



TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR
(VOOR DE PERIODE 01.07.2010 – 30.09.2010)
MET INBEGRIJ VAN DE RESULTATEN AFGESLOTEN OP 30.09.2010

- ☞ Netto courant resultaat per aandeel (exclusief IAS 39) van € 5,74 (9 maanden), in lijn met de vooruitzichten voor het volledige jaar 2010 (€ 7,55)¹
- ☞ De bezettingsgraad van de portefeuille bedraagt 95,3%
- ☞ Schuldgraad van 48,5% en *Loan-to-Value* ratio van 51,2%

Brussel, 02.11.2010, 8:00AM CET

Het netto courant resultaat (exclusief impact IAS 39) voor de eerste 9 maanden van het jaar 2010 bedraagt € 84,7 miljoen, te vergelijken met € 79,7 miljoen voor de eerste 9 maanden van 2009, hetzij een verbetering van 6,3%. Gezien het aantal aandelen tussen deze twee periodes met 7% steeg, bedraagt dit resultaat (exclusief IAS 39) per aandeel € 5,74 in vergelijking met € 5,78 voor dezelfde periode van 2009. Het ligt in lijn met de vooruitzichten voor het volledige boekjaar 2010 namelijk € 7,55 per aandeel, vooruitzichten die ongewijzigd blijven.

De bezettingsgraad is gedaald met 1,52% sinds het begin van het jaar, hoofdzakelijk omwille van enerzijds de opname van het kantoorgebouw de Meeûs Square 23 na een zware renovatie en anderzijds het vertrek van 2 huurders in de kantoorgebouwen gelegen Bourgetlaan 44 en Tervurenlaan 270-272. Deze 3 gebouwen zijn gelegen te Brussel. Bij ongewijzigd patrimonium zijn de huren gezakt met 1,7%. Door de leegstand daalt het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) op 30.09.2010 met € 4,2 miljoen t.o.v. dezelfde periode in 2009.

Het financieel resultaat (exclusief IAS 39) stijgt met € 9,2 miljoen als gevolg van de daling van de gemiddelde kost van de schulden en van de vermindering van hun volume. De schuldratio, zoals gedefinieerd in de regelgeving van de Vastgoedbevaks, bedraagt 48,53% op 30.09.2010.

Na 9 maanden blijft het resultaat op de portefeuille – aandeel van de Groep negatief voor een bedrag van € 28,5 miljoen (€ -54,4 miljoen op 30.09.2009). Dit bedrag omvat een winst op verkopen van gebouwen van € 3,1 miljoen.

Het netto resultaat – aandeel van de Groep – inclusief de negatieve impact van de waardering van de financiële instrumenten en van het resultaat op de portefeuille is, na 9 maanden, een winst van € 2,36 per aandeel, te vergelijken met € 0,61 voor de eerste 9 maanden van 2009.

¹ Zoals gepubliceerd op 31.03.2010 in het Jaarlijks Financieel Verslag van het boekjaar 2009.

1. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het 3^{de} kwartaal 2010

1.1. Desinvesteringen

Op 15.07.2010 heeft Cofinimmo een erfpacht verleend aan de Duitse investeringsmaatschappij Hansainvest GmbH voor het **Montoyer 40** kantoorgebouw, gelegen in de Leopoldwijk. De prijs bedraagt € 12,1 miljoen. Dit bedrag is hoger dan de investeringswaarde van het gebouw, zoals bepaald door de deskundige.

1.2. Verkoop eigen aandelen

Cofinimmo NV verkocht in de markt gedurende de maanden juli en augustus 727 500 eigen gewone Cofinimmo aandelen (i.e. 4,91% van het totaal aantal uitgegeven aandelen) aan een gemiddelde prijs van € 92,54 per aandeel. Op 30.06.2010 bedroeg de intrinsieke waarde per aandeel in reële waarde € 91,83. Op 30.09.2010 bedraagt deze waarde € 91,97. Cofinimmo heeft 52 607 eigen aandelen in portefeuille aangehouden in het kader van haar aandelenoptieplan.

1.3. Private plaatsing

Op 06.09.2010 sloot Cofinimmo met succes de private plaatsing van niet-converteerbare obligaties af voor een bedrag van € 50 miljoen met een looptijd van 3 jaar en een bruto coupon van 2,936%, i.e. 1,45% boven de interbancaire SWAP-rente.

1.4. Conversie van bevoorrechte aandelen

Overeenkomstig Artikel 10bis van de statuten, was een nieuwe conversieperiode geopend van 21.09.2010 tot 30.09.2010, waarin de bevoorrechte Cofinimmo aandelen konden omgezet worden in gewone Cofinimmo aandelen. Tijdens deze periode, werden in totaal conversieaanvragen voor 2 093 bevoorrechte aandelen ontvangen. Aldus werden sinds het begin van de conversieprocedure (01.05.2009) 250 248 bevoorrechte aandelen omgezet in gewone aandelen. Het aantal nog in omloop zijnde bevoorrechte aandelen bedraagt aldus 1 249 518. De wijzigingen qua kapitaalsamenstelling die volgen uit deze conversies worden steeds bekendgemaakt aan de hand van een persbericht, in de statuten van de vennootschap en onder de rubriek “*Investor Relations & Media/Share Information/Types of Share + Shareholder Structure*” op de website van de onderneming (www.cofinimmo.com).

Ter herinnering: de volgende conversiemogelijkheid wordt geopend van 22.12.2010 tot 31.12.2010.

2. Kerncijfers

Algemene gegevens

(x € 1 000 000)	30.09.2010	31.12.2009
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 006,0	3 040,7
(x € 1 000)	30.09.2010 9 maanden	30.09.2009 9 maanden
Vastgoedresultaat	158 600	161 119
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	136 176	140 356
Financieel resultaat	-67 885	-72 716
Netto courant resultaat (aandeel Groep)	63 559	62 760
Resultaat op de portefeuille (aandeel Groep)	-28 535	-54 399
Netto resultaat (aandeel Groep)	34 824	8 361
(in %)	30.09.2010	31.12.2009
Beheerkosten/gemiddelde patrimoniumwaarde ¹	0,82%	0,81%
Operationele marge	85,86%	86,42%
Resterende looptijd van de huurcontracten ² (in jaren)	10,6	11,0
Bezettingsgraad ³	95,34%	96,86%
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	7,00%	7,06%
Netto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,51%	6,68%
Gemiddelde rentevoet van de leningen ⁴	4,27%	4,91%
Schuldgraad ⁵	48,53%	49,97%
Loan-to-value ratio ⁶	51,22%	52,81%

Gegevens per aandeel – verwaterd (in €)

Resultaten	30.09.2010 9 maanden	30.09.2009 9 maanden	30.09.2010 3 maanden	30.09.2009 3 maanden
Netto courant resultaat – aandeel Groep – exclusief IAS 39 impact	5,74	5,78	1,99	1,98
IAS 39 impact	-1,44	-1,23	-0,33	-0,75
Netto courant resultaat – aandeel Groep	4,30	4,55	1,66	1,23
Gerealiseerd resultaat op de portefeuille	0,21	0,05	0,13	0,04
Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille ⁷	-2,15	-3,99	-1,10	-1,11
Netto resultaat – aandeel Groep	2,36	0,61	0,69	0,16

Netto-actief waarde per aandeel	30.09.2010	31.12.2009
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde ⁸ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2009	91,97	93,51
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ⁹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2009	96,24	98,06

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

² Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.

³ 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 92,36% t.o.v. 88,17% voor de kantoormarkt (bron: CB Richard Ellis).

⁴ Bankmarges en afschrijving van de kosten van indekkingsinstrumenten met betrekking tot de periode inbegrepen.

⁵ Wettelijk ratio berekend als Financiële en andere schulden/Totaal der activa, overeenkomstig de regelgeving op Vastgoedbevaks.

