



Netto courant resultaat (aandeel Groep, exclusief IAS 39) voor het 1^{ste} semester 2010: € 3,94 per aandeel
(te vergelijken met € 3,80 voor het 1^{ste} semester 2009)

Dividendvooruitzicht voor het boekjaar ongewijzigd: € 6,50 bruto per gewoon aandeel

Voortzetting van het diversificatiebeleid van het patrimonium

Inhoudsopgave

Tussentijds beheersverslag	P.3
Samenvatting van de resultaten en vooruitzichten	P.3
Kerncijfers	P.5
Evolutie van de portefeuille	P.6
Commerciële resultaten	P.8
Vastgoedpatrimonium	P.10
Investeringsprogramma 2010-2011	P.12
Beheer van de financiële middelen	P.14
Informatie betreffende de aandelen en obligaties	P.17
Gebeurtenissen na 30.06.2010	P.19
Risicobeheer	P.20
Corporate Governance	P.22
Verkorte financiële overzichten	P.23
Globaal resultaat – Schema IFRS	P.24
Geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema	P.26
Geconsolideerde balans	P.29
Berekening van de schuldratio	P.30
Kasstroomoverzicht	P.31
Geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen	P.32
Bijlagen bij de geconsolideerde rekeningen	P.34
Overeenkomstigheidsverklaring	P.47
Bijlagen:	P.48
Verslag van de vastgoeddeskundige	P.48
Verslag van de commissaris	P.53

1. Tussentijds beheersverslag

1.1. Samenvatting van de resultaten en vooruitzichten

a. Resultaten

Het netto courant resultaat voor het 1^{ste} semester 2010, aandeel van de Groep, exclusief de herwaardering van de financiële indekkingsinstrumenten voor de rentelasten van de toekomstige periodes (conform de norm IAS 39), bedraagt € 55,31 miljoen, in vergelijking met € 52,31 miljoen voor het 1^{ste} semester 2009, hetzij een stijging van 5,7%. Per aandeel en voor dezelfde periodes bedraagt dit resultaat € 3,94 tegen € 3,80, een verbetering van bijna 4,0%.

De eerste helft van het boekjaar 2010 heeft slechts een lichte stijging van de huurinkomsten gekend: +0,34% tegenover het 1^{ste} semester 2009. Het eerste semester werd gekenmerkt door een beperkte indexering van de lopende huurcontracten en de stijging van de leegstand (van 3,14% naar 4,34%). Het operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille, financieel resultaat en belastingen) daalt met 1,9% door de hogere technische kosten, en kosten en taksen van niet-verhuurde goederen.

De resultatenrekeningen hebben voordeel gehaald uit de daling van het gemiddelde schuldenniveau en de eraan verbonden kosten, die hebben geleid tot een daling van de financiële kosten met 11,9%, na compensatie met de financiële opbrengsten.

In de periode 31.12.2009 tot 30.06.2010 heeft de gemiddelde daling met 0,70% van de curve van de toekomstige rentevoeten een negatieve herwaardering met zich meegebracht van de financiële indekkingsinstrumenten die Cofinimmo heeft aangegaan voor de periode 2010-2017. Het in eigen vermogen geboekte gedeelte (€ 3,40) en het gedeelte geboekt in het resultaat (€ 1,17) vertegenwoordigen samen € 4,57 per aandeel voor het semester. Deze herwaardering is het gevolg van de consistente politiek van Cofinimmo om zich in te dekken tegen het renterisico.

Het resultaat op de portefeuille is een verlies van € 14,1 miljoen, hoofdzakelijk bestaande uit een gerealiseerde winst van € 1,1 miljoen en een negatieve variatie in de reële waarde van € 14,9 miljoen. Deze variatie was negatief in het 1^{ste} semester 2009 voor een bedrag van € 40,3 miljoen en voor € 23,4 miljoen in het 2^{de} semester 2009.

De impact van de negatieve herwaardering van de financiële instrumenten en van de negatieve variatie in de reële waarde van de gebouwen hebben samen, ondanks het behoorlijk courant resultaat, een daling met 1,8% van de intrinsieke waarde van het aandeel tot gevolg. Deze bedraagt € 91,83 of € 96,32 op 30.06.2010, naargelang de transactiekosten (voornamelijk de mutatierechten met betrekking tot een hypothetische verkoop) worden afgetrokken of niet.

b. Vooruitzichten

Het netto courant resultaat (aandeel van de Groep) exclusief impact IAS 39 van € 3,94 per aandeel van het 1^{ste} semester 2010 laat een bevestiging toe van het objectief van de vennootschap, zoals aangekondigd op 31.03.2010 bij de publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2009, om op het einde van het jaar, op dezelfde basis, een resultaat van € 7,55 per aandeel te bereiken.

Om haar investeringsprogramma te financieren onderhandelt Cofinimmo momenteel over de verkoop van verschillende kantoorgebouwen. De verkoop van de kantoorgebouwen tijdens het 1^{ste} semester van dit jaar heeft € 39,65 miljoen opgeleverd. Een bijkomende desinvestering van € 12,12 miljoen gebeurde op 15.07.2010. Indien het opportuun is voor het behoud van een voorzichtige schuldgraad, overweegt Cofinimmo eveneens over te gaan tot de geleidelijke verkoop, via de beurs, van alle of van een gedeelte van de eigen aandelen die gecreëerd werden bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 25.06.2010 en toegekend werden aan haar 100% dochter Leopold Square NV. Eind juni en begin juli zijn er trouwens al 30 000 aandelen verkocht op de beurs.

Rekening houdend met deze hypothesen en uitgezonderd onverwachte gebeurtenissen bevestigt de Raad van Bestuur het bruto dividendvooruitzicht voor het boekjaar 2010 van € 6,50 per gewoon aandeel.

1.2. Kerncijfers

Algemene gegevens

(x € 1 000 000)	30.06.2010	31.12.2009
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 018,5	3 040,7
(x € 1 000)	30.06.2010	30.06.2009
Vastgoedresultaat	106 732	106 096
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	90 577	92 339
Financieel resultaat	-48 308	-42 739
Netto courant resultaat (aandeel Groep)	38 888	45 783
Resultaat op de portefeuille (aandeel Groep)	-14 183	-39 620
Netto resultaat (aandeel Groep)	24 705	6 163
(in %)	30.06.2010	31.12.2009
Beheerkosten/gemiddelde patrimoniumwaarde ¹	1,05%	0,81% ²
Operationele marge	84,86%	86,42%
Resterende looptijd van de huurcontracten ³ (in jaren)	10,8	11,0
Bezettingsgraad ⁴	95,66%	96,86%
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	7,06%	7,06%
Netto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,51%	6,68% ⁵
Gemiddelde rentevoet van de leningen ⁶	4,28%	4,91%
Schuldgraad ⁷	50,85%	49,97%
Loan to value ratio ⁸	53,73%	52,81%

Gegevens per aandeel – verwaterd (in €)

Resultaten	30.06.2010	30.06.2009
Netto courant resultaat – aandeel Groep – exclusief impact IAS 39	3,94	3,80
IAS 39 impact	-1,17	-0,48
Netto courant resultaat – aandeel Groep	2,77	3,32
Gerealiseerd resultaat op de portefeuille	0,08	0,01
Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille ⁹	-1,09	-2,88
Netto resultaat – aandeel Groep	1,76	0,45

Netto-actief waarde per aandeel	30.06.2010	31.12.2009
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde ¹⁰ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2009	91,83	93,51
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ¹¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2009	96,32	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 in totaliteit afgedekt door verzekeringspremies.

² De ratio 2009 gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2009 (0,80%) werd herberekend tengevolge van de wijziging van de berekeningswijze van deze ratio in 2010. De activa die behoren tot de projecten en grondreserves zijn niet meer opgenomen in het patrimonium.

³ Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.

⁴ 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 92,92% t.o.v. 88,16% voor de kantoormarkt (bron: CB Richard Ellis).

⁵ De ratio 2009 gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2009 (6,79%) werd herberekend tengevolge van de wijziging van de berekeningswijze van deze ratio in 2010.

⁶ Bankmarges en afschrijving van de kosten van indekkingsinstrumenten met betrekking tot de periode inbegrepen.

⁷ Wettelijke ratio berekend als Financiële en andere schulden/Totaal der activa, berekend overeenkomstig de regelgeving op Vastgoedbevaks.

⁸ Deze ratio werd in de documentatie met de bankiers gedefinieerd als netto financiële schuld gedeeld door de reële waarde van de portefeuille en de financiële huurvorderingen.

⁹ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen.

¹⁰ Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsbelasting) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.

¹¹ Investeringswaarde : voor inhouding van dezelfde aftrek.

1.3. Evolutie van de portefeuille

a. Investerings

De vennootschap heeft in de loop van de eerste 6 maanden van 2010 bouwwerken en renovaties uitgevoerd voor een totaal bedrag van € 21,93 miljoen, waarvan € 8,63 miljoen in kantoren, € 12,95 miljoen in rusthuizen en € 0,35 miljoen in de portefeuille van Pubstone.

De belangrijkste opleveringen van het eerste semester 2010 betreffen:

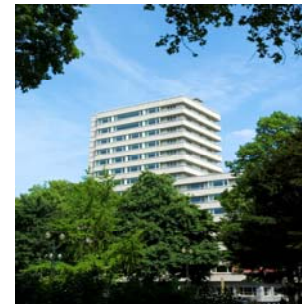
- **Rusthuis Bellevue te Brussel:** het voormalig kantoorgebouw is omgevormd in een rusthuis van 153 bedden op een oppervlakte van 7 500m². Het gebouw is verhuurd aan de Groep Senior Assist en draagt positief bij tot het resultaat van Cofinimmo vanaf februari 2010. De jaarlijkse basishuur bedraagt € 1,05 miljoen.
- **Rusthuis Heydehof te Hoboken:** renovatie en uitbreiding van het bestaande rusthuis, uitgevoerd onder supervisie van +de afdeling Project Management van Cofinimmo. De oplevering betreft een bijkomende oppervlakte van 1 800m² en 39 bedden. Het gebouw wordt uitgbaat door de Groep Armonea.
- **de Meeûs Square 23 te Brussel:** na een renovatie van bijna 2 jaar werd dit kantoorgebouw ingehuldigd en wordt opgenomen in de portefeuille van vastgoedbeleggingen vanaf juli 2010. Een structurele renovatie van dit gedeeltelijk geklasseerd gebouw werd uitgevoerd, met inbegrip van de restauratie van de gevels. Dit prestigieus gebouw biedt vandaag 8 500m² kantooroppervlakte, en beantwoordt aan de wensen van de meest veeleisende huurder. Daarenboven bieden de bovenste verdiepingen een prachtig uitzicht over het centrum van Brussel, de Leopoldwijk en de gebouwen van de Europese instellingen. In samenwerking met de vastgoedmakelaars werkt de commerciële afdeling van Cofinimmo intensief aan de commercialisering van het gebouw; de vooruitzichten voor verhuring zijn veelbelovend.



Bellevue



Heydehof



de Meeûs Square 23

b. Desinvesteringen

In het kader van haar voortdurend vastgoedarbiterbeleid heeft Cofinimmo activa verkocht gedurende het 1^{ste} semester 2010 voor een totaal bedrag van € 39,65 miljoen, met een meerwaarde van € 0,3 miljoen.

De meest significante verkopen betreffen volgende activa: **Kortrijksesteenweg 39** te Gent, **Luchthavenlaan 18-20-22** te Vilvoorde en **Noorderlaan 75** te Antwerpen (zie persbericht van 15.06.2010).

c. Bouw- en renovatiewerken

Tijdens de eerste jaarthelft van 2010 werden volgende belangrijke werven door het Project Management team van Cofinimmo opgeleverd:

Kantoren

Gebouw	Type werken	Einde werken	Oppervlakte (in m ²)
de Meeûs Square 23 Brussel, Leopold & Louizawijk	Structurele renovatie – Gebouw met geklasseerde gevels	Q3 2010	9 253
Papiermolen Brussel, Gedecentraliseerd	Belangrijke renovatie	Q1 2010	3 532
Serenitas A Brussel, Gedecentraliseerd	Belangrijke renovatie	Q1 en Q2 2010	5 303

Rust- en ziekenhuizen België¹

Bellevue , Brussel	Zware renovatie	Q1 2010	7 926
---------------------------	-----------------	---------	-------

¹ Het betreft nazorg- en revalidatiecentra en psychiatrische instellingen.

1.4. Commerciële resultaten¹

a. Huursituatie van de portefeuille

Op 30.06.2010 bedraagt de bezettingsgraad 95,66%² voor de totale portefeuille en 92,92% voor de kantorenportefeuille alleen. Dat is 4,76% meer dan het overeenkomstig marktgemiddelde (88,16%) (bron: CB Richard Ellis). De andere segmenten van de portefeuille zijn bezet voor 100%. Globaal ondertekende Cofinimmo tijdens de eerste jaarhelft van 2010 huurovereenkomsten voor meer dan 28 300m².

