

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

EMBARGO TOT 11.02.2011 – 8:00AM

## JAARRESULTATEN 2010

- ☞ Netto courant resultaat per aandeel (aandeel van de Groep), exclusief impact IAS 39: € 8,02, een stijging van 7,4% in vergelijking met 2009 (€ 7,47)
- ☞ Verkoop vastgoedbeleggingen: € 100 miljoen (netto meerwaarde: € 7,3 miljoen)
- ☞ Daling expertisewaarde van de vastgoedportefeuille over het jaar: -0,9%
- ☞ Netto-actief waarde per aandeel: € 98,21 (portefeuille in reële waarde)
- ☞ Bezettingsgraad: 95,8%
- ☞ Bevestiging van het vooropgestelde bruto dividend voor 2010 voor het gewoon aandeel: € 6,50

Brussel, 11.02.2011, 8:00AM CET

Inhoudstafel

1. Samenvatting en kerncijfers	p.2
2. Vooruitzichten	p.4
3. Belangrijke gebeurtenissen en transacties in 2010	p.5
A. Investeringen, desinvesteringen en ontwikkelingen	p.5
B. Beheer van de financiële middelen	p.13
4. Samenvatting van de resultaten en geconsolideerde rekeningen op 31.12.2010	p.15
A. Geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema	p.16
B. Geconsolideerde balans	p.19
5. Vastgoedpatrimonium	p.20
6. Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 31.12.2010	p.24
7. Dividend voor het gewoon aandeel voor het boekjaar 2010, betaalbaar in 2011	p.24
8. Dividend voor het bevoorrecht aandeel en conversie	p.24
9. Corporate Governance	p.24
10. Agenda van de aandeelhouder 2011	p.26
Bijlage 1: Globaal resultaat – Schema Koninklijk Besluit van 07.12.2010	p.28
Bijlage 2: Vooruitzichten 2011	p.30

## 1. Samenvatting en kerncijfers

Het netto courant resultaat – aandeel van de Groep en exclusief de impact van IAS 39 – voor het boekjaar 2010 bedraagt € 119 miljoen, een stijging van 13,9% in vergelijking met 2009. Per aandeel komt dit neer op een resultaat van € 8,02, te vergelijken met € 7,47 voor het voorgaande boekjaar, hetzij een stijging van 7,4%. Het aantal aandelen waarover het resultaat van het boekjaar verdeeld wordt, is met 6,1% gestegen als gevolg van de verkoop op de beurs van eigen aandelen voor een bedrag van € 69 miljoen en van de inbreng in natura voor een waarde van € 11 miljoen.

Dankzij dit netto courant resultaat kan de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering voorstellen om voor het boekjaar 2010 (betaalbaar in mei 2011) een onveranderd bruto dividend uit te keren t.b.v. € 6,50 bruto per gewoon aandeel, in lijn met de verwachtingen. Dit stemt overeen met een pay out van bovenvermelde winst van 81%<sup>1</sup>.

Het resultaat op de portefeuille omvat een gerealiseerde netto meerwaarde op de verkoop van gebouwen voor een bedrag van € +7,3 miljoen en een netto variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € -28,3 miljoen (-0,9%). Deze cijfers zijn te vergelijken met respectievelijk € +3,0 miljoen en € -64,8 miljoen (-2,1%) voor 2009. Het laatste kwartaal van 2010 toont volgens de vastgoeddeskundigen een opwaardering van het patrimonium van € 3,0 miljoen na 9 opeenvolgende kwartalen van waardeverminderingen. Per aandeel vertegenwoordigt het resultaat op de portefeuille een verlies van € 1,45, te vergelijken met een verlies van € 4,28 voor 2009.

In 2010 verkocht Cofinimmo voor een bedrag van € 100 miljoen aan gebouwen, hoofdzakelijk kantoren. De opbrengst ervan werd geherinvesteerd in rusthuizen. Sinds 2005 heeft Cofinimmo haar blootstelling aan de kantorensector, die vandaag 55,6% vertegenwoordigt van de totale portefeuille tegenover bijna 100% 5 jaar geleden, geleidelijk afgebouwd. Cofinimmo is van plan om het aandeel van de kantoorgebouwen verder af te bouwen maar niettemin een stevige positie en een belangrijke knowhow in deze sector in België te behouden. De bezettingsgraad van haar kantoorgebouwen is om en bij 93%, alle andere gebouwen zijn bezet aan 100%.

De wetgeving op de Vastgoedbevaks is gewijzigd door het Koninklijk Besluit van 07.12.2010, als gevolg van de voorstellen die vanaf 2007 werden geformuleerd door de associatie van de Vastgoedbevaks. De nieuwe bepalingen bieden een flexibelere toegang tot de kapitaalmarkt. Ze bieden eveneens de dochterondernemingen van (beursgenoteerde) openbare Vastgoedbevaks de mogelijkheid om het statuut van institutioneel Vastgoedbevak aan te vragen bij de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen. Dit statuut geniet van hetzelfde fiscale stelsel als de openbare Vastgoedbevak en van een aangepaste prudentiële omkadering. Pubstone NV zal weldra de toelating tot het bekomen van het statuut van institutionele Vastgoedbevak aanvragen.

---

<sup>1</sup> Dit dividend is hoger dan het bedrag dat overeenstemt met de wettelijke uitkeringsverplichting, met name 80% van het netto resultaat waarvan sprake in Artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010.

### Algemene gegevens

(x € 1 000 000)	31.12.2010	31.12.2009
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 041,9	3 040,7
(x € 1 000)	31.12.2010	31.12.2009
Vastgoedresultaat	214 320	214 294
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	184 996	185 186
Financieel resultaat	-72 094	-85 046
Netto courant resultaat (aandeel Groep)	105 435	92 390
Resultaat op de portefeuille (aandeel Groep)	-21 639	-59 940
Netto resultaat (aandeel Groep)	83 796	32 450
(in %)	31.12.2010	31.12.2009
Beheerkosten/gemiddelde patrimoniumwaarde <sup>1</sup>	0,80%	0,80%
Operationele marge	86,32%	86,42%
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten <sup>2</sup> (in jaren)	11,5	11,0
Bezettingsgraad <sup>3</sup>	95,77%	96,86%
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,98%	7,06%
Netto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,52%	6,68% <sup>4</sup>
Gemiddelde rentevoet van de leningen <sup>5</sup>	4,33%	4,91%
Schuldgraad <sup>6</sup>	47,50%	49,97%
Loan-to-value ratio <sup>7</sup>	50,26%	52,81%

### Gegevens per aandeel – verwaterd (in €)

Resultaten	31.12.2010	31.12.2009
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep – exclusief IAS 39 impact</b>	<b>8,02</b>	<b>7,47</b>
IAS 39 impact	-0,93	-0,88
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>	<b>7,09</b>	<b>6,59</b>
erealiseerd resultaat op de portefeuille	0,49	0,21
Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille <sup>8</sup>	-1,94	-4,49
<b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>	<b>5,64</b>	<b>2,31</b>

Netto-actief waarde per aandeel	31.12.2010	31.12.2009
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde <sup>9</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2009	98,21	93,51
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde <sup>10</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2009	102,56	98,06

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

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

<sup>3</sup> Berekend in functie van de reële huren voor de verhuurde gebouwen en de geschatte huurwaarde voor de leegstand. De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille alleen bedraagt 92,85% t.o.v. 88,20% voor de kantoormarkt (bron: CB Richard Ellis).

