



## JAARRESULTATEN 2009

- ☞ Operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille): € 185 miljoen, i.e. een stijging van 8,6% t.o.v. 2008
- ☞ Netto courant resultaat<sup>1</sup> per aandeel (aandeel Groep) exclusief IAS 39 impact: € 7,47, i.e. een stijging van 2,3% t.o.v. 2008 en hoger dan de vooruitzichten
- ☞ Waardedaling van de vastgoedportefeuille over het jaar 2009: 2,1%
- ☞ Netto-actief waarde per aandeel: € 100,00 (portefeuille in reële waarde)
- ☞ Schuldgraad: 49,97%
- ☞ Bezettingsgraad: 96,9%
- ☞ Bevestiging van het vooropgestelde bruto dividend voor 2009<sup>2</sup> voor het gewoon aandeel: € 6,50

Brussel, 12.02.2010, 7:30am CET

\* \* \*

<sup>1</sup> Netto resultaat exclusief het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

<sup>2</sup> Zie tevens het Halfjaarlijks Financieel Verslag 2009 gepubliceerd op 03.08.2009.

### Samenvatting

Cofinimmo zette haar ontwikkeling verder in 2009. Het operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille bedraagt € 185,2 miljoen en stijgt met 8,6% ten opzichte van 2008. Het netto courant resultaat – aandeel Groep en zonder de impact van IAS 39 – stijgt met 7,4% tot € 104,7 miljoen.

Het netto courant resultaat (aandeel van de Groep) per aandeel van het boekjaar 2009, zonder de IAS 39 impact, bedraagt € 7,47 (m.a.w. licht boven het vooruitzicht van € 7,40<sup>1</sup>) tegenover € 7,30 het vorige boekjaar<sup>2</sup>. Deze stijging van 2,3% kon worden gerealiseerd in een context gekenmerkt door een grote volatiliteit en talrijke onzekerheden zowel wat betreft de algemene economische conjunctuur als de kapitaalmarkt. Dankzij dit netto courant resultaat kan de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering voorstellen om voor het boekjaar 2009 een dividend van € 6,50 per gewoon aandeel uit te keren (betaalbaar in mei 2010). Dit dividend ligt in de lijn van de verwachtingen die bij de publicatie van de resultaten voor de 1<sup>ste</sup> jaarhelft werden geformuleerd en vertegenwoordigt een pay out ratio van 87% van het vermelde resultaat<sup>3</sup>.

Het boekjaar 2009 stond in het teken van een nieuwe verlaging, volgens de deskundigen, van de reële waarde van het patrimonium van 2,07%, een percentage dat ongeveer even groot is als vorig jaar (-1,96%). Ondanks de forse terugval in 2009 van het aantal investeringstransacties op de Brusselse kantorenmarkt, heeft Cofinimmo aan het einde van het jaar 3 verkooptransacties gerealiseerd voor een totaal bedrag van € 63,13 miljoen. Dit gebeurde voor elkeen van de transacties met een meerwaarde tegenover de laatste expertisewaarde. Het resultaat op de vastgoedportefeuille van het boekjaar bestaat uit een verlies van € 4,28 per aandeel, in vergelijking met een verlies van € 4,95 in 2008. Dit verlies verklaart grotendeels de daling van de netto-actiefwaarde per aandeel in 2009<sup>4</sup> ten belope van 1,74% vóór de uitkering van het dividend voor het boekjaar en 8,13% na de voorgestelde uitkering.

Cofinimmo startte in 2005 met het diversifiëren van haar patrimonium waarvan al 41,6% buiten de kantoorsector ligt. Er werd gediversifieerd naar vastgoedsegmenten (rust- en ziekenhuizen, Pubstone) die minder onderhevig zijn aan de economische conjunctuur en die over het algemeen niet het risico lopen van overinvesteringen. Deze diversificatie werpt vandaag haar vruchten ten volle af daar ze de totale bezettingsgraad van de gebouwen stabiliseert (96,9% op 31.12.2009), de groei van de netto huurinkomsten<sup>5</sup> bevordert (+5,3% in 2009) en bijdraagt tot een zeer hoge gemiddelde resterende huurlooptijd (11 jaar op 31.12.2009). Omwille van een acquisitiebeleid met aandacht voor het huurrendement maar tevens voor de prijs betaald per m<sup>2</sup>, zou deze diversificatie eveneens een stimulans moeten zijn voor de evolutie van de intrinsieke waarde van het patrimonium, die echter alleen maar op lange termijn kan stijgen.

<sup>1</sup> Bekendgemaakt in het Jaarlijks Financieel Verslag 2008 op 31.03.2009.

<sup>2</sup> De eerste conversieperiode van de bevoorrechte aandelen in gewone aandelen vond plaats van 01.05.2009 tot 10.05.2009. De bevoorrechte aandeelhouders die in 2009 hun aandelen omzetten in gewone aandelen nemen deel, met ingang op 01.01.2009, aan de resultaten die toekomen aan de gewone aandeelhouders. Cofinimmo stelde voor het eerst haar resultaten per aandeel op een “fully diluted” basis (d.w.z. ervan uitgaande dat alle bevoorrechte aandelen reeds werden omgezet) voor in het persbericht ter bekendmaking van de 1<sup>ste</sup> kwartaal 2009 resultaten (op 11.05.2009). Voordien, en meer in het bijzonder in het Jaarlijks Financieel Verslag voor boekjaar 2008, werden de resultaten per aandeel voorgesteld op een niet “fully diluted” basis. Bijlage 1 van dit persbericht stelt de reconciliatie voor tussen de resultaten per aandeel van boekjaar 2008 op niet “fully diluted” en “fully diluted” basis. Deze laatste worden in de teksten van dit persbericht gebruikt om een vergelijking met de verwaterde resultaten per aandeel voor 2009 mogelijk te maken.

<sup>3</sup> Pay out ratio: € 6,50/€ 7,47=87%. De uitkeringsratio berekend volgens de fiscaal verplichte distributie op het netto resultaat waarvan sprake in Artikel 62 van het Koninklijk Besluit van 10.04.1995 bedraagt 174%.

<sup>4</sup> De netto-actief waarde daalt van € 101,77 op 31.12.2008 naar € 100,00 één jaar later, op basis van een portefeuille gewaardeerd in reële waarde.

<sup>5</sup> Huurinkomsten min de met verhuur verbonden kosten.

In 2009 heeft Cofinimmo diverse financiële acties ondernomen teneinde de nodige aanpassingen aan haar financiële structuur door te voeren omwille van de daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en tegemoet te komen aan de behoeften van haar investeringsprogramma. Deze acties kaderen in een constant streven van de Raad van Bestuur om de intrinsieke waarde per aandeel naar behoren te handhaven. Aldus werden tijdens de eerste jaarhelft 1,3 miljoen eigen aandelen geplaatst en werden naast de verkoop van gebouwen waarvan hierboven sprake, eveneens huurvorderingen en vruchtgebruikvergoedingen overgedragen en gebeurde er een inbreng in natura van gebouwen in ruil voor 0,2 miljoen nieuwe aandelen. Tot slot ging Cofinimmo over tot de uitgifte van een obligatielening en onderhandelde ze over de verlenging van de termijn van bepaalde bankleningen. De Loan-to-Value ratio die gebruikt wordt in de kredietovereenkomsten bedraagt 52,81% op 31.12.2009. De reglementaire schuldratio bedraagt 49,97% op dezelfde datum.