Leegstand kantoren	Cofinimmo (in %)	Markt (in %)
Antwerpen	9,1%	11,3%
Brussel	7,1%	11,8%
CBD	1,4%	8,2%
Gedecentraliseerd	13,0%	14,4%
Periferie	10,7%	23,5%

Huurders	Contractuele huurinkomsten (in %)	Gemiddelde resterende looptijd (in jaren)
Regie der Gebouwen (Belgische Federale Staat)	18,1%	10,3
AB InBev Groep	12,7%	20,3
Korian	8,5%	9,3
Internationale openbare sector	7,4%	6,9
Armonea	5,7%	23,8
Top 5 huurders	52,4%	13,6
AXA Groep	4,8%	7,0
Senior Living Group	4,6%	24,1
Dexia Bank	3,0%	1,5
Méditer	2,4%	9,2
IBM Belgium	2,2%	4,5
Top 10 huurders	69,4%	12,9
Top 20 huurders	77,5%	12,3
Overige huurders	22,5%	5,7
TOTAAL	100,0%	10,8

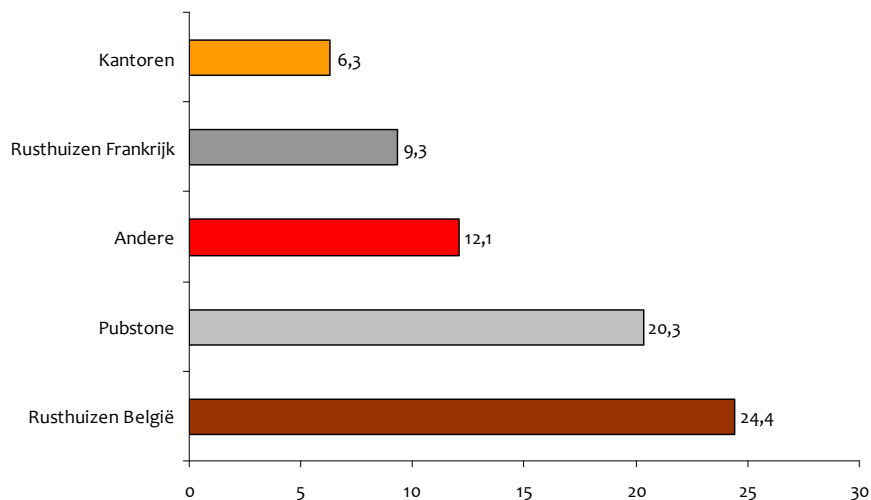
b. Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten (in contractuele huurbedragen)

De resterende looptijd tot aan de vervaldag van de huurcontracten die van kracht zijn op 30.06.2010 bedraagt 10,8 jaar indien elke huurder zijn contract bij de eerste mogelijke opzegoptie ("break") zou opzeggen. Dit cijfer stijgt tot 11,4 jaar indien geen enkele opzegoptie zou worden uitgeoefend, m.a.w. indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurcontracten in hun gebouw blijven.

¹ Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld betreffen de gegevens vermeld onder deze rubriek de geconsolideerde portefeuille. Sectorinformatie is terug te vinden onder het hoofdstuk "Vastgoedpatrimonium".

² De bezettingsgraad is enkel van toepassing op gebouwen die op de datum van de berekening in gebruik kunnen genomen worden (gebouwen in exploitatie).

Maturiteit van de huurovereenkomsten per sector
(tot aan de eerste mogelijke opzegoptie - in jaren)



Maturiteit van de portefeuille

Huurcontracten > 9 jaar	53,2%
Kantoren (openbare sector)	15,6%
Rust- en ziekenhuizen	22,2%
Pubstone	12,7%
Kantoren (privé sector)	1,7%
Andere	1,0%
Huurcontracten 6-9 jaar	9,0%
Kantoren	9,0%
Huurcontracten < 6 jaar	37,8%
Kantoren	34,7%
Rust- en ziekenhuizen	2,0%
Andere	1,1%

Meer dan 53% van de huurcontracten zijn afgesloten op lange termijn (meer dan 9 jaar).

1.5. 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)	30.06.2010	31.12.2009
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 128,11	3 150,96
Projecten en grondreserve	-56,38	-61,17
Totaal gebouwen in exploitatie	3 071,73	3 089,79
Contractuele huurprijzen	207,50	211,18
Bruto rendement op gebouwen in exploitatie	6,76%	6,83%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de op de waarderingsdatum leegstaande gebouwen	216,91	218,02
Bruto rendement bij 100% verhuring van de portefeuille	7,06%	7,06%
Bezettingsgraad van de gebouwen in exploitatie¹	95,66%	96,86%

Gebouwen	Bovengrondse oppervlakte (in m²)	Contractuele huurgelden (x € 1 000)	Bezettingsgraad (in %)	Huren + GHW² op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huurwaarde (x € 1 000)
Kantoren	635 230	100 926	91,5%	110 284	103 256
Kantoren met overgedragen vorderingen ³	214 960	22 615	99,7%	22 684	22 684
Totaal kantoren + overgedragen en verdisconteerde huren	850 190	123 541	92,9%	132 968	125 940
Rust- en ziekenhuizen	478 780	52 958	100,0%	52 958	51 345
Pubstone	343 380	27 873	100,0%	27 873	26 368
Andere	26 904	3 117	100,0%	3 117	2 716
Totaal vastgoedbeleggingen + overgedragen en verdisconteerde huren	1 699 254	207 489	95,7%	216 916	206 369
Projecten & Renovaties	11 668	183	n.a.	1 967	1 993
Grondreserve	-	32	n.a.	32	32
TOTAAL	1 710 922	207 703		218 915	208 394

¹ Berekend op basis van de huurinkomsten.

² Geschatte huurwaarde.

³ De huurgelden opgenomen voor de gebouwen Egmont I en II betreffen de wedersamenstelling van de overgedragen huren. Cofinimmo int echter hun volledige contractuele huurinkomsten nog tot 31.12.2010. Deze bedragen op jaarbasis € 14,59 miljoen.

Segment	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(in €)	(in %)	Variatie in de reële waarde over de periode	(in € 1 000)	(in %)
Kantoren	1 761 809 366	58,4%	-1,35%	58 932	58,3%
Brussel Leopold/Louiza	488 880 976	16,2%	-2,13%	15 538	15,4%
Brussel Centrum/Noord	263 467 317	8,7%	0,32%	14 559	14,4%
Brussel Gedecentraliseerd	641 947 317	21,3%	-2,13%	18 428	18,2%
Brussel Periferie & Satellieten	150 085 854	5,0%	-0,13%	4 812	4,8%
Antwerpen	109 976 195	3,6%	-0,44%	1 654	1,6%
Andere Regio's	107 451 707	3,6%	0,08%	3 941	3,9%
Rust- en ziekenhuizen	822 657 442	27,3%	1,18%	26 421	26,1%
België	490 020 175	16,2%	1,98%	14 555	14,4%
Frankrijk	332 637 267	11,0%	0,00%	11 866	11,7%
Pubstone	390 148 598	12,9%	-0,06%	13 545	13,4%
België	246 357 088	8,2%	0,21%	9 086	9,0%
Nederland	143 791 509	4,8%	-0,53%	4 459	4,4%
Andere	43 879 332	1,5%	-0,54%	2 247	2,2%
TOTALE PORTEFEUILLE	3 018 494 738	100,0%	-0,48%	101 145	100,0%

Geografische uitsplitsing (in reële waarde)	(in %)
België	84,2%
Brussel & Periferie	58,7%
Vlaams Gewest	18,5%
Waals Gewest	7,0%
Frankrijk (rust- en ziekenhuizen)	11,0%
Nederland (Pubstone)	4,8%

Rendement per segment	Kantoren	Rust- en ziekenhuizen	Pubstone	Andere	TOTAAL
Bruto huurrendement bij 100% verhuring	7,49%	6,40%	6,55%	7,28%	7,06%
Netto huurrendement bij 100% verhuring	6,66%	6,32%	6,32%	5,92%	6,51%

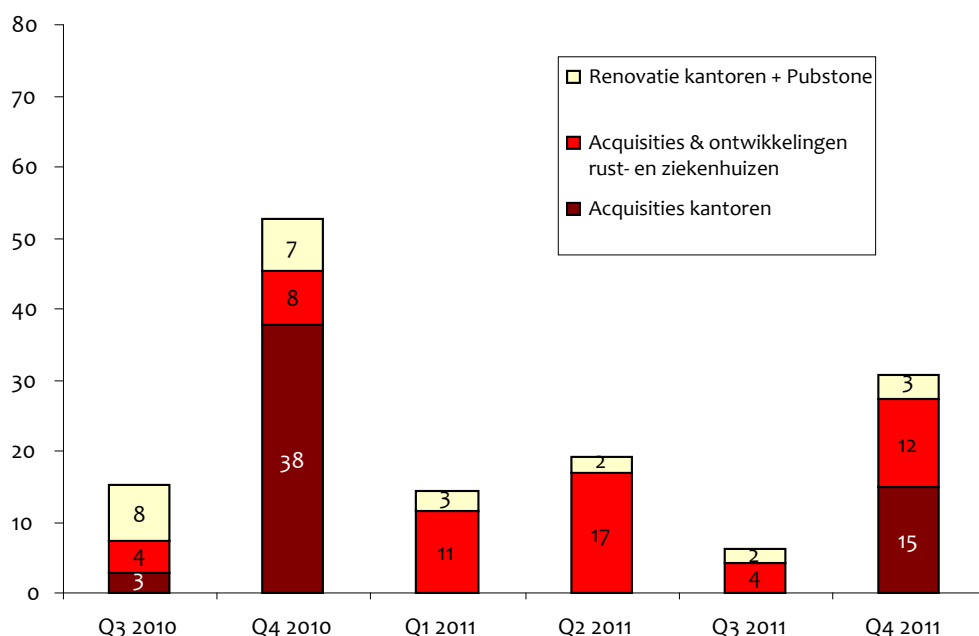
1.6. Investeringsprogramma 2010-2011

Het geheel van de huidige investeringsverbintenissen van Cofinimmo bedraagt € 112 miljoen waarvan € 52 miljoen in het tweede semester 2010 en € 60 miljoen in 2011.

Van dit programma hebben € 55 miljoen betrekking op kantoorgebouwen. Het gaat voornamelijk over Avenue Building in de haven van Antwerpen (€ 38 miljoen), evenals de bouw van een politiecommissariaat in Dendermonde (€ 15 miljoen, zie tevens onder “Gebeurtenissen na 30.06.2010”). De verhuring van het Avenue Building complex zal geleidelijk gebeuren. Het commissariaat van Dendermonde zal in huur genomen worden door de Regie der Gebouwen.

Het andere gedeelte van het investeringsprogramma betreft het bouwen van nieuwe rusthuizen en de uitbreiding van rusthuizen in exploitatie. Dit gedeelte bedraagt € 57 miljoen. Alle bouw- en uitbreidingsprojecten van de rusthuizen zijn nu reeds verhuurd voor 27 jaar in België en 12 jaar in Frankrijk.

In € miljoen



Naast dit geëngageerde investeringsprogramma voor 2010-2011, bereidt Cofinimmo sinds kort 2 belangrijke kantoorrenovatieprojecten voor over de periode 2012-2013.

Het gebouw **Livingstone I-II**, gelegen in de Europese wijk, tussen het Berlaymont-gebouw en de residentiële square Marie-Louise wordt nu gehuurd door DVV-LAP (Dexia Groep) die de totaliteit van de site op het einde van 2011 gaat verlaten en een vergoeding van € 11,2 miljoen zal betalen als compensatie voor zijn vroegtijdig vertrek, i.e. 3 jaar vóór het einde van de lopende huurovereenkomst. De huidige huur voor het gebouw bedraagt € 6,2 miljoen per jaar. De huidige studie betreft een renovatie, met het oog op het integreren van duurzame en efficiënte voorzieningen zowel op energetisch als ecologisch gebied in dit gebouw. Een gedeelte van de 35 000m² van het gebouw zal als kantoorgebouw bewaard blijven (± 17 000m²) en Cofinimmo bestudeert momenteel de mogelijkheid om het andere gedeelte van het gebouw om te vormen in residentieel vastgoed waarvoor een periode van uitvoering van circa 2 jaar voorzien is.

Het gebouw **Wetenschap 15**, verhuurd aan de Europese Commissie tot 31.12.2011, strekt zich voornamelijk uit langs de Belliardstraat en omvat 17 700m². De lopende studies hieromtrent leggen eveneens het accent op duurzaamheid en ecologie. De ruimtes van het gelijkvloers zouden kunnen aangepast worden om een harmonieuzer geheel te vormen en een inkijk te geven op de binnentuin vanaf de straat rekening houdend met de aanbevelingen van de stedenbouwkundige autoriteiten voor de inrichting van de Leopoldwijk.

1.7. Beheer van de financiële middelen

Op 30.06.2010 bedroeg de geconsolideerde financiële schuld van de Groep € 1 648,00 miljoen, bestaande uit:

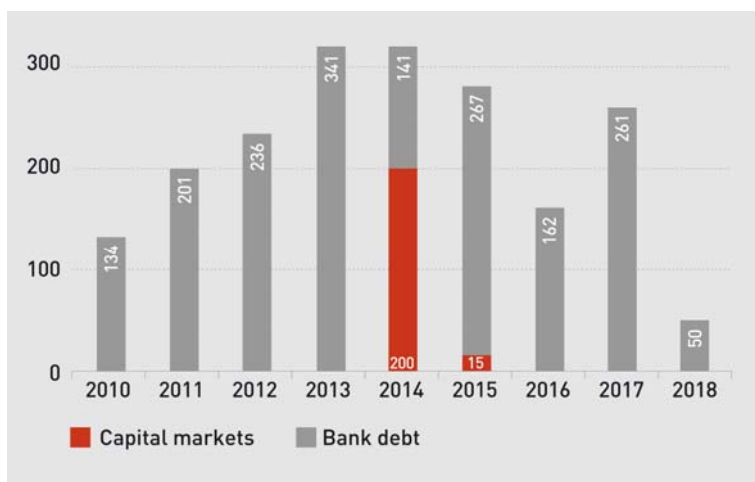
- € 847,47 miljoen bilaterale bankkredieten op middellange en lange termijn, met een aanvankelijke looptijd van 3 à 10 jaar, bij 10 verschillende banken;
- € 138,30 miljoen handelspapier waarvan € 123,30 miljoen met een looptijd van minder dan één jaar en € 15,00 miljoen met een aanvankelijke looptijd van meer dan 3 jaar;
- € 333,33 miljoen van een gesyndiceerde banklening die werd afgesloten bij 15 banken met een gemiddelde aanvankelijke looptijd van 5,3 jaar en € 90,00 miljoen van een tweede gesyndiceerde lening bij 4 banken en terugbetaalbaar in 2012;
- € 217,89 miljoen van 2 obligatieleningen, waarvan één uitgegeven door Cofinimmo Luxembourg SA in 2004 en de andere door Cofinimmo NV in 2009. De 2 leningen vervallen in 2014 voor een nominaal bedrag van elk € 100,00 miljoen;
- € 21,01 miljoen overige leningen en voorschotten (debetbedragen op rekening).

Op 30.06.2010 bedroeg de geconsolideerde kortlopende financiële schuld van Cofinimmo € 272,54 miljoen waarvan:

- € 123,30 miljoen handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar;
- € 133,33 miljoen, gedeelte van het gesyndiceerd krediet op lange termijn dat binnen het jaar vervalt;
- € 15,91 miljoen overige leningen en voorschotten (debetbedragen op rekening).

Het geheel van de kortlopende financiële schulden t.b.v. € 272,54 miljoen is integraal gedekt door de bevestigde kredietlijnen op lange termijn voor een totaal van € 359,12 miljoen op 30.06.2010.

Vervaldagen van de financiële verbintenissen op lange termijn¹ op 30.06.2010² - € 2 007,12 miljoen (in € miljoen)



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

De financiële verbintenissen op lange termijn, met een totaal bedrag in omloop op 30.06.2010 van € 2 007,12 miljoen, vervallen op gespreide wijze tot in 2018. Maximaal 16,97% van dit bedrag vervalt telkens in 2013 en 2014. Van dit totaal bedrag vervalt 6,7% in het 2^{de} semester van 2010 en 9,9% in 2011. De gemiddelde maturiteit van de schuld van Cofinimmo (met uitzondering van de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier die volledig gedekt zijn door de beschikbare schijven op de kredietlijnen op lange termijn) evolueerde van 4,4 jaar op 31.12.2009 naar 3,91 jaar op 30.06.2010.

De gemiddelde maturiteit van de schuld is begin juli op 4,05 jaar gebracht door de verlenging tot 2019 van een bilaterale kredietlijn op lange termijn voor een bedrag van € 100 miljoen, waarvan de vervaldag aanvankelijk in 2017 lag.

De gemiddelde rente van de schuldenlast van Cofinimmo, bankmarges en afschrijvingskosten van de indekkingsinstrumenten voor de periode inbegrepen, daalde van 4,91% voor het boekjaar 2009 naar 4,28% voor de eerste jaarhelft van 2010. Het historisch lage niveau van de marktrente op korte termijn zonder marge ("Euribor") wordt gecompenseerd door de uitoefening van afgeleide producten en meer in het bijzonder de FLOORs en Interest Rate Swaps.

Situatie van de dekking van het renterisico voor de komende jaren op 30.06.2010 (in € miljoen)

Gekochte CAP-opties



IRS¹



Verkochte FLOOR-opties



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

Bij bovenstaande rentevoeten moeten ook nog de bankmarges worden geteld.

Bij een constante schuldenlast bedraagt het indekkingsniveau van het renterisico 100% tot in 2015 en meer dan 70% tot in 2016 en 2017. Het resultaat van Cofinimmo is niettemin gevoelig voor renteschommelingen.

Op de datum van neerlegging van dit Verslag is de financiële rating van het ratingagentschap Standard & Poor's BBB op lange termijn en A-3 op korte termijn.

Verkoop van eigen aandelen

Leopold Square, 100% dochter van Cofinimmo, heeft 20 000 gewone Cofinimmo aandelen, verkocht tussen 28.06.2010 en 30.06.2010 voor een bedrag van € 1,85 miljoen. Het geconsolideerd eigen vermogen is met eenzelfde bedrag gestegen op het einde van het semester.

Leopold Square heeft ook 10 000 Cofinimmo aandelen verkocht op 01.07.2010. Nadien zijn er geen verkopen meer geweest.

De gemiddelde verkoopprijs van deze 30 000 aandelen bedraagt € 91,97.

1.8. Informatie betreffende de aandelen en obligaties

a. Beursperformantie

Het gewoon aandeel (COFB)

	30.06.2010	31.12.2009	31.12.2008
Beurskoers (op 6/12 maanden, in €)			
Hoogste	106,25	111,24	142,00
Laagste	90,00	71,17	93,01
Bij afsluiting	92,42	98,61	94,52
Gemiddelde	98,18	89,58	120,57
Dividendrendement¹	6,62%	7,26%	6,47%
Bruto return²	-0,58%	13,85%	-22,31%
Volume (op 6/12 maanden, in aantal effecten)			
Gemiddeld dagvolume	31 262	34 917	37 638
Jaarvolume	3 939 031	8 938 724	9 672 909
Aantal aandelen in omloop bij afsluiting	13 551 214	12 682 696	10 987 669
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x € 1 000)	1 252 403	1 250 641	1 072 286
Free float zone³	85%	90%	85%

De bevoorrechte aandelen (COFP1 & COFP2)

	COFP1 30.06.2010	COFP1 31.12.2009	COFP2 30.06.2010	COFP2 31.12.2009
Beurskoers (op 6/12 maanden, in €)				
Bij afsluiting	91,85	95,00	100,00	91,75
Gemiddelde	95,87	93,29	93,77	87,58
Dividendrendement¹	6,64%	6,83%	6,79%	7,27%
Bruto return²	2,85%	7,24%	5,42%	5,04%
Volume (op 6/12 maanden, in aantal effecten)				
Gemiddeld dagvolume ⁴	3 449	727	44	107
Jaarvolume	34 491	11 640	1 368	6 993
Aantal aandelen in omloop bij afsluiting	562 206	589 605	689 405	737 088
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x € 1 000)	51 638	56 013	68 940	67 628

¹ Bruto dividend op de gemiddelde beurskoers gedurende de laatste 12 maanden.

² Koerswaardering + bruto dividendrendement op 12 maanden.

³ Volgens de methode van Euronext, op 12 maanden.

⁴ Gemiddelde berekend over de handelsdagen met volume.

De obligaties

	Cofinimmo Luxembourg SA € 100 miljoen – 2004-2014		Cofinimmo NV € 100 miljoen – 2009-2014	
	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2009
Beurskoers (op 6/12 maanden, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	104,32%	99,56%	103,00%	102,43%
Gemiddelde	104,80%	96,53%	103,58%	103,18%
Rendement tot de vervaldag (gemiddelde op 12 maanden)	6,16%	6,05%	4,16%	4,27%
Effectief rendement bij de uitgifte	5,06%	5,06%	4,54%	4,54%
Interestcoupon				
Bruto	5,25%	5,25%	5,00%	5,00%
Netto	4,46%	4,46%	4,25%	4,25%
Aantal effecten	1 000 000	1 000 000	100 000	100 000

b. Dividenden

Het vooruitzicht voor het gewoon dividend voor boekjaar 2010 bedraagt € 6,50 bruto (€ 5,525 netto) per aandeel. Voor het bevoorrecht aandeel bedraagt het dividendvooruitzicht voor boekjaar 2010 € 6,37 bruto (€ 5,41 netto) per aandeel. De roerende voorheffing op de uitgekeerde dividenden bedraagt 15%.

c. Aandeelhouderschap

Onderneming	Gewone aandelen	Bevoorrechte aandelen	Totaal aantal aandelen (stemrechten)	%
Dexia Groep ¹	816 307	291 706	1 108 013	7,49%
Cofinimmo Groep	780 107		780 107	5,27%
Totaal aantal uitgegeven aandelen	13 551 214	1 251 611	14 802 825	100,00%

Deze informatie kan tevens geraadpleegd worden op de website van de onderneming (www.cofinimmo.com) onder de hoofding "Investor Relations & Media/Share Info/Shareholder Structure".

d. Agenda van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2010	02.11.2010
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2010	11.02.2011
Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag 2010	31.03.2011
Gewone Algemene Vergadering voor 2010	29.04.2011
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.03.2011	03.05.2011
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2011	01.08.2011
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2011	02.11.2011

¹ Op basis van ontvangen participatiemeldingen.

e. Fusies door overname

Op 25.06.2010 heeft Cofinimmo NV de fusie door overname verwezenlijkt van de vennootschappen Immo Noordkustlaan NV en City-Link NV. Deze fusies gingen gepaard met de uitgifte van 771 062 nieuwe gewone aandelen, deelgerechtigd in de resultaten van Cofinimmo per 01.01.2010. Deze fusies hebben tot doel de vereenvoudiging van de groeporganisatie en de overdracht van het vastgoed van de filialen in het fiscaal regime van de Vastgoedbevaks. De nieuwe aandelen zijn uitgegeven ten voordele van de enige aandeelhouder van de opgeslorpte vennootschappen, de NV Leopold Square, op haar beurt een filiaal, rechtstreeks en onrechtstreeks voor 100% in bezit van Cofinimmo.

f. Conversie bevoorrechte aandelen

Overeenkomstig Artikel 10bis van de statuten, zijn 2 nieuwe conversieperiodes geopend gedurende de eerste 6 maanden van het jaar, waarin de bevoorrechte Cofinimmo aandelen konden omgezet worden in gewone Cofinimmo aandelen. Tijdens deze periode, werden in totaal conversieaanvragen met betrekking tot 75 082 bevoorrechte aandelen ontvangen. Aldus werden sinds het begin van de conversieprocedure (01.05.2009) 248 155 bevoorrechte aandelen omgezet in gewone aandelen. Het aantal nog in omloop zijnde bevoorrechte aandelen bedraagt aldus 1 251 611. De wijzigingen qua kapitaalsamenstelling die volgen uit deze conversies worden steeds bekendgemaakt aan de hand van een persbericht, in de statuten 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 aangeboden tijdens de laatste 10 kalenderdagen van het volgende kwartaal, nl. van 21.09.2010 tot 30.09.2010.

1.9. Gebeurtenissen na 30.06.2010

Cofinimmo heeft een overeenkomst afgesloten met de bouwgroep Cordeel betreffende het **politiecommissariaat in Dendermonde**. Hiervoor werd er een Publiek-Private Samenwerking opgestart volgens het principe *Design-Build-Finance-Maintain*. Cordeel zal instaan voor de constructie van het gebouw van 9 645m² en na de oplevering, die voorzien is voor het eerste trimester 2012, zal Cofinimmo het commissariaat overnemen en verhuren voor 18 jaar aan de Regie der Gebouwen. De investeringsprijs voor Cofinimmo bedraagt € 15 miljoen en het verwacht initieel rendement bedraagt 7%.

Op 15.07.2010 heeft Cofinimmo NV een erfpachtrecht verleend voor het kantoorgebouw **Montoyer 40**, gelegen in de Leopoldwijk, aan de Duitse investeringsmaatschappij HansaInvest GmbH. De verkoopprijs, exclusief kosten en taksen, bedraagt € 12,12 miljoen. Dit bedrag is hoger dan de investeringswaarde van het gebouw, geschat door de vastgoeddeskundige.

Leopold Square, een Cofinimmo filiaal, heeft ook **10 000 gewone Cofinimmo aandelen verkocht** op 01.07.2010 (cf. punt 1.7 hierboven).

1.10. Risicobeheer

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste risico's waaraan Cofinimmo blootgesteld wordt in haar activiteiten. Voor een uitgebreide bespreking van het risicobeheer wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag 2009 pagina's 2 tot 5.

Risico verbonden aan de economische conjunctuur

De activiteiten van Cofinimmo hangen voor een deel samen met de algemene economische conjunctuur. Een lagere economische groei heeft onrechtstreeks een invloed op de bezettingsgraad van de kantoren door de private sector en op de huurinkomsten. Ze kan tevens het risico vergroten dat huurders hun verplichtingen niet nakomen. De impact op de resultaten van Cofinimmo wordt evenwel getemperd door de looptijd van de huurcontracten (op 30.06.2010 bedraagt de gemiddelde looptijd tot de eerste opzegmogelijkheid 10,8 jaar), de diversificatie van de huurdersportefeuille (313 klanten) en het feit dat bijna een derde van de huurders tot de publieke sector behoort. Door de diversificatie naar minder cyclische sectoren zoals de rust- en ziekenhuizen en de *sale and lease back* met AB InBev is de portefeuille minder onderhevig aan de algemene economische conjunctuur.

Risico op huurleegstand

De Brusselse kantorenmarkt werd de afgelopen maanden geconfronteerd met een toename van de huurleegstand. Vandaag heeft het leegstandspercentage in Brussel een niveau van 11,84% bereikt. De leegstand in de Brusselse kantorenportefeuille van Cofinimmo bedraagt op 30.06.2010 7,08%. Cofinimmo beheert haar klantenbestand op actieve wijze om zo de leegstand en het huurdersverloop in de kantorensector te beperken. Een intern team staat in voor het beheer van de gebouwen en is verantwoordelijk voor het snel oplossen van klachten van de huurders. Het commercieel team onderhoudt regelmatige contacten met bestaande klanten en gaat actief op zoek naar nieuwe huurders.

De rusthuizen en zorginstellingen worden voor lange termijn verhuurd met een initiële looptijd van 27 jaar in België en 12 jaar in Frankrijk. Op 30.06.2010 bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 24,4 jaar in België en 9,3 jaar in Frankrijk.

Alle cafés zijn op 30.06.2010 voor een gemiddelde resterende minimumduur van 20,3 jaar verhuurd aan AB InBev.

Solvabiliteitsrisico van de huurders

Cofinimmo is blootgesteld aan het risico dat haar huurders hun verplichtingen niet nakomen. Op 30.06.2010 vertegenwoordigt de top 5 grootste klanten 52,4% van de huurinkomsten. De 2 grootste kantorenhuurders (26%) vertegenwoordigen de openbare sector.

Alvorens een nieuwe klant te aanvaarden worden een kredietrisicoanalyse aan een extern ratingbureau gevraagd. Aan huurders die niet tot de publieke sector behoren wordt meestal een voorschot of bankwaarborg gevraagd ten belopen van 6 maanden huur.

De interne procedures voor de opvolging van de klantendebiteuren werden naar aanleiding van de economische crisis verscherpt.

Risico verbonden aan de investerings- en projectontwikkelingsactiviteiten

Cofinimmo heeft een beperkte activiteit als vastgoedontwikkelaar voor eigen rekening die beperkt wordt tot maximum 10% van de reële waarde van de portefeuille. Op 30.06.2010 bedragen de projectontwikkelingen 1,6% van de reële waarde van het patrimonium.

Voor elke acquisitie realiseert Cofinimmo een interne waardering om een prijs voor het gebouw vanuit een lange termijn exploitatieperspectief te bepalen. Een onafhankelijke vastgoeddeskundige waardeert bovendien elke acquisitie of verkoop van vastgoed.

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

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

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

Het vastgoedpatrimonium wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Een waardeschommeling van 1% van het vastgoedpatrimonium heeft een impact van zowat € 30,2 miljoen op het netto resultaat en van € 2,2 op de intrinsieke waarde per aandeel. Ze zou eveneens een impact van circa 0,5% op de schuldgraad hebben.

Liquiditeits- en financieringsrisico

De financiële crisis heeft de toegang tot krediet voor ondernemingen moeilijker en duurder gemaakt. Een diversificatie van de financieringsbronnen, een stabiele en uitgebreide bankpool met goede financiële ratings (Cofinimmo heeft 21 bankpartners) en een evenwichtige spreiding in de tijd van de vervaldatum van de kredieten waarborgen de best mogelijke financiële voorwaarden en beschermen Cofinimmo tegen de liquiditeitsrisico's bij herfinancieringen.

Cofinimmo is eveneens beperkt in haar leencapaciteit door de maximum schuldgraad die de regelgeving op Vastgoedbevaks toestaat en de *loan to value* covenant die ze aangegaan is met haar bankiers in de kredietdocumentatie. Op 30.06.2010 bedraagt de reglementaire vastgelegde schuldgraad berekend volgens het Vastgoedbevakregime 50,85%, ruim onder de vastgelegde maximumratio van 65%. Op 30.06.2010 bedraagt de *loan to value* ratio 53,73%. Deze ratio mag maximaal 60% bereiken, evenwel bij overschrijding van een eerste drempel van 57,5% werd er overeengekomen dat deze schuldratio binnen de 6 volgende maanden opnieuw onder dit percentage moet vallen.

Renterisico

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

Op basis van de bestaande indekkingsinstrumenten en een constant niveau van schuld zou een stijging of daling van de interestvoeten met 0,5% geen belangrijke wijziging van de financieringskost met zich meebrengen.

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

Risico op deflatie

Cofinimmo is gedeeltelijk beschermd tegen het deflatierisico vermits de huurcontracten in de meeste gevallen voorzien dat de nieuwe huur ofwel niet lager mag zijn dan de voorafgaande huur ofwel niet lager dan de basishuur van toepassing tijdens het eerste jaar van de verhuring.

1.11. Corporate Governance

Cofinimmo waakt erover dat strenge normen inzake deugdelijk bestuur nageleefd worden en toetst haar methodes continu aan de principes, praktijken en eisen op dit vlak. De Corporate Governance beginselen van Cofinimmo zijn volkomen in overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code, uitgezonderd de mandaatsduur van één Bestuurder (zie Jaarlijks Financieel Verslag 2009 p. 47). Het “Corporate Governance Charter” kan geraadpleegd worden op de website van de onderneming (www.cofinimmo.com) onder de rubriek “Corporate Governance”. Dit Charter werd in december 2009 aangepast om het in overeenstemming te brengen met de Belgische Corporate Governance Code van 2009.

De samenstelling van de Raad van Bestuur is aangeduid op pagina 47 van dit Verslag. Een gedetailleerde beschrijving van de verschillende Comités, hun rol en hun respectieve leden staat vermeld in het hoofdstuk Corporate Governance van het Jaarlijks Financieel Verslag 2009. De informatie die hierin vermeld staat, moet niet gewijzigd worden, met uitzondering van de gevolgen van de beslissingen genomen door de Gewone Algemene Vergadering van 30.04.2010. Het betreft meer in het bijzonder de benoeming van de heer André Bergen tot onafhankelijk Bestuurder in de zin van het Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen evenals de verlengingen van de mandaten van de heer Alain Schockert als Bestuurder-vertegenwoordiger van de aandeelhouder Bank Degroof, van de heer Gilbert van Marcke de Lummen als onafhankelijk Bestuurder en van mevrouw Françoise Roels als uitvoerend Bestuurder (zie het persbericht van 30.04.2010).

2. Verkorte financiële overzichten

De commissaris bevestigde dat zijn beperkt nazicht op heden niet aan het licht heeft gebracht dat er belangrijke correcties zouden moeten worden aangebracht aan de boekhoudkundige informatie in dit Verslag.

De boekhoudkundige principes en methodes die worden toegepast voor het opstellen van de tussentijdse financiële rekeningen zijn identiek aan de principes en methodes die werden gebruikt in de financiële jaarrekeningen voor het boekjaar 2009. De tussentijdse financiële informatie is opgesteld volgens boekhoudnormen consistent met IFRS en meer bepaald IAS 34 m.b.t. de tussentijdse financiële verslaggeving.

2.1. Globaal resultaat – Schema IFRS (x € 1 000)

	<i>Bijlagen</i>	2 ^{de} kwartaal 2010	2 ^{de} kwartaal 2009	1 ^{ste} halfjaar 2010	1 ^{ste} halfjaar 2009
A. NETTO RESULTAAT					
Huurinkomsten	5	48 871	50 389	98 727	99 717
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	5	4 414	4 454	8 749	8 828
Met verhuur verbonden kosten	5	155	-583	-57	-1 385
Netto huurresultaat	4, 5	53 440	54 260	107 419	107 160
Recuperatie van vastgoedkosten		75	-220	83	117
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		10 579	11 122	18 715	21 866
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		-295	-147	-576	-903
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-10 752	-11 154	-18 909	-22 144
Vastgoedresultaat	4	53 047	53 861	106 732	106 096
Technische kosten		-1 108	-916	-2 500	-1 377
Commerciële kosten		-244	-198	-716	-389
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-1 365	-377	-2 371	-585
Beheerkosten vastgoed		-3 370	-4 249	-7 383	-8 200
Vastgoedkosten		-6 087	-5 740	-12 970	-10 551
Operationeel vastgoedresultaat	4	46 960	48 121	93 762	95 545
Algemene kosten van de vennootschap	4	-1 405	-1 459	-3 185	-3 206
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		45 555	46 662	90 577	92 339
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	4	617	-284	1 135	207
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4	-10 509	-19 658	-14 892	-40 295
Operationeel resultaat	4	35 663	26 720	76 820	52 251
Financiële inkomsten	6	2 413	2 764	3 757	5 227
Netto interestkosten	6	-17 128	-20 277	-31 808	-40 144
Andere financiële kosten	6	-478	-397	-3 833	-1 291
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	6	-10 590	4 672	-16 424	-6 531
Financieel resultaat	4, 6	-25 783	-13 238	-48 308	-42 739
Resultaat vóór belastingen		9 880	13 482	28 512	9 512
Vennootschapsbelasting		-1 471	-2 186	-3 141	-3 550
Exit taks		-237	437	-337	368
Belastingen	4	-1 708	-1 749	-3 478	-3 182
Netto resultaat	4	8 172	11 733	25 034	6 330
Minderheidsbelangen		-210	357	-329	-167
Netto resultaat – aandeel Groep	4, 9	7 962	12 090	24 705	6 163
Netto courant resultaat – aandeel Groep		18 181	31 192	38 888	45 783
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep		-10 219	-19 102	-14 183	-39 620

B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT					
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		548	-983	416	-425
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking		-21 420	5 965	-47 783	-21 745
Andere elementen van het globaal resultaat		-20 872	4 982	-47 367	-22 170
Minderheidsbelangen		1	-25	2	-11
Andere elementen van het globaal resultaat – aandeel Groep		-20 871	4 957	-47 365	-22 181
C. GLOBAAL RESULTAAT		-12 700	16 715	-22 333	-15 840
Minderheidsbelangen		-209	332	-327	-178
Globaal resultaat – aandeel Groep		-12 909	17 047	-22 660	-16 018

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

	30.06.2010	30.06.2009
A. NETTO COURANT RESULTAAT		
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	98 670	98 332
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	8 749	8 828
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-194	-278
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-493	-786
Vastgoedresultaat	106 732	106 096
Technische kosten	-2 500	-1 377
Commerciële kosten	-716	-389
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2 371	-585
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	101 145	103 745
Beheerkosten vastgoed	-7 383	-8 200
Operationeel vastgoedresultaat	93 762	95 545
Algemene kosten van de vennootschap	-3 185	-3 206
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	90 577	92 339
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39) ¹	3 757	5 227
Financiële kosten (exclusief IAS 39) ²	-35 641	-41 435
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-16 424	-6 531
Belastingen	-3 141	-3 550
Netto courant resultaat³	39 128	46 050
Minderheidsbelangen	-240	-267
Netto courant resultaat – aandeel Groep	38 888	45 783
B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1 135	207
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-14 892	-40 295
Exit taks	-337	368
Resultaat op de portefeuille	-14 094	-39 720
Minderheidsbelangen	-89	100
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	-14 183	-39 620
C. NETTO RESULTAAT		
Netto resultaat – aandeel Groep	24 705	6 163

AANTAL AANDELEN	30.06.2010	30.06.2009
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	13 551 214	12 472 782
Aantal uitgegeven en niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen	1 251 611	1 334 014
Aantal gewone aandelen in omloop	12 771 107	12 450 408
Gemiddeld aantal gewone aandelen in omloop deelgerechtigd in het resultaat van de periode	12 771 107	12 450 408
Aantal bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	1 251 611	1 334 014
Totaal aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	14 022 718	13 784 422

¹ IAS 39 inbegrepen bedragen de financiële opbrengsten op 30.06.2010 en 30.06.2009 respectievelijk K€ 3 757 en K€ 5 832.

² IAS 39 inbegrepen bedragen de financiële kosten op 30.06.2010 en 30.06.2009 respectievelijk K€ -52 065 en K€ -48 571.

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

Commentaar bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema

Het vastgoedresultaat bedraagt op 30.06.2010 € 106,73 miljoen, een verhoging van 0,60% ten opzichte van 30.06.2009 (€ 106,01 miljoen) die hoofdzakelijk voortkomt uit de indexering van de huurcontracten en de acquisities die gerealiseerd werden over de laatste 12 maanden. Het niveau van de huurinkomsten wordt gunstig beïnvloed door de bezettingsgraad, die 95,66% bedraagt voor de totale portefeuille en 92,92% voor het gedeelte kantoren.

Bij onveranderde portefeuille, daalt het niveau van de huurinkomsten met 1,20%.

De operationele marge (84,86%) daalt tegenover die van het boekjaar 2009 (86,42%).

Op 30.06.2010 vertegenwoordigt het geheel van de directe en indirecte operationele kosten 0,89% van de gemiddelde waarde van het patrimonium, tegen 0,81% in 2009. De stijging van de directe exploitatiekosten over het eerste semester 2010 is verbonden met de stijging van de kosten op de leegstand en van de commerciële en technische kosten. Wat de indirecte exploitatiekosten betreft, deze dalen t.o.v. 2009.

De financiële opbrengsten (€ 3,76 miljoen) bestaan op 30.06.2010 hoofdzakelijk uit opbrengsten van financiële leasing en van de meerwaarde op de verkoop van financiële leasing vorderingen (€ 1,26 miljoen).

Op 30.06.2010 omvatten de financiële kosten (€ -35,64 miljoen) voornamelijk de interestlasten van de financiële schuld. De netto kost van deze financiële schuld bedraagt € 31,81 miljoen op 30.06.2010. De gemiddelde schuld van het eerste semester 2010 bedraagt € 1 614,05 miljoen tegen € 1 752,26 miljoen in het 1^{ste} semester 2009. De gemiddelde rentevoet, inclusief de bankmarges en de afschrijving van de afdekkingsinstrumenten voor de periode is gezakt van 4,91% voor het jaar 2009 (en 4,70% voor het 1^{ste} semester 2009) naar 4,28% voor het 1^{ste} semester 2010. De schuldratio van de Groep, berekend conform de reglementering van de Vastgoedbevaks, bedraagt 50,85% op 30.06.2010.

De variatie in het niet-effectieve deel, volgens de norm IAS 39, van de kasstroom-indekkingsinstrumenten leidt tot een latente netto kost van € 16,42 miljoen op 30.06.2010, in vergelijking met een netto latente kost van € 6,53 miljoen op 30.06.2009. Het totaal aan waardeschommelingen van het effectieve deel van de financiële instrumenten, zowel optionele als niet-optionele, daalt van € -47,08 miljoen op 31.12.2009 naar € -94,87 miljoen op 30.06.2010. Dit element wordt niet in de resultatenrekeningen opgenomen maar heeft een negatieve impact op het netto-actief.

Cofinimmo voert een beleid waarbij het risico op een toekomstige stijging van de rentevoeten ingedeekt wordt door de aankoop van Interest Rate Swaps en CAP-opties, gedeeltelijk gefinancierd door de verkoop van FLOOR-opties. De waarde van de indekkingsportefeuille op de afsluiting van de periode weerspiegelt het verschil tussen de toekomstige financiële kosten die voortvloeien uit deze indekkingsportefeuille en hun hypothetisch niveau indien identieke indekkingen (qua instrumenten, looptijd en bedrag) afgesloten werden op de laatste dag van de periode.

De belastingen (€ -3,14 miljoen) omvatten de belasting op de verworpen uitgaven van de Vastgoedbevaks (voornamelijk de kantorentaks in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) en de vennootschapsbelasting ten laste van de filialen (onder meer Pubstone NV), die niet van het fiscale regime van de Vastgoedbevaks kunnen genieten.

Het netto courant resultaat – aandeel van de Groep bedraagt op 30.06.2010 € 38,89 miljoen tegen € 45,78 miljoen op 30.06.2009 (-15,06%), hetzij € 2,77 per aandeel tegen € 3,32 op 30.06.2009 (-16,60%). Zonder rekening te houden met de negatieve impact van de toepassing van de norm IAS 39 bedraagt het netto courant resultaat – aandeel van de Groep € 55,31 miljoen tegen € 52,31 miljoen op 30.06.2009, hetzij € 3,94 per aandeel tegen € 3,79 op 30.06.2009.

Het resultaat op de portefeuille omvat een gerealiseerde meerwaarde op verkopen van € 1,14 miljoen, tegen € 0,21 miljoen op 30.06.2009. Het omvat eveneens een negatieve variatie in de reële waarde (niet-gerealiseerde minwaarde) van € 14,89 miljoen, te vergelijken met een negatieve variatie van € 40,30 miljoen op 30.06.2009. De daling van de reële waarde van de portefeuille uitgedrukt in aandeel van de Groep bedraagt € 1,06 per aandeel in het eerste semester 2010 tegen een daling van € 2,92 per aandeel voor dezelfde periode in 2009.

Het netto resultaat – aandeel van de Groep (na opname van het resultaat op de portefeuille) bedraagt op 30.06.2010 € 24,71 miljoen tegen € 6,16 miljoen op 30.06.2009. Per aandeel is dit netto resultaat (na incorporatie van het resultaat op de portefeuille) respectievelijk € 1,76 tegen € 0,45.

2.3. Geconsolideerde balans (x € 1 000)

	Bijlagen	30.06.2010	31.12.2009
Vaste activa		3 278 249	3 308 866
Goodwill	4	164 012	163 924
Immateriële vaste activa		1 798	1 984
Vastgoedbeleggingen	4, 7	3 018 495	3 040 736
Andere materiële vaste activa		629	723
Financiële vaste activa		33 773	34 470
Vorderingen financiële leasing		59 487	66 956
Handelsvorderingen en andere vaste activa		55	73
Vlottende activa		80 015	93 818
Activa bestemd voor verkoop	4	170	755
Financiële vlottende activa		14 285	8 603
Vorderingen financiële leasing		2 618	2 762
Handelsvorderingen		13 848	12 490
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		19 291	46 730
Kas en kasequivalenten		2 999	2 343
Overlopende rekeningen		26 804	20 135
TOTAAL ACTIVA	4	3 358 264	3 402 684
Eigen vermogen		1 296 047	1 409 057
<i>Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>	4	1 287 665	1 400 904
Kapitaal	8	751 430	750 715
Uitgiftepremies	8	479 971	479 541
Reserves		31 559	138 198
Netto resultaat van het boekjaar		24 705	32 450
Minderheidsbelangen	4	8 382	8 153
Verplichtingen	4	2 062 217	1 993 627
Langlopende verplichtingen		1 610 199	1 587 615
Voorzieningen		17 640	17 766
Langlopende financiële schulden		1 375 462	1 381 474
Andere langlopende financiële verplichtingen		79 898	51 522
Uitgestelde belastingen		137 199	136 853
Kortlopende verplichtingen		452 018	406 012
Kortlopende financiële schulden		272 538	244 659
Andere kortlopende financiële verplichtingen		89 960	63 233
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		55 015	69 555
Overlopende rekeningen		34 505	28 565
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	4	3 358 264	3 402 684

Commentaar bij de geconsolideerde balans

De reële waarde (“fair value”) van de vastgoedportefeuille¹, die opgenomen is in de geconsolideerde balans met de toepassing van de norm IAS 40, wordt bekomen door van de investeringswaarde de transactiekosten af te trekken. Op 30.06.2010 bedraagt de reële waarde € 3 018,49 miljoen, in vergelijking met € 3 040,74 miljoen op 31.12.2009.

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille¹, zoals bepaald door onafhankelijke vastgoeddeskundigen, bedraagt € 3 128,11 miljoen op 30.06.2010 in vergelijking met € 3 150,96 miljoen op 31.12.2009 (zie ook tabel onder “Vastgoedpatrimonium” op pagina 10).

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

De schuldratio (m.a.w. de schulden op het totaal der activa) bedraagt 50,85% op 30.06.2010. Ter herinnering, de wettelijke toegestane schuldgraad voor Vastgoedbevaks bedraagt 65%.

		30.06.2010	31.12.2009
Langlopende financiële schulden		1 375 462	1 381 474
Andere langlopende financiële verplichtingen (met uitzondering van indekkingsinstrumenten)	+	4 701	4 564
Kortlopende financiële schulden	+	272 538	244 659
Andere kortlopende financiële verplichtingen (met uitzondering van indekkingsinstrumenten)	+	40	41
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	55 017	69 555
Totale schuld	=	1 707 758	1 700 293
Totaal activa	/	3 358 264	3 402 684
SCHULDRATIO	=	50,85%	49,97%

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

2.5. Kasstroomoverzicht (x € 1 000)

	Bijlagen	30.06.2010	30.06.2009
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR		2 343	25 448
OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Netto resultaat van de periode		24 705	6 163
Eliminatie van de financiële kosten en inkomsten		33 143	45 649
Eliminatie van de meer- en minwaarden op verkoop van activa		-2 428	-1 331
Eliminatie van niet-monetaire kosten en opbrengsten	11	25 417	32 655
SUBTOTAAL		80 837	83 136
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	12	1 328	-27 991
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		82 165	55 145
INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Investeringen in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa		-247	-307
Verwerving van vastgoedbeleggingen		-139	-43 181
Investeringen in vastgoedbeleggingen		-21 722 ¹	-31 376
Verkoop van vastgoedbeleggingen		37 558	28 282
Verkoop van activa bestemd voor verkoop		2 153	337
Verkoop van kortlopende vorderingen financiële leasing		7 800	36 178
Andere kasstromen uit investeringsactiviteiten			-21 009
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		25 403	-21 076
FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Verkoop eigen aandelen		1 144	97 374
Dividenden uitbetaald aan aandeelhouders		-90 465	-102 260
Terugkoop van minderheidsbelangen		-131	-326
Verhoging van financiële schulden		32 807	
Vermindering van financiële schulden		-20 203	-9 270
Ontvangen financiële inkomsten		1 953	5 227
Uitbetaalde financiële kosten		-32 157	-55 590
Andere kasstromen uit financieringsactiviteiten		139	6 692
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-106 913	-58 153
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE		2 998	1 364

¹ De investeringen in vastgoedbeleggingen omvatten de uitgevoerde uitbreidingen van rusthuizen.

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

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen Moeder- vennootschap	Minderheids- belangen	Eigen vermogen
OP 01.01.2009	669 213	441 966	257 405		1 368 584	8 658	1 377 242
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen			-23 782	6 163	-17 619	-212	-17 831
Indekking financiële kasstroom			-21 745		-21 745		-21 745
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-604		-604		-604
Resultaat van de periode				6 163	6 163	167	6 330
Minderheidsbelangen			-683		-683	-379	-1 062
Toevoeging aan de vrijgestelde reserves			-788		-788		-788
Andere			38		38		38
SUBTOTAAL	669 213	441 966	233 623	6 163	1 350 965	8 446	1 359 411
Uitgifte van aandelen							
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen	69 439	27 778			97 217		97 217
Dividenden			-101 958		-101 958		-101 958
OP 30.06.2009	738 652	469 744	131 665	6 163	1 346 224	8 446	1 354 670
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen			6 376	26 287	32 663	-293	2 370
Indekking financiële kasstroom			5 349		5 349		5 349
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			1 905		1 905		1 905
Resultaat van de periode				26 287	26 287	-171	26 116
Minderheidsbelangen			683		683	-122	561
Toevoeging aan de vrijgestelde reserves			-506		-506		-506
Andere			-1 055		-1 055		-1 055
SUBTOTAAL	738 652	469 744	138 041	32 450	1 378 887	8 153	1 387 040
Uitgifte van aandelen	12 063	9 797			21 860		21 860
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen			157		157		157
OP 31.12.2009	750 715	479 541	138 198	32 450	1 400 904	8 153	1 409 057

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen Moeder- vennootschap	Minderheids- belangen	Eigen vermogen
OP 31.12.2009	750 715	479 541	138 198	32 450	1 400 904	8 153	1 409 057
Netto resultaatsverwerking 2009			32 450	-32 450			
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen			-47 913	24 705	-23 208	229	-22 979
Indekking financiële kasstroom			-47 783		-47 783		-47 783
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			418		418		418
Resultaat van de periode				24 705	24 705		24 705
Minderheidsbelangen						229	229
Toevoeging aan de vrijgestelde reserves			-706		-706		-706
Andere			158		158		158
SUBTOTAAL	750 715	479 541	122 735	24 705	1 377 696	8 382	1 386 078
Uitgifte van aandelen							
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen	715	430			1 145		1 145
Dividenden			-91 176		-91 176		-91 176
OP 30.06.2010	751 430	479 971	31 559	24 705	1 287 665	8 382	1 296 047

2.7. **Bijlagen bij de geconsolideerde rekeningen**

Bijlage 1. Algemene bedrijfsinformatie

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

De halfjaarlijkse geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo NV die werden afgesloten op 30.06.2010 omvatten de Onderneming en haar dochterondernemingen (“de Groep”). De consolidatiekring wijzigde sinds 31.12.2009 (zie Bijlage 10).

De geconsolideerde halfjaarlijkse rekeningen werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 30.07.2010.

De commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, die wordt vertegenwoordigd door de heer Ludo De Keulenaer, sloot zijn beperkt nazicht af en bevestigde dat de boekhoudkundige informatie in dit Halfjaarlijks Financieel Verslag geen enkel voorbehoud van zijnentwege oproept en overeenstemt met de financiële rekeningen die de Raad van Bestuur heeft afgesloten.

Voor de opstelling van het huidig Halfjaarlijks Financieel Verslag heeft de onderneming de toepassing van het voorontwerp van het nieuw Koninklijk Besluit Vastgoedbevaks geanticipeerd. Dit Koninklijk Besluit vervangt het Koninklijk Besluit van 10.04.1995 en het Koninklijk Besluit van 21.06.2006. Bovendien beantwoordt het Koninklijk Besluit van 21.06.2006 niet meer aan de IFRS normen, na aanpassingen in de wijze van presentatie, die in werking getreden zijn op 01.01.2009. Het is voorzien dat deze aanpassingen geïntegreerd worden in het schema van het nieuw Koninklijk Besluit.

Bijlage 2. Belangrijke boekhoudmethodes

De geconsolideerde halfjaarlijkse financiële staten werden opgesteld conform het *International Financial Reporting Standards* (IFRS) boekhoudsysteem zoals aangenomen door de Europese Unie, en overeenkomstig de IAS 34 norm, *Tussentijdse Financiële Verslaggeving*.

De boekhoudmethodes zijn identiek aan die hernomen in het Jaarlijks Financieel Verslag 2009.

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

Tenslotte kunnen er na de publicatiedatum van de resultaten en van het Jaarlijks en/of Halfjaarlijks Financieel Verslag nog bepaalde overboekingen gebeuren.

Bijlage 3. Operationeel en financieel risicobeheer

De risico's geïdentificeerd en beschreven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2009 blijven in substantie degenen waarmee de Groep op 30.06.2010 wordt geconfronteerd. Het beheer van deze risico's werd tijdens het halfjaar met dezelfde middelen en volgens dezelfde criteria uitgevoerd dan in de loop van vorig boekjaar.

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

RESULTATENREKENINGEN	Kantoren		Rust- en ziekenhuizen		Pubstone		Andere		Niet-toegewezen bedragen		TOTAAL	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
OP 30.06												
Netto huurresultaat	64 316	68 383	26 753	22 000	14 031	14 032	2 319	2 745			107 419	107 160
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	58 932	65 234	26 422	21 904	13 545	13 824	2 246	2 783			101 145	103 745
Beheerkosten vastgoed									-7 383	-8 200	-7 383	-8 200
Algemene kosten van de vennootschap									-3 186	-3 206	-3 186	-3 206
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-449	-209	127	1	1 158	779	334	-364	-35		1 135	207
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-23 844	-24 277	9 725	-12 285	-534	-1 795	-238	-1 936	-1	-2	-14 892	-40 295
Operationeel resultaat											76 819	52 251
Financieel resultaat									-48 308	-42 739	-48 308	-42 739
Belastingen									-3 477	-3 182	-3 477	-3 182
NETTO RESULTAAT											25 034	6 330
NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP											24 705	6 163

BALANS	Kantoren		Rust- en ziekenhuizen		Pubstone		Andere		Niet-toegewezen bedragen		TOTAAL	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
OP 30.06/31.12												
Activa												
Goodwill			26 929	26 929	137 083	136 995					164 012	163 924
Vastgoedbeleggingen	1 761 809	1 769 883	822 657	802 502	390 149	390 222	43 880	78 129			3 018 495	3 040 736
Waarvan: Projectontwikkelingen	29 158	23 458	23 641	30 536			2 205	2 037			55 004	56 031
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	9 110	9 429									9 110	9 429
Activa bestemd voor verkoop		585	170	170							170	755
Andere activa									175 587	197 269	175 587	197 269
TOTAAL ACTIVA											3 358 264	3 402 684
Eigen vermogen en Verplichtingen												
Eigen vermogen									1 296 047	1 409 057	1 296 047	1 409 057
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervernootschap									1 287 665	1 400 904	1 287 665	1 400 904
Minderheidsbelangen									8 382	8 153	8 382	8 153
Verplichtingen									2 062 217	1 993 627	2 062 217	1 993 627
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN											3 358 264	3 402 684

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

RESULTATENREKENINGEN	Brussel CBD ¹		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere Regio's		TOTAAL	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
OP 30.06												
Netto huurresultaat	31 246	32 701	21 265	22 955	5 489	5 579	2 214	2 308	4 102	4 840	64 316	68 383
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	30 097	31 706	18 428	21 971	4 812	5 148	1 654	1 751	3 941	4 658	58 932	65 234
Beheerkosten vastgoed												
Algemene kosten van de vennootschap												
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-154	-190			-71	-19			-224		-449	-209
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9 559	-4 481	-13 691	-20 136	-200	-523	-485	-287	91	1 150	-23 844	-24 277
Operationeel resultaat												
Financieel resultaat												
Belastingen												
NETTO RESULTAAT												
NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP												

BALANS	Brussel CBD		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere Regio's		TOTAAL	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
OP 30.06/31.12												
Activa												
Goodwill												
Vastgoedbeleggingen	752 348	747 573	641 947	653 677	150 086	144 381	109 976	109 835	107 452	114 417	1 761 809	1 769 883
Waarvan: Projectontwikkelingen	26 412	20 448	185	928	285	279	2 225	1 753	51	50	29 158	23 458
Materiële vaste activa voor eigen gebruik			9 110	9 429							9 110	9 429
Activa bestemd voor verkoop		585									0	585
Andere activa												
TOTAAL ACTIVA												
Eigen vermogen en Verplichtingen												
Eigen vermogen												
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap												
Minderheidsbelangen												
Verplichtingen												
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN												

¹ Central Business District.

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

RESULTATENREKENINGEN	België		Frankrijk		TOTAAL	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
OP 30.06						
Netto huurresultaat	14 770	11 398	11 983	10 602	26 753	22 000
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	14 555	11 224	11 867	10 680	26 422	21 904
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	99		28	1	127	1
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	9 710	-5 784	15	-6 501	9 725	-12 285
Operationeel resultaat						
Financieel resultaat						
Belastingen						
NETTO RESULTAAT						
NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP						

BALANS	België		Frankrijk		TOTAAL	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
OP 30.06/31.12						
Activa						
Goodwill			26 929	26 929	26 929	26 929
Vastgoedbeleggingen	490 020	471 162	332 637	331 340	822 657	802 502
Waarvan: Projectontwikkelingen	23 641	30 536			23 641	30 536
Materiële vaste activa voor eigen gebruik						
Activa bestemd voor verkoop			170	170	170	170
Andere activa						
TOTAAL ACTIVA						
Eigen vermogen en Verplichtingen						
Eigen vermogen						
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap						
Minderheidsbelangen						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

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

RESULTATENREKENINGEN	België		Nederland		TOTAAL	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
OP 30.06						
Netto huurresultaat	9 360	9 375	4 671	4 657	14 031	14 032
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	9 086	9 259	4 459	4 565	13 545	13 824
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1 158	779			1 158	779
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	71	684	-605	-2 479	-534	-1 795
Operationeel resultaat						
Financieel resultaat						
Belastingen						
NETTO RESULTAAT						
NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP						

BALANS	België		Nederland		TOTAAL	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
OP 30.06/31.12						
Activa						
Goodwill	97 833	97 745	39 250	39 250	137 083	136 995
Vastgoedbeleggingen	246 357	245 668	143 792	144 554	390 149	390 222
Waarvan: Projectontwikkelingen						
Materiële vaste activa voor eigen gebruik						
Activa bestemd voor verkoop						
Andere activa						
TOTAAL ACTIVA						
Eigen vermogen en Verplichtingen						
Eigen vermogen						
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap						
Minderheidsbelangen						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

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

RESULTATENREKENINGEN	Brussel CBD		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere Regio's		TOTAAL	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
OP 30.06												
Netto huurresultaat			1 040	1 047	448	1 038	828	827	3	-167	2 319	2 745
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten			1 027	1 051	439	1 036	822	905	-42	-209	2 246	2 783
Beheerkosten vastgoed											0	0
Algemene kosten van de vennootschap											0	0
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen				-364	-280		614				334	-364
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			-405	-1 410	128	-422		957	39	-1 061	-238	-1 936
Operationeel resultaat												
Financieel resultaat												
Belastingen												
NETTO RESULTAAT												
NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP												

BALANS	Brussel CBD		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere Regio's		TOTAAL	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
OP 30.06/31.12												
Activa												
Goodwill											0	0
Vastgoedbeleggingen			31 047	31 452	10 975	21 764	136	23 229	1 722	1 684	43 880	78 129
Waarvan: Projectontwikkelingen					2 069	2 037	136				2 205	2 037
Materiële vaste activa voor eigen gebruik											0	0
Activa bestemd voor verkoop											0	0
Andere activa												
TOTAAL ACTIVA												
Eigen vermogen en Verplichtingen												
Eigen vermogen												
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervenootschap												
Minderheidsbelangen												
Verplichtingen												
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN												

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

	30.06.2010	30.06.2009
Huurinkomsten		
Bruto potentiële opbrengsten	106 834	104 747
Leegstand	-5 878	-3 476
Huurgelden¹	100 956	101 271
Huurkortingen	-2 185	-1 145
Huurvoordelen	-583	-470
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	539	61
SUBTOTAAL	98 727	99 717
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	8 749	8 828
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde lokalen	-31	-1 145
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-217	
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	191	-240
SUBTOTAAL	-57	-1 385
TOTAAL	107 419	107 160

De classificatie- en verwerkingsmethode van de huurinkomsten en -kosten worden op gedetailleerde wijze omschreven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2009 op p. 108.

¹ Opbrengsten gewaarborgd door ontwikkelaars in plaats van huur inbegrepen.

Bijlage 6. Financieel resultaat (x € 1 000)

	30.06.2010	30.06.2009
Financiële inkomsten		
Geïnde interesten en dividenden	995	523
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	1 463	1 548
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken	1 259	3 124
Andere financiële inkomsten	40	32
SUBTOTAAL FINANCIËLE INKOMSTEN	3 757	5 227
Netto interestkosten		
Nominale interestlasten op leningen	-9 786	-19 979
Bilaterale leningen – vlottende rente	-4 851	-11 619
Gesyndiceerde leningen – vlottende rente	-1 997	-4 496
Handelspapier – vlottende rente	-639	-2 074
Investeringskredieten – vlottende of vaste rente	-65	-176
Obligaties – vaste rente	-2 234	-1 614
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-20 559	-19 373
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-16 415	-15 115
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-4 144	-4 258
Andere interestkosten	-1 463	-792
SUBTOTAAL NETTO INTERESTKOSTEN	-31 808	-40 144
Andere financiële kosten		
Bankkosten en andere commissies	-464	-295
Netto gerealiseerde minwaarden op verkoop financiële activa	-3	-11
Andere	-3 366	-985
Herstructureringskosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-3 274	0
Andere	-92	-985
SUBTOTAAL ANDERE FINANCIËLE KOSTEN	-3 833	-1 291
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-16 424	-6 531
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-6 831	604
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-9 593	-7 135
SUBTOTAAL VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	-16 424	-6 531
TOTAAL FINANCIËEL RESULTAAT	-48 308	-42 739

Bijlage 7. Vastgoedbeleggingen (x € 1 000)

	30.06.2010	31.12.2009
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2 954 381	2 975 276
Projectontwikkelingen	55 004	56 031
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	9 110	9 429
TOTAAL	3 018 495	3 040 736

Vastgoed beschikbaar voor verhuur (x € 1 000)

	30.06.2010	31.12.2009
OP 01.01	2 975 276	3 075 316
Investeringsen	6 679	56 934
Aankopen		138 429
Overdrachten van/naar Activa bestemd voor verkoop	-1 515	-585
Overdrachten van/naar Projectontwikkelingen	16 037	8 023
Verkoop/Afstand (reële waarde van de verkochte/afgestane activa)	-35 387	-256 691
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	8 731	17 579
Stijging/Daling van de reële waarde	-15 458	-65 128
Andere	18	1 399
OP 30.06/31.12	2 954 381	2 975 276

Projectontwikkelingen (x € 1 000)

	30.06.2010	31.12.2009
OP 01.01	56 031	49 001
Investeringsen	14 552	27 081
Aankopen	135	
Overdrachten van/naar Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-16 037	-8 023
Verkoop/Afstand (reële waarde van de verkochte/afgestane activa)	-876	-13 018
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	19	76
Stijging/Daling van de reële waarde	1 180	914
OP 30.06/31.12	55 004	56 031

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

	30.06.2010	31.12.2009
OP 01.01	9 429	10 064
Investeringsen		
Stijging/Daling van de reële waarde	-319	-635
OP 30.06/31.12	9 110	9 429

Bijlage 8. Kapitaal en uitgiftepremies

	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2009
(in aantal)						
Aantal aandelen (A)						
OP 01.01	12 705 070	11 344 545	1 326 693	1 499 766	14 031 763	12 844 311
Kapitaalsverhoging als vergoeding van inbreng		224 967			0	224 967
Kapitaalsverhoging uit fusies met dochterondernemingen	771 062	962 485			771 062	962 485
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	75 082	173 073	-75 082	-173 073		
OP 30.06/31.12	13 551 214	12 705 070	1 251 611	1 326 693	14 802 825	14 031 763
Eigen aandelen aangehouden door de Groep (B)						
OP 01.01	22 374	356 876			22 374	356 876
Kapitaalsverhoging uit fusies met dochterondernemingen	771 062	962 485			771 062	962 485
Verkoop/Aankoop eigen aandelen – netto	-13 329	-1 296 987			-13 329	-1 296 987
OP 30.06/31.12	780 107	22 374			780 107	22 374
Aantal aandelen in omloop (A-B)						
OP 01.01	12 682 696	10 987 669	1 326 693	1 499 766	14 009 389	12 487 435
OP 30.06/31.12	12 771 107	12 682 696	1 251 611	1 326 693	14 022 718	14 009 389

	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2009
(x € 1 000)						
Kapitaal						
OP 01.01	679 970	589 239	70 745	79 974	750 715	669 213
Kapitaalsverhoging als vergoeding van inbreng		12 063			0	12 063
Verkoop/Aankoop eigen aandelen – netto	715	69 439			715	69 439
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	4 026	9 229	-4 026	-9 229		
OP 30.06/31.12	684 711	679 970	66 719	70 745	751 430	750 715
Uitgiftepremies						
OP 01.01	409 582	362 881	69 959	79 085	479 541	441 966
Kapitaalsverhoging uit fusies met dochterondernemingen		9 797			0	9 797
Verkoop/Aankoop eigen aandelen – netto	430	27 778			430	27 778
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	3 937	9 126	-3 937	-9 126		
OP 30.06/31.12	413 949	409 582	66 022	69 959	479 971	479 541

Bijlage 9. Verwaterd resultaat per aandeel

	30.06.2010	30.06.2009
Resultaat toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen (x € 1 000)		
Netto courant resultaat toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen	38 888	45 783
Netto courant resultaat van de periode	39 128	46 050
Minderheidsbelangen	-240	-267
Resultaat op de portefeuille toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen	-14 183	-39 620
Resultaat op de portefeuille van de periode	-14 094	-39 720
Minderheidsbelangen	-89	100
Netto resultaat toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen	24 705	6 163
Netto resultaat van de periode	25 034	6 330
Minderheidsbelangen	-329	-167

Verwaterd resultaat per aandeel (in €)		
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode	14 022 718	13 784 222
Netto courant resultaat per aandeel – aandeel Groep	2,77	3,32
Resultaat op de portefeuille per aandeel – aandeel Groep	-1,01	-2,87
Netto resultaat per aandeel – aandeel Groep	1,76	0,45

Bijlage 10. Consolidatiekring- en criteria
Consolidatiekring

Naam en adres van de administratieve zetel van de integraal geconsolideerde dochterondernemingen	BTW of nationaal nummer (NN)	On/rechtstreekse deelname in het kapitaal en stemrechten (in %)
BELLIARD III-IV PROPERTIES NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 475 162 121	100,00
BOLIVAR PROPERTIES NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 878 423 981	100,00
COFINIMMO FRANCE SA Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 88 487 542 169	100,00
SAS IS II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 74 393 097 209	100,00
SCI AC NAPOLI Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 71 428 295 695	100,00
SCI BEAULIEU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 50 444 644 553	100,00
SCI CHAMTOU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 11 347 555 203	100,00
SCI CUXAC II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 18 343 262 341	100,00
SCI DE L'ORBIEU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 14 383 174 380	100,00
SA DOMAINE DE VONTES Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 67 654 800 135	100,00
SCI DU DONJON Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 06 377 815 386	100,00
SNC DU HAUT CLUZEAU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 39 319 119 921	100,00
SARL HYPOCRATE DE LA SALETTE Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	niet BTW-plichtig NN 388 117 988	100,00
SCI LA NOUVELLE PINÈDE Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 78 331 386 748	100,00
SCI PRIVATEL INVESTISSEMENT Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 13 333 264 323	100,00
SCI RESIDENCE FRONTENAC Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 80 348 939 901	100,00
SCI SOCIBLANC Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	niet BTW-plichtig NN 328 781 844	100,00
COFINIMMO LUXEMBOURG SA Boulevard Grande-Duchesse Charlotte 65, 1331 Luxemburg (Luxemburg)	niet BTW-plichtig NN 100 044	99,92
COFINIMMO SERVICES NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 437 018 652	100,00
EGMONT PROPERTIES NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 891 801 042	100,00
GALAXY PROPERTIES NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 872 615 562	100,00
LEOPOLD SQUARE NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 465 387 588	100,00
PUBSTONE GROUP NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 878 010 643	89,90
PUBSTONE NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 405 819 096	89,67
PUBSTONE HOLDING BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Nederland)	niet BTW-plichtig NN 8185 89 723	89,67 ¹
PUBSTONE PROPERTIES I BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Nederland)	NL 00.11.66.347.B.01	89,67 ¹
PUBSTONE PROPERTIES II BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Nederland)	NL 00.26.20.005.B.01	89,67 ¹

¹ Economisch belang.

Consolidatiecriteria

De consolidatiecriteria gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2009 werden niet gewijzigd en worden dus nog steeds door de Cofinimmo Groep gehanteerd.

Bijlage 11. Niet-monetaire kosten en opbrengsten (x € 1 000)

	30.06.2010	30.06.2009
Kosten en opbrengsten uit de operationele activiteiten		
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	14 892	40 295
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	-8 749	-8 828
Bewegingen in voorzieningen	1 161	-4 548
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële en immateriële activa	528	470
(Terugnemen van)/ Waardeverminderingen op vlottende activa	26	240
Andere	1 135	-1 505
SUBTOTAAL	8 993	26 124
Kosten en opbrengsten uit de financieringsactiviteiten		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	16 424	6 531
SUBTOTAAL	16 424	6 531
TOTAAL	25 417	32 655

Bijlage 12. Variaties in de behoefte aan werkkapitaal – Cash items (x € 1 000)

	30.06.2010	30.06.2009
Bewegingen in activa posten		
Vlottende financiële activa	-7 234	
Vorderingen financiële leasing	1 476	1 532
Handelsvorderingen	-992	1
Belastingvorderingen	20 609	-2 264
Andere vlottende activa	6 832	-6 174
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-7 022	-2 047
SUBTOTAAL	13 669	-8 952
Bewegingen in passiva posten		
Handelsschulden	-13 602	2 572
Belastingen, sociale lasten en schulden mbt bezoldigingen	2 712	-6 983
Andere kortlopende verplichtingen	-5 972	825
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	4 521	-15 453
SUBTOTAAL	-12 341	-19 039
TOTAAL	1 328	-27 991

Bijlage 13. Transacties tussen verbonden partijen

Tijdens de eerste 6 maanden van het jaar waren er geen transacties tussen verbonden partijen zoals bedoeld in het Koninklijk Besluit van 14.11.2007.

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

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

verklaren dat voor zover bekend

- a. het tussentijds beheersverslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en, desgevallend, de belangrijkste transacties met verbonden partijen die zich in de eerste 6 maanden van het boekjaar hebben voorgedaan en de impact daarvan op de verkorte financiële overzichten;
- b. de verkorte financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige normen en het onderwerp uitgemaakt hebben van een beperkt nazicht door de commissaris revisor, een getrouw beeld geven van het patrimonium, de financiële toestand en de resultaten van Cofinimmo en de in de consolidatie opgenomen dochterondernemingen. Het tussentijds beheersverslag bevat bovendien een vooruitzicht voor het resultaat van het volledige jaar evenals een toelichting bij de risico's en onzekerheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt.

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 30.06.2010 bedraagt de totale beurskapitalisatie € 1,4 miljard.

www.cofinimmo.com

together in real estate

Dit Nederlandstalig Halffjaarlijks Financieel Verslag bevat gereguleerde informatie.

Dit Verslag is een vertaling van het Franstalig Halffjaarlijks Financieel Verslag. Enkel dit laatste heeft bewijskracht. De Nederlandstalige versie werd vertaald onder de verantwoordelijkheid van Cofinimmo.

Bijlagen

1. Verslag van de vastgoeddeskundige



Mevrouw, Mijnheer,

Betreft: Evaluatie op 30 juni 2010

Achtergrond

Cofinimmo heeft ons aangesteld om haar vastgoedpatrimonium op **30 juni 2010** te waarderen in het kader van de voorbereiding van haar jaarrekeningen op deze datum.

Ons kantoor beschikt over voldoende kennis van de vastgoedmarkten waarin Cofinimmo actief is, alsook over de vereiste en erkende beroepskennis om deze waardering uit te voeren. We hebben onze opdracht volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Zoals dat gebruikelijk is, hebben we onze opdracht uitgevoerd op basis van de door Cofinimmo verstrekte gegevens over de huurstaat, de kosten en de belastingen die de verhuurder moet dragen, de uit te voeren werken, evenals elk ander element dat de waarde van de gebouwen kan beïnvloeden. We gaan ervan uit dat deze inlichtingen correct en volledig zijn.

Zoals uitdrukkelijk omschreven in onze schattingsverslagen omvatten deze geen enkel onderzoek naar de structurele en technische kwaliteit van de gebouwen, noch naar de mogelijke aanwezigheid van schadelijke stoffen. Cofinimmo is goed op de hoogte van deze elementen en beheert haar patrimonium op professionele wijze. Voor de aankoop van elk gebouw laat ze eerst een technisch en juridisch due diligence onderzoek uitvoeren.

De vastgoedmarkt

Inleiding

Na een jaar 2009 dat gekenmerkt werd door een opwaartse trendmekeer, blijft de activiteit van de kantoorsector, zowel op het niveau van de take-up als van de investeringen, tijdens de eerste jaarhelft van 2010 verder aantrekken. De activiteit blijft evenwel onder de hoge niveaus die tijdens de gunstige jaren werden opgetekend. We merken niettemin op dat het take-upniveau tamelijk zwak blijft en nog altijd wordt gedomineerd door verhuizen naar vaak kleinere ruimtes, die niet gebaseerd zijn op een reële groei van de behoefte aan kantoorruimte. De take-ups situeren zich voornamelijk in de beste gebouwen en bij gebruikers-eigenaars. Ondernemingen en openbare instellingen kiezen eveneens steeds vaker voor nieuwe gebouwen met moderne technische voorzieningen, een rationele configuratie en redelijke lasten (bijv. groene gebouwen). De overige activiteitssectoren van Cofinimmo, nl. rusthuizen, Pubstone en de "Publiek Private Samenwerkingen", blijven stabiel en doen het redelijk goed in een context die nog steeds tamelijk gevoelig is voor een mogelijke terugval van de markten.

Aanbod en vraag voor kantoorgebouwen

De overvloed aan kantoorruimte begint te stabiliseren maar blijft structureel nog altijd te groot. Het ziet er naar uit dat de huurleegstand nog iets verder zal oplopen als gevolg van de komst op de markt van een reeks speculatieve projecten die voor de crisis werden opgestart. Het zal een aantal jaren duren vooraleer de huurmarkt een dergelijk aanbod heeft opgeslorpt.

Het onmiddellijk beschikbare kantooraanbod bedroeg aan het einde van de 1^{ste} jaarhelft 2010 1.553.000 vierkante meter en vertegenwoordigt in Brussel een huurleegstand van ongeveer 12%. Tijdens de 1^{ste} jaarhelft van 2010 bedroeg de huurvraag naar kantoren in Brussel bijna 100.000 vierkante meter.

De nominale huur lijkt te stabiliseren maar de kostendekkende huur, na aftrek van de door de eigenaar toegekende huurvoordelen zoals de toenemende kosteloze huurperiodes, heeft de neiging om te dalen.

De markt van de rusthuizen

De sector van de rusthuizen is ondanks de crisis een aantrekkelijke sector gebleven. Dit was meer bepaald zo bij de investeerders die hierin een middel ontdekten om hun activa te diversifiëren in een groeisector.

De fundamentele elementen voor de interesse voor deze sector zijn:

- De vergrijzing van de bevolking en meer in het algemeen de evolutie van de Belgische (en Europese) demografische structuur, vormen uiteraard de drijvende kracht achter deze toegenomen belangstelling voor de sector van de rusthuizen. Naar schatting zou het aantal mensen dat in dit type instellingen woont tegen 2050 het drievoudige van nu kunnen bedragen.
- De toekenning van bijkomende bedden is streng gereguleerd hoewel er nog talrijke opportuniteiten en meerdere veelbelovende locaties zijn. Tegen 2012 zouden in België nog bijna 24.000 nieuwe bedden kunnen worden aangeboden.
- Het aantal rusthuizen is verhoudingsgewijs kleiner in Vlaanderen. Hier is er bijgevolg nog een groter ontwikkelingspotentieel voor dit soort infrastructuur, temeer omdat uit de cijfers eveneens een belangrijker “vergrijzingspotentieel” in Vlaanderen blijkt.

Voor de investeerders zijn er talrijke drijfveren om te investeren. Deze sector heeft een zeer reële aantrekkingskracht, gaande van de waarborg van een nagenoeg onbestaande huurleegstand, de zekerheid van een lange termijnhuurcontract en bouwsubsidies, tot een streven om hun portefeuille te diversifiëren.

Tot besluit kunnen we stellen dat de zeer defensieve sector van de rusthuizen aantrekkelijk blijft bij investeerders die altijd op zoek zijn naar mogelijkheden om bestaande rusthuizen of nog te ontwikkelen projecten of projecten in ontwikkelingsfase te verwerven.

De markt van de Pubs (Pubstone)

Pubstone, een dochteronderneming van Cofinimmo, is aanwezig in het vastgoedsegment van de cafés/pubs/café-restaurants en heeft een gespreid risicoprofiel dat het raakvlak vormt tussen commercieel vastgoed, met een horecazaak op de begane grond en vaak gelegen in kleine en grote Belgische en Nederlandse steden, en opbrengstgebouwen met bovenverdiepingen die vaak uit woonruimten bestaan. Deze twee segmenten hebben de crisis bijzonder goed doorstaan en lijken opnieuw het groeiniveau van voor de crisis te halen.

Het huurcontract dat tussen Cofinimmo en AB InBev werd ondertekend, speelt trouwens een bufferrol tussen een eventuele beroering in de horecasector en de vastgoedwaarden van de portefeuille.

De investeringsmarkt

Het herstel van de vastgoedinvesteringsmarkt blijft, weliswaar tamelijk beperkt, nog altijd duren. Er werd voor 662 miljoen euro op de Belgische vastgoedmarkt (alle sectoren samen) geïnvesteerd. De kantoormarkt vertegenwoordigt bijna 55% van dat bedrag met een geïnvesteerd volume van 364 miljoen. Dat cijfer werd ondersteund door de activiteit die wordt opgetekend bij de eigenaars-gebruikers. De Belgische investeerders vertegenwoordigen bijna 75% van die investeringsmarkt.

De institutionele beleggers zijn meer dan ooit op zoek naar activa van het “AAA” type, nieuwe goed gelegen gebouwen met weinig leegstand en op lange termijn verhuurd aan toonaangevende ondernemingen of nationale en internationale openbare instellingen.

De rendementen van zogenaamde “prime” gebouwen zijn met een paar tientallen basispunten gekrompen. Dat is hoofdzakelijk het gevolg van het herstel van de kredietmarkt en van een asset allocationbeleid bij verzekeringsmaatschappijen en pensioenfondsen dat gunstig is voor vastgoed.

De dalende rendementen moeten gezien worden tegen de achtergrond van de huren die al met 15 tot 30% gecorrigeerd zijn en die bijgevolg het risicopotentieel van een toekomstige daling van de vastgoedwaarden beperken.

In deze moeilijke context voor de kantoorgebouwen is Cofinimmo erin geslaagd om haar strategie op tijd bij te sturen:

1. Door te investeren in recentere en efficiëntere gebouwen, die beantwoorden aan de huidige en toekomstige behoeften van de huurders om zo haar kansen om nieuwe huurders aan te trekken te vergroten of om huidige huurders die op zoek zijn naar lokalen die beter aan hun behoeften aangepast zijn, elders onder te brengen;
2. Door te investeren in rusthuizen (in België en in Frankrijk) die stabiele en voorspelbare inkomsten bieden en een gering risico op lange termijn vertegenwoordigen rekening houdend met een betere afstemming van de vraag met het oog op de vergrijzing van de bevolking;
3. Door te investeren in de retailsector (Pubstone) die een meerwaarde oplevert en stabiele inkomsten op lange termijn vertegenwoordigt, rekening houdend met de structuur van het huurcontract op lange termijn met een bijzonder solide huurder;
4. Door te zoeken naar investeringen met solide tegenpartijen in vastgoedprojecten van het type “Publieke-Private Samenwerking” die het optimaalste zekerheids- en voorspelbaarheidsniveau van de inkomsten bieden, rekening houdend met de looptijd en de structuur van de huurcontracten.

Tot besluit biedt de huidige portefeuille van Cofinimmo een grotere diversificatie, rekening houdend met de verlaging van het gewicht van de kantoorsector en een toename van nieuwe activa die een interessante diversificatie bieden in sectoren zonder structurele overcapaciteit en die door de structuur van hun huurvoorwaarden een rendabeler risicoprofiel dan de kantoren bieden.

Opinie

Wij bevestigen dat onze waardering werd uitgevoerd conform de nationale en internationale normen IVS (International Valuation Standards) en hun toepassingsprocedures met name op het vlak van de schatting van Vastgoedbevaks.

De **Investeringswaarde** wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijze gehaald kan worden onder normale verkoopvoorwaarden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, voor aftrek van de transactiekosten.

De Investeringswaarde houdt geen rekening met de toekomstige investeringsuitgaven die het vastgoedpatrimonium zullen verbeteren, noch met de toekomstige voordelen verbonden aan deze uitgaven.

Ze berust op de geactualiseerde waarde van de netto toekomstige huurprijzen van elk gebouw verminderd met de onderhoudskosten die door de eigenaars voor eigen rekening moeten worden genomen.

Het actualisatieniveau hangt voornamelijk af van de gangbare actualisatieniveaus op de vastgoedinvesteringmarkt, rekening houdend met de ligging en de kwaliteit van de gebouwen en van de huurders op de datum van de waardering.

De toekomstige huurprijzen worden geschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en van de verwachtingen van de vastgoedmarkt voor elk gebouw voor de volgende periodes.

Transactiekosten

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan transactiekosten die geïnd worden door de overheid. Het bedrag van dit recht hangt met name af van de overdrachtswijze, het profiel van de koper en de geografische ligging van het goed. De eerste twee voorwaarden en dus het te betalen bedrag van de rechten is pas gekend wanneer de verkoop afgesloten is.

Uit de historische analyse van de overdrachten op de Belgische markt tijdens de jaren 2003 tot en met 2005 blijkt dat de gemiddelde transactiekosten 2,5% bedragen.

De waarschijnlijke verkoopwaarde van gebouwen van meer dan 2.500.000 EUR, na aftrek van de transactiekosten, die overeenkomt met de reële waarde (fair value), zoals bepaald volgens het IAS/IFRS referentiesysteem, kan bekomen worden door aftrek van 2,5% transactiekosten van de investeringswaarde. Dit percentage van 2,5% zal regelmatig worden herzien en aangepast indien het vastgestelde verschil met de institutionele markt meer dan +/- 0,5% bedraagt. Voor de periode 2010 blijft dit percentage van toepassing daar het gemiddelde van de transactiekosten dat recent op de institutionele markt geobserveerd werd, geen belangrijk verschil aan het licht heeft gebracht. Voor de andere gebouwen werden de registratierechten afgetrokken.

Op basis van de opmerkingen uit de vorige paragrafen, bevestigen we dat de **investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 30 juni 2010 EUR 3.128.114.329 bedraagt** (DRIE MILJARD HONDERD ACHTENTWINTIG MILJOEN HONDERD VEERTIEN DUIZEND DRIEHONDERD NEGENENTWINTIG EURO).

De waarschijnlijke verkoopwaarde van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 30 juni 2010 die overeenkomt met de reële waarde (fair value), zoals bedoeld in het IAS/IFRS referentiesysteem bedraagt EUR 3.018.494.738 (DRIE MILJARD ACHTIEN MILJOEN VIERHONDERD VIERENNEGENTIG DUIZEND ZEVENHONDERD ACHTENDERTIG EURO).

Op deze basis bedragen de rendementen op de ontvangen of contractuele huurprijzen, met inbegrip van de activa met een verkoop van schuldvorderingen, uitgezonderd de projecten, terreinen en gebouwen in renovatie en na bepaling van een fictieve huurprijs voor de ruimten in gebruik door Cofinimmo, 6,76% van de investeringswaarde.

In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd zijn, stijgt het rendement naar 7,06% van de investeringswaarde.

De beleggingsgebouwen hebben een bezettingsgraad van 95,66%.

De gemiddelde contractuele huren (zonder projecten en gebouwen in renovatie en activa met een verkoop van schuldvorderingen) ligt 5,07% boven de huidige normale geraamde huurwaarde van het patrimonium.

Het patrimonium bestaat uit:

Brussel, 19 gemeenten	36,42%	dalend
Periferie en satellietwijken van Brussel	5,20%	dalend
Antwerpen en andere streken	7,02%	dalend
Rusthuizen (België)	15,28%	stijgend
Rusthuizen (Frankrijk)	11,16%	stabiel
Pubstone Portfolio	13,61%	stabiel
Activa na verkoop van schuldvorderingen	9,51%	stijgend
Projecten en grondvoorraad in Brussel en Periferie	1,80%	dalend
	100,00% *	

* waarvan 46,21% verhuurd op lange termijn (*) aan de Belgische Staat, AB InBev, Beheerders van Rusthuizen, Europese Commissie, Aspria en RTL.

(*) = verhuurd > 12 jaar (gebouwen na verkoop van schuldvorderingen inbegrepen)

Met de meeste hoogachting,

Brussel, 13 juli 2010

WINSSINGER & VENNOTEN N.V.

Fabian DAUBECHIES * MRICS

Director

Fabian Daubechies * MRICS
Director
Valuation

Benoît FORGEUR *

Managing Director

Benoit Forgeur*
Managing Director
Valuation

WINSSINGER & ASSOCIES

Naamloze Vennootschap
Landmeters – Experten

Terhulpesteenweg 166
1170 Brussels - Belgium
Tel: +32 (0)2 629 02 90/91
Fax: +32 (0)2 648 79 89
www.dtz.com

(*)sprl/bvba

2. Verslag van de commissaris

VERSLAG VAN HET BEPERKTE NAZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE HALFJAARCIJFERS VOOR DE ZES MAANDEN EINDIGEND OP 30 JUNI 2010

Aan de raad van bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, verkorte staat van het totaal resultaat, verkort kasstroomoverzicht, verkorte staat van de bewegingen van het eigen vermogen en selectieve toelichtingen 1 tot 13 (gezamenlijk de “tussentijdse financiële informatie”) van Cofinimmo NV (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de Groep”) voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2010.

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

De tussentijdse financiële informatie is opgesteld volgens boekhoudnormen consistent met IFRS zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks en tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks en in overeenstemming met IAS 34, “Tussentijdse financiële verslaggeving” zoals aanvaard door de EU.

Ons beperkt nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de in België geldende controleaanbevelingen i.v.m. het beperkt nazicht zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële informatie met het management en analytisch onderzoek en andere ontleding van de tussentijdse financiële informatie en onderliggende financiële data. Een beperkt nazicht is minder diepgaand dan een volkomen controle van de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met de algemeen aanvaarde controlenormen i.v.m. de geconsolideerde jaarrekening zoals uitgevaardigd door Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Dienovereenkomstig verstrekken wij geen controleverslag.

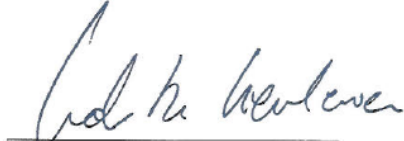
De tussentijdse financiële informatie van een aantal belangrijke vennootschappen begrepen in de consolidatiekring waarvan het balanstotaal 177.001 (000) EUR en de winst 135 (000) EUR bedragen, werden onderworpen aan een beperkt nazicht door andere revisoren. Onze verklaring over de hierbij gevoegde tussentijdse financiële informatie, voor zover die betrekking heeft op de bedragen die verband houden met deze vennootschappen, is enkel gesteund op de verslagen van deze andere revisoren.

Op basis van ons beperkt nazicht, en op basis van de verslagen van de andere revisoren, kwamen er geen feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2010 niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften en boekhoudnormen consistent met IFRS zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 betreffende de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks en in overeenstemming met IAS 34, “Tussentijdse financiële verslaggeving” zoals aanvaard door de EU.

Zoals vermeld in de toelichting bij de geconsolideerde financiële staten, heeft de vennootschap het nieuwe jaarrekeningschema voorzien in het voorontwerp van het koninklijk besluit met betrekking tot vastgoedbevaks vervroegd toegepast.

Diegem, 30 juli 2010

De Commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Ludo De Keulenaer

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Reviseurs d'Entreprises
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Maatschappelijke zetel: Berkenlaan 8b, B-1831 Diegem
BTW BE 0429.053.863 - RPR Brussel - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu