et autres divisées par le total de l'actif selon l'Arrêté Royal du 07.12.2010.

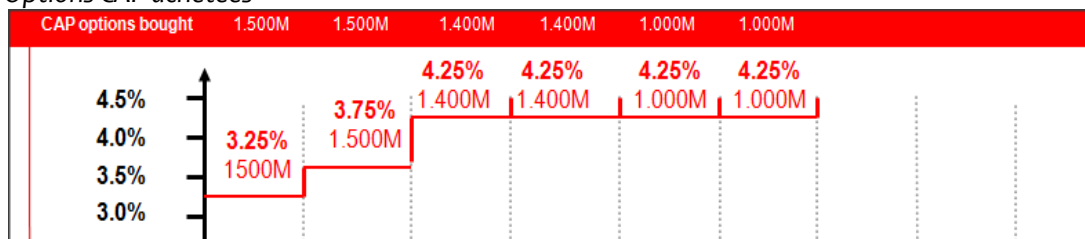
² Conformément à l'Article 54 de l'Arrêté Royal sur les Sicafis, Cofinimmo élaborera, dès lors que le ratio d'endettement dépasserait 50%, un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution décrivant les mesures destinées à éviter que ce taux d'endettement ne dépasse 65% des actifs consolidés. Voir aussi pages 164-165 de notre Rapport Financier Annuel 2011, disponible sur notre site internet.

³ Ratio auquel il est fait référence dans les conventions de crédit et qui est le quotient des dettes financières nettes par le total de la juste valeur du patrimoine et des créances de location financement.

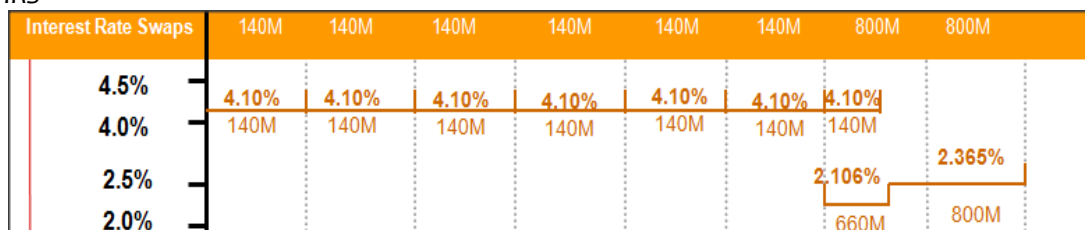
Couverture de taux d'intérêt

Situation des couvertures du risque de taux d'intérêt pour les années futures au 30.06.2012
(en € million)

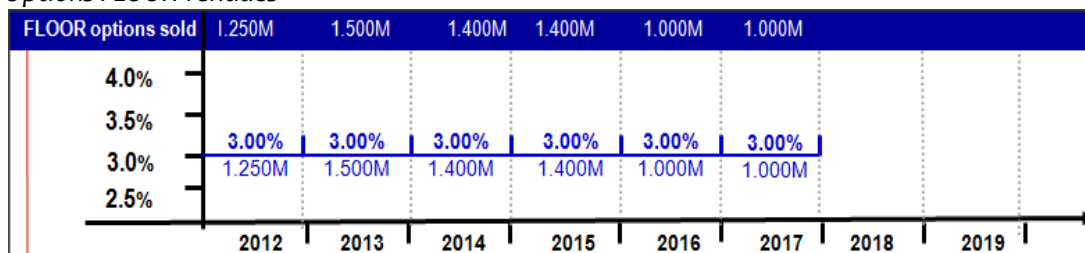
Options CAP achetées



IRS¹



Options FLOOR vendues



Aux taux ci-avant s'ajoutent les marges bancaires.

A endettement constant, le risque de taux d'intérêt² est couvert à 78,58% en 2012, à 92,71% en 2013, à 87,06% en 2014 et 2015, à 64,45% en 2016 et 2017 et à 45,23% en 2017 jusqu'en 2018. La sensibilité du résultat de Cofinimmo à la variation des taux d'intérêt est expliquée dans la rubrique « Gestion des risques ».

Notation financière

A la date d'arrêté du présent Rapport, la notation financière délivrée par l'agence de notation Standard & Poor's est de BBB pour le long terme et A-2 pour le court terme.

¹ Moyenne des Interest Rate Swaps avec différents strikes et supposant que les IRS annulables anticipativement par la banque soient actifs jusqu'à leur maturité finale.

² Calculé sur base des instruments dérivés « in-the-money » : IRS et FLOOR vendues.

1.9. Information relative aux actions et obligations

a. Performance boursière

L'action ordinaire (COFB)

	30.06.2012	31.12.2011	31.12.2010
Cours de bourse (sur 6/12 mois, en €)			
Le plus élevé	95,00	103,90	105,30
Le plus bas	83,38	82,31	90,25
A la clôture	87,98	90,82	97,41
Moyen	89,05	94,77	97,59
Rendement en dividende¹	7,30%	6,86%	6,66%
Return brut² (sur 12 mois)	4,17%	0,09%	5,37%
Volume (sur 6/12 mois, en nombre de titres) sur Euronext			
Volume journalier moyen	38 778	34 683	31 087
Volume total	5 041 135	9 017 465	8 113 577
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la clôture³	14 877 432	14 126 279	13 614 485
Capitalisation boursière à la clôture (x € 1 000)	1 308 916	1 365 960	1 326 187
Zone de free float⁴	90%	90%	90%

Les actions privilégiées (COFP1 & COFP2)

	COFP1 30.06.2012	COFP1 31.12.2011	COFP2 30.06.2012	COFP2 31.12.2011
Cours de bourse (sur 6/12 mois, en €)				
A la clôture	110,19	93,50	80,01	76,51
Moyen	98,42	93,45	80,55	88,5
Rendement en dividende¹	6,47%	6,82%	7,91%	7,20%
Return brut² (sur 12 mois)	24,32%	7,35%	12,48%	-8,28%
Volume (sur 6/12 mois, en nombre de titres)				
Volume journalier moyen ⁵	39	61	30	34
Volume total	75	245	690	864
Nombre d'actions	465 797	513 297	360 823	554 512
Capitalisation boursière à la clôture (x € 1 000)	51 216	52 522	28 869	52 519

¹ Dividende brut sur la moyenne du cours de Bourse.

² Appréciation du cours de Bourse + rendement en dividende.

³ Hors actions ordinaires propres.

⁴ Selon la méthode d'Euronext.

⁵ Moyenne calculée sur base du nombre de jours de Bourse lors desquels un volume a été enregistré.

Les obligations

	Cofinimmo Luxembourg SA € 100 millions – 2004-2014 ISIN XS0193197505		Cofinimmo SA € 100 millions – 2009-2014 ISIN BE0002171370	
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011
Cours de bourse (sur 6/12 mois, en % du nominal)				
A la clôture	103,56%	103,06%	103,33%	102,42%
Moyen	103,45%	103,10%	102,83%	102,11%
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	4,01%	4,13%	3,98%	4,24%
Rendement effectif à l'émission	5,06%	5,06%	4,54%	4,54%
Coupon d'intérêt				
Brut	5,25%	5,25%	5,00%	5,00%
Net	4,15%	4,15%	3,95%	3,95%
Nombre de titres¹	1 000 000	1 000 000	100 000	100 000

	Cofinimmo SA € 50 millions – 2010-2013 ISIN BE6202995393		Cofinimmo SA Obligations convertibles € 173,31 millions – 2011-2016 ISIN BE0002176429	
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011
Cours de bourse (sur 6/12 mois, en % du nominal)				
A la clôture	99,17%	98,48%	98,07%	93,19%
Moyen	99,06%	97,77%	96,47%	97,40%
Rendement moyen jusqu'à l'échéance (moyenne annuelle)	3,43%	4,12%	4,10%	3,70%
Rendement effectif à l'émission	2,94%	2,94%	3,13%	3,13%
Coupon d'intérêt				
Brut	2,94%	2,94%	3,13%	3,13%
Net	2,32%	2,32%	2,47%	2,47%
Nombre de titres¹	1 000	1 000	1 486 332	1 486 332

b. Dividendes 2011

Le Conseil d'Administration a offert aux actionnaires (ordinaires et privilégiés) le choix entre le paiement du dividende 2011 en actions ordinaires nouvelles ou en numéraire, ou d'opter pour une combinaison de ces 2 modalités de paiement.

A l'issue de la période d'option de cette modalité de paiement, un total de 40,8% des coupons de dividende ont été remis en souscription. Ceci a donné lieu à l'émission de 390 778 actions ordinaires nouvelles, souscrites à un prix de € 82,16, pour un montant total de € 32,1 millions.

Ces actions nouvelles ont jouissance dans les résultats de Cofinimmo à partir du 01.01.2012 (premier dividende payable en mai 2013)².

¹ Par tranche de € 100 pour l'obligation portant le code ISIN XS0193197505, € 1 000 pour l'obligation portant le code ISIN BE0002171370, € 50 000 pour l'obligation portant le code ISIN BE6202995393, € 116,60 pour l'obligation portant le code ISIN BE0002176429.

² Voir également nos communiqués de presse des 02.05.2012 et 29.05.2012, disponibles sur notre site internet.

c. Dividendes 2012

Sauf survenance d'événements imprévus, la prévision des dividendes pour l'exercice 2012 telle que publiée dans le Rapport Financier Annuel 2011 est maintenue. Elle s'élève à € 6,50 brut (€ 5,135 net) par action ordinaire et à € 6,37 brut (€ 5,0323 net) par action privilégiée. Le précompte mobilier sur les dividendes versés s'élève à 21%¹.

d. Conversions d'actions privilégiées

Conformément à l'Article 8.2. des statuts, deux nouvelles fenêtres de conversion des actions privilégiées Cofinimmo en actions ordinaires Cofinimmo étaient ouvertes pendant les six premiers mois de l'année. Lors de cette période, des demandes de conversion totalisant 241 189 actions privilégiées ont été reçues. Ainsi, depuis le début de l'ouverture de la procédure de conversion (01.05.2009) 673 146 actions privilégiées ont été converties en actions ordinaires. Le nombre d'actions privilégiées encore en circulation est de 826 620.

e. Actionnariat

Société	Actions ordinaires	Actions privilégiées	Nombre total d'actions (droits de vote)	%
Groupe Cofinimmo	975 188		975 188	5,85%
Nombre total d'actions émises	15 852 620	826 620	16 679 240	100,0%

f. Agenda de l'actionnaire

Evénement	Date
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2012	12.11.2012
Communiqué annuel : résultats au 31.12.2012	08.02.2013
Publication Rapport Financier Annuel 2012	26.03.2013
Assemblée Générale Ordinaire pour 2012	26.04.2013 ²
Déclaration intermédiaire : résultats au 31.03.2013	02.05.2013
Rapport Financier Semestriel : résultats au 30.06.2013	31.07.2013
Déclaration intermédiaire : résultats au 30.09.2013	12.11.2013

¹ Pour les actionnaires nominatifs personnes physiques résidents belges qui reçoivent plus de € 20 020 de dividendes et/ou d'intérêts par an, la Loi du 28.12.2011 a instauré une cotisation de solidarité de 4% sur les dividendes payés par l'émetteur.

² La modification de la date de l'Assemblée Générale Ordinaire au deuxième mercredi du mois de mai à 15h30, et ce, à compter de l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2013, sera à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 09.10.2012.

1.10. Événements survenus après le 30.06.2012

a. Prolongation du bail relatif à l'immeuble North Galaxy

Le 19.07.2012, Cofinimmo et la Régie des Bâtiments ont signé un avenant au bail relatif à l'immeuble North Galaxy, avenant par lequel le bail a été prolongé pour une durée de 9 ans. Il prendra donc fin le 30.11.2031, au lieu du 30.11.2022 prévu initialement.

Cette transaction permet d'augmenter de façon significative la durée moyenne des baux dans le segment des bureaux : au 30.06.2012, elle se serait élevée à 8,4 ans si la prolongation du bail North Galaxy avait déjà été signée, soit 2,4 ans de plus par rapport à la situation actuelle au 30.06.2012. La durée moyenne des baux du portefeuille global de Cofinimmo aurait affiché quant à elle 12,6 ans, au lieu de 11,5 ans actuellement, soit une amélioration de 1,1 an.

Divers incentives ont été accordés à la Régie des Bâtiments dans le cadre de cette opération, incentives qui ont été intégralement pris en compte dans les prévisions de 2012 publiées dans le Rapport Financier Annuel 2011.

Pour rappel, ce bâtiment, comprenant 105 000m² de bureaux, est situé dans l'Espace Nord à Bruxelles (CBD), à proximité directe de la gare du Nord, et abrite le Service Public Fédéral des Finances.

b. Emission réussie d'un placement privé de € 100 millions

Le 26.07.2012, Cofinimmo a émis avec succès une obligation de 7,5 ans arrivant à échéance le 07.02.2020 pour un montant total de € 100 millions. L'obligation offrira un coupon fixe de 3,59% payable annuellement le 7 février, avec un premier coupon plus court. L'obligation a été placée avec un nombre limité d'investisseurs. La finalisation de la transaction est prévue pour le 07.08.2012.

Les revenus nets de cette obligation permettent à Cofinimmo de couvrir ses besoins de refinancement jusqu'à la fin de l'année 2013 et de diversifier encore davantage ses ressources financières. Cette transaction allonge la maturité moyenne de l'endettement jusqu'à 4 ans.

c. Vente d'un café situé en Flandre

Le 19.07.2012, le Groupe Cofinimmo, via sa filiale Pubstone SA, a vendu un café situé en Flandre¹, pour un montant global brut situé 37,3% au-dessus de la valeur que lui attribuait l'expert immobilier indépendant au 31.12.2011.

¹ Dorpstraat 48 à Serskamp (Wichelen).

1.11. Gestion des risques

Ci-dessous est présenté un aperçu des principaux risques auxquels Cofinimmo est exposée dans le cadre de ses activités. Pour un examen plus approfondi de la gestion des risques, référence est faite au Rapport Financier Annuel 2011, pages 2 à 5.

Risque lié à la conjoncture économique

Les activités de Cofinimmo sont partiellement liées à la conjoncture économique générale. Une baisse de la croissance économique influence indirectement le taux d'occupation des bureaux par le secteur privé ainsi que les loyers. Elle peut aussi augmenter le risque de défaut des locataires. L'impact sur les résultats de Cofinimmo est cependant atténué par la durée des contrats de location (au 30.06.2012, la durée moyenne jusqu'à la première option de résiliation est de 11,5 ans), la diversification du portefeuille de locataires (362 clients) et la présence de plus de 37% de locataires de bureaux appartenant au secteur public. Grâce à la diversification vers des secteurs moins cycliques comme les maisons de repos et les cliniques et aux opérations de *sale and lease back* avec AB InBev et MAAF, le portefeuille est moins soumis à la conjoncture économique générale.

Risque de vacance locative

Depuis quelque quatre ans, le marché bruxellois des immeubles de bureaux est confronté à une augmentation de la vacance locative. Au 30.06.2012, le pourcentage de vacance locative à Bruxelles atteint un niveau de 11,5% (source : DTZ Research). Pour le portefeuille de bureaux bruxellois de Cofinimmo, la vacance s'élève à 8,85% au 30.06.2012. Cofinimmo gère sa clientèle de manière active afin de limiter l'inoccupation et la rotation des locataires dans le secteur des bureaux. Une équipe interne est responsable de la gestion des bâtiments et chargée de résoudre rapidement les plaintes des locataires. L'équipe commerciale entretient des contacts réguliers avec les clients existants et recherche activement de nouveaux locataires.

Les maisons de repos/cliniques sont quant à elles louées à long terme pour une durée initiale de 27 ans en Belgique et 12 ans en France. Au 30.06.2012, la durée résiduelle moyenne est de 23,0 ans en Belgique et 7,8 ans en France.

Au 30.06.2012, tous les cafés sont loués à AB InBev pour une durée résiduelle moyenne minimum de 18,3 ans. Par ailleurs, toutes les agences de services d'assurance sont louées à MAAF pour une durée résiduelle moyenne de 9,2 ans.

Risque d'insolvabilité des locataires

Cofinimmo est exposée au risque de défaillance de ses locataires. Au 30.06.2012, le top cinq des plus importants clients couvre 48,7% des revenus locatifs. Les deux plus importants locataires de bureaux (18,7%) proviennent du secteur public.

Une avance ou une garantie bancaire correspondant à six mois de loyer est généralement demandée aux locataires n'appartenant pas au secteur public.

Risque lié à l'activité d'investissement et de développement

Cofinimmo mène une activité limitée de développement pour compte propre, la limite étant fixée à 10% maximum de la juste valeur du portefeuille.

Lorsqu'elle examine des dossiers d'investissement, Cofinimmo fait certaines estimations relatives aux conditions économiques, celles du marché et autres, y compris des estimations relatives à la valeur ou la valeur potentielle d'un bien immobilier ainsi que son retour sur investissement potentiel. Ces estimations peuvent se révéler inexactes, ce qui rendrait la stratégie d'investissement de Cofinimmo inappropriée ayant des conséquences négatives pour les affaires de Cofinimmo, ses résultats opérationnels, conditions financières et perspectives.

Avant toute acquisition d'immeuble, Cofinimmo réalise une évaluation interne afin de déterminer un prix pour le bâtiment dans une perspective d'exploitation à long terme. En outre, un expert immobilier indépendant évalue chaque acquisition ou vente d'un bien immobilier.

Risque lié à la dégradation des immeubles et aux gros travaux

Cofinimmo entretient et rénove régulièrement ses immeubles afin qu'ils restent attractifs pour les locataires. L'évolution actuelle en faveur d'une augmentation de la durabilité et des économies d'énergie, tant dans la construction que dans l'utilisation des bâtiments, peut requérir des investissements supplémentaires.

Risque lié à la variation de la juste valeur des bâtiments

Le patrimoine immobilier est valorisé trimestriellement par des experts immobiliers indépendants. Une variation de valeur de 1% du patrimoine immobilier produirait un impact de l'ordre de € 32,6 millions sur le résultat net et de € 2,07 sur la valeur intrinsèque par action. Elle aurait aussi un impact d'environ 0,5% sur le taux d'endettement.

Risque de liquidité et de financement

Une diversification des sources de financement, un pool bancaire stable et étendu, doté de bonnes notations financières (Cofinimmo compte 10 partenaires bancaires) et une répartition équilibrée dans le temps des échéances des crédits favorisent des conditions financières appropriées.

Cofinimmo est également limitée dans sa capacité d'emprunt par le ratio d'endettement maximum autorisé par la réglementation sur les Sicafis et par le ratio *Loan-to-Value* convenu avec ses banquiers dans la documentation des crédits. Au 30.06.2012, le ratio d'endettement réglementaire consolidé, calculé selon le régime Sicafi, s'élève à 51,03% et reste largement inférieur au taux maximum imposé de 65%. Au 30.06.2012, le ratio *Loan-to-Value* consolidé est de 53,09%. Ce ratio ne peut dépasser 60%. Cependant, en cas de dépassement d'un premier seuil de 57,50%, il a été convenu avec les banques que ce ratio devait retomber sous ce pourcentage au cours des 6 mois suivants.

Cofinimmo dispose d'un plan financier à moyen terme revu complètement au printemps de chaque année et mis à jour en cours d'année à l'occasion de chaque acquisition ou cession significative de biens immobiliers. Ce plan a notamment pour but de positionner le ratio d'endettement consolidé réglementaire de Cofinimmo à un niveau approprié en fonction d'une appréciation posée par le Conseil d'Administration des risques inhérents aux caractéristiques du patrimoine et du portefeuille des baux en cours¹.

Risque de taux d'intérêt

Cofinimmo contracte la quasi-totalité de ses dettes financières à un taux d'intérêt flottant. Pour couvrir les charges financières contre les hausses de taux et s'assurer que les taux d'intérêt restent fixés dans une marge entre un taux minimum et un taux maximum, des instruments dérivés ont été souscrits. Ces instruments incluent plus exactement des *Interest Rate Swaps* et des options CAP partiellement financés par la souscription d'options FLOOR.

Sur la base des mécanismes de couverture existants et d'un niveau d'endettement constant, une hausse ou une baisse des taux d'intérêt de 0,5% n'entraînerait aucune modification importante de la charge financière de l'année en cours.

Les instruments dérivés sur les intérêts sont évalués à la valeur du marché au terme de chaque trimestre. Les futures variations de taux exercent donc un impact sur la valeur de l'actif net et sur le résultat de la période.