De aandelenbeurzen waren tijdens het voorbije jaar buitengewoon onrustig en de koersen van de Europese vastgoedvennootschappen vertoonden een uitzonderlijke volatiliteit. Dit was ook het geval voor vastgoedvennootschappen die, zoals Cofinimmo, een patrimoniumstrategie voeren en bijgevolg een gematigd risicoprofiel hebben. Het rendement (total return) van het gewone Cofinimmo aandeel tussen 1 januari en 31 december 2009, met inbegrip van het in 2009 uitgekeerde dividend voor het boekjaar 2008, was evenwel opnieuw positief ten belope van 13,86%.

#### **Vooruitzichten**

De Raad van Bestuur is van mening dat, behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden, de onderneming een gunstige positionering geniet bij de aanvang van de conjunctuurheropleving. De economische vooruitzichten en de trends op de financiële markten doen inderdaad hopen op een evenwichtigere periode, hoewel het herstel van de overheidsbudgetten een belangrijke bezorgdheid blijft.

Er wordt vandaag verwacht dat de vooruitzichten voor het netto courant resultaat per Cofinimmo aandeel voor het jaar 2010 nauw zullen aansluiten bij het niveau dat bereikt werd in 2009. Zoals gebruikelijk zullen meer details omtrent de vooruitzichten bekendgemaakt worden bij de publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag op 31.03.2010.

## 1. Belangrijke gebeurtenissen en transacties in 2009

### a. **Investerings en desinvesteringen**

#### **Kantoren**

Overeenkomstig het akkoord ondertekend op 04.04.2007 verwierf Cofinimmo op 02.07.2009 alle aandelen van Immo Noordkustlaan NV voor een bedrag van € 22,20 miljoen (zie persbericht van 03.07.2009). Deze vennootschap is eigenaar van het nieuwbouw kantorencomplex **West-End** in Groot-Bijgaarden, in de westelijke Brusselse periferie. Het complex is voor 70% verhuurd, hoofdzakelijk aan Adecco en Grant Thornton voor een gemiddelde initiële looptijd van 6 jaar. Het verwachtte bruto huurrendement van dit gebouw wordt bij een volledige verhuring op 7,10% geschat.

Op 15.12.2009 verwierf Cofinimmo in contanten alle aandelen van de NV **City-Link** voor een bedrag van € 11,12 miljoen (zie persbericht van 16.12.2009). Deze NV is eigenaar van een terrein waarop een business park van 4 kantoorgebouwen werd opgericht, gelegen te Berchem (Antwerpen), in de onmiddellijke omgeving van de Singel en het station van Berchem.

De waarde van het business park bedraagt € 63,08 miljoen. Het verschil tussen deze waarde en de prijs die betaald werd voor de aandelen wordt verklaard door de schuld van de NV City-Link die Cofinimmo overnam. Bij volledige verhuring bedraagt het verwachtte initieel bruto huurrendement 6,32%.

Ondanks de bijzonder moeilijke huuromstandigheden is Cofinimmo erin geslaagd het gebouw reeds voor 87% te verhuren voor een gemiddelde looptijd van meer dan 9 jaar aan noemenswaardige huurders zoals Randstad Tempo Team, Mercator en Arcadis Gedas.

Eind december verkocht Cofinimmo de erfpachtrechten, de naakte eigendom en de gronden met betrekking tot de 6 gebouwen die zij bezat in het business park **Les Collines de Wavre** gelegen in het Noorden van de stad Waver (zie persbericht van 16.12.2009). De erfpachtrechten werden overgedragen aan de NV Les Collines de Wavre en de residuele rechten aan de NV Foncière des Collines voor een totaal bedrag van € 30,92 miljoen.

Cofinimmo verkocht tevens eind december het kantoorgebouw **Astronomie 30**, gelegen in het centrum van Brussel, aan de Duitse investeerder AIK - APO Immobilien Kapitalanlage-gesellschaft mbH voor een bedrag van € 23,95 miljoen (zie persbericht van 16.12.2009).

Tot slot verkocht Cofinimmo het kantoorgebouw **Kunst 39** gelegen in de Leopoldwijk aan de Duitse investeerder AMMA voor een bedrag van € 8,26 miljoen, dat is 0,98% boven de meest recente expertisewaarde.

### Rust- en ziekenhuizen

#### *België*

Op 16.12.2009 realiseerde Cofinimmo de inbreng in natura van de 4 rusthuizen **Borsbeekhof, Le Colvert, Les Sittelles, en Les Charmilles** (311 bedden, 14 507m<sup>2</sup>), gelegen in respectievelijk Borgerhout, Céroux-Mousty, Chastre en Sambreville (zie persbericht van 16.12.2009).

De inbrengende vennootschappen, waarover de NV Senior Assist rechtstreeks of onrechtstreeks de controle uitoefent, werden vergoed in 224 967 nieuwe gewone Cofinimmo aandelen voor een totaal bedrag van € 21,86 miljoen. De nieuwe aandelen werden uitgegeven tengevolge van een kapitaalsverhoging (door een beslissing van de Raad van Bestuur binnen het kader van het toegestaan kapitaal). De uitgifteprijs van de nieuwe aandelen bedroeg € 97,17 en werd bepaald op basis van de gemiddelde slotkoers op Euronext Brussels gedurende de 30 dagen die voorafgingen aan de inbreng. Deze nieuwe aandelen zijn volledig identiek aan de reeds genoteerde aandelen en zijn dus deelgerechtigd in de resultaten vanaf 01.01.2009.

De rusthuizen worden uitgebaat door de Groep Senior Assist NV met wie Cofinimmo erfpachtovereenkomsten afsloot met een looptijd van 27 jaar. Deze erfpachtovereenkomsten zijn van het type «triple net» die voorzien dat alle kosten, structurele kosten aan de gebouwen inbegrepen, ten laste zijn van de uitbater. Cofinimmo geniet van een bruto initieel huurrendement van 7,31% uitgedrukt in «double net» equivalent.

#### *Frankrijk*

Op 26.06.2009 verwierf Cofinimmo van de Korian Groep **5 nieuwbouw zorginstellingen** (423 bedden, 21 910m<sup>2</sup>) gelegen in Frankrijk, hoofdzakelijk in de regio van Ile de France en Normandië, voor een totaal bedrag van € 42,80 miljoen (zie persbericht van 03.07.2009). Deze verwerving kadert binnen een ruimer akkoord betreffende de verwerving van 19 instellingen dat afgesloten werd op 23.05.2008 (zie persberichten van 26.05.2008 en 01.10.2008). Het bruto huurrendement in «double net» equivalent van deze 5 rusthuizen ligt op 6,47%. Ze worden uitgebaat door de Korian Groep met wie voor alle gebouwen “triple net” huurcontracten voor een vaste looptijd van 12 jaar werden afgesloten.

### Pubstone

Cofinimmo verwierf de drankgelegenheden **Willem II** te Valkenswaard (Nederland) voor een bedrag van € 0,21 miljoen zonder kosten. Het café **Le Grand Central** gelegen te Frameries (België) daarentegen werd verkocht voor een bedrag van € 0,23 miljoen.