<sup>4</sup> De ratio 2009 zoals gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2009 (6,79%) werd herberekend tengevolge van de wijziging van de berekeningswijze van deze ratio in 2010.

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

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

<sup>7</sup> Deze ratio werd in de documentatie met de bankiers gedefinieerd als netto financiële schuld gedeeld door de reële waarde van de portefeuille en de financiële leasingvorderingen.

<sup>8</sup> Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en exit taks.

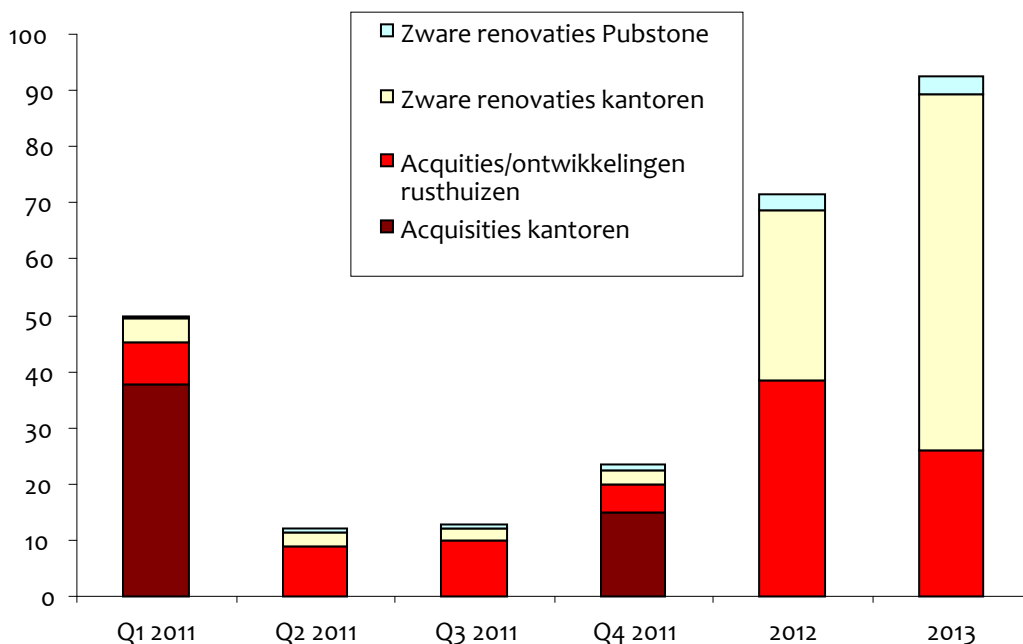
<sup>9</sup> Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsbelasting) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.

<sup>10</sup> Investeringswaarde: voor inhouding van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsbelasting) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.

## 2. Vooruitzichten

Op basis van de vandaag gekende situatie is voor de jaren 2011 tot 2013 een investeringsprogramma voorzien van € 262 miljoen dat als volgt per kwartaal onderverdeeld is (in € miljoen):

Investeringsprogramma 2011-2013 (x € 1 000 000)



Voor 2011 alleen zijn er voor € 98 miljoen investeringen gepland. De verwachte verkopen van gebouwen in 2011 zouden op hun beurt € 119 miljoen bedragen. Het betreft hier reeds overeengekomen verkopen waarvan de effectieve verwezenlijking echter onderworpen is aan administratieve goedkeuringen. Het bedrag van de verkopen zou de aankopen dus meer dan compenseren.

De verkooptransacties van kantoorgebouwen zullen een daling van de huurinkomsten en van het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) ten belope van ongeveer 6% met zich meebrengen (zie vooruitzichten in bijlage 2). Na het financieel resultaat, de belastingen en minderheidsbelangen en op basis van een ongewijzigd aantal aandelen, zou het netto courant resultaat – aandeel van de Groep en exclusief impact IAS 39 – per aandeel € 7,33 bedragen in 2011, te vergelijken met € 8,02 in 2010.

De verwachte meerwaarden op de verkopen (t.o.v. de investeringswaarden op 31.12.2010 van de verkochte gebouwen) komen op € 0,54 per aandeel.

De onderneming zoekt actief naar alternatieve investeringen die haar investeringsprogramma kunnen vervolledigen en de daling van de huurinkomsten tengevolge van de verkopen van kantoorgebouwen kunnen compenseren.

Op basis van haar huidige verwachtingen en uitgaande van het uitblijven van belangrijke onverwachte gebeurtenissen, heeft de onderneming zich als doel gesteld voor het boekjaar 2011 (betaalbaar in 2012) een dividend per gewoon aandeel uit te keren dat gelijk is aan het dividend van 2010, namelijk € 6,50 bruto per aandeel.

### 3. Belangrijke gebeurtenissen en transacties in 2010

#### A. Investerings, desinvesteringen en ontwikkelingen

##### Kantoren/Andere gebouwen<sup>1</sup>

###### Investerings

Cofinimmo heeft een overeenkomst afgesloten met de bouwgroep Cordeel voor het **Politiecommissariaat in Dendermonde**. Hiervoor werd er een Publiek-Private Samenwerking opgestart volgens het Design-Build-Finance-Maintain principe. Cordeel zal instaan voor de constructie van het gebouw van meer dan 9 000m<sup>2</sup> en na de oplevering, die voorzien is voor het 4<sup>de</sup> kwartaal 2011, zal Cofinimmo het Commissariaat overnemen en voor 18 jaar verhuren aan de Regie der Gebouwen. De investeringsprijs voor Cofinimmo bedraagt € 15 miljoen en het verwacht bruto initieel rendement 7%.

###### Desinvesteringen

In het kader van haar vastgoedarbetragebeleid met het oog op een optimale sectoriële en geografische portefeuillesamenstelling, maar ook om de gelegenheden te benutten om aan interessante prijzen te verkopen, heeft Cofinimmo meerdere activa verkocht en erfpachten verleend voor een totaal bruto bedrag van € 99,33 miljoen. Dit bedrag ligt gemiddeld 6,3% boven hun investeringswaarde die door de onafhankelijke vastgoeddeskundige werd vastgelegd.