¹ Voir l'Article 54 de l'Arrêté Royal du 07.12.2010.

1.12. Corporate Governance

Cofinimmo veille à maintenir des normes élevées de gouvernance d'entreprise et évalue en permanence ses méthodes par rapport aux principes, pratiques et exigences en ce domaine. La pratique de gouvernance d'entreprise de Cofinimmo est en complète conformité avec le Code belge en la matière¹.

Une description détaillée des différents Comités, leurs rôles et leurs membres respectifs est indiquée dans le chapitre «Déclaration de gouvernance d'entreprise» du Rapport Financier Annuel 2011.

La composition du Conseil d'Administration est indiquée en page 60 du présent Rapport. L'Assemblée Générale du 27.04.2012 a renouvelé les mandats, en qualité d'Administrateurs, de Messieurs Jean-Edouard Carbonnelle, Gaëtan Hannecart, Baudouin Velge, Xavier de Walque et Vincent Doumier, avec effet immédiat et jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2016².

Par ailleurs, suite à la démission de Monsieur Serge Fautré, Administrateur et CEO de la société depuis 2002, le Conseil d'Administration de Cofinimmo a nommé, d'une part, Monsieur Jean Edouard Carbonnelle, Administrateur et CFO, comme CEO et Président du Comité de Direction, et, d'autre part, sous réserve d'approbation de la FSMA, Monsieur Marc Hellemans, Head of Corporate Finance and International Development, au poste de CFO et Membre du Comité de Direction³.

2. Etats financiers résumés

Les principes et méthodes comptables adoptés pour l'établissement des états financiers intermédiaires sont identiques à ceux utilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice 2011. Le jeu d'états financiers résumés a été établi en utilisant des méthodes comptables conformes au référentiel IFRS et en particulier à la norme IAS 34 relative à l'information financière intermédiaire.

¹ Voir notre Corporate Governance Charter, disponible sur notre site internet.

² Voir notre communiqué de presse du 27.04.2012, disponible sur notre site internet.

³ Voir nos communiqués de presse des 22.03.2012, 30.03.2012 et 08.06.2012, disponibles sur notre site internet.

2.1. Résultat global – Schéma Arrêté Royal du 07.12.2010 (x € 1 000)

	Notes	2 ^e trimestre 2012	2 ^e trimestre 2011	Cumul au 30.06.2012	Cumul au 30.06.2011
A. RESULTAT NET					
Revenus locatifs	5	48 956	48 593	106 979	94 863
Reprises de loyers cédés et escomptés	5	5 749	5 234	11 497	10 468
Charges relatives à la location		-1 405	168	-1 413	166
Résultat locatif net	4,5	53 300	53 995	117 063	105 497
Récupération de charges immobilières		458	-42	682	78
Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		13 576	8 107	22 966	20 525
Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		-596	-480	-1 970	-785
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-14 235	-8 274	-24 049	-20 008
Résultat immobilier		52 503	53 306	114 692	105 307
Frais techniques		-1 322	-1 022	-3 307	-1 715
Frais commerciaux		-126	-549	-464	-751
Charges et taxes sur immeubles non loués		-1 164	-1 001	-2 010	-2 147
Frais de gestion immobilière		-4 000	-3 323	-7 846	-7 022
Charges immobilières		-6 612	-5 895	-13 627	-11 635
Résultat d'exploitation des immeubles		45 891	47 411	101 065	93 672
Frais généraux de la société		-1 801	-1 806	-3 794	-3 682
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		44 090	45 605	97 271	89 990
Résultat sur vente d'immeubles de placement		95	446	95	4 946
Variations de la juste valeur des immeubles de placement		7 421	-7 722	8 062	-15 915
Autre résultat sur portefeuille		-474	-4 348	-1 771	-4 385
Résultat d'exploitation		51 132	33 981	103 657	74 636
Revenus financiers	6	1 322	1 513	2 748	2 772
Charges d'intérêts nettes	7	-15 366	-16 330	-30 689	-30 368
Autres charges financières	8	-137	-93	-235	-192
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	9	560	105	-290	-945
Résultat financier		-13 621	-14 805	-28 466	-28 733
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		-381		-381	

Résultat avant impôt		37 130	19 176	74 810	45 903
Impôts des sociétés		-1 265	-2 930	-1 981	-4 714
Exit tax		-244	-47 651	-509	-47 743
Autres ¹			87 344		87 344
Impôt		-1 509	36 763	-2 490	34 887
Résultat net		35 621	55 939	72 320	80 790
Intérêts minoritaires		-1 316	-4 184	-2 761	-4 729
Résultat net – part du Groupe		34 305	51 755	69 559	76 061
Résultat net courant – part du Groupe		28 107	27 977	64 705	56 113
Résultat sur portefeuille – part du Groupe		6 198	23 778	4 854	19 948

B. AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL					
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-527	-4 725	-1 337	-4 813
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS		-20 663	-11 581	-34 763	21 832
Autres éléments du résultat global		-21 190	-16 306	-36 100	17 019
Intérêts minoritaires		55	65	160	64
Autres éléments du résultat global – part du Groupe		-21 135	-16 241	-35 940	17 083
C. RESULTAT GLOBAL		14 431	39 632	36 221	97 810
Intérêts minoritaires		-1 261	-4 119	-2 602	-4 665
Résultat global – part du Groupe		13 170	35 513	33 619	93 145

Résultat par action – part du Groupe (en €)	30.06.2012	30.06.2011
Résultat net courant par action – part du Groupe	4,12	3,69
Résultat sur portefeuille par action – part du Groupe	0,31	1,32
Résultat net par action – part du Groupe	4,43	5,01

Résultat dilué par action – part du Groupe (en €)²	30.06.2012	30.06.2011
Nombre d'actions dilué	17 733 289	15 715 726
Résultat net dilué par action – part du Groupe	4,55	4,86

¹ Cette rubrique reprend la reprise des impôts différés.

² Suite à la conversion théorique des obligations convertibles.

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

	30.06.2012	30.06.2011
A. RESULTAT NET COURANT		
Revenus locatifs, nets des charges relatives à la location	105 566	95 029
Reprises de loyers cédés et escomptés (élément non monétaire)	11 497	10 468
Charges locatives et taxes non récupérées sur immeubles loués	-1 083	517
Frais de remise en état, nets d'indemnités pour dégâts locatifs	-1 288	-707
Résultat immobilier	114 692	105 307
Frais techniques	-3 307	-1 715
Frais commerciaux	-464	-751
Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-2 010	-2 147
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	108 911	100 694
Frais de gestion immobilière	-7 846	-7 022
Résultat d'exploitation des immeubles	101 065	93 672
Frais généraux de la société	-3 794	-3 682
Résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille)	97 271	89 990
Produits financiers (hors IAS 39) ¹	2 748	2 772
Charges financières (hors IAS 39) ²	-30 924	-30 560
Revalorisation des instruments financiers (IAS 39)	-290	-945
Quote- part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-311	
Impôts	-1 981	-4 714
Résultat net courant³	66 513	56 543
Intérêts minoritaires	-1 808	-430
Résultat net courant – part du Groupe	64 705	56 113
B. RESULTAT SUR PORTEFEUILLE		
Résultat sur vente d'immeubles de placement	95	4 946
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	8 062	-15 915
Quote- part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	-70	
Autre résultat sur portefeuille ⁴	-2 280	35 216
Résultat sur portefeuille	5 807	24 247
Intérêts minoritaires	-953	-4 299
Résultat sur portefeuille – part du Groupe	4 854	19 948
C. RESULTAT NET		
Résultat net – part du Groupe	69 559	76 061

NOMBRE D' ACTIONS	30.06.2012	30.06.2011
Nombre d'actions ordinaires émises (y inclus actions de trésorerie)	15 852 620	13 998 047
Nombre d'actions privilégiées émises et non converties	826 620	1 248 601
Nombre d'actions ordinaires ayant jouissance dans le résultat de la période	14 877 432	13 945 440
Nombre d'actions privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	826 620	1 248 601
Nombre total d'actions ayant jouissance dans le résultat de la période	15 704 052	15 194 041

¹ IAS 39 compris, au 30.06.2012 et au 30.06.2011, les produits financiers s'élèvent à respectivement K€ 13 603 et K€ 10 943.

² IAS 39 compris, au 30.06.2012 et au 30.06.2011, les charges financières s'élèvent à respectivement K€ -42 068 et K€ -39 676.

³ Résultat net à l'exclusion du résultat sur vente d'immeubles de placement, des variations de la juste valeur des immeubles de placement, de l'exit tax et, en 2011, de la reprise d'impôts différés.

⁴ Y compris, en 2011, la reprise d'impôts différés.

Commentaires sur les comptes de résultats consolidés – Schéma analytique

Les revenus locatifs du 1^{er} semestre 2012 s'élèvent à € 105,6 millions, contre € 95,0 millions au 30.06.2011, soit une augmentation de 11,2%. Ceci s'explique par le paiement par Belfius Banque d'une indemnité non récurrente de rupture de son bail relatif à l'immeuble Livingstone. Cette indemnité exceptionnelle, d'un montant de € 11,2 millions, a été versée dans le courant du 1^{er} trimestre 2012 et a été intégralement reconnue dans les comptes de résultats du 1^{er} trimestre. Si l'on répartit l'indemnité payée par Belfius Banque sur l'ensemble de l'exercice 2012, soit € 2,8 millions par trimestre, les revenus locatifs au 30.06.2012 s'élèvent à € 100,0 millions, ce qui représente une hausse de 5,3% par rapport au 30.06.2011.

A portefeuille constant, le niveau des loyers a augmenté de 0,29% sur les 12 derniers mois, principalement sous l'effet de l'indexation des loyers. Le taux d'occupation au 30.06.2012 s'établit à 95,59% pour le portefeuille global et à 91,52% pour le portefeuille de bureaux.

Les frais d'exploitation directs et indirects totalisent € -17,4 millions, contre € -15,3 millions au 30.06.2011. Rapportés à la valeur moyenne du patrimoine sous gestion, ils représentent 0,92% au 30.06.2012 (contre 0,83% au 31.12.2011).

Le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) est de € 97,3 millions, à comparer à € 90,0 millions au 30.06.2011.