## **b. Financiële positie**

In 2009 ondernam Cofinimmo verschillende acties om financiële middelen op te halen en aldus te voldoen aan haar investeringsverplichtingen en haar balans te versterken. Zo realiseerde de onderneming sinds begin 2009 opeenvolgend:

- de verkoop van eigen aandelen voor een totaal bedrag van € 98,60 miljoen;
- de verkoop van huurvorderingen en vruchtgebruikvergoedingen voor € 271,24 miljoen;
- de uitgifte van een obligatielening op 5 jaar van € 100 miljoen en de toekenning van een nieuwe bilaterale banklening op 3 jaar van € 50 miljoen met een nieuwe bankpartner;
- de verlenging van de looptijd van bepaalde vervaldagen van de bilaterale bankschulden na 2011 voor een bedrag van € 227,40 miljoen;
- de uitgifte van 224 967 nieuwe aandelen ter vergoeding van de inbreng in natura van 4 rusthuizen voor € 21,86 miljoen.

### **Verkoop van eigen aandelen**

- De eigen aandelen werden via 2 aparte transacties verkocht. Op 26.03.2009 werden 962 485 bestaande gewone eigen aandelen geplaatst volgens de “accelerated bookbuilding” methode. Tijdens deze plaatsing werd de notering van het aandeel geschorst. De aandelen werden door Leopold Square NV geplaatst tegen een prijs van € 75 per aandeel, hetzij een disagio van 5,0% tegenover de gemiddelde koers van de 5 dagen voor de plaatsing. Cofinimmo NV oefent rechtstreeks en onrechtstreeks 100% controle uit over Leopold Square. Dankzij deze operatie kon de Cofinimmo Groep € 72,2 miljoen ophalen.
- Op 09.06.2009 plaatste Cofinimmo 330 000 gewone eigen aandelen tegen een prijs van € 80 per aandeel. Deze prijs komt neer op een disagio van 6,5% in vergelijking met de gemiddelde beurskoers van de 5 dagen voorafgaand aan de plaatsing. Dankzij deze transactie kon Cofinimmo € 26,4 miljoen ophalen.

### **Verkoop van vorderingen**

- Op 20.03.2009 verkocht Cofinimmo aan een dochteronderneming van de Société Générale de vruchtgebruikvergoeding die door de Europese Commissie verschuldigd is op het **Nerviërs 105** kantoorgebouw in Brussel voor een initiële duur van 15 jaar en een totaal bedrag van € 23,38 miljoen. Cofinimmo blijft de naakte eigenaar van het gebouw.
- Dezelfde dag verkocht ze aan Fortis Bank NV 90% van de financiële leasingvorderingen die de Stad Antwerpen verschuldigd is voor de nieuwe **Brandweerkazerne** voor een totaal bedrag van € 28,35 miljoen. Aan het einde van het financiële leasingcontract dat voorzien is in 2045, gaat het gebouw kosteloos over naar de Stad Antwerpen.
- Cofinimmo verkocht op dezelfde dag aan dezelfde bank de huurvorderingen die de Belgische overheid aan haar verschuldigd is voor de kantoorgebouwen **Kolonel Bourg 124** in Brussel (tot in 2028) en **Maire** in Doornik (tot in 2022) voor een totaal bedrag van € 19,51 miljoen. Cofinimmo behoudt de eigendom van deze 2 gebouwen.

- Op 28.08.2009 verkocht Cofinimmo aan BNP Paribas Fortis 96% van de geïndexeerde toekomstige huurvorderingen voor de kantoorgebouwen **Egmont I** en **Egmont II** in het centrum van Brussel, evenals een vordering voor de werken die er uitgevoerd worden voor rekening van de gebruiker, voor een totaal bedrag van € 199,6 miljoen. Het huurcontract loopt tot 31.05.2031. Cofinimmo behield evenwel 100% van de huurinkomsten van dit contract voor de jaren 2009 en 2010 om haar recurrente cashflow voor deze jaren niet aan te tasten.

#### Uitgifte van een obligatielening van € 100 miljoen

Op 22.10.2009 lanceerde Cofinimmo NV een openbaar bod tot inschrijving op een obligatielening op 5 jaar voor een bedrag van € 100 miljoen met een bruto coupon van 5,00% en een jaarlijks bruto rendement van 4,54%. De terugbetaling gebeurt in november 2014. De obligatielening was bestemd voor particuliere beleggers. De inschrijving werd na een halve dag afgesloten. De vaste rentevoet van de obligatielening werd omgezet in een vlottende rentevoet. De bankmarge op de vlottende rente die voortvloeit uit deze obligatie en deze Interest Rate Swap, gaf aanleiding tot een stijging met 0,10% van de gemiddelde bankmarge van het geheel aan leningen van Cofinimmo. Deze obligatielening liet toe een diversificatie door te voeren van de financiële bronnen van de onderneming op een ogenblik dat de bankkredieten voor de vastgoedsector duurder werden.

De opgehaalde financiële middelen dekken de totaliteit van de investeringsverbintenissen tot in juni 2011, evenals de herfinanciering van de kredietlijnen die voor deze datum vervallen. De gemiddelde looptijd van de schulden bedraagt 4,4 jaar aan een gemiddelde kost van 4,91%<sup>1</sup> in 2009. De geconfirmeerde kredietlijnen op lange termijn (kredietlijnen zelf, obligaties, handelspapier op meer dan 1 jaar en huurkopen), waarvan het totale in omloop zijnde bedrag € 2 026,92 miljoen is op 31.12.2009, vervallen op homogene wijze en zijn gespreid tot in 2018. In 2010 en 2011 vervallen respectievelijk 7,6% en 9,9% van het in omloop zijnde bedrag. Op 31.12.2009 bedroeg het niet-gebruikte volume aan bevestigde kredietlijnen op lange termijn € 289,54 miljoen, na aftrek van het vereiste bedrag voor de volledige indekking van het in omloop zijnde korte termijn handelspapier.

De geplande investeringen over de periode 2010-2011 belopen € 160 miljoen waarvan € 94 miljoen in 2010 alleen. Het betreft hoofdzakelijk renovatie- of uitbreidingsprojecten in de rusthuizensector (respectievelijk € 33 miljoen in 2010 en € 56 miljoen in 2011) evenals het kantoorontwikkelingsproject Avenue Building (voordien AMCA genoemd) in Antwerpen voor € 38 miljoen. De rusthuizen zijn reeds 100% verhuurd. De renovaties in de kantorensector en de Pubstone portefeuille worden geschat op € 20 miljoen voor 2010.

---

<sup>1</sup> Bankmarges en afschrijvingskosten van de indekkingsinstrumenten voor de periode inbegrepen.



Op 31.12.2009 komt Cofinimmo zowel haar reglementaire als conventionele financiële ratio's na. De reglementaire schuldratio<sup>1</sup> bedraagt 49,97% (vs. 52,79% in 2008) en is coherent met het gematigde risicoprofiel van haar activa en cashflow. Ter herinnering, de wettelijk toegelaten schuldratio voor Vastgoedbevaks bedraagt 65%. De conventionele financiële schuldratio<sup>2</sup> zoals bepaald in de bepalingen betreffende de banklijnen bedraagt 52,81% op het einde van het boekjaar. Deze drempel werd tijdens het 4<sup>de</sup> kwartaal van 2009 versoepeld: indien de Groep de drempel van 57,5% overschrijdt werd er overeengekomen dat deze schuldratio binnen de 6 volgende maanden opnieuw onder dit percentage moet vallen. Deze wijziging beïnvloedt echter het financiële beleid van de onderneming niet dat er met name op gericht is de financiële schuldratio onder 55% te behouden.

---

<sup>1</sup> Schulden op activatotaal, cf. Koninklijk Besluit van 10.04.1995.

<sup>2</sup> Deze financiële schuldratio wordt berekend door de netto financiële schulden te delen door de reële waarde van de vastgoedportefeuille en de financiële leasingvorderingen.

## 2. Synthese van de resultaten en geconsolideerde rekeningen op 31.12.2009

De Commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de Heer Ludo De Keulenaer, heeft de volkomen audit werkzaamheden beëindigd en heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie die in het bericht opgenomen is geen enkel voorbehoud van zijn kant oproept en overeenstemt met de financiële staten zoals die door de Raad van Bestuur afgesloten werden. De boekhoudmethodes- en principes toegepast voor de opmaak van de financiële overzichten zijn identiek aan die gebruikt voor de jaarlijkse financiële overzichten met betrekking tot boekjaar 2008.

### a. Kerncijfers

#### Algemene gegevens

(x € 1 000 000)	31.12.2009	31.12.2008
Portefeuille van Vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 040,7	3 134,7
(x € 1 000)	31.12.2009	31.12.2008
Vastgoedresultaat	214 294	198 434
Operationeel resultaat vóór resultaat op portefeuille	185 186	170 566
Financieel resultaat	-85 046	-108 115
Netto courant resultaat (aandeel Groep)	92 390	56 025
Resultaat op de portefeuille (aandeel Groep)	-59 940	-61 318
Netto resultaat (aandeel Groep)	32 450	-5 293
(in%)	31.12.2009	31.12.2008
Beheerkosten/gemiddelde patrimoniumwaarde <sup>1</sup>	0,80%	0,82%
Operationele marge	86,42%	85,96%
Resterende looptijd van de huurcontracten <sup>2</sup> (in jaren)	11,0	11,7
Bezettingsgraad <sup>3</sup>	96,86%	97,85%
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	7,06%	6,88%
Netto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille <sup>4</sup>	6,83%	6,69%
Gemiddelde rentevoet van de leningen <sup>5</sup>	4,91%	4,79%
Schuldgraad <sup>6</sup>	49,97%	52,79%

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

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

<sup>3</sup> Berekend in functie van de reële huren voor de verhuurde gebouwen en de geschatte huurwaarde voor de leegstand. De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille alleen bedraagt 94,88% t.o.v. 88,69% voor de kantoormarkt (bron: CB Richard Ellis).

<sup>4</sup> Na aftrek van de directe vastgoedkosten.

<sup>5</sup> Bankmarges en kosten van afschrijving van de indekkingsinstrumenten met betrekking tot de periode inbegrepen.

<sup>6</sup> Financiële en andere schulden/Totaal der activa, berekend overeenkomstig de regelgeving op Vastgoedbevaks.

Gegevens per aandeel (in €) – verwaterd (“fully diluted”)<sup>1</sup>

Resultaten	31.12.2009	31.12.2008 Na verkoop van 962 485 eigen aandelen <sup>2</sup>	31.12.2008 Vóór verkoop van 962 485 eigen aandelen
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep – exclusief impact IAS 39</b>	7,47	7,30	7,87
<i>IAS 39 impact – winst/(verlies)</i>	(0,88)	(3,10)	(3,35)
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>	6,59	4,20	4,52
Gerealiseerd resultaat op de portefeuille	0,21	0,43	0,47
Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille <sup>3</sup>	(4,49)	(5,02)	(5,42)
<b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>	2,31	(0,40)	(0,43)
<b>Bruto dividenden</b>			
	<b>Voorstel</b>	<b>Reëel</b>	<b>Reëel</b>
Gewoon aandeel	6,50	7,80	7,80
Bevoorrecht aandeel	6,37	6,37	6,37
<b>Netto-actief waarde per aandeel</b>			
Geherwaardeerd netto-actief <sup>4</sup> per aandeel in reële waarde <sup>5</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2008	100,00	99,15	101,77
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde <sup>6</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2008	104,55	104,08	107,08

<sup>1</sup> De eerste conversieperiode van de bevoorrechte aandelen in gewone aandelen vond plaats van 01.05.2009 tot 10.05.2009. De bevoorrechte aandeelhouders die in 2009 hun aandelen omzetten in gewone aandelen nemen deel, met ingang op 01.01.2009, aan de resultaten die toekomen aan de gewone aandeelhouders. Cofinimmo stelde voor het eerst haar resultaten per aandeel op een “fully diluted” basis (d.w.z. ervan uitgaande dat alle bevoorrechte aandelen reeds werden omgezet) voor in het persbericht ter bekendmaking van de 1<sup>ste</sup> kwartaal 2009 resultaten (op 11.05.2009). Voordien, en meer in het bijzonder in het Jaarlijks Financieel Verslag voor boekjaar 2008, werden de resultaten per aandeel voorgesteld op een niet “fully diluted” basis. Bijlage 1 van dit persbericht stelt de reconciliatie voor tussen de resultaten per aandeel van boekjaar 2008 op niet “fully diluted” en “fully diluted” basis. Deze laatste worden in de teksten van dit persbericht gebruikt om een vergelijking met de verwaterde resultaten per aandeel voor 2009 mogelijk te maken.

<sup>2</sup> Op 26.03.2009.

<sup>3</sup> Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

<sup>4</sup> De berekening van de netto-actief waarde is in lijn met de “triple net NAV” berekening volgens de Best Practice Policy van EPRA – mei 2008 (www.epra.com).

<sup>5</sup> Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsbelasting) van de waarde van de Vastgoedbeleggingen.

<sup>6</sup> Investeringswaarde: vóór aftrek van deze kosten.

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

	31.12.2009	31.12.2008
<b>A. NETTO COURANT RESULTAAT</b>		
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	197 860	187 820
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	17 655	11 056
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-101	-382
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-1 120	-60
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>214 294</b>	<b>198 434</b>
Technische kosten	-3 856	-2 606
Commerciële kosten	-1 475	-1 097
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-1 806	-2 360
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>207 157</b>	<b>192 371</b>
Beheerkosten vastgoed	-15 602	-14 496
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>191 555</b>	<b>177 875</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-6 369	-7 309
<b>Operationeel resultaat (vóór resultaat op portefeuille)</b>	<b>185 186</b>	<b>170 566</b>
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39) <sup>1</sup>	21 376	24 718
Financiële kosten (exclusief IAS 39) <sup>2</sup>	-94 121	-91 380
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-12 301	-41 453
Belastingen	-7 283	-6 080
<b>Netto courant resultaat<sup>3</sup></b>	<b>92 857</b>	<b>56 371</b>
Minderheidsbelangen	-467	-346
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep<sup>4</sup></b>	<b>92 390</b>	<b>56 025</b>
<b>B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	2 956	5 755
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-64 850	-63 784
Exit taks	1 482	-3 630
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>-60 412</b>	<b>-61 659</b>
Minderheidsbelangen	472	341
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep</b>	<b>-59 940</b>	<b>-61 318</b>
<b>C. NETTO RESULTAAT</b>		
<b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>	<b>32 450</b>	<b>-5 293</b>

<sup>1</sup> IAS 39 inbegrepen bedragen de financiële opbrengsten op 31.12.2009 en 31.12.2008 respectievelijk K€ 19 376 en K€ 29 546.

<sup>2</sup> IAS 39 inbegrepen bedragen de financiële kosten op 31.12.2009 en 31.12.2008 respectievelijk K€ -104 421 en K€ -137 661.

<sup>3</sup> Netto resultaat exclusief het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

<sup>4</sup> De resultaten van 2008, bekendgemaakt in het persbericht van 13.02.2009, werden herwerkt zodanig dat het aandeel van de Groep 2008 zowel op de gewone als op de bevoorrechte aandelen betrekking heeft, zoals dat het geval is voor het aandeel van de Groep 2009.

AANTAL AANDELEN	31.12.2009	31.12.2008
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	12 705 070	11 344 545
Aantal uitgegeven en niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen	1 326 693	1 499 766
Aantal gewone aandelen in omloop	12 682 696	10 987 669
Gemiddeld aantal gewone aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode <sup>1</sup>	12 682 696	10 884 287
Aantal bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	1 326 693	1 499 766
<b>Totaal aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode</b>	<b>14 009 389</b>	<b>12 384 053</b>

#### **Commentaar bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema**

Het vastgoedresultaat op 31.12.2009 van € 214,29 miljoen ligt 7,99% hoger dan op 31.12.2008 (€ 198,43 miljoen) en resulteert hoofdzakelijk uit de acquisities. Het niveau van de huurinkomsten van Cofinimmo wordt gunstig beïnvloed door de bezettingsgraad die 96,86% bedraagt voor de totale portefeuille en 94,88% voor de kantorenportefeuille. Op basis van een onveranderde portefeuille stijgt het niveau van de huurgelden met 1,07%. De indexatie van de huurgelden vormt de basis van deze vooruitgang.

De operationele marge (86,42%) ligt boven het niveau van het boekjaar 2008 (85,96%).

Globaal gezien bedraagt het geheel aan directe en indirecte beheerskosten op jaarbasis 0,80% van de gemiddelde waarde van het patrimonium onder beheer op 31.12.2009, t.o.v. 0,82% in 2008.

De financiële opbrengsten (€ 21,38 miljoen) op 31.12.2009 zijn gedaald met 13,52% t.o.v. 31.12.2008. Ze houden hoofdzakelijk opbrengsten (€ 13,60 miljoen) op de verkoop van vorderingen in. Het betreft hoofdzakelijk de huurvorderingen m.b.t. de kantoorgebouwen Egmont I en II die verkocht werden tijdens het 4<sup>de</sup> kwartaal van 2009 voor een bedrag van € 12,48 miljoen. De overige vorderingen hebben betrekking op de Antwerpse Brandweerkazerne (€ -2,38 miljoen) en de kantoorgebouwen Kolonel Bourg 124 (€ 2,15 miljoen), Nerviërs (€ 1,02 miljoen) en Maire (€ 0,33 miljoen).

De financiële kosten (€ -94,12 miljoen) op 31.12.2009 omvatten vooral interestlasten verbonden aan de financiële schuld. De totale financiële schuld kost bedraagt € 82,12 miljoen op 31.12.2009. De gemiddelde schuld van 2009 bedraagt € 1 713,05 miljoen t.o.v. € 1 623,76 miljoen voor 2008. De gemiddelde rentevoet van de leningen, inclusief bankmarges en kosten van afschrijving van de indekkingsinstrumenten met betrekking tot de periode, is geëvolueerd van gemiddeld 4,79% voor het jaar 2008 naar 4,91% op 31.12.2009. Deze verhoging volgt uit het gecombineerde effect van een vermindering van de basisrentevoeten, een stijging van de bankmarges en een overindekking sinds september 2009 en dit tengevolge van de uitgevoerde belangrijke desinvesteringen. Deze overindekking verdwijnt vanaf begin 2010. In de financiële kosten zit tevens de gedeeltelijke herstructurering van de afgeleide producten verwerkt (€ 9,6 miljoen).

<sup>1</sup> In tegenstelling tot het jaar 2008, zijn de 493 571 aandelen uitgegeven in het kader van de verwerving van Medimur (zie persbericht van 20.03.2008) dit jaar voor de volledige periode deelgerechtigd in de jaarresultaten.

De variaties in het niet-effectieve deel, volgens de norm IAS 39, van de kasstroom-indekkingsinstrumenten leidt tot een latente netto kost van € 12,30 miljoen op 31.12.2009, in vergelijking met een latente netto kost van € 41,45 miljoen één jaar vroeger. Het totaal aan waardeschommelingen van het effectieve deel van de financiële instrumenten (zowel optionele als niet-optionele) daalt aanzienlijk van € -30,69 miljoen op 31.12.2008 naar € -47,08 miljoen op 31.12.2009. Dit element wordt niet in de resultatenrekeningen opgenomen maar heeft een negatieve impact op het netto-actief.

Cofinimmo voert een politiek waarbij het risico op een toekomstige stijging van de rentevoeten ingedekt wordt door de aankoop van Interest Rate Swaps en CAP opties, gedeeltelijk gefinancierd door de verkoop van FLOORs. De waarde van de indekkingsportefeuille op de afsluiting van het boekjaar weerspiegelt het verschil tussen de toekomstige financiële lasten die voortvloeien uit deze indekkingsportefeuille en hun hypothetisch niveau indien identieke indekkingen (qua instrumenten, looptijd en bedrag) zouden afgesloten worden op de laatste dag van het boekjaar.

De belastingen (€ -7,28 miljoen) omvatten de vennootschapsbelastingen ten laste van de dochterondernemingen (waaronder Pubstone NV) die niet genieten van het fiscaal statuut van Vastgoedbevak evenals de belasting op de verworpen uitgaven van de Vastgoedbevak (voornamelijk de kantoor-taks in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

Het netto courant resultaat – aandeel Groep op 31.12.2009 bedraagt € 92,39 miljoen t.o.v. € 56,02 miljoen op 31.12.2008 (+64,91%) of € 6,59 per aandeel t.o.v. € 4,20 op 31.12.2008 (+56,90%). Zonder de negatieve impact van de toepassing van de norm IAS 39 (zie eveneens p. 10 tabel “Gegevens per aandeel”), bedraagt het netto courant resultaat – aandeel Groep € 104,69 miljoen t.o.v. € 91,84 miljoen op 31.12.2008. Per aandeel komt dit neer op € 7,47 t.o.v. € 7,30 op 31.12.2008, met andere woorden een stijging met 2,33%.

Het resultaat op de portefeuille omvat een gerealiseerde meerwaarde van € 2,96 miljoen resulterend uit de verkopen t.o.v. een gerealiseerde meerwaarde van € 5,76 miljoen op 31.12.2008. Het omvat tevens een negatieve variatie in de reële waarde van de portefeuille van € 64,85 miljoen t.o.v. een negatieve variatie van € 63,78 miljoen op 31.12.2008. De waarde van de gebouwen in portefeuille daalt op jaarbasis met 2,07%. De daling van de reële waarde van de portefeuille (aandeel Groep) bedraagt € 4,49 per aandeel (niet-gerealiseerde minwaarde) op 31.12.2009 t.o.v. een waardedaling van € 5,02 per aandeel voor dezelfde periode in 2008.

Het netto resultaat – aandeel Groep (na integratie van het resultaat op de portefeuille) op 31.12.2009 bedraagt € 32,45 miljoen t.o.v. € -5,29 miljoen op 31.12.2008 en het netto resultaat per aandeel (na integratie van het resultaat op de portefeuille) bedraagt respectievelijk € 2,31 op 31.12.2009 t.o.v. € -0,40 op 31.12.2008.

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

	31.12.2009	31.12.2008
<b>Vaste activa</b>	<b>3 308 866</b>	<b>3 436 090</b>
Goodwill	163 924	171 689
Immateriële vaste activa	1 984	1 840
Vastgoedbeleggingen	3 040 736	3 134 381
Andere materiële vaste activa	723	942
Financiële vaste activa	34 470	18 997
Vorderingen financiële leasing	66 956	108 181
Handelsvorderingen en andere vaste activa	73	60
<b>Vlottende activa</b>	<b>93 818</b>	<b>113 965</b>
Activa bestemd voor verkoop	755	507
Financiële vlottende activa	8 603	52
Vorderingen financiële leasing	2 762	4 170
Handelsvorderingen	12 490	17 833
Belastingsvorderingen en andere vlottende activa	46 730	47 589
Kas en kasequivalenten	2 343	25 448
Overlopende rekeningen	20 135	18 366
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>3 402 684</b>	<b>3 550 055</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1 409 057</b>	<b>1 377 242</b>
<i>Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>	<b>1 400 904</b>	<b>1 368 584</b>
Kapitaal	750 715	669 213
Uitgiftepremies	479 541	441 966
Reserves	138 198	262 699
Netto resultaat van het boekjaar	32 450	-5 294
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>8 153</b>	<b>8 658</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>1 993 627</b>	<b>2 172 813</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>1 587 615</b>	<b>1 776 666</b>
Voorzieningen	17 766	11 875
Langlopende financiële schulden	1 381 474	1 579 760
Andere langlopende financiële verplichtingen	51 522	32 853
Uitgestelde belastingen	136 853	152 178
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>406 012</b>	<b>396 147</b>
Kortlopende financiële schulden	244 659	220 844
Andere kortlopende financiële verplichtingen	63 233	45 013
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	69 555	70 119
Overlopende rekeningen	28 565	60 171
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>3 402 684</b>	<b>3 550 055</b>

### Commentaar bij de geconsolideerde balans

De reële waarde (“fair value”) van de vastgoedportefeuille<sup>1</sup>, die opgenomen is in de geconsolideerde balans door de toepassing van de norm IAS 40, wordt bekomen door van de investeringswaarde de transactiekosten<sup>2</sup> af te trekken. Op 31.12.2009 bedraagt de reële waarde € 3 040,74 miljoen, in vergelijking met € 3 134,70 miljoen op 31.12.2008.

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille, zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, bedraagt € 3 150,96 miljoen op 31.12.2009 in vergelijking met € 3 247,04 miljoen op 31.12.2008 (zie ook tabel onder “Vastgoedpatrimonium” op pagina 16).

De financiële leasing vorderingen bedragen € 66,96 miljoen op het jaareinde t.o.v. € 108,18 miljoen eind 2008, wat neerkomt op een daling met 38,1%. Deze daling vloeit voort uit de verkoop van de huurvorderingen van de Brandweerkazerne (€ -32,12 miljoen) en de kantoorgebouwen Egmont I en II (€ -6,48 miljoen) en Kolonel Bourg 124 (€ -0,96 miljoen).

Een wijziging in de fiscale waarden van de portefeuille van cafés (Pubstone) gelegen in Nederland deed het bedrag van de uitgestelde belastingen, en overeenkomstig de goodwill van de Nederlandse activiteiten, dalen met € 7,33 miljoen.

---

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

<sup>2</sup> Zoals bepaald op p. 104 van het Jaarverslag 2008.

### 3. Vastgoedpatrimonium

(x € 1 000 000)	
<b>PORTEFEUILLE OP 01.01.2009 IN INVESTERINGSWAARDE<sup>1</sup></b>	<b>3 247,04</b>
<b>Investerings</b>	<b>229,06</b>
Acquisities	141,97
Constructies en renovaties	87,09
<b>Verkopen en andere bewegingen</b>	<b>-325,14</b>
Investeringswaarde van de verkochte gebouwen op 31.12.2008	-277,75
Niet-gerealiseerde latente meer- en minderwaarden	-65,04
Andere bewegingen	17,65
<b>PORTEFEUILLE OP 31.12.2009 IN INVESTERINGSWAARDE<sup>1</sup></b>	<b>3 150,96</b>

Op 31.12.2009 heeft het geconsolideerde vastgoedpatrimonium een bovengrondse huoppervlakte van 1 695 629m<sup>2</sup>. De kantoren (99 gebouwen) vertegenwoordigen 58,4% van het patrimonium in reële waarde, de rusthuizen (99 gebouwen) 26,4% en de Pubstone portefeuille (1 068 gebouwen) 12,8%. De andere investeringssectoren zijn niet significant (2,4%). De gebouwen zijn hoofdzakelijk gelegen in België (84,1%). De gebouwen gelegen in het buitenland betreffen, enerzijds, de investeringen in de zorg- en gezondheidssector in Frankrijk (11,0%) en, anderzijds, de Nederlandse Pubstone portefeuille (4,8%).

De **bezettingsgraad**, die enkel van toepassing is op gebouwen in staat van ingebruikname op de berekeningsdatum (gebouwen in exploitatie), bedraagt **96,86% voor de totale portefeuille** (vs. 97,85% op 31.12.2008) en 94,88% voor de kantorenportefeuille. Het Brussels kantorenmarkt-gemiddelde ligt op 88,69% op 31.12.2009 (bron: CB Richard Ellis).

De **gemiddelde looptijd van de huurcontracten** van de Groep is **11,0 jaar voor de totale portefeuille** en 6,5 jaar voor de kantoren alleen. Doorgaans maken de kantorenverhuringen het onderwerp uit van huurcontracten met een klassieke initiële duur van 3-6-9 jaar (privé sector) of 15 jaar (openbare sector). De gemiddelde initiële huurtijd van de Pubstone portefeuille bedraagt 23 jaar, voor de rusthuizen gelegen in Frankrijk is dit 12 jaar en voor de rusthuizen gelegen in België 27 jaar. Eind 2009 bedroeg de gemiddelde resterende looptijd in deze sector respectievelijk 9,9 jaar voor Frankrijk en 24,7 jaar voor België. Alle huurcontracten omvatten een jaarlijkse indexering van de huren. Op basis van de contractuele huren zijn op 31.12.2009 de 5 belangrijkste klanten van Cofinimmo: de Belgische Staat (18,1%), de AB InBev Groep (12,5%), de Europese Commissie (8,8%), de Korian Groep (8,4%) en AXA (5,0%). In de kantorenportefeuille vertegenwoordigt de openbare sector 44% van de portefeuille wat een belangrijke stabiliteit van de huurinkomsten biedt.

<sup>1</sup> De reële waarde van de portefeuille wordt verkregen door de investeringswaarde te delen door 1,025.

### Waardering van de vastgoedportefeuille

<b>EVOLUTIE VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE</b>		
<i>Uittreksel uit het verslag van de onafhankelijke vastgoeddeskundige Winssinger &amp; Vennoten gebaseerd op de investeringswaarde</i>		
( x € 1 000 000)	31.12.2009	31.12.2008
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 150,96	3 247,04
Projecten en grondreserve	-61,77	-45,41
<b>Totaal gebouwen in exploitatie</b>	<b>3 089,79</b>	<b>3 201,63</b>
Contractuele huurprijzen	211,18	215,59
<b>Bruto rendement op gebouwen in exploitatie</b>	<b>6,83%</b>	<b>6,73%</b>
Contractuele huren +Geschatte huurwaarde van de op de waarderingsdatum leegstaande gebouwen	218,02	220,34
Bruto rendement bij 100% verhuring van de portefeuille	7,06%	6,88%
<b>Bezettingsgraad van de gebouwen in exploitatie<sup>1</sup></b>	<b>96,86%</b>	<b>97,85%</b>

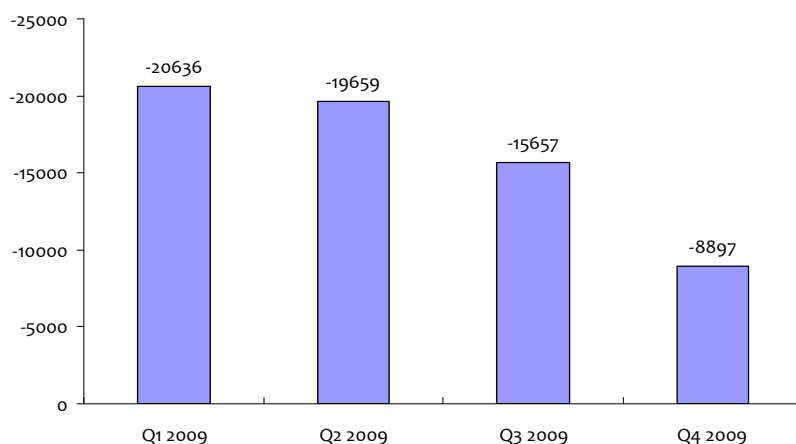
Op 31.12.2009 omvat de rubriek *Projecten en grondreserve* hoofdzakelijk de kantoorgebouwen de Meeûs Square 23 te Brussel en Avenue Building te Antwerpen alsook verschillende projecten of uitbreidingen in de rusthuissector in Vorst, Hoboken, Gentbrugge en Antwerpen.

Segment	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(in €)	(in%)	Variatie van de reële waarde op 1 jaar	(in € 1 000)	(in%)
<b>Kantoren</b>	<b>1 776 797 171</b>	<b>58,4%</b>	<b>-1,38%</b>	<b>128 038</b>	<b>61,8%</b>
Brussel Leopold/Louiza district	491 587 317	16,2%	-0,26%	32 913	15,9%
Brussel Centrum/Noord	255 985 366	8,4%	0,06%	29 856	14,4%
Brussel Gedecentraliseerd	653 677 561	21,5%	-1,01%	42 679	20,6%
Brussel Periferie & Satellieten	151 294 634	5,0%	-0,08%	10 072	4,9%
Antwerpen	109 834 732	3,6%	-0,13%	3 537	1,7%
Andere Regio's	114 417 561	3,8%	0,03%	8 980	4,3%
<b>Rust-en ziekenhuizen</b>	<b>802 502 049</b>	<b>26,4%</b>	<b>-0,40%</b>	<b>46 195</b>	<b>22,3%</b>
België	471 162 049	15,4%	-0,07%	23 712	11,4%
Frankrijk	331 340 000	11,0%	-0,33%	22 483	10,8%
<b>Pubstone</b>	<b>390 221 877</b>	<b>12,8%</b>	<b>-0,23%</b>	<b>27 372</b>	<b>13,2%</b>
België	245 667 820	8,1%	-0,05%	18 319	8,8%
Nederland	144 554 057	4,8%	-0,18%	9 054	4,4%
<b>Andere</b>	<b>71 215 344</b>	<b>2,4%</b>	<b>-0,06%</b>	<b>5 551</b>	<b>2,7%</b>
<b>TOTALE PORTEFEUILLE</b>	<b>3 040 736 440</b>	<b>100,0%</b>	<b>-2,07%</b>	<b>207 157</b>	<b>100,0%</b>

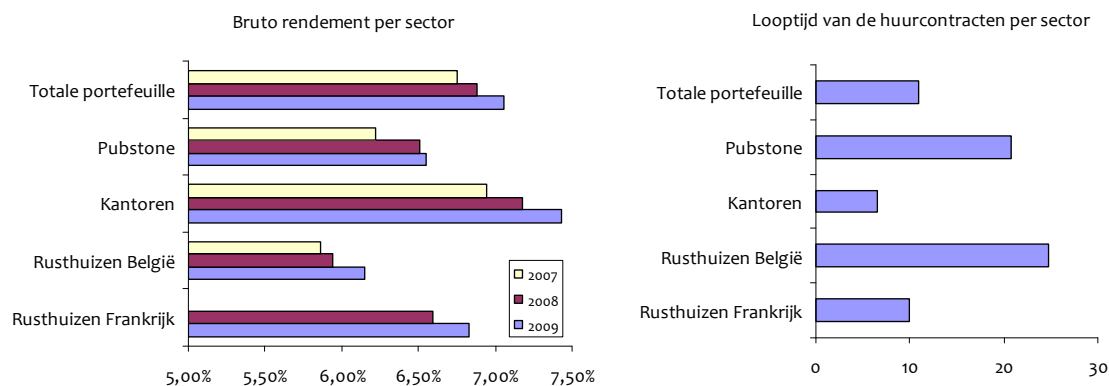
<sup>1</sup> Berekend op basis van de huurinkomsten.

De valorisatie van de gebouwen door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen resulteerde in een negatieve variatie van de reële waarde. Bij reële portefeuillesamenstelling daalt de waarde met 2,07%, ten gevolge van een verhoging van het rendementsniveau toegepast door de experts. Het rendement evolueert voor de hele portefeuille van 6,88% op 31.12.2008 naar 7,06% op 31.12.2009. Op jaarbasis wordt aldus een reële waardedaling van € 64,85 miljoen genoteerd. Trimester na trimester wordt de waardevermindering echter kleiner.

(x € 1 000)



Zoals weergegeven in onderstaande grafiek, steeg het rendement tussen 31.12.2007 en 31.12.2009 van 6,75% tot 7,06%. Het verschil in bruto rendement<sup>1</sup> dat waargenomen wordt tussen de Franse en Belgische rusthuizen wordt verklaard door de verschillende looptijden van de respectievelijke huurcontracten. Er bestaat inderdaad een sterke correlatie tussen de looptijd van de huurcontracten en de waarde van de gebouwen.



<sup>1</sup> Bij 100% verhuring.

**4. Dividend voor het gewoon aandeel voor boekjaar 2009, betaalbaar in 2010**

Rekening houdend met voorvermelde elementen, bevestigt de onderneming het dividendvooruitzicht van € 6,50 bruto per gewoon aandeel. Dit dividend zal door de Raad van Bestuur aan de Gewone Algemene Vergadering van 30.04.2010 voorgesteld worden. De voorgestelde verdeling is in overeenkomst met de bepalingen van Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen. De verdeling komt voort uit de gerealiseerde resultaten met uitzondering van de variaties van de reële waarde. Het bruto dividend van € 6,50 komt overeen met een pay out ratio van 87,01% van het netto courant resultaat van het boekjaar 2009 uitgezonderd de IAS 39 impact (€ 7,47 per aandeel).

**5. Dividend voor het bevoorrecht aandeel en conversie**

De in 2004 door Cofinimmo uitgegeven 1 499 766 bevoorrechte aandelen uitgegeven zijn converteerbaar naar ratio van 1 gewoon aandeel voor 1 bevoorrecht aandeel tijdens de laatste 10 dagen van elk kalenderkwartaal. De bevoorrechte aandelen die nog voor 31.03.2010 in gewone aandelen omgezet worden geven dus recht op een bruto dividend van € 6,50 voor boekjaar 2009, betaalbaar in mei 2010. De bevoorrechte aandelen die niet geconverteerd werden genieten van een prioritair geplafonneerd dividend van € 6,37 bruto per aandeel, eveneens uitbetaald in mei 2010. Op 31.12.2009 werden in totaal reeds 173 073 bevoorrechte aandelen omgezet in gewone aandelen.

**6. Nieuwe website**

Naar aanleiding van de bekendmaking van haar 2009 jaarresultaten, stelt Cofinimmo tevens haar nieuwe website voor ([www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)). De onderneming hecht het nodige belang aan een open en complete communicatie ten aanzien van haar aandeelhouders, klanten-huurders, leveranciers, de media en het grote publiek. Dankzij de nieuwste technologieën is de nieuwe website nog interactiever en dynamischer, en kan onmiddellijk alle nuttige en de meest recente informatie omtrent de onderneming worden bekomen. Geïnteresseerden wordt tevens de mogelijkheid geboden om automatisch op de hoogte te worden gebracht van elke nieuwe financiële aankondiging op de website aan de hand van het RSS feed systeem.

**7. Agenda van de aandeelhouder 2010**

Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag 2009 (op de website)	31.03.2010 (na beurs)
Gewone Algemene Vergadering voor 2009	30.04.2010
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.03.2010	10.05.2010
Datum van dividendbetaling (gewone en bevoorrechte aandelen)	
☞ Datum coupononthechting ( <i>Ex date</i> ) <sup>1</sup>	03.05.2010
☞ Registratiedatum ( <i>Record date</i> ) <sup>2</sup>	05.05.2010
☞ Betaaldatum van het dividend	Vanaf 10.05.2010
☞ Financiële dienst	Bank Degroof (hoofdbetaalagent) of een andere financiële instelling naar keuze
☞ Coupons	
- Gewoon aandeel	Coupon nr. 18
- Bevoorrechte aandelen	Coupons nr. 7 (COFP <sub>2</sub> ) en nr. 8 (COFP <sub>1</sub> )
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2010	02.08.2010
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2010	15.11.2010

Voor meer informatie:

**Ingrid Daerden**

Investor Relations Manager

Tel.: +32 2 373 00 04

idaerden@cofinimmo.be

**Ingrid Schabon**

Corporate Communications Manager

Tel.: +32 2 777 08 77

ischabon@cofinimmo.be

**Betreffende Cofinimmo**

Cofinimmo is de belangrijkste Belgische beursgenoteerde investeerder in vastgoed bestemd voor verhuring. De onderneming bezit een portefeuille van meer dan € 3 miljard goed voor een totale oppervlakte van 1 700 000m<sup>2</sup>. De onderneming is hoofdzakelijk actief in de kantoor- en zorgsector. Cofinimmo is een onafhankelijke onderneming die zelf instaat voor het beheer van haar vastgoedpatrimonium. Zij is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en Paris en geniet van het Belgische fiscale Vastgoedbevak-statuut en het Franse fiscale SIIC-statuut. Op 31.12.2009 bedraagt de totale beurskapitalisatie € 1,4 miljard.

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

**together in real estate**

<sup>1</sup> De datum vanaf dewelke de verhandeling op de beurs gebeurt zonder recht op de komende dividenduitkering

<sup>2</sup> Datum waarop de posities worden afgesloten om de aandeelhouders die recht hebben op het dividend te identificeren.

**Bijlage 1: Reconciliatie tussen de niet verwaterde<sup>1</sup> en verwaterde resultaten 2008**

Op 31.12.2008	Gewone aandelen	Bevoorrechte aandelen	Gewone & bevoorrechte aandelen (verwaterde resultaten)
(x € 1 000)			
IAS 39 impact – winst/(verlies)	(41 453)		(41 453)
Netto courant resultaat	56 371		56 371
Bevoorrecht dividend	-9 554	9 554	0
Minderheidsbelangen	-346		-346
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>	<b>46 471</b>	<b>9 554</b>	<b>56 025</b>
Resultaat op de portefeuille	-61 659		-61 659
Minderheidsbelangen	341		341
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep</b>	<b>-61 318</b>	<b>0</b>	<b>-61 318</b>
Netto resultaat	-5 288		-5 288
Bevoorrecht dividend	-9 554	9 554	0
Minderheidsbelangen	-5		-5
<b>Netto resultaat- aandeel van de Groep</b>	<b>-14 847</b>	<b>9 554</b>	<b>-5 293</b>
Aantal aandelen	10 884 287	1 499 766	12 384 053
(in €)			
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep – exclusief impact IAS 39</b>	<b>8,08</b>		<b>7,87</b>
<b>IAS 39 – winst/(verlies)</b>	<b>(3,81)</b>		<b>(3,35)</b>
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>	<b>4,27</b>		<b>4,52</b>
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep</b>	<b>-5,63</b>		<b>-4,95</b>
<b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>	<b>-1,36</b>		<b>-0,43</b>

<sup>1</sup> Zoals bekendgemaakt in het Jaarlijks Financieel Verslag 2008.

**Bijlage 2: Geconsolideerde resultatenrekeningen – Schema K.B. 21.06.2006 (x € 1 000)**

	31.12.2009	31.12.2008
<b>A. NETTO RESULTAAT</b>		
Huurinkomsten	200 572	189 995
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	17 655	11 056
Met verhuur verbonden kosten	-2 712	-2 175
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>215 515</b>	<b>198 876</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	209	952
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	46 114	38 636
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-1 329	-1 012
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-46 215	-39 018
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>214 294</b>	<b>198 434</b>
Technische kosten	-3 856	-2 606
Commerciële kosten	-1 475	-1 097
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-1 806	-2 360
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>207 157</b>	<b>192 371</b>
Beheerkosten vastgoed	-15 602	-14 496
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>191 555</b>	<b>177 875</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-6 369	-7 309
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>185 186</b>	<b>170 566</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	2 956	5 755
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-64 849	-63 784
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>123 293</b>	<b>112 537</b>
Financiële inkomsten	18 869	11 161
Netto interestkosten	-79 201	-76 899
Andere financiële kosten	-12 413	-2 092
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-12 301	-40 285
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-85 046</b>	<b>-108 115</b>
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>38 247</b>	<b>4 422</b>
Vennootschapsbelasting	-7 283	-6 080
Exit taks	1 482	-3 630
<b>Belastingen</b>	<b>-5 801</b>	<b>-9 710</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>32 446</b>	<b>-5 288</b>
Minderheidsbelangen	4	-5
<b>Netto resultaat – aandeel Groep<sup>1</sup></b>	<b>32 450</b>	<b>-5 293</b>
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep<sup>1</sup></b>	<b>92 390</b>	<b>56 025</b>
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep<sup>1</sup></b>	<b>-59 940</b>	<b>-61 318</b>

<sup>1</sup> De resultaten van 2008, bekendgemaakt in het persbericht van 13.02.2009, werden herwerkt zodanig dat het aandeel van de Groep 2008 zowel op de gewone als op de bevoorrechte aandelen betrekking heeft, zoals dat het geval is voor het aandeel van de Groep 2009.

<b>B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>		
Variaties in geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	1 301	-6 453
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	-16 396	-53 630
<b>Andere elementen van het globaal resultaat</b>	<b>-15 095</b>	<b>-60 083</b>
Minderheidsbelangen	-22	-38
<b>Andere elementen van het globaal resultaat – aandeel Groep</b>	<b>-15 117</b>	<b>-60 121</b>
<b>C. GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>17 351</b>	<b>-65 371</b>
Minderheidsbelangen	-18	-43
<b>Globaal resultaat – aandeel Groep</b>	<b>17 333</b>	<b>-65 414</b>