⁶ Deze ratio werd in de documentatie met de bankiers gedefinieerd als netto financiële schuld gedeeld door de reële waarde van de portefeuille en de vorderingen financiële leasing.

⁷ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

⁸ Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsbelasting) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.

⁹ Investeringswaarde: voor inhouding van dezelfde aftrek.

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

	30.09.2010 9 maanden	30.09.2009 9 maanden	30.09.2010 3 maanden	30.09.2009 3 maanden
A. NETTO COURANT RESULTAAT				
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	146 713	149 111 ¹	48 041	50 779
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	13 124	13 241 ¹	4 375	4 414
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-151	-59	43	218
Kosten voor wederin staatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-1 086	-1 174	-592	-388
Vastgoedresultaat	158 600	161 119	51 867	55 023
Technische kosten	-3 050	-2 400	-549	-1 023
Commerciële kosten	-1 175	-638	-459	-248
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2 698	-1 304	-327	-719
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	151 677	156 777	50 532	53 033
Beheerkosten vastgoed	-10 830	-11 617	-3 447	-3 418
Operationeel vastgoedresultaat	140 847	145 160	47 085	49 615
Algemene kosten van de vennootschap	-4 671	-4 804	-1 485	-1 598
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	136 176	140 356	45 600	48 017
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39) ²	4 933	6 634	1 176	1 407
Financiële kosten (exclusief IAS 39) ³	-51 508	-62 449	-15 867	-21 014
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-21 310	-16 901	-4 886	-10 370
Belastingen	-4 600	-4 509	-1 459	-959
Netto courant resultaat⁴	63 691	63 131	24 564	17 081
Minderheidsbelangen	-332	-371	-93	-105
Netto courant resultaat – aandeel Groep	63 359	62 760	24 471	16 976
B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE				
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	3 092	711	1 958	504
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-31 240	-55 687	-16 348	-15 391
Exit taks	-172	167	164	-201
Resultaat op de portefeuille	-28 320	-54 809	-14 226	-15 088
Minderheidsbelangen	-215	410	-126	310
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	-28 535	-54 399	-14 352	-14 778
C. NETTO RESULTAAT				
Netto resultaat – aandeel Groep	34 824	8 361	10 119	2 198

¹ Zakencijfer herwerkt na de publicatie op 16.11.2009.

² IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële opbrengsten op 30.09.2010 en 30.09.2009 respectievelijk K€ 4 933 en K€ 6 634 (9 maanden) en K€ 1 176 en K€ 802 (3 maanden).

³ IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële kosten op 30.09.2010 en 30.09.2009 respectievelijk K€ -72 818 en K€ -79 350 (9 maanden) en K€ -20 753 en K€ -30 779 (3 maanden).

⁴ Netto resultaat uitgezonderd het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de exit taks.

AANTAL AANDELEN	30.09.2010	30.09.2009
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	13 553 307	12 473 715
Aantal uitgegeven en niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen	1 249 518	1 333 081
Aantal gewone aandelen in omloop	13 500 700	12 451 341
Aantal bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	1 249 518	1 333 081
Totaal aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	14 750 218	13 784 422

Commentaar bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema

Op 30.09.2010 bedragen de gecumuleerde huurinkomsten € 146,7 miljoen tegen € 149,1 miljoen op 30.09.2009, hetzij een vermindering van 1,6%. Het vastgoedresultaat op 30.09.2010 (€ 158,6 miljoen) vertoont gelijktijdig een daling van 1,6% ten opzichte van 30.09.2009 (€ 161,1 miljoen). Bij ongewijzigd patrimonium is het niveau van de huren gezakt met 1,7% over de laatste 12 maanden, voornamelijk door de huurleegstand. Op 30.09.2010 bedraagt de bezettingsgraad 95,34% voor de globale portefeuille en 92,36% voor de portefeuille van kantoorgebouwen. Het verlies van huur als gevolg van de verkopen van gebouwen in de loop van 2009 en 2010 is volledig opgevangen door de verwervingen en de oplevering van rusthuizen in dezelfde periode.