Le résultat financier passe de € -28,7 millions au 1^{er} semestre 2011 à € -28,5 millions au 1^{er} semestre 2012. Le taux d'intérêt moyen¹, y compris les marges bancaires et les frais d'amortissement des instruments de couverture afférente à la période, s'élève à 4,01% au 30.06.2012 contre 4,31% au 30.06.2011. La dette moyenne, quant à elle, a augmenté de € 1 524,4 millions à € 1 676,0 millions au cours de la même période.

La revalorisation des instruments financiers de couverture de taux d'intérêt induit une perte latente nette de € -0,3 million² au 30.06.2012, à comparer à la perte latente nette de € -0,9 millions au 30.06.2011. La rubrique bilantaire des capitaux propres «Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments financiers»³, qui enregistre les variations de valeur effective des instruments financiers, tant optionnels que non optionnels, se creuse quant à elle, passant de € -117,7 millions au 31.12.2011 à € -143,0 millions au 30.06.2012. La variation de la période ne passe pas par les comptes de résultats mais impacte défavorablement les capitaux propres et la valeur intrinsèque de l'action. Dans les années futures, cette rubrique des fonds propres sera progressivement extournée.

Les impôts (€ -2,0 millions) comprennent l'impôt sur les dépenses non admises de la Sicafi (principalement la taxe sur les bureaux en Région de Bruxelles-Capitale) et les impôts des sociétés incombant à des filiales qui ne bénéficient pas du régime fiscal de la Sicafi. La baisse de plus de 50% enregistrée sous cette rubrique sur les 12 derniers mois s'explique principalement par le passage au régime sicafi de la filiale Pubstone SA.

¹ Le taux d'intérêt moyen se calcule en divisant sur une base annuelle les charges d'intérêts relatives à la dette financière (€ 30,7 millions) ainsi que les frais d'amortissement des instruments de couverture (€ 2,9 millions) par la dette moyenne de la période (€ 1 676,0 millions).

² Ce montant reprend également pour un montant de € 8,5 millions, la variation positive de juste valeur de la dette constituée d'obligations convertibles émises par la société en avril 2011. Cette dette est comptabilisée à sa valeur de marché au 30.06.2012, à savoir € 170,0 millions.

³ La rubrique «Réserve du solde des variations de la juste valeur des instruments financiers» est reprise sous la rubrique «Réserves» du bilan.

Le résultat net courant – part du Groupe au 30.06.2012 s'élève à € 64,7 millions contre € 56,1 millions au 30.06.2011 (+15,3%). Par action, ce résultat s'élève à € 4,12 contre € 3,69 au 30.06.2011 (+11,7%). Le nombre d'actions ayant jouissance dans les résultats de la période a augmenté de 3,4% entre ces 2 dates.

Le résultat sur portefeuille est composé de quatre éléments : les plus/moins-values réalisées lors de la vente d'immeubles, les plus/moins-values latentes résultant de la revalorisation du portefeuille, la quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises, et les éléments repris sous « Autre résultat sur portefeuille ».

- On observe une nette amélioration dans la variation de juste valeur du portefeuille. Ainsi, alors qu'une moins-value latente de € -15,9 millions avait été comptabilisée au 30.06.2011, les résultats au 30.06.2012 affichent une plus-value latente de € +8,1 millions. Cette progression s'explique par l'effet de l'indexation des baux relatifs aux maisons de repos et par une augmentation des valeurs des portefeuilles Pubstone en Belgique et des agences d'assurance MAAF en France.
- Le résultat réalisé sur vente d'immeubles s'élève à € +0,1 million au 30.06.2012 alors qu'il s'élevait à € +4,9 millions au 30.06.2011.
- La quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises, soit Cofinéa I, s'élève à € -0,1 million alors qu'elle était nulle un an auparavant.
- Le contenu de la rubrique « Autre résultat sur portefeuille » baisse de € +35,2 millions à € -2,3 millions entre le 30.06.2011 et le 30.06.2012. Cette variation s'explique par une reprise d'impôt différé au 1^{er} semestre 2011 suite à la conversion de Pubstone SA en Sicafi institutionnelle pour un montant de € 39,3 millions.

Au total, le résultat sur portefeuille diminue entre le 30.06.2011 et le 30.06.2012, passant de € +19,9 millions à € +4,9 millions.

Le résultat net – part du Groupe s'élève à un bénéfice de € 69,6 millions contre € 76,1 millions au 30.06.2011. Par action, ce résultat net atteint € 4,43 contre € 5,01 un an auparavant.

2.3. Bilan consolidé (x € 1 000)

	Notes	30.06.2012	31.12.2011
Actifs non courants		3 500 076	3 414 890
Goodwill	4	157 456	157 456
Immobilisations incorporelles		732	745
Immeubles de placement	4,10	3 244 508	3 177 560
Autres immobilisations corporelles		952	966
Actifs financiers non courants		36 665	21 880
Créances de location-financement		54 211	55 403
Créances commerciales et autres actifs non courants		99	43
Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		5 453	838
Actifs courants		122 087	114 051
Actifs détenus en vue de la vente	4	12 855	12 025
Actifs financiers courants		12 875	13 779
Créances de location-financement		3 145	2 868
Créances commerciales		24 320	20 840
Créances fiscales et autres actifs courants		18 866	17 015
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1 477	10 207
Comptes de régularisation		48 549	37 317
TOTAL DE L'ACTIF		3 622 163	3 528 941
Capitaux propres		1 497 975	1 515 544
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		1 438 198	1 460 887
Capital	11	841 557	814 228
Primes d'émission	11	325 214	312 330
Réserves		201 868	215 790
Résultat net de l'exercice	12	69 559	118 539
Intérêts minoritaires		59 777	54 657
Passif		2 124 188	2 013 397
Passifs non courants		1 618 036	1 601 387
Provisions		18 108	18 474
Dettes financières non courantes		1 465 557	1 435 094
Autres passifs financiers non courants		98 231	106 735
Impôts différés		36 140	41 083
Passifs courants		506 152	412 011
Dettes financières courantes		303 344	246 316
Autres passifs financiers courants		88 051	58 930
Dettes commerciales et autres dettes courantes		79 652	79 225
Comptes de régularisation		35 105	27 540
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		3 622 163	3 528 941

Commentaires sur le bilan consolidé

La juste valeur du portefeuille immobilier¹, reprise dans le bilan consolidé, par application de la norme IAS 40, s'obtient en déduisant de la valeur d'investissement les frais de transaction. Au 30.06.2012, la juste valeur atteint € 3 257,4 millions, à comparer à € 3 189,4 millions au 31.12.2011.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier¹, telle qu'établie par les experts immobiliers indépendants, s'élève à € 3 382,7 millions au 30.06.2012 à comparer à € 3 311,3 millions au 31.12.2011.

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

La rubrique « Participations dans des entreprises associées et co-entreprises » concerne les intérêts de 51% de Cofinimmo dans Cofinéa I SAS.

La rubrique « Intérêts minoritaires » inclut les obligations remboursables en actions émises par la filiale Cofinimur I, ainsi que les intérêts minoritaires des filiales Silverstone et Pubstone.

2.4. Calcul du ratio d'endettement (x € 1 000)

Le ratio d'endettement (soit les dettes rapportées au total des actifs) s'élève au 30.06.2012 à 51,03%. Pour rappel, la limite légale imposée aux Sicafis est de 65%.

		30.06.2012	31.12.2011
Dettes financières non courantes		1 465 557	1 435 094
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	+		
Dettes financières courantes	+	303 344	246 316
Autres passifs financiers courants (excepté instruments de couverture)	+		
Dettes commerciales et autres dettes courantes	+	79 652	79 225
Dette totale	=	1 848 553	1 760 635
Actif total	/	3 622 163	3 528 941
RATIO D'ENDETTEMENT	=	51,03%	49,89%

2.5. Tableau des flux de trésorerie (x € 1 000)

	30.06.2012	30.06.2011
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE	10 207	3 265
Activités opérationnelles		
Résultat net de la période	69 559	76 061
Extourne des charges et produits d'intérêts	28 838	27 649
Extourne des plus et moins values sur cession d'actifs immobiliers	-95	-4 946
Extourne des charges et produits sans effet de trésorerie	-16 759	-26 522
Variation du besoin en fonds de roulement	-9 354	2 816
FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES OPERATIONNELLES	72 189	75 058
Activités d'investissement		
Investissements en immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles	-353	-522
Acquisitions en immeubles de placement	-16 903	-44 585
Extensions d'immeubles de placement	-10 557	-12 409
Investissements sur immeubles de placement	-4 379	-16 656
Acquisitions de filiales consolidées	-18 772	-20 238
Cessions d'immeubles de placement	1 585	41 095
Paieement de l'exit tax	-1 230	
Cession et remboursement de créances de location-financement	1 456	1 452
Autres flux liés aux activités d'investissement	-13 446	
FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES D'INVESTISSEMENT	-62 599	-55 863
Activités de financement		
Cessions d'actions propres	11 132	
Dividendes payés aux actionnaires	-68 679	-64 406
Augmentation des dettes financières	130 414	230 364
Diminution des dettes financières	-51 459	-144 363
Produits financiers encaissés	2 394	15 511
Charges financières décaissées	-30 411	-39 138
Autres flux liés aux activités de financement	-11 711	-17 941
FLUX DE TRESORERIE RESULTANT DES ACTIVITES DE FINANCEMENT	-18 320	-19 973
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE EN FIN DE PERIODE	1 477	2 487

2.6. Etat consolidé des variations des capitaux propres (x € 1 000)

	Capital	Primes d'émission	Réserves ¹	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres Société mère	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
AU 01.01.2011	796 528	513 093	66 364	83 796	1 459 781	7 097	1 466 878
Affectation du résultat 2010			83 796	-83 796			
Eléments directement reconnus en capitaux propres			17 460	76 061	93 521	4 729	98 250
Couverture des flux de trésorerie			21 832		21 832		21 832
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			-4 372		-4 372		-4 372
Résultat de la période				76 061	76 061	4 729	80 790
Intérêts minoritaires						802	802
Autres		-214 086	213 237		-849	-925	-1 774
SOUS-TOTAL	796 528	299 007	380 857	76 061	1 552 453	11 703	1 564 156
Emission d'actions	17 698	13 321			31 018		31 018
Acquisitions/Cessions d'actions propres							
Dividendes			-96 452		-96 452		-96 452
AU 30.06.2011	814 225	312 328	284 405	76 061	1 487 019	11 703	1 498 722
Eléments directement reconnus en capitaux propres			-68 952	42 478	-26 474	-270	-26 744
Couverture des flux de trésorerie			-71 080		-71 080		-71 080
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			2 128		2 128	-87	2 041
Résultat de la période				42 478	42 478	-183	42 295
Intérêts minoritaires						42 299	42 299
Autres			337		337	925	1 262
SOUS-TOTAL	814 225	312 328	215 790	118 539	1 460 882	54 657	1 515 539
Emission d'actions							
Conversion d'obligations convertibles	3	2			5		5
Acquisitions/Cessions d'actions propres							
AU 31.12.2011	814 228	312 330	215 790	118 539	1 460 887	54 657	1 515 544

¹ Le détail des réserves est illustré aux pages suivantes.

	Capital	Primes d'émission	Réserves ¹	Résultat net de l'exercice	Capitaux propres Société mère	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
AU 31.12.2011	814 228	312 330	215 790	118 539	1 460 887	54 657	1 515 544
Affectation du résultat net 2011			118 539	-118 539			
Eléments directement reconnus en capitaux propres			-35 940	68 894	32 954	2 601	35 555
Couverture des flux de trésorerie			-34 763		-34 763		-34 763
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			-1 177		-1 177	-160	-1 337
Résultat de la période				68 894	68 894	2 761	71 655
Intérêts minoritaires						2 519	2 519
Autres			-125	665	540		540
SOUS-TOTAL	814 228	312 330	298 264	69 559	1 494 381	59 777	1 554 158
Emission d'actions	20 941	11 165			32 106		32 106
Acquisitions/Cessions d'actions propres	6 388	1 719	3 024		11 131		11 131
Dividendes			-99 420		-99 420		-99 420
AU 30.06.2012	841 557	325 214	201 868	69 559	1 438 198	59 777	1 497 975

¹ Le détail des réserves est illustré aux pages suivantes.

Détail des réserves

	Réserve du solde positif/négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Réserve disponible	Réserve indisponible	Réserve immunisée	Réserve légale	TOTAL DES RESERVES
AU 01.01.2011	-28 617	-64 128	-60 061		222 437	1 557	-4 859	35	66 364
Affectation du résultat 2010	-143 414	-904	-7 070	-1 312	235 905	591			83 796
Eléments directement reconnus en capitaux propres		-4 372	21 832						17 460
Couverture des flux de trésorerie			21 832						21 832
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-4 372							-4 372
Résultat de la période									
Intérêts minoritaires									
Autres	-26				208 631	-206	4 838		213 237
SOUS-TOTAL	-172 057	-69 404	-45 299	-1 312	666 973	1 942	-21	35	380 857
Emission d'actions									
Acquisitions/Cessions d'actions propres									
Dividendes					-96 452				-96 452

	Réserve du solde positif/négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Réserve disponible	Réserve indisponible	Réserve immunisée	Réserve légale	TOTAL DES RESERVES
AU 30.06.2011	-172 057	-69 404	-45 299	-1 312	570 521	1 942	-21	35	284 405
Eléments directement reconnus en capitaux propres		2 128	-71 080						-68 952
Couverture des flux de trésorerie			-71 080						-71 080
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		2 128							2 128
Résultat de la période									
Intérêts minoritaires									
Autres	-321				468	169	21		337
SOUS-TOTAL	-172 378	-67 276	-116 379	-1 312	570 989	2 111		35	215 790
Emission d'actions									
Acquisitions/Cessions d'actions propres									
AU 31.12.2011	-172 378	-67 276	-116 379	-1 312	570 989	2 111		35	215 790

	Réserve du solde positif/négatif des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	Réserve disponible	Réserve indisponible	Réserve immunisée	Réserve légale	TOTAL DES RESERVES
AU 01.01.2012	-172 378	-67 276	-116 379	-1 312	570 989	2 111		35	215 790
Affectation du résultat 2011	22 576	-1 466	9 641	-167	87 677	278			118 539
Eléments directement reconnus en capitaux propres		-1 177	-34 763						-35 940
Couverture des flux de trésorerie			-34 763						-34 763
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-1 177							-1 177
Autres	-233	-71			-1 609	161		1 627	-125
SOUS-TOTAL	-150 035	-69 990	-141 501	-1 479	657 057	2 550		1 662	298 264
Emission d'actions									
Acquisitions/Cessions d'actions propres					3 024				3 024
Dividendes					-99 420				-99 420
AU 30.06.2012	-150 035	-69 990	-141 501	-1 479	560 661	2 550		1 662	201 868

2.7. Notes sur les comptes consolidés

Note 1. Informations générales

Cofinimmo SA (la « Société ») est une Sicaif immobilière publique (Société d'Investissement Immobilière à Capital Fixe publique) soumise à la législation belge, ayant son siège social à 1200 Bruxelles (boulevard de la Woluwe 58).

Les comptes semestriels consolidés de Cofinimmo SA clôturés au 30.06.2012 comprennent la Société et ses filiales (« le Groupe »). Le périmètre de consolidation a évolué depuis le 31.12.2011 (voir Note 13).

Les comptes consolidés semestriels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 30.07.2012. Le commissaire Deloitte, Reviseurs d'Entreprises, représenté par Monsieur Frank Verhaegen, a clôturé ses travaux de revue limitée et a confirmé que les informations comptables reprises dans le présent Rapport Financier Semestriel n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers arrêtés par le Conseil d'Administration.

Note 2. Méthodes comptables significatives

Les états financiers consolidés semestriels ont été préparés conformément au référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté dans l'Union européenne, et conformément à la norme IAS 34, *Information Financière Intermédiaire*.

Les méthodes comptables sont identiques à celles reprises dans le Rapport Financier Annuel 2011.

Certaines informations financières dans ce Rapport Financier Semestriel ont été arrondies et en conséquence, les nombres figurant en total dans ce Rapport peuvent légèrement différer de la somme arithmétique exacte des nombres qui les précèdent.

Note 3. Gestion du risque opérationnel et financier

Les risques identifiés et décrits dans le Rapport Financier Annuel 2011 restent en substance ceux auxquels est confronté le Groupe au 30.06.2012. La maîtrise de ces risques a été effectuée avec les mêmes moyens et selon les mêmes critères durant le semestre qu'au cours de l'exercice précédent.

Note 4. Information sectorielle (x € 1 000) – Portefeuille global

COMPTES DE RESULTATS	Bureaux		Maisons de repos/ cliniques		Réseaux immobiliers de distribution		Autres		Montants non affectés		TOTAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
AU 30.06												
Résultat locatif net	61 622	59 871	34 932	29 541	18 558	14 319	1 951	1 766			117 063	105 497
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	54 099	54 484	34 770	29 492	18 217	14 139	1 825	2 579			108 911	100 694
Frais de gestion immobilière									-7 846	-7 022	-7 846	-7 022
Frais généraux de la société									-3 794	-3 682	-3 794	-3 682
Résultat sur vente d'immeubles de placement		4 556		422	95	91		-123			95	4 946
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-27 005	-20 330	23 663	4 680	7 768	-100	3 636	418		-583	8 062	-15 915
Autre résultat sur portefeuille					-47				-1 724	35 216	-1 771	35 216
Résultat d'exploitation											103 657	74 636
Résultat financier									-28 466	-28 733	-28 466	-28 733
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises				-70				-311			-381	
Impôt				-286		267		-489			-1 982	34 887
RESULTAT NET											72 320	80 790
RESULTAT NET – PART DU GROUPE											69 559	76 061

BILAN	Bureaux		Maisons de repos/ cliniques		Réseaux immobiliers de distribution		Autres		Montants non affectés		TOTAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
AU 30.06/31.12												
Actif												
Goodwill			26 929	26 929	130 527	130 527					157 456	157 456
Immeubles de placement	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
Dont : Projets de développement	70 878	3 370	50 248	48 446			6 132	5 937			127 258	57 752
Immobilisations à usage propre	9 152	9 130									9 152	9 130
Actifs détenus en vue de la vente			9 760	8 740	3 095	3 285					12 855	12 025
Autres actifs									207 344	181 900	207 344	181 900
TOTAL DE L'ACTIF											3 622 163	3 528 941
Capitaux propres et Passif												
Capitaux propres									1 497 975	1 515 544	1 497 975	1 515 544
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère									1 438 198	1 460 887	1 438 198	1 460 887
Intérêts minoritaires									59 777	54 657	59 777	54 657
Passif									2 124 188	2 013 397	2 124 188	2 013 397
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF											3 622 163	3 528 941

Note 4. Information sectorielle (x € 1 000) – Bureaux

COMPTES DE RESULTATS	Bruxelles CBD ¹		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres Régions		TOTAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
AU 30.06												
Résultat locatif net	29 218	23 421	21 200	21 155	5 394	5 575	2 063	5 678	3 747	4 042	61 622	59 871
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	26 335	22 230	17 666	18 281	4 937	4 906	1 575	5 161	3 586	3 906	54 099	54 484
Frais de gestion immobilière												
Frais généraux de la société												
Résultat sur vente d'immeubles de placement		4 556										4 556
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-18 247	-10 683	-10 329	-3 923	1 626	-5 547	92	-2 826	-147	2 649	-27 005	-20 330
Autre résultat sur portefeuille												
Résultat d'exploitation												
Résultat financier												
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises												
Impôt												
RESULTAT NET												
RESULTAT NET – PART DU GROUPE												

BILAN	Bruxelles CBD		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres Régions		TOTAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
AU 30.06/31.12												
Actif												
Goodwill												
Immeubles de placement	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
Dont : Projets de développement	69 717	1 435	377	196	304	296	422	412	58	1 031	70 878	3 370
Immobilisations à usage propre			9 152	9 130							9 152	9 130
Actifs détenus en vue de la vente												
Autres actifs												
TOTAL DE L'ACTIF												
Capitaux propres et Passif												
Capitaux propres												
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère												
Intérêts minoritaires												
Passif												
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF												

¹ Central Business District.

Note 4. Information sectorielle (x € 1 000) – Maisons de repos/cliniques

COMPTES DE RESULTATS	Belgique		France		TOTAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
AU 30.06						
Résultat locatif net	20 825	17 110	14 107	12 431	34 932	29 541
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	20 678	17 068	14 092	12 424	34 770	29 492
Frais de gestion immobilière						
Frais généraux de la société						
Résultat sur vente d'immeubles de placement		422				422
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	12 794	3 738	10 869	942	23 663	4 680
Autre résultat sur portefeuille						
Résultat d'exploitation						
Résultat financier						
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises			-70		-70	
Impôt	-62		-224		-286	
RESULTAT NET						
RESULTAT NET – PART DU GROUPE						

BILAN	Belgique		France		TOTAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
AU 30.06/31.12						
Actif						
Goodwill			26 929	26 929	26 929	26 929
Immeubles de placement	725 307	679 229	402 405	392 557	1 127 712	1 071 786
Dont : Projets de développement	50 248	48 339		107	50 248	48 446
Immobilisations à usage propre						
Actifs détenus en vue de la vente			9 760	8 740	9 760	8 740
Autres actifs						
TOTAL DE L'ACTIF						
Capitaux propres et Passif						
Capitaux propres						
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère						
Intérêts minoritaires						
Passif						
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF						

Note 4. Information sectorielle (x € 1 000) – Réseaux immobiliers de distribution

COMPTE DE RESULTATS	Pubstone - Belgique		Pubstone - Pays-Bas		Cofinimur I - France		TOTAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
AU 30.06								
Résultat locatif net	9 842	9 573	4 874	4 746	3 842		18 558	14 319
Résultat immobilier après frais directs des immeubles	9 658	9 528	4 737	4 611	3 822		18 217	14 139
Frais de gestion immobilière								
Frais généraux de la société								
Résultat sur vente d'immeubles de placement	95	91					95	91
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	5 852	396	-140	-496	2 056		7 768	-100
Autre résultat sur portefeuille			-47				-47	
Résultat d'exploitation								
Résultat financier								
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises								
Impôt			267				267	
RESULTAT NET								
RESULTAT NET – PART DU GROUPE								

BILAN	Pubstone - Belgique		Pubstone - Pays-Bas		Cofinimur I - France		TOTAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
AU 30.06/31.12								
Actif								
Goodwill	91 877	91 877	38 650	38 650			130 527	130 527
Immeubles de placement	263 166	258 085	149 178	149 235	104 365	101 725	516 709	509 045
Dont : Projets de développement								
Immobilisations à usage propre								
Actifs détenus en vue de la vente					3 095	3 285	3 095	3 285
Autres actifs								
TOTAL DE L'ACTIF								
Capitaux propres et Passif								
Capitaux propres								
<i>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</i>								
<i>Intérêts minoritaires</i>								
Passif								
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF								

Note 4. Information sectorielle (x € 1 000) – Autres

COMPTE DE RESULTATS	Bruxelles CBD		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres Régions		TOTAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
AU 30.06												
Résultat locatif net			1 187	1 067	490	465			274	234	1 951	1 766
Résultat immobilier après frais directs des immeubles			1 184	1 064	489	463			152	1 052	1 825	2 579
Frais de gestion immobilière												
Frais généraux de la société												
Résultat sur vente d'immeubles de placement										-123		-123
Variations de la juste valeur des immeubles de placement			114	564	65	-146	7		3 450		3 636	418
Autre résultat sur portefeuille												
Résultat d'exploitation												
Résultat financier												
Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises										-311		-311
Impôt										-489		-489
RESULTAT NET												
RESULTAT NET – PART DU GROUPE												

BILAN	Bruxelles CBD		Bruxelles Décentralisé		Bruxelles Périphérie		Anvers		Autres Régions		TOTAL	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
AU 30.06/31.12												
Actif												
Goodwill												
Immeubles de placement			34 944	34 814	10 287	10 222	142	135	18 578		63 951	45 171
Dont : Projets de développement			4 226	4 030	1 906	1 907					6 132	5 937
Immobilisations à usage propre												
Actifs détenus en vue de la vente												
Autres actifs												
TOTAL DE L'ACTIF												
Capitaux propres et Passif												
Capitaux propres												
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère												
Intérêts minoritaires												
Passif												
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF												

Note 5. Revenus locatifs et charges relatives à la location (x € 1 000)

	30.06.2012	30.06.2011
Revenus locatifs		
Revenu potentiel brut	101 882	102 569
Vacance locative	-5 468	-6 643
Loyers¹	96 414	95 926
Gratuités locatives	-690	-440
Concessions accordées aux locataires	-373	-916
Indemnités de rupture anticipée de bail	11 628	293
SOUS-TOTAL	106 979	94 863
Reprises de loyers cédés et escomptés	11 497	10 468
Charges relatives à la location		
Loyer à payer sur locaux pris en location	-1 440	-42
Réductions de valeur sur créances commerciales		-198
Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	27	406
SOUS-TOTAL	-1 413	166
TOTAL	117 063	105 497

La méthode de classification et de traitement des revenus et charges locatifs est décrite de manière détaillée dans le Rapport Financier Annuel 2011 à la page 148.

Note 6. Revenus financiers (x € 1 000)

	30.06.2012	30.06.2011
Intérêts et dividendes reçus	1 101	1 251
Redevances de location-financement et similaires	1 586	1 488
Autres revenus financiers	61	33
TOTAL	2 748	2 772

¹ Y compris les revenus garantis par des promoteurs en remplacement des loyers.

Note 7. Charges d'intérêts nettes (x € 1 000)

	30.06.2012	30.06.2011
Intérêts nominaux sur emprunts au coût amorti	-14 706	-14 857
Emprunts bilatéraux - taux flottant	-5 431	-7 067
Emprunts syndiqués - taux flottant	-472	-2 010
Billets de trésorerie - taux flottant	-1 917	-1 027
Crédits d'investissement - taux flottant ou fixe	-782	-365
Obligations - taux fixe	-6 104	-4 388
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-14 465	-13 851
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-12 314	-11 669
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-2 151	-2 182
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	10	
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	10	
Autres charges d'intérêts	-1 528	-1 660
TOTAL	-30 689	-30 368

Note 8. Autres charges financières (x € 1 000)

	30.06.2012	30.06.2011
Frais bancaires et autres commissions	-168	-115
Moins-values nettes réalisées sur ventes d'actifs financiers	-3	-3
Autres	-64	-74
TOTAL	-235	-192

Note 9. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (x € 1 000)

	30.06.2012	30.06.2011
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	9 613	-4 385
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-1 434	2 744
Autres (obligation convertible)	-8 469	696
TOTAL	-290	-945

Note 10. Immeubles de placement (x € 1 000)

	30.06.2012	31.12.2011
Immeubles disponibles à la location	3 108 098	3 110 678
Projets de développement	127 258	57 752
Immobilisations à usage propre	9 152	9 130
TOTAL	3 244 508	3 177 560

Immeubles disponibles à la location (x € 1 000)

	30.06.2012	31.12.2011
AU 01.01	3 110 678	2 990 379
Dépenses capitalisées	1 188	8 268
Acquisitions	32 747	241 954
Transferts de/à Actifs détenus en vue de la vente	-1 400	-10 200
Transferts de/à Projets de développement	-58 593	25 132
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)	-1 354	-161 218
Reprises de loyers cédés	11 497	20 999
Augmentation/Diminution de la juste valeur	13 335	-4 636
AU 30.06/31.12	3 108 098	3 110 678

Projets de développement (x € 1 000)

	30.06.2012	31.12.2011
AU 01.01	57 752	42 656
Investissements	10 402	29 732
Acquisitions	5 235	14 093
Transferts de/aux Immeubles disponibles à la location	58 593	-25 132
Ventes/Cessions (juste valeur des actifs vendus/cédés)		-11
Augmentation/Diminution de la juste valeur	-4 724	-3 586
AU 30.06/31.12	127 258	57 752

Immobilisations à usage propre (x € 1 000)

	30.06.2012	31.12.2011
AU 01.01	9 130	8 881
Augmentation/Diminution de la juste valeur	22	249
AU 30.06/31.12	9 152	9 130

Note 11. Capital et primes d'émission

	Actions ordinaires		Actions privilégiées convertibles		TOTAL	
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011
(en nombre)						
Nombre d'actions (A)						
AU 01.01	15 220 653	13 667 092	1 067 809	1 249 310	16 288 462	14 916 402
Augmentation de capital en rémunération d'apports	390 778	330 246			390 778	330 246
Augmentation de capital résultant de fusions avec filiales		1 041 767				1 041 767
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires		47				47
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires	241 189	181 501	-241 189	-181 501		
AU 30.06/31.12	15 852 620	15 220 653	826 620	1 067 809	16 679 240	16 288 462
Actions propres détenues par le Groupe (B)						
AU 01.01	1 094 374	52 607			1 094 374	52 607
Augmentation de capital résultant de fusions avec filiales		1 041 767				1 041 767
Actions propres vendues/acquises – net	-119 186				-119 186	
AU 30.06/31.12	975 188	1 094 374			975 188	1 094 374
Nombre d'actions en circulation (A-B)						
AU 01.01	14 126 279	13 614 485	1 067 809	1 249 310	15 194 088	14 863 795
AU 30.06/31.12	14 877 432	14 126 279	826 620	1 067 809	15 704 052	15 194 088

	Actions ordinaires		Actions privilégiées convertibles		TOTAL	
	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011
(x € 1 000)						
Capital						
AU 01.01	757 287	729 909	56 941	66 619	814 228	796 528
Augmentation de capital résultant du dividende optionnel	20 941	17 697			20 941	17 697
Actions propres vendues/acquises – net	6 388				6 388	
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires		9 678		-9 678		
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires		3				3
AU 30.06/31.12	784 616	757 287	56 941	56 941	841 557	814 228
Primes d'émission						
AU 01.01	256 024	447 215	56 305	65 878	312 330	513 093
Augmentation de capital résultant du dividende optionnel	11 165	13 321			11 165	13 321
Actions propres vendues/acquises – net	1 719				1 719	
Conversion d'actions privilégiées en actions ordinaires		9 572		-9 572		
Conversion d'obligations convertibles en actions ordinaires		2				2
Reclassification des primes d'émission		-214 086				-214 086
AU 30.06/31.12	268 908	256 024	56 305	56 306	325 214	312 330

Note 12. Résultat par action

	30.06.2012	30.06.2011
Résultat attribuable aux actions ordinaires et privilégiées (x € 1 000)		
Résultat net courant attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	64 705	56 113
Résultat net courant de la période	66 513	56 543
Intérêts minoritaires	-1 808	-430
Résultat sur portefeuille attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	4 854	19 948
Résultat sur portefeuille de la période	5 807	24 247
Intérêts minoritaires	-953	-4 299
Résultat net attribuable aux actions ordinaires et privilégiées	69 559	76 061
Résultat net de la période	72 320	80 790
Intérêts minoritaires	-2 761	-4 729

Résultat par action (en €)	30.06.2012	30.06.2011
Nombre d'actions ordinaires et privilégiées ayant jouissance dans le résultat de la période	15 704 052	15 194 041
Résultat net courant par action – part du Groupe	4,12	3,69
Résultat sur portefeuille par action – part du Groupe	0,31	1,32
Résultat net par action – part du Groupe	4,43	5,01

Note 13. Critères et périmètre de consolidation

Périmètre de consolidation

Nom et adresse du siège social des filiales consolidées globalement	TVA ou numéro national (NN)	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)
BELLIARD I-II PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 832 136 571	100,00
BELLIARD III-IV PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 475 162 121	100,00
BOLIVAR PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 878 423 981	100,00
COFINIMMO FRANCE SA Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 88 487 542 169	100,00
SAS IS II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 74 393 097 209	100,00
SCI AC NAPOLI Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 71 428 295 695	100,00
SCI BEAULIEU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 50 444 644 553	100,00
SCI CHAMTOU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 11 347 555 203	100,00
SCI CUXAC II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 18 343 262 341	100,00
SCI DE L'ORBIEU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 14 383 174 380	100,00
SA DOMAINE DE VONTES Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 67 654 800 135	100,00
SCI DU DONJON Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 06 377 815 386	100,00
SNC DU HAUT CLUZEAU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 39 319 119 921	100,00
SARL HYPOCRATE DE LA SALETTE Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	non assujetti NN 388 117 988	100,00
SCI LA NOUVELLE PINÈDE Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 78 331 386 748	100,00
SCI PRIVATEL INVESTISSEMENT Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 13 333 264 323	100,00
SCI RESIDENCE FRONTENAC Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 80 348 939 901	100,00
SCI SOCIBLANC Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	non assujetti NN 328 781 844	100,00
COFINIMMO LUXEMBOURG SA Boulevard Grande-Duchesse Charlotte 65, 1331 Luxembourg (Luxembourg)	non assujetti NN 100 044	100,00
COFINIMMO SERVICES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 437 018 652	100,00
COFINIMUR I SA Avenue George V 10, 75008 Paris (France)	FR 74 537 946 824	97,65
EGMONT PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 819 801 042	100,00
GALAXY PROPERTIES SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 872 615 562	100,00
IMMOPOL DENDERMONDE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 845 261 958	100,00
KOSALISE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 467 054 604	100,00
LEOPOLD SQUARE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 465 387 588	100,00

PARKSIDE INVEST SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 881 606 373	100,00
PUBSTONE GROUP SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 878 010 643	90,0006
PUBSTONE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 405 819 096	90,00 ¹
PUBSTONE HOLDING BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Pays-Bas)	non assujetti NN 8185 89 723	90,00 ¹
PUBSTONE PROPERTIES I BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Pays-Bas)	NL 00.11.66.347.B.01	90,00 ¹
PUBSTONE PROPERTIES II BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Pays-Bas)	NL 00.26.20.005.B.01	90,00 ¹
RHEASTONE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 893 787 296	100,00
LE PROGRES SPRL Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 458 308 469	100,00
SILVERSTONE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 452 711 074	95,00
SUPERSTONE SA Claudius Prinsenlaan 128, 4818 CP Breda (Pays-Bas)	NL 85.07.32.554.B.01	100,00

Nom et adresse du siège social des co-entreprises consolidées par mise en équivalence	TVA ou numéro national (NN)	Participation directe et indirecte et droits de vote (en %)
COFINEA I SAS Avenue de l'Opéra 27, 75001 Paris (France)	FR 74 538 144 122	51,00
FPR LEUZE SA Boulevard de la Woluwe 58, 1200 Bruxelles	BE 839 750 279	50,00

Critères de consolidation

Les critères de consolidation publiés dans le Rapport Financier Annuel 2011 n'ont pas été modifiés et sont dès lors toujours les critères utilisés par le Groupe Cofinimmo.

Note 14. Transactions entre parties liées

En janvier 2012, Cofinimmo et Senior Assist ont concrétisé un accord portant sur un patrimoine de murs de maisons de repos exploités par Senior Assist. Dans ce contexte, la société Maison Saint-Ignace a été inscrite comme sicafi institutionnelle et a été renommée Silverstone SA. Cofinimmo et Senior Assist sont les seuls actionnaires de Silverstone, avec respectivement des participations de 95% et 5%. Pour plus de détails, il est renvoyé à la page 6 du présent Rapport.

En avril 2012, le Groupe Cofinimmo a acquis l'ensemble des actions de la société Immopol Dendermonde SA détenues par les sociétés Cordeel Zetel Temse SA et Cordeel Zetel Hoeselt SA. La société Immopol Dendermonde SA a pour seul actif un commissariat de police situé à Termonde. Pour plus de détails, il est renvoyé à la page 7 du présent Rapport.

¹ Intérêt économique.

Durant ce même mois d'avril, Cofinimmo et le Groupe ORPEA ont acquis les murs d'un EHPAD¹ situé à Paris. L'acquisition s'est faite par une joint venture, Cofinea I SAS, une société de droit français dont Cofinimmo détient 51% du capital et le Groupe ORPEA le solde, soit 49%. Pour plus de détails, il est renvoyé aux pages 6 et 7 du présent Rapport.

En mai 2012, le Conseil d'Administration a offert aux actionnaires (ordinaires et privilégiés) le choix entre le paiement du dividende 2011 en actions ordinaires nouvelles ou en numéraire, ou d'opter pour une combinaison de ces 2 modalités de paiement. Pour plus de détails, il est renvoyé à la page 27 du présent Rapport.

Chacune de ces transactions est une transaction entre parties liées au sens des Articles 18 § 1 et 31 § 2 de l'Arrêté Royal du 07.12.2010. Ces opérations ont respecté les procédures applicables en cas de conflits d'intérêts et ont été effectuées à des conditions de marché normales.

Remarque relative à la note 4 du Rapport Financier Annuel 2011

Cofinimmo souhaite apporter un correctif à la note 4 page 143 du Rapport Financier Annuel 2011 relative à l'acquisition du patrimoine d'agences et de bureaux MAAF faite par Cofinimur I en partenariat avec Atland au 28.12.2011.

Le tableau présenté à la note 4 page 143 du Rapport Financier Annuel 2011 est le bilan statutaire de Cofinimur I exprimé en juste valeur à la date d'acquisition et non l'impact de l'acquisition dans les comptes consolidés de Cofinimmo au 31.12.2011.

¹ Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

3. Déclaration de conformité (Article 13 de l'A.R. du 14.11.2007)

Le Conseil d'Administration de Cofinimmo SA assume la responsabilité du contenu de ce Rapport Financier Semestriel 2012, sous réserve de l'information fournie par des tiers, y compris les rapports du commissaire et des experts immobiliers.

Monsieur André Bergen, en qualité de Président du Conseil d'Administration, Messieurs Jean Edouard Carbonnelle, Xavier Denis, Xavier de Walque, Vincent Doumier, Robert Franssen, Gaëtan Hannecart, Alain Schockert, Gilbert van Marcke de Lummen, Baudouin Velge et Madame Françoise Roels, en qualité d'Administrateurs,

déclarent qu'à leur connaissance

1. le Rapport Financier Semestriel 2012 contient un exposé fidèle des événements importants et, le cas échéant, des principales transactions entre parties liées survenues au cours de l'exercice, et de leur incidence sur le jeu des états financiers ;
2. le Rapport Financier Semestriel 2012 ne comporte aucune omission qui serait de nature à altérer significativement la portée d'une quelconque déclaration qu'il contient ;
3. le jeu d'états financiers, établi conformément aux normes comptables applicables et ayant fait l'objet d'une revue limitée par le commissaire réviseur, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de Cofinimmo et des filiales reprises dans la consolidation, le Rapport de Gestion Intermédiaire comportant par ailleurs une perspective pour le résultat de l'année prochaine ainsi qu'un commentaire sur les risques et incertitudes auxquels est confrontée l'entreprise (voir page 2 du Rapport Financier Annuel 2011, et page 29 de ce Rapport Financier Semestriel 2012).

Pour tout renseignement:

Valérie Kibieta

Investor Relations Manager

Tél.: +32 2 373 60 36

vkibieta@cofinimmo.be

Chloé Dungelhoeff

Corporate Communication Manager

Tél.: +32 2 777 08 77

cdungelhoeff@cofinimmo.be

Concernant Cofinimmo

Cofinimmo est la première société immobilière belge cotée spécialisée en immobilier de location. Elle possède un portefeuille de plus de € 3,3 milliards, représentant une superficie totale de 1 860 000m². Ses principaux secteurs d'activité sont les bureaux, les maisons de repos et les réseaux immobiliers de distribution. Cofinimmo est une société indépendante, qui assure elle-même la gestion de son patrimoine immobilier. Elle est cotée sur Euronext Brussels (BEL20) et bénéficie du statut fiscal belge Sicafi et du statut fiscal français SIIC. Au 30.06.2012, la capitalisation boursière totale de Cofinimmo s'élève à € 1,5 milliard.

www.cofinimmo.com

Follow Us On



Annexes

1. Rapport de l'expert immobilier
2. Rapport du commissaire

Rapport de l'expert immobilier



Bruxelles, le 10 juillet 2012

Au Conseil d'Administration de Cofinimmo n.v./s.a.

Concerne : Evaluation au 30 juin 2012

Contexte

Cofinimmo nous a mandatés pour procéder à la valorisation de son patrimoine immobilier au **30 juin 2012** dans le cadre de la préparation de ses états financiers à cette date.

DTZ Winssinger et Associés (DTZ) et la société Pricewaterhouse Coopers Entreprise Advisory cvba/srl (PwC) évaluent, séparément, une moitié environ du portefeuille de bureaux et autres¹.

Le portefeuille de maisons de repos en Belgique est évalué, séparément, pour partie par DTZ Winssinger et pour partie par la société PwC.

Le portefeuille de maisons de repos en France est évalué, séparément, pour partie par DTZ Eurexi et pour partie par Jones Lang LaSalle France.

Les portefeuilles de cafés en Belgique et aux Pays-Bas sont évalués respectivement par DTZ Winssinger et DTZ Zadelhof.

Les portefeuilles des Agences d'Assurances en France sont évalués par DTZ Eurexi.

DTZ et PwC possèdent une connaissance approfondie des marchés immobiliers sur lesquels opère Cofinimmo ainsi que la qualification professionnelle nécessaire et reconnue pour réaliser cette valorisation. Notre mission a été réalisée en toute indépendance.

Selon l'usage, notre mission est réalisée sur base des renseignements communiqués par Cofinimmo en ce qui concerne l'état locatif, les charges et taxes à supporter par le bailleur, les travaux à réaliser, ainsi que tout autre élément pouvant influencer la valeur des immeubles. Nous supposons ces renseignements exacts et complets.

¹ Autres : semi industriel, commerce, centre de loisirs, résidentiel.

Nos rapports d'évaluation ne comprennent en aucune manière une expertise de la qualité structurelle et technique des immeubles, ni une analyse approfondie de leurs performances énergétiques ou de la présence éventuelle de matériaux nocifs. Ces éléments sont bien connus de Cofinimmo qui gère son patrimoine de manière professionnelle et procède à une due-diligence technique et juridique avant l'acquisition de chaque immeuble.

Opinion

Nous confirmons que notre valorisation a été effectuée en conformité avec les normes nationales et internationales (International Valuation Standards édités par le International Valuation Standard Council ou le « Red Book » édité par le Royal Institute of Chartered Surveyors, 7^{ème} édition) ainsi que leurs modalités d'application, notamment en matière d'estimation de SICAF Immobilière.

La Valeur d'investissement est définie comme la valeur la plus probable pouvant être raisonnablement obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties consentantes et bien informées, avant déduction des frais de transaction. La Valeur d'investissement ne reflète pas les dépenses d'investissement futures qui amélioreront les biens immobiliers, ni les avantages futurs liés à ces dépenses.

Méthode d'Evaluation

Notre méthodologie d'évaluation repose principalement sur trois méthodes :

Méthode par capitalisation de la VLE (valeur locative estimée)

La valeur d'investissement se calcule de manière globale sur base d'un taux de capitalisation appliqué à la valeur locative du marché.

Le taux de rendement traduit l'attente des investisseurs (sur la croissance des revenus et sur la prime de risque demandée par le marché). Il s'agit de tenir compte du caractère spécifique de l'immeuble estimé en fonction des paramètres de marché résultant de l'analyse de transactions similaires, eu égard aux dates de vente et aux caractéristiques des points de comparaison.

Méthode des cash flows

La valeur d'actualisation des flux, aussi appelée « discounted cash flow », consiste à estimer la valeur de tous les cash flow futurs nets, généralement sur une période entre 10 et 18 ans, ainsi que la valeur estimée de la revente de l'immeuble à la fin de la période précitée.

Les loyers futurs sont estimés sur base des loyers contractuels existants et des anticipations du marché immobilier propre à chaque immeuble pour les périodes subséquentes.

L'ensemble de ces flux étant actualisé sur base du taux sans risque, majoré de la prime de risque appropriée en fonction des paramètres de marché (points de comparaison de transactions similaires). Cet exercice est idéal pour l'estimation d'immeubles loués à long terme.

Méthode résiduelle

L'approche par la valeur résiduelle est utilisée pour la valorisation de terrain ou vieux immeubles à redévelopper. Il s'agit de déterminer le type et la taille d'un projet de (re)développement admissible par l'autorité locale compétente. De la valeur à fin travaux, il y a lieu de déduire le coût total des travaux, y

compris honoraires intellectuels et frais financiers. La différence entre les deux estimations est la valeur résiduelle.

Frais transactionnels

La vente d'un immeuble est en théorie soumise à la perception par l'Etat d'un droit de mutation payé par l'acquéreur, qui représente substantiellement tout les frais transactionnels. Pour les immeubles sis en Belgique, le montant de ce droit dépend notamment du mode de cession, de la qualité de l'acheteur et de la localisation. Les deux premières conditions et donc le montant des droits à payer n'est connu que lorsque la vente a été conclue. Basé sur l'étude des experts immobiliers indépendants datée du 8 février 2006, et revue périodiquement, le taux moyen des coûts de transaction est estimé à 2,5%.

La valeur probable de réalisation (fair value) des immeubles de plus de 2.500.000 EUR, droits déduits, correspondant à la juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IAS/IFRS et définie dans le communiqué de presse de l'Association belge des Assets Managers (BEAMA) du 08 février 2006, peut donc être obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5%. Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à +/- 0,5%. Pour les immeubles qui ont une valeur acte en mains inférieure à 2.500.000 €, les droits à déduire sont de 10% ou de 12,5% selon la région de la Belgique dans laquelle ils sont situés.

Les droits d'enregistrement relatifs aux immeubles sis en France et aux Pays-Bas ont été intégralement déduits afin d'obtenir leurs valeurs probables de réalisation (fair value).

Actifs sous cession de créance

Cofinimmo est propriétaire de plusieurs actifs dont les loyers ont été cédés dans le passé à une tierce partie contre paiement. Les Experts ont évalué ces biens en pleine propriété (avant cession de créances). A la demande de Cofinimmo, les valeurs reprises ci-dessous représentent dans ces cas spécifiques les valeurs de pleine propriété diminuées de la valeur des loyers cédés restant à courir (valeur résiduelle), sur base d'un calcul effectué par Cofinimmo. Ce calcul de valeur résiduelle effectué par Cofinimmo n'a pas été soumis à une analyse approfondie par les Experts. Au cours des prochains trimestres, cette valeur résiduelle va évoluer pour qu'au terme de la cession de créance, la valeur résiduelle corresponde à la valeur de pleine propriété.

Valeur d'investissement et valeur de réalisation (juste valeur)

Tenant compte des deux opinions, la valeur d'investissement (frais d'acquisition non déduits) du patrimoine immobilier de Cofinimmo au 30 juin 2012 s'établit à 3.382.701.000 EUR.

Tenant compte des deux opinions, la juste valeur (frais d'acquisition déduits) du patrimoine immobilier de Cofinimmo au 30 juin 2012, correspondant à « Fair Value », au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établit à 3.257.362.400 EUR.

Sur cette base, les rendements sur loyers perçus ou contractuels, y compris actifs sous cession de créances, hors projets, terrains et immeubles en cours de rénovation et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par Cofinimmo, s'établissent à 6,73% de la valeur d'investissement.

En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement passerait à 7,04% de la valeur d'investissement.

Les immeubles de placements ont un taux d'occupation de 95,59%.

La moyenne du niveau des loyers contractuels (hors projets et immeubles en rénovation et actifs ayant fait l'objet de cession de créances) est supérieure de 6,09% à la valeur locative normale estimée pour le patrimoine à ce jour.

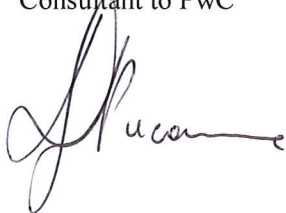
Le patrimoine est réparti comme suit :

	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%
Total	3.382.701.000 €	3.257.362.400 €	100,00%

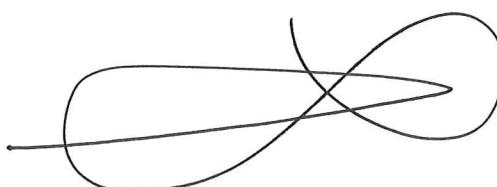
Opinion de PwC

PwC estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue au 30 juin 2012, la valeur d'investissement à 832.830.000 EUR et la valeur probable de réalisation (frais transactionnels déduits) à 812.517.000 EUR, cette dernière valeur correspondant à la juste valeur (fair value), au sens du référentiel IAS/IFRS.

Jean-Paul DUCARME FRICS
Consultant to PwC




Ann SMOLDERS
Partner PwC



Opinion de DTZ

DTZ estime, pour la part du patrimoine immobilier de Cofinimmo qu'elle évalue et celle qui est évaluée par Jones Lang Lasalle au 30 juin 2012, la valeur d'investissement à 2.549.871.000 EUR et la valeur probable de réalisation (frais transactionnels déduits) à 2.444.845.400 EUR, cette dernière valeur correspondant à la juste valeur (fair value), au sens du référentiel IAS/IFRS.

Jean-Philippe Carmarans, MRICS
DTZ, International Director



PRICEWATERHOUSECOOPERS Enterprise Advisory

Société coopérative à responsabilité limitée
Woluwe Garden, Woluwedal 18
1932 Sint-Stevens-Woluwe - Belgium
Tel: +32 (0)710 42 11
Fax: +32 (0) 710 42 99
www.pwc.com

DTZ- WINSSINGER & ASSOCIES

Société Anonyme Géomètres – 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 SA

**Rapport de revue limitée
sur l'information financière intermédiaire
consolidée pour le semestre clôturé
le 30 juin 2012**

Cofinimmo SA

Rapport de revue limitée sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 juin 2012

Au conseil d'administration

Nous avons effectué une revue limitée du bilan consolidé résumé, de l'état du résultat global consolidé résumé, du tableau consolidé résumé des flux de trésorerie, de l'état consolidé résumé des variations des capitaux propres et des notes sélectives 1 à 14 (conjointement les "informations financières intermédiaires") de Cofinimmo SA (la «société») et ses filiales (conjointement le «groupe») pour le semestre clôturé le 30 juin 2012. Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du conseil d'administration. Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur les informations financières intermédiaires sur base de notre revue.

Les informations financières intermédiaires ont été préparées conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et conformément à la norme internationale d'information financière IAS 34 – *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Notre revue limitée a été réalisée conformément à la norme internationale ISRE 2410 – *Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité*. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing). De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.

Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que l'information financière intermédiaire pour le semestre clôturé le 30 juin 2012 n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément au référentiel IFRS tel qu'exécuté par l'arrêté royal belge du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières et conformément à IAS 34 *Information financière intermédiaire* tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Diegem, le 31 juillet 2012

Le commissaire



DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Frank Verhaegen