Het betreft hoofdzakelijk:

1. de verkoop van het gebouw **Kortrijksesteenweg 39** te 9000 Gent, een kantoorgebouw van 5 755m<sup>2</sup> waarin de regionale zetel van AXA Verzekeringen ondergebracht is, verworven door een private investeerder;
2. de verkoop van het gebouw **Luchthavenlaan 18-20-22** te 1800 Vilvoorde, een eigendom bestaande uit gebouwen en een grond met gemengde bestemming waarvan de totale grondoppervlakte 9 472m<sup>2</sup> bedraagt, aangekocht door dezelfde private investeerder;
3. de verkoop van het gebouw **Noorderlaan 75** te 2030 Antwerpen, een handelspand met een oppervlakte van 24 300m<sup>2</sup>, verworven door een familiale investeringsonderneming;
4. de verkoop van de kantoorgebouwen **Allard 40-42** en **Regentschap 55-65**, die samen één geheel vormen van 13 385m<sup>2</sup> en gelegen zijn in het Brusselse stadscentrum, aan een groep private investeerders;
5. de verlening van een erfpacht aan de Duitse investeringsmaatschappij Hansainvest GmbH voor het **Montoyer 40** kantoorgebouw (3 901m<sup>2</sup>), gelegen in de Leopoldwijk; en
6. de verlening van een erfpacht aan het Duitse investeringsfonds HFSB Metropolen Westeuropa, beheerd door de Duitse investeringsmaatschappij Hansainvest GmbH, voor het kantoorgebouw **Louiza 140** (4 133m<sup>2</sup>).

De opbrengst van deze verkopen werd integraal geherinvesteerd in het investeringsprogramma van de vennootschap.

<sup>1</sup> De categorie “andere gebouwen” betreft semi-industriële gebouwen, handelszaken en een vrijetijdclub.

### Ontwikkelingen

In de loop van 2010 heeft de vennootschap bouw- of renovatiewerken gerealiseerd voor een totaal bedrag van € 15,15 miljoen.

De voornaamste projecten voor 2010 zijn:

Gebouw	Type werken	Einde der werken	Bezettingsgraad op 31.12.2010
Bourget 44 Leopold Square, Brussel Gedecentraliseerd	Middelzware renovatie	Q4 2010	45%
La Rasante <sup>1</sup> , Brussel Gedecentraliseerd	Omvorming	Q1 2011	100%
Serenitas, Brussel Gedecentraliseerd	Middelzware renovatie	Q2 2010	79%
de Meeûs Square 23, Brussel Leopoldwijk	Structurele renovatie	Q2 2010	22%
Tervuren 270, Brussel Gedecentraliseerd	Middelzware renovatie	Q1 2011	83%

Daarnaast heeft het interne *Project Management* team de bouwwerken van **Avenue Building** en **London Tower** in Antwerpen (samen goed voor 13 035m<sup>2</sup>) bijgestaan, zoals voorzien in het aankoopprotocol dat ondertekend werd in mei 2007. Volgens ditzelfde akkoord zal Cofinimmo dit jaar alle aandelen van Amca NV, eigenaar van deze gebouwen, verwerven. De commercialisering werd reeds in 2010 opgestart en verloopt gunstig.

### Beleid gericht op ontwikkeling en duurzaam beheer

Sinds meerdere jaren volgt Cofinimmo een rationeel renovatie- en bouwbeleid voor haar bestaande gebouwen, met het oog op het significant verminderen van hun energieverbruik.

Zowel voor haar ontwikkelingsprojecten als voor de herontwikkelingen eerbiedigt de vennootschap nauwgezet de Belgische en Europese milieuregels. Zij wenst voor te lopen op de nieuwe normen en integreert eveneens de te verwachten eisen van toekomstige gebruikers in haar bouwprogramma's.

<sup>1</sup> In de sectorrapportering is dit gebouw ondergebracht in de categorie «Andere».



Vergelijking tussen de door de Wet opgelegde maximale energiestaat (E) bij het indienen van de bouw- of renovatievergunning en de energiestaat van de gerealiseerde of in voorbereiding zijnde projecten

Onlangs gerealiseerde projecten	Berekende E	Maximale toegestane E <sup>1</sup>
<b>Kantoren</b>		
Avenue Building	75	100
City Link	74 en 76 <sup>2</sup>	100
London Tower (katoorgedeelte)	74	100
West-End	69	100

Lopende of toekomstige projecten	Beoogde E	Maximale toegestane E <sup>1</sup>
<b>Kantoren</b>		
Livingstone 1	70	90
Wetenschap 15-17	60	90
Tervuren 270	75 à 90	Niet van toepassing <sup>3</sup>
<b>Serviceflats</b>		
Weverbos	57 à 67 <sup>4</sup>	80
<b>Publiek-Private Samenwerking</b>		
Politiecommissariaat Dendermonde	<35	100

### **BREEAM Certificatie**

Ter erkenning voor haar inspanningen voor het verbeteren van de energiestaten van haar patrimonium, diende Cofinimmo voor 4 katoorgebouwen een aanvraag tot een 'BREEAM In-Use' certificaat in. Het gaat om de gebouwen **Avenue Building** en het katoorgedeelte van de aangrenzende London Tower, **City Link**, **West-End** en **Woluwe 58** (maatschappelijke zetel van Cofinimmo). BREEAM In-Use is een subprogramma van BREEAM<sup>5</sup> dat kostenbesparende procedures en procedures voor het verbeteren van de milieuprestatie van bestaande gebouwen certificeert.

<sup>1</sup> Volgens de Europese richtlijn 2002/91/EG omgezet in de 3 Belgische Regionale wetgevingen.

<sup>2</sup> City Link is een geheel van 4 gebouwen; 2 ervan hebben een niveau E 74, de andere 2 hebben een niveau 76.

<sup>3</sup> Deze renovatie wordt niet beschouwd als een zware renovatie, onderworpen aan de Europese richtlijn 2002/91/EG.

<sup>4</sup> Naargelang van hun ligging.

<sup>5</sup> BREEAM (wat betekent 'BRE Environmental Assessment Method' of de methode ter evaluatie van de milieuprestatie van de gebouwen die door BRE, de Britse Building Research Establishment, werd ontwikkeld - [www.breeam.org](http://www.breeam.org)) is de referentienorm voor duurzaam bouwen, m.a.w. mits zuinige benutting van natuurlijke bronnen. De geanalyseerde vakgebieden van de milieuprestatie van een gebouw zijn veelomvattend: Energie, Water, Materialen, Transport, Afval, Vervuiling, Gezondheid en Welzijn, Beheer, Terrein en Ecologie.

### Herbestemmingsmogelijkheden

De onderneming benut eveneens interessante herbestemmingsmogelijkheden die inspelen op waargenomen marktevoluties en een gunstige invloed hebben op de waarde van het vastgoed. Dankzij deze reconversies kan de bestemming ervan en de integratie in de omgeving worden verbeterd.

Zo zal Cofinimmo in 2012 de reconversie van de kantoorgebouwen **Livingstone** en **Wetenschap 15-17** opstarten om er gebouwen met gemengde bestemming van te maken. Het totale budget van de werken voor deze 2 gebouwen wordt tussen € 40 en € 45 miljoen (btw niet inbegrepen) geraamd.

### Livingstone

De Livingstone site bestaat uit 2 aparte gebouwen: Livingstone 1 en 2.

Het **Livingstone 1** kantoorgebouw (16 000m<sup>2</sup>) telt 10 verdiepingen. Met zijn ideale ligging in de Europese Wijk en zijn vlotte bereikbaarheid, speelt de verbouwing van het Livingstone 1 tot een residentieel gebouw in op de woningbehoeften van deze zone. Het gebouw zal bestaan uit 4 aparte appartementseenheden met in totaal 125 wooneenheden (studio's en appartementen met 1, 2 of 3 kamers) die zullen worden verkocht.

Op energieniveau streeft Cofinimmo voor dit gebouw naar een **K 30**<sup>1</sup> en een **E 70** niveau. Hiervoor koos de onderneming voor:

- een buitenbekleding met een zeer hoge isolatie;
- een ventilatiesysteem van het type D, m.a.w. met een hoogrenderende warmterecuperatie (min. 90%);
- een centraal verwarmingssysteem (condensketels met een zeer hoog rendement);
- ultraperformant raamwerk en beglazing;
- een structuur met een externe zonnewering;
- individuele meters en een energieboekhouding;
- een groen dak;
- een binnentuin;
- een regenwatertank;
- laadpalen voor elektrische voertuigen.

De start van de renovatiewerken van het Livingstone 1 gebouw is gepland tijdens het eerste kwartaal van 2012, na het bekomen van de vereiste vergunningen.

Het **Livingstone 2** gebouw bestaat uit ±17 000m<sup>2</sup> kantoorruimten op 7 verdiepingen. Het wordt geherstructureerd en volledig vernieuwd. Op de hoek van de Josef-II- en de Filips de Goedestraat, recht tegenover het metrostation, wordt een nieuwe inkomhall gebouwd. Op de begane grond wordt een flexibele ruimte voorzien die perfect kan worden aangepast aan een indeling in kantoren of grote zalen.

De start van de werken van Livingstone 2 is gepland voor het 4<sup>de</sup> kwartaal 2011. Ze zouden 12 maanden duren.

---

<sup>1</sup> Dit is het globale thermische isolatieniveau van het gebouw.



**Wetenschap 15-17**

De onderneming opteert voor de volledige afbraak van het bestaande gebouw om er een gemengd project neer te zetten en met de ambitie er een topgebouw in de Belliardstraat van te maken.

Aldus werden tijdens de ontwerpfase de volgende doelstellingen bepaald:

1. **De oprichting van een duurzaam<sup>1</sup> gebouw met een laag energiegebruik**  
Voor dit gebouw wenst de onderneming niet alleen een bijzonder laag energieniveau (**maximaal E 60**) maar ook een **BREEAM 'very good'** certificaat te bekomen.
2. **Een aangenaamere Belliardstraat**  
De bouwkundige eentonigheid van de Belliardstraat wordt doorbroken met de aanleg van een esplanade op de hoek van de Belliard- en de Wetenschapsstraat. Door een transparant 5 verdiepingen hoog atrium dat dienst zal doen als inkomhall, kan men de binnentuin achter het gebouw vanaf de straat zien. Dit concept past perfect in de nieuwe beoogde stadsvisie. Op de onderste verdiepingen komen winkels en culturele activiteiten die het gebouw een multifunctioneel karakter verlenen. De bovenste verdiepingen blijven kantoorruimten.
3. **De bouw van een typerend gebouw met hoogkwalitatieve kantoorruimten in een toonaangevende buurt**  
De ligging aan de Belliardstraat biedt een optimale bereikbaarheid. De kantoren hebben een uitstekende akoestiek die het omgevingsgeluid buitensluit en een zeer goede bruto/netto verhouding. De ruimten kunnen worden verdeeld in modules van 1,35m en zijn zeer goed moduleerbaar. De onderneming zal de modernste koel-, verwarmings- en ventilatietechnieken toepassen die eventueel privaat kunnen worden beheerd.

De werken starten na het vertrek van de huidige huurder (Europese Commissie) en zodra de vereiste vergunningen afgeleverd zijn. Ze zullen uitgevoerd worden over de jaren 2012 en 2013.

---

<sup>1</sup> I.e. mits zuinige benutting van natuurlijke bronnen.

**Rust- en ziekenhuizen****Investeringsen***België*

Op 05.10.2010 heeft Cofinimmo, als inbreng in natura voor een bedrag van € 11,0 miljoen, alle aandelen van de NV **Prinsenspark**, eigenaar van het rusthuis met dezelfde naam en gelegen te 3600 Genk, ontvangen. Het gebouw telt 120 erkende bedden en heeft een oppervlakte van 8 169m<sup>2</sup>. De waarde ervan werd vastgelegd op € 11,4 miljoen en ligt in de lijn van de expertisewaarde. Een uitbreiding van 7 510m<sup>2</sup> zal toegevoegd worden aan de bestaande gebouwen. De bouw ervan start eind maart 2011. Deze uitbreiding betreft 34 bijkomende bedden en 40 serviceflats. Cofinimmo zal de uitbreiding financieren ten belope van € 8,2 miljoen. Het bruto huurrendement van het gebouw zal 6,60% bedragen in dubbel netto equivalent<sup>1</sup>.

De inbrengende vennootschap, Senior Living Group NV, waarmee Cofinimmo een *triple net*<sup>2</sup> erfpachtovereenkomst heeft afgesloten voor een duurtijd van 27 jaar, heeft ter vergoeding van de inbreng 113 577 nieuwe gewone Cofinimmo aandelen ontvangen. Deze aandelen werden uitgegeven aan een prijs van € 97,13 en zijn deelgerechtigd in het resultaat van de vennootschap vanaf 01.01.2010.

Op respectievelijk 22.12.2010 en 23.12.2010 verwierf Cofinimmo alle aandelen van de NVs Maison Saint-Ignace en Epris. Deze vennootschappen zijn de eigenaars van het rusthuis **Saint-Ignace** in Brussel en het rusthuis **Lucie Lambert in** Buizingen. Deze 2 rusthuizen hebben een totale oppervlakte van om en bij 14 000m<sup>2</sup> en tellen 299 erkende bedden.

De totale waarde van de gebouwen werd vastgelegd op € 33,4 miljoen, wat aansluit bij de investeringswaarde die werd bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. Ze zullen een gemiddeld bruto huurrendement van 6,43% opleveren, uitgedrukt in dubbel netto equivalent<sup>1</sup>.

Cofinimmo heeft lange termijn *triple net*<sup>2</sup> huurovereenkomsten voor beide eigendommen afgesloten. Het rusthuis Saint-Ignace wordt verhuurd aan de uitbater Senior Assist NV, die sinds 2007 klant is bij Cofinimmo. Het rusthuis Lucie Lambert wordt uitgebaat door Orpea Belgium NV. Cofinimmo verwelkomt als dusdanig eveneens een nieuwe Belgische rusthuizenuitbater en vergroot hiermee de spreiding van haar huurdersbasis in de zorgsector. Sinds eind oktober 2010 is de Orpea Groep eveneens aanwezig in het kapitaal van de Méditer Groep (100%) en van Medibelge (49%) (zie [www.orpea.biz](http://www.orpea.biz)), beide bestaande huurders-uitbaters van Cofinimmo.

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

<sup>2</sup> Dit houdt in dat alle kosten, structurele vastgoedkosten inbegrepen, ten laste zijn van de uitbater.

### Ontwikkelingen

De vennootschap heeft in 2010 bouw- en renovatiewerken uitgevoerd in de sector van de rust- en ziekenhuizen voor een bedrag van € 35,21 miljoen, met name € 29,79 miljoen in België en € 5,42 miljoen in Frankrijk.

De belangrijkste projecten die beheerd werden zijn:

#### **België**

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (extra) bedden	(Extra) oppervlakte	(Verwacht) einde der werken
Heiberg, Beerse	Armonea	Uitbreiding	+65 bedden en +60 serviceflats	+7 009m <sup>2</sup>	Q2 2011
L'Orchidée, Itter	Armonea	Renovatie en uitbreiding	+29 bedden	+2 265m <sup>2</sup>	Q2 2011
Millegem, Ranst	Armonea	Uitbreiding	+27 bedden	+1 651m <sup>2</sup>	Q4 2010
Parc, Biez	Armonea	Renovatie	+49 bedden	/	Q3 2010
Weverbos, Gentbrugge	Calidus	Nieuwbouw	100 kamers	5 387m <sup>2</sup>	Q2 2011
Zevenbronnen, Walshoutem	Calidus	Uitbreiding	+68 bedden en +26 serviceflats	+4 804m <sup>2</sup>	Q1 2012
Top Senior, Tubeke	Medibelge	Uitbreiding	+23 kamers	+1 496m <sup>2</sup>	Q3 2011
Bellevue, Brussel	Senior Assist	Verbouwing van kantoorgebouw in rusthuis	153 bedden	7 500m <sup>2</sup>	Q1 2010
Hof ter Dennen, Vosselaar	Senior Assist	Uitbreiding	/	+955m <sup>2</sup>	Q2 2011
Damiaan, Tremelo	Senior Living Group	Renovatie en uitbreiding	+52 bedden	+5 452m <sup>2</sup>	Q3 2012

#### **Frankrijk**

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (extra) bedden	(Extra) oppervlakte	(Verwacht) einde der werken
Lo Solelh, Béziers	Korian	Renovatie	+13 bedden	/	Q3 2011
Pays de Seine, Bois le Roi	Korian	Uitbreiding	+26 bedden	+1 860 m <sup>2</sup>	Q4 2010
Le Clos Saint Sébastien, Saint Sébastien sur Loire	Orpea/ Mediter	Renovatie en uitbreiding	+12 bedden	+870m <sup>2</sup>	Q3 2012

De bezettingsgraad bedraagt 100% voor elk van deze instellingen.

Deze investeringen in de gezondheidssector verbeterden het risicoprofiel van de portefeuille en hebben een positieve impact op de globale bezettingsgraad.

**Pubstone**

**Investeringsen**

*België*

Het café **L'Escalier** in Luik werd verworven voor een bedrag van € 0,49 miljoen, wat lager is dan de expertisewaarde van de onafhankelijke deskundige.

**Desinvesteringen**

*België*

In 2010 heeft Cofinimmo 3 cafés verkocht voor een totaal bedrag van € 0,79 miljoen. De totale verkoopprijs ligt boven de totale investeringswaarde.

**Ontwikkelingen**

In het Pubstone patrimonium werden eveneens renovatiewerken voor een totaal bedrag van € 2,59 miljoen, waarvan € 2,0 miljoen in België en € 0,59 miljoen in Nederland, gerealiseerd.

**B. Beheer van de financiële middelen**

Om de nodige financiële middelen voor haar investeringen op te halen en haar balans te versterken, realiseerde/verkreëg de onderneming sinds begin 2010 opeenvolgend:

- de verkoop van eigen aandelen voor een totaal netto bedrag van € 69,03 miljoen;
- de private plaatsing van een obligatielening op 3 jaar van € 50 miljoen;
- de toekenning van een nieuwe bilaterale banklening op 5 jaar voor een bedrag van € 30 miljoen;
- de verlenging tot 2019 van een bilaterale kredietlijn voor een bedrag van € 100 miljoen, met initiële vervaldag in 2017;
- de uitgifte van 113 577 nieuwe aandelen, ter vergoeding van een inbreng in natura van de aandelen van een vennootschap die eigenaar is van een rusthuis, voor een bedrag van € 11,0 miljoen.

**Eigen aandelen**

Op 13.04.2010 ging Cofinimmo over tot de inkoop van 6 671 eigen aandelen in het kader van haar aandelenoptieplan dat loopt sinds 2006 en bestemd is voor de leden van het Directiecomité en de kaderleden. De aankoop gebeurde binnen de machtiging die de Buitengewone Algemene Vergadering van 21.01.2009 aan de Raad van Bestuur heeft verleend. De 6 671 aandelen werden aangekocht op Euronext Brussels aan een gemiddelde netto prijs van € 104,90/aandeel, coupon voor het dividend 2009 aangehecht.

Tussen juni en augustus 2010 verkocht Cofinimmo via haar 100% filiaal Leopold Square, 747 500 eigen gewone Cofinimmo aandelen aan een gemiddelde netto prijs van € 92,35 per aandeel<sup>1</sup> op de beurs.

Door middel van deze transacties van eigen aandelen is het geconsolideerd eigen vermogen van de Groep verhoogd met € 68,3 miljoen in 2010.

Op 06.10.2010 heeft Leopold Square bovendien de 23 562 Cofinimmo aandelen die zij nog bezat, aan Cofinimmo verkocht tegen een prijs van € 97,13.

Aldus bedraagt het aantal eigen aandelen in handen van de Cofinimmo Groep (uitsluitend in bezit van Cofinimmo NV) op 31.12.2010 52 607, wat overeenstemt met 0,35% van het totaal aantal uitgegeven aandelen.

**Private plaatsing**

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

---

<sup>1</sup> De beurskoers bij afsluiting op 30.06.2010 bedroeg € 92,42; de intrinsieke waarde per aandeel in reële waarde € 91,83.

### **Schuldenlast**

De gemiddelde gewogen maturiteit van de schulden van Cofinimmo bedraagt 3,8 jaar aan een gemiddelde kost<sup>1</sup> van 4,33% in 2010. De geconfirmeerde kredieten op lange termijn (banklijnen, obligaties, handelspapier op meer dan 1 jaar en huurkopen), waarvan het op 31.12.2010 totale bedrag in omloop € 1 953,73 miljoen is, vervallen op homogene wijze en zijn gespreid tot in 2019. In 2011 en 2012 vervallen respectievelijk 10,3% en 12,1% van het in omloop zijnde bedrag. Op 31.12.2010 bedroeg het niet-gebruikte volume aan bevestigde kredietlijnen op lange termijn € 424,61 miljoen, na aftrek van het vereiste bedrag voor de volledige afdekking van het korte termijn handelspapier in omloop. Dit beschikbaar bedrag, verhoogd met het resultaat van de verwachte verkopen in 2011 (€ 119 miljoen), dekt de totaliteit van de investeringsverbintenissen tot midden 2012 (€ 127 miljoen) evenals de herfinanciering van de kredietlijnen die voor deze datum vervallen (€ 375 miljoen).

Op 31.12.2010 komt Cofinimmo zowel haar reglementaire als conventionele financiële ratio's na. De reglementaire schuldratio<sup>2</sup> bedraagt 47,50% (vs. 49,97% op 31.12.2009) en is coherent met het gematigde risicoprofiel van haar activa en cashflow. Ter herinnering: de wettelijk toegelaten schuldratio voor Vastgoedbevaks bedraagt 65%. De conventionele financiële schuldratio<sup>3</sup> zoals bepaald in de bepalingen betreffende de banklijnen bedraagt 50,26% op het einde van het boekjaar 2010 (vs. 52,81% in 2009). Indien de Groep de drempel van 57,5% zou overschrijden, werd er overeengekomen dat deze schuldratio binnen de 6 volgende maanden opnieuw tot onder dit percentage moet worden teruggebracht. Het financiële beleid van de onderneming is er op gericht de financiële schuldratio rond 50% te houden.

Op 18.01.2011 heeft het kredietratingbureau Standard & Poor's de rating van Cofinimmo verhoogd naar BBB/outlook stable op lange termijn en A-2 op korte termijn. De verbetering van de rating zal de toegang tot de kapitaalmarkt evenals de uitgifte van handelspapier (*commercial paper*) vergemakkelijken.

---

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

<sup>2</sup> Financiële en andere schulden /Activatotaal, cf. Koninklijk Besluit van 07.12.2010.

<sup>3</sup> Deze financiële schuldratio wordt berekend door de netto financiële schulden te delen door de reële waarde van de vastgoedportefeuille en de financiële leasingvorderingen.



**4. Samenvatting van de resultaten en geconsolideerde rekeningen op 31.12.2010**

De Commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de Heer Ludo De Keulenaer, heeft de volledige audit beëindigd en heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie die in dit persbericht opgenomen is, geen enkel voorbehoud van zijn kant oproept en overeenstemt met de financiële staten zoals die door de Raad van Bestuur afgesloten werden.

De boekhoudmethodes en -principes toegepast voor de opmaak van de financiële staten zijn identiek aan die gebruikt voor de jaarlijkse financiële staten met betrekking tot het boekjaar 2009. De onderneming past al sinds de opmaak van haar jaarlijkse financiële staten van 2009 de nieuwe rubriekvoorstelling overeenkomstig het nieuwe Koninklijk Besluit toe.

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

	31.12.2010	31.12.2009
<b>A. NETTO COURANT RESULTAAT</b>		
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	195 092	197 860
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	21 108	17 655
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-258	-101
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-1 622	-1 120
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>214 320</b>	<b>214 294</b>
Technische kosten	-3 269	-3 856
Commerciële kosten	-1 357	-1 475
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3 334	-1 806
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>206 360</b>	<b>207 157</b>
Beheerkosten vastgoed	-15 031	-15 602
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>191 329</b>	<b>191 555</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-6 333	-6 369
<b>Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)</b>	<b>184 996</b>	<b>185 186</b>
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39) <sup>1</sup>	6 036	21 376
Financiële kosten (exclusief IAS 39) <sup>2</sup>	-64 373	-94 121
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-13 757	-12 301
Belastingen	-7 224	-7 283
<b>Netto courant resultaat<sup>3</sup></b>	<b>105 678</b>	<b>92 857</b>
Minderheidsbelangen	-243	-467
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>	<b>105 435</b>	<b>92 390</b>
<b>B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	7 253	2 956
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-28 288	-64 850
Exit taks	-205	1 482
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>-21 240</b>	<b>-60 412</b>
Minderheidsbelangen	-399	472
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep</b>	<b>-21 639</b>	<b>-59 940</b>
<b>C. NETTO RESULTAAT</b>		
<b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>	<b>83 796</b>	<b>32 450</b>

<b>Aantal aandelen</b>	31.12.2010	31.12.2009
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	13 667 092	12 705 070
Aantal uitgegeven en niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen	1 249 310	1 326 693
Aantal gewone aandelen in omloop	13 614 485	12 682 696
Aantal bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	1 249 310	1 326 693
<b>Totaal aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode</b>	<b>14 863 795</b>	<b>14 009 389</b>

<sup>1</sup> IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële opbrengsten op 31.12.2010 en 31.12.2009 respectievelijk K€ 7 530 en K€ 21 376.

<sup>2</sup> IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële kosten op 31.12.2010 en 31.12.2009 respectievelijk K€ -79 624 en K€ -106 421.

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

**Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema**

Op 31.12.2010 bedragen de gecumuleerde huurinkomsten € 195,1 miljoen, tegenover € 197,9 miljoen op 31.12.2009, hetzij 1,4% minder. Het vastgoedresultaat is daarentegen stabiel gebleven op € 214,3 miljoen. Bij een ongewijzigd patrimonium is het niveau van de huren over de laatste 12 maanden gezakt met 1,6%, voornamelijk door de huurleegstand. Op 31.12.2010 bedraagt de bezettingsgraad 95,77% voor de globale portefeuille en 92,85% voor de kantorenportefeuille.

De verhouding van de directe en indirecte operationele kosten tot de gemiddelde patrimoniumwaarde blijft op 31.12.2010 constant op 0,80%.

Het operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) blijft eveneens nagenoeg ongewijzigd op € 185,0 miljoen.

Het financieel resultaat verbetert daarentegen van € -85,0 miljoen op 31.12.2009 naar € -72,1 miljoen op 31.12.2010. Deze toename is voornamelijk te danken aan de dalende interestlasten tussen die 2 periodes: deze bedroegen € -63,3 miljoen op 31.12.2010 tegenover € -79,7 miljoen op 31.12.2009. Dit wordt enerzijds verklaard door de daling van het gemiddeld schuldenniveau (€ 1 577,0 miljoen op 31.12.2010 tegen € 1 713,1 miljoen op 31.12.2009) en anderzijds door de daling van de gemiddelde interestvoet, met inbegrip van de bankmarges en de afschrijvingskosten van de financiële afdekkings-instrumenten voor de betrokken periode (4,33%<sup>1</sup> op 31.12.2010 tegen 4,91% in 2009).

De herwaardering van de optionele financiële instrumenten leidt tot een netto latent verlies van € 13,8 miljoen op 31.12.2010, te vergelijken met een netto latent verlies van € 12,3 miljoen op 31.12.2009. De balanspost van het eigen vermogen “Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van de afdekkingsinstrumenten”<sup>2</sup>, waaronder de variaties van de effectieve waarde van zowel de optionele als de niet-optionele financiële instrumenten geboekt worden, daalt van € -47,1 miljoen op 31.12.2009 naar € -60,1 miljoen op 31.12.2010 onder invloed van de daling van de toekomstige rentevoeten tussen deze 2 data. Dit element wordt niet geboekt via de resultatenrekeningen maar heeft een negatieve impact op het eigen vermogen en op de intrinsieke waarde van het aandeel. Dit bedrag zal in de komende jaren progressief uit deze rubriek afgeboekt worden, op het ogenblik van de eventuele stijging van de rentevoeten of ten laatste wanneer de afdekkingsinstrumenten actief worden.

De belastingen (€ -7,2 miljoen) omvatten de belasting op de verworpen uitgaven van de Vastgoedbevak (voornamelijk de belasting op kantoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) en de vennootschapsbelasting ten laste van de filialen (voornamelijk Pubstone NV) die niet van het fiscale Vastgoedbevakstelsel genieten.

Op 31.12.2010 bedraagt het netto courant resultaat – aandeel van de Groep € 105,4 miljoen tegenover € 92,4 miljoen op 31.12.2009 (+14,1%). Zonder de negatieve impact van de norm IAS 39 bedraagt dit resultaat € 119,2 miljoen tegen € 104,7 miljoen op 31.12.2009 (+13,9%). Aangezien het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode tussen deze 2 data is gestegen met 6,1%, komt dit per aandeel neer op € 8,02 te vergelijken met € 7,47 op 31.12.2009 (+7,4%).

<sup>1</sup> De gemiddelde interestvoet wordt berekend door, op jaarbasis, de interestlasten m.b.t. de financiële schuld (€ 63,3 miljoen) samen met de afschrijvingskosten van de afdekkingsinstrumenten (€ 5,0 miljoen) te delen door de gemiddelde schuld van de periode (€ 1 577,0 miljoen).

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

Op 31.12.2010 blijft het resultaat op de portefeuille negatief (€ -21,6 miljoen) maar in mindere mate dan in 2009 (€ -59,9 miljoen). Het omvat een gerealiseerde meerwaarde op verkopen van € 7,3 miljoen tegenover € 3,0 miljoen op 31.12.2009, evenals een negatieve variatie van de reële waarde van de portefeuille van € 28,5 miljoen<sup>1</sup>, te vergelijken met een negatieve variatie van € 63,4 miljoen op 31.12.2009. De variatie in de reële waarde van de portefeuille – aandeel van de Groep bedraagt € -1,94 per aandeel op 31.12.2010 tegen € -4,49 per aandeel voor dezelfde periode in 2009.

Het netto resultaat – aandeel van de Groep vertaalt zich in een winst van € 83,8 miljoen tegenover € 32,5 miljoen op 31.12.2009. Per aandeel bedraagt dit netto resultaat € 5,64 tegen € 2,31.

---

<sup>1</sup> Variaties voor de voorziening voor exit tax inbegrepen.

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

	31.12.2010	31.12.2009
<b>Vaste activa</b>	<b>3 304 794</b>	<b>3 308 866</b>
Goodwill	164 012	163 924
Immateriële vaste activa	1 427	1 984
Vastgoedbeleggingen	3 041 916	3 040 736
Andere materiële vaste activa	539	723
Financiële vaste activa	38 522	34 470
Vorderingen financiële leasing	58 349	66 956
Handelsvorderingen en andere vaste activa	29	73
<b>Vlottende activa</b>	<b>77 112</b>	<b>93 818</b>
Activa bestemd voor verkoop	170	755
Financiële vlottende activa	9 227	8 603
Vorderingen financiële leasing	2 780	2 762
Handelsvorderingen	18 864	12 490
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	22 137	46 730
Kas en kasequivalenten	3 265	2 343
Overlopende rekeningen	20 669	20 135
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>3 381 906</b>	<b>3 402 684</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1 466 878</b>	<b>1 409 057</b>
<b>Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</b>	<b>1 459 781</b>	<b>1 400 904</b>
Kapitaal	796 528	750 715
Uitgiftepremies	513 093	479 541
Reserves	66 364	138 198
Nettoresultaat van het boekjaar	83 796	32 450
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>7 097</b>	<b>8 153</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>1 915 028</b>	<b>1 993 627</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>1 448 760</b>	<b>1 587 615</b>
Voorzieningen	19 234	17 766
Langlopende financiële schulden	1 226 815	1 381 474
Andere langlopende financiële verplichtingen	69 693	51 522
Uitgestelde belastingen	133 018	136 853
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>466 268</b>	<b>406 012</b>
Kortlopende financiële schulden	313 730	244 659
Andere kortlopende financiële verplichtingen	62 780	63 233
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	62 631	69 555
Overlopende rekeningen	27 127	28 565
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>3 381 906</b>	<b>3 402 684</b>

**Toelichting bij de geconsolideerde balans**

De reële waarde (“fair value”) van de vastgoedportefeuille<sup>1</sup>, opgenomen in de geconsolideerde balans door de toepassing van de norm IAS 40, wordt bekomen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 31.12.2010 bedraagt de reële waarde € 3 041,9 miljoen, in vergelijking met € 3 040,7 miljoen op 31.12.2009.

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille<sup>1</sup> bedraagt € 3 153,2 miljoen op 31.12.2010 in vergelijking met € 3 151,0 miljoen op 31.12.2009 (zie ook tabel “Vastgoedpatrimonium” hierna).

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

## 5. Vastgoedpatrimonium

<b>EVOLUTIE VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE</b>		
<i>Uittreksel uit het verslag van de onafhankelijke vastgoeddeskundige Winssinger &amp; Vennoten gebaseerd op de investeringswaarde</i>		
(x € 1 000 000)	31.12.2010	31.12.2009
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 153,17	3 150,96
Projecten en grondreserve	-43,72	-61,77
<b>Totaal der gebouwen in exploitatie</b>	<b>3 109,45</b>	<b>3 089,79</b>
Contractuele huurprijzen	207,93	211,18
<b>Bruto rendement op de gebouwen in exploitatie</b>	<b>6,69%</b>	<b>6,83%</b>
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de op de waarderingsdatum leegstaande gebouwen	217,12	218,02
Bruto rendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,98%	7,06%
<b>Bezettingsgraad van de gebouwen in exploitatie<sup>1</sup></b>	<b>95,77%</b>	<b>96,86%</b>

Op 31.12.2010 omvat de rubriek *Projecten en grondreserve* voornamelijk de projecten en de uitbreidingen in het rusthuizensegment, waarvan de belangrijkste gelegen zijn te Grez-Doiceau, Oud-Turnhout en Gentbrugge.

Segment	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(in € 1 000)	(in %)	Variatie over de periode <sup>2</sup>	(in € 1 000)	(in %)
<b>Kantoren</b>	<b>1 690 983</b>	<b>55,6%</b>	<b>-3,6%</b>	<b>121 188</b>	<b>58,7%</b>
Brussel Leopold/Louiza	454 455	14,9%	-5,9%	31 364	15,2%
Brussel Centrum/Noord	238 508	7,8%	-0,3%	32 514	15,8%
Brussel Gedecentraliseerd	633 043	20,8%	-4,8%	35 970	17,4%
Brussel Periferie & Satellieten	149 350	4,9%	-0,7%	9 538	4,6%
Antwerpen	107 108	3,5%	-3,6%	3 576	1,7%
Andere Regio's	108 518	3,6%	0,9%	8 226	4,0%
<b>Rust- en ziekenhuizen</b>	<b>910 889</b>	<b>29,9%</b>	<b>3,5%</b>	<b>53 447</b>	<b>25,9%</b>
België	554 079	18,2%	2,0%	29 509	14,3%
Frankrijk	356 810	11,7%	5,8%	23 938	11,6%
<b>Pubstone</b>	<b>395 557</b>	<b>13,0%</b>	<b>0,7%</b>	<b>27 536</b>	<b>13,4%</b>
België	249 954	8,2%	0,9%	18 474	9,0%
Nederland	145 603	4,8%	0,3%	9 062	4,4%
<b>Andere</b>	<b>44 487</b>	<b>1,5%</b>	<b>-1,2%</b>	<b>4 189</b>	<b>2,0%</b>
<b>TOTALE PORTEFEUILLE</b>	<b>3 041 916</b>	<b>100,0%</b>	<b>-0,9%</b>	<b>206 360</b>	<b>100,0%</b>

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

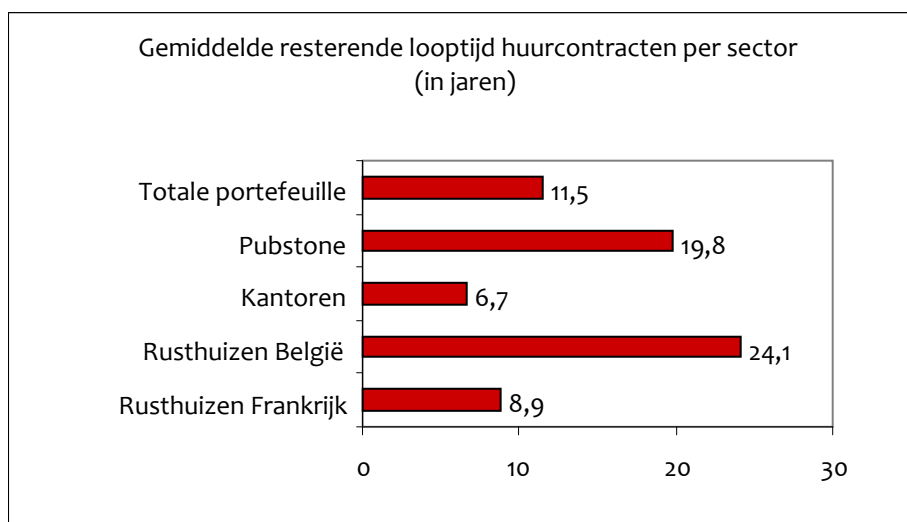
<sup>2</sup> Bij ongewijzigde samenstelling ("like-for-like").



Op 31.12.2010 heeft het geconsolideerde vastgoedpatrimonium een bovengrondse huuroppervlakte van 1 718 312m<sup>2</sup>. De kantoren (94 gebouwen) vertegenwoordigen 55,6% van het patrimonium in reële waarde, de rusthuizen (102 gebouwen) 29,9% en de Pubstone portefeuille (1 066 gebouwen) 13,0%. De andere gebouwen vertegenwoordigen 1,5%. De gebouwen zijn hoofdzakelijk gelegen in België (83,5%). De gebouwen gelegen in het buitenland betreffen enerzijds de investeringen in de zorg- en gezondheidssector in Frankrijk (11,7%) en anderzijds de Nederlandse Pubstone portefeuille (4,8%).

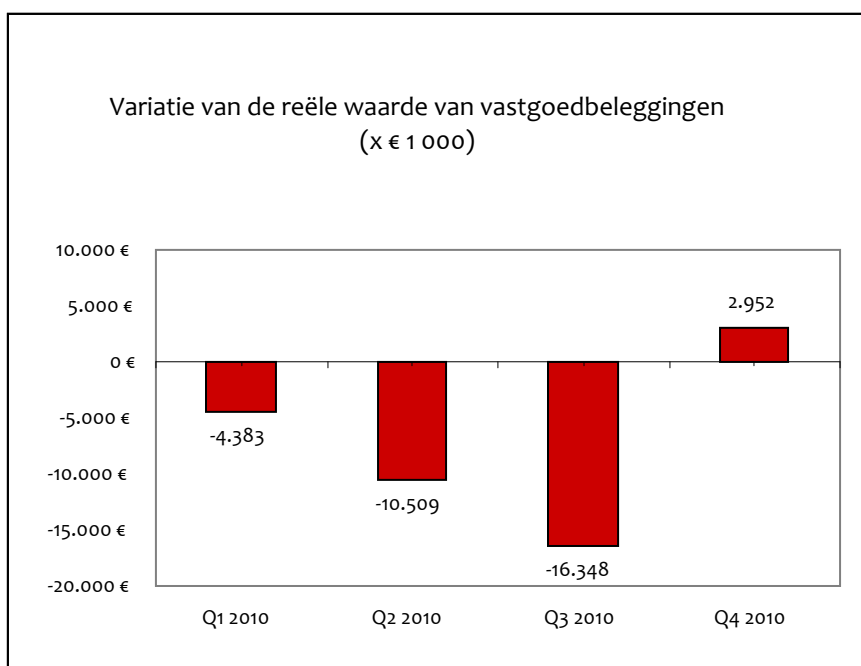
De **bezettingsgraad**, die enkel van toepassing is op gebouwen die gebruiksklaar zijn op de berekeningsdatum (gebouwen in exploitatie), bedraagt 95,77% voor de **totale portefeuille** (vs. 96,86% op 31.12.2009) en 92,85% voor de kantorenportefeuille. De gemiddelde bezettingsgraad op de Brusselse kantorenmarkt bedraagt 88,20% op 31.12.2010 (bron: CB Richard Ellis).

De **gemiddelde looptijd van de huurcontracten** van het geconsolideerde vastgoedpatrimonium van de Groep is **11,5 jaar voor de totale portefeuille** en 6,7 jaar voor de kantoren alleen. Doorgaans gebeuren de kantorenverhuringen aan een initiële looptijd van 3-6-9 jaar (privé sector) of 15 jaar (openbare sector). De gemiddelde huurtijd van de Pubstone portefeuille bedroeg initieel 23