De verhouding van de directe en indirecte operationele kosten tot de gemiddelde patrimoniumwaarde blijft op 30.09.2010 constant op 0,82%.

Het operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) daalt van € 140,4 miljoen op 30.09.2009 naar € 136,2 miljoen op 30.09.2010, hetzij een vermindering van € 4,2 miljoen.

Het financieel resultaat daarentegen verbetert van € -72,7 miljoen op 30.09.2009 naar € -67,9 miljoen op 30.09.2010, voornamelijk omwille van de dalende interestlasten tussen die 2 periodes: deze bedragen € -47,5 miljoen op 30.09.2010 tegen € -60,9 miljoen op 30.09.2009. De uitleg hiervoor ligt enerzijds in de daling van het schuldenniveau (€ 1 602,8 miljoen op 30.09.2010 tegen € 1 747,1 miljoen op 30.09.2009) en anderzijds in de daling van de gemiddelde interestvoet, met inbegrip van de bankmarges en de afschrijvingskosten van de financiële afdekkingsinstrumenten voor de betrokken periode (4,27%¹ op 30.09.2010 tegen 4,91% in 2009).

De herwaardering van de optionele financiële instrumenten leidt tot een netto latent verlies van € 21,3 miljoen op 30.09.2010, te vergelijken met het netto latent verlies van € 16,9 miljoen op 30.09.2009. De balanspost van het eigen vermogen “Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van de afdekkingsinstrumenten”², waarop de variaties van de effectieve waarde van de financiële instrumenten geboekt worden, zowel voor de optionele als voor de niet-optionele, vermindert fors van € -47,1 miljoen op 31.12.2009 naar € -103,1 miljoen op 30.09.2010 onder invloed van de belangrijke daling van de toekomstige rentevoeten tussen deze 2 data. Dit element wordt niet geboekt via de resultatenrekeningen maar heeft een negatieve impact op het eigen vermogen en op de intrinsieke waarde van het aandeel. Dit bedrag zal progressief uit deze rubriek afgeboekt worden in de komende jaren, op het ogenblik van de stijging van de rentevoeten of ten laatste wanneer de afdekkingsinstrumenten actief worden.

¹ De gemiddelde interestvoet wordt berekend door, op jaarbasis, de interestlasten m.b.t. de financiële schuld (€ 47,5 miljoen) samen met de afschrijvingskosten van de afdekkingsinstrumenten (€ 3,9 miljoen) te delen door de gemiddelde schuld van de periode (€ 1 602,8 miljoen).

² De rubriek “Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van de afdekkingsinstrumenten” is opgenomen in de rubriek “Reserves” van de balans.

De belastingen (€ -4,6 miljoen) omvatten de belasting op de verworpen uitgaven van de Vastgoedbevak (voornamelijk de belasting op kantoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) en de vennootschapsbelasting ten laste van de filialen (voornamelijk Pubstone NV) die niet van het fiscale Vastgoedbevak-regime genieten.

Op 30.09.2010 bedraagt het netto courant resultaat – aandeel van de Groep € 63,4 miljoen tegen € 62,8 miljoen op 30.09.2009 (+1,0%). Zonder de negatieve impact van de norm IAS 39 bedraagt dit resultaat € 84,7 miljoen tegen € 79,7 miljoen op 30.09.2009 (+6,3%). Aangezien het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode is gestegen met 7,0% tussen deze 2 data, komt dit per aandeel neer op € 5,74 te vergelijken met € 5,78 op 30.09.2009 (-0,7%).

Op 30.09.2010 blijft het resultaat op de portefeuille negatief (€ -28,3 miljoen) maar is minder negatief t.o.v. dezelfde periode in 2009 (€ -54,8 miljoen). Het omvat een gerealiseerde meerwaarde op verkopen van € 3,1 miljoen tegen € 0,7 miljoen op 30.09.2009 evenals een negatieve variatie van de reële waarde van de portefeuille (variëaties voor de provisie voor exit taks inbegrepen) van € 31,4 miljoen, te vergelijken met een negatieve variatie van € 55,5 miljoen op 30.09.2009. Deze waardevermindering van de reële waarde wordt in ruime mate veroorzaakt door het waardeverlies van de gebouwen Livingstone en Wetenschap 15-17. Deze gebouwen zullen een grondige renovatie ondergaan wanneer zij vrijkomen op het einde van 2011. In aandeel van de Groep bedraagt de variatie van de reële waarde van de portefeuille € -2,15 per aandeel op 30.09.2010 tegen € -3,99 per aandeel voor dezelfde periode in 2009.

Het netto resultaat – aandeel van de Groep vertegenwoordigt een winst van € 34,8 miljoen tegen € 8,4 miljoen op 30.09.2009. Per aandeel bedraagt dit netto resultaat € 2,36 tegen € 0,61.

4. Geconsolideerde balans (x € 1 000)

	30.09.2010	31.12.2009
Vaste activa	3 263 549	3 308 866
Goodwill	164 012	163 924
Immateriële vaste activa	1 510	1 984
Vastgoedbeleggingen	3 005 981	3 040 736
Andere materiële vaste activa	580	723
Financiële vaste activa	31 697	34 470
Vorderingen financiële leasing	59 721	66 956
Handelsvorderingen en andere vaste activa	48	73
Vlottende activa	85 817	93 818
Activa bestemd voor verkoop	170	755
Financiële vlottende activa	11 263	8 603
Vorderingen financiële leasing	2 502	2 762
Handelsvorderingen	20 049	12 490
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	24 845	46 730
Kas en kasequivalenten	2 799	2 343
Overlopende rekeningen	24 189	20 135
TOTAAL ACTIVA	3 349 366	3 402 684
Eigen vermogen	1 365 067	1 409 057
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1 356 506	1 400 904
Kapitaal	790 438	750 715
Uitgiftepremies	508 151	479 541
Reserves	23 093	138 198
Netto resultaat van het boekjaar	34 824	32 450
Minderheidsbelangen	8 561	8 153
Verplichtingen	1 984 299	1 993 627
Langlopende verplichtingen	1 486 218	1 587 615
Voorzieningen	17 515	17 766
Langlopende financiële schulden	1 234 381	1 381 474
Andere langlopende financiële verplichtingen	96 782	51 522
Uitgestelde belastingen	137 540	136 853
Kortlopende verplichtingen	498 081	406 012
Kortlopende financiële schulden	327 078	244 659
Andere kortlopende financiële verplichtingen	79 366	63 233
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	60 594	69 555
Overlopende rekeningen	31 043	28 565
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 349 366	3 402 684

Commentaar bij de geconsolideerde balans

De reële waarde (“fair value”) van de vastgoedportefeuille¹, opgenomen in de geconsolideerde balans door de toepassing van de norm IAS 40, wordt bekomen door van de investeringswaarde de transactiekosten af te trekken. Op 30.09.2010 bedraagt de reële waarde € 3 006,0 miljoen, in vergelijking met € 3 040,7 miljoen op 31.12.2009.

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille¹ bedraagt € 3 115,6 miljoen op 30.09.2010 in vergelijking met € 3 151,0 miljoen op 31.12.2009 (zie ook tabel “Vastgoedpatrimonium” hieronder).

¹ De activa bestemd voor eigen gebruik en de projectontwikkelingen inbegrepen.

5. Vastgoedpatrimonium

EVOLUTIE VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE		
<i>Uittreksel uit het verslag van de onafhankelijke vastgoeddeskundige Winssinger & Vennoten gebaseerd op de investeringswaarde</i>		
(x € 1 000 000)	30.09.2010	31.12.2009
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 115,61	3 150,96
Projecten en grondreserve	-29,95	-61,17
Totaal gebouwen in exploitatie	3 085,65	3 089,79
Contractuele huurprijzen	205,99	211,18
Bruto rendement op gebouwen in exploitatie	6,68%	6,83%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de op de waarderingsdatum leegstaande gebouwen	216,06	218,02
Bruto rendement bij 100% verhuring van de portefeuille	7,00%	7,06%
Bezettingsgraad van gebouwen in exploitatie¹	95,34%	96,86%

Op 30.09.2010, omvat de rubriek *Projecten en grondreserve* voornamelijk de projecten en de uitbreidingen in het segment rusthuizen, waarvan de belangrijkste in Grez-Doiceau, Oud-Turnhout en Gentbrugge gelegen zijn.

Segment	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(in € 1 000)	(in %)	Variatie over de periode	(in € 1 000)	(in %)
Kantoren	1 742 297	58,0%	-2,44%	88 711	58,49%
Brussel Leopold/Louiza	471 134	15,7%	-4,02%	23 609	15,57%
Brussel Centrum/Noord	266 572	8,9%	-1,72%	22 008	14,51%
Brussel Gedecentraliseerd	637 907	21,2%	-3,47%	26 927	17,75%
Brussel Periferie & Satellieten	150 290	5,0%	-0,04%	7 264	4,79%
Antwerpen	108 324	3,6%	-2,49%	2 618	1,73%
Andere Regio's	108 069	3,6%	0,56%	6 285	4,14%
Rust- en ziekenhuizen	826 926	27,5%	1,36%	39 841	26,27%
België	490 779	16,3%	1,57%	21 805	14,38%
Frankrijk	336 148	11,2%	1,05%	18 036	11,89%
Pubstone	392 408	13,1%	0,27%	20 625	13,59%
België	248 908	8,3%	0,94%	13 840	9,12%
Nederland	143 500	4,8%	-0,90%	6 785	4,47%
Andere	44 349	1,5%	-0,30%	2 500	1,65%
TOTALE PORTEFEUILLE	3 005 981	100,0%	-1,01%	151 677	100,00%

¹ Berekend op basis van de huurinkomsten.

6. Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 30.09.2010

6.1. Acquisities

Cofinimmo heeft, als inbreng in natura en voor een bedrag van € 11,0 miljoen, alle aandelen van de NV **Prinsenspark**, eigenaar van het rusthuis met dezelfde naam en gelegen te 3600 Genk, D'Ierdstraat, 11, ontvangen. Het gebouw telt 120 erkende bedden en heeft een oppervlakte van 8 169m². Zijn waarde werd vastgelegd op € 11,4 miljoen en ligt in lijn met de investeringswaarde, t.t.z. de expertisewaarde. Een uitbreiding van 7 510m² zal toegevoegd worden aan de bestaande gebouwen. De bouw ervan is voorzien in 2011. Deze uitbreiding betreft 34 bijkomende bedden en 40 service flats. Cofinimmo zal de uitbreiding financieren ten belope van € 8,2 miljoen. Het bruto huurrendement van het gebouw zal dan 6,60% bedragen in dubbel netto equivalent¹.

De inbrengende vennootschap, Senior Living Group NV, met wie Cofinimmo een erfpachtovereenkomst heeft afgesloten voor een duurtijd van 27 jaar, heeft ter vergoeding van de inbreng 113 577 nieuwe gewone Cofinimmo aandelen ontvangen. Deze aandelen werden uitgegeven aan een prijs van € 97,13 en zijn deelgerechtigd in het resultaat van de vennootschap vanaf 01.01.2010 (zie persbericht van 05.10.2010).

6.2. Desinvesteringen

In het kader van haar voortdurend vastgoedarbiterbeleid van haar kantorenportefeuille, heeft Cofinimmo de kantoorgebouwen **Allard 40-42 en Regentschap 55-65**, die samen één geheel vormen, gelegen in het Brusselse stadscentrum, verkocht aan een groep privé investeerders voor een totaal bedrag van € 36,1 miljoen. Dit bedrag ligt boven hun totale investeringswaarde zoals bepaald door de vastgoeddeskundige aan het begin van het boekjaar. De gebouwen hebben een totale oppervlakte van 13 385m² en zijn hoofdzakelijk verhuurd aan de Regie der Gebouwen (zie persbericht van 05.10.2010).

Op 28.10.2010 heeft Cofinimmo NV een erfpacht verleend aan het Duitse investeringsfonds HFSB Metropolen Westeuropa, beheerd door de Duitse investeringsmaatschappij Hansainvest GmbH, voor het kantoorgebouw **Louiza 140** gelegen in de Louizawijk. De verkoopprijs bedraagt € 11,9 miljoen. Dit bedrag is hoger dan de investeringswaarde van het gebouw, zoals geschat door de vastgoeddeskundige.

¹ De voorstelling van het bruto rendement in dubbel netto equivalent laat een vergelijking toe met de rendementen op de kantoren.



PERSBERICHT

Cofinimmo 
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
EMBARGO TOT 02.11.2010 – 8:00AM

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 1700 000m². 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 30.09.2010 bedraagt de totale beurskapitalisatie € 1,5 miljard.

www.cofinimmo.com

together in real estate

Bijlage: Globaal resultaat – Schema IFRS (x € 1 000)

	30.09.2010 9 maanden	30.09.2009 9 maanden	30.09.2010 3 maanden	30.09.2009 3 maanden
A. NETTO RESULTAAT				
Huurinkomsten	146 969	151 117	48 241	51 400
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	13 124	13 241	4 375	4 414
Met verhuur verbonden kosten	-257	-2 006	-200	-621
Netto huurresultaat	159 836	162 352	52 416	55 193
Recuperatie van vastgoedkosten	125	118	43	1
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	27 108	31 929	8 393	10 062
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-1 211	-1 292	-635	-389
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-27 258	-31 988	-8 350	-9 844
Vastgoedresultaat	158 600	161 119	51 867	55 023
Technische kosten	-3 050	-2 400	-549	-1 023
Commerciële kosten	-1 175	-638	-459	-248
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-2 698	-1 304	-327	-719
Beheerkosten vastgoed	-10 830	-11 617	-3 447	-3 418
Vastgoedkosten	-17 753	-15 959	-4 782	-5 408
Operationeel vastgoedresultaat	140 847	145 160	47 085	49 615
Algemene kosten van de vennootschap	-4 671	-4 804	-1 485	-1 598
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	136 176	140 356	45 600	48 017
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	3 092	711	1 958	504
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-31 240	-55 687	-16 348	-15 391
Operationeel resultaat	108 028	85 380	31 210	33 130
Financiële inkomsten	4 933	6 634	1 176	1 407
Netto interestkosten	-47 505	-60 932	-15 697	-20 788
Andere financiële kosten	-4 003	-1 517	-170	-226
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-21 310	-16 901	-4 886	-10 370
Financieel resultaat	-67 885	-72 716	-19 577	-29 977
Resultaat vóór belastingen	40 143	12 664	11 633	3 153
Vennootschapsbelasting	-4 600	-4 509	-1 459	-959
Exit taks	-172	167	164	-201
Belastingen	-4 772	-4 342	-1 295	-1 160
Netto resultaat	35 371	8 322	10 338	1 993
Minderheidsbelangen	-547	39	-219	205
Netto resultaat – aandeel Groep	34 824	8 361	10 119	2 198
Netto courant resultaat – aandeel Groep	63 359	62 760	24 471	16 976
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	-28 535	-54 399	-14 352	-14 778

B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT				
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	370	2 593	-45	3 018
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	-56 038	8 975	-8 256	30 720
Andere elementen van het globaal resultaat	-55 668	11 568	-8 301	33 738
Minderheidsbelangen	12	6	10	17
Andere elementen van het globaal resultaat – aandeel Groep	-55 656	11 574	-8 291	33 755
C. GLOBAAL RESULTAAT				
Minderheidsbelangen	-535	45	-209	222
Globaal resultaat – aandeel Groep	-20 832	19 935	1 828	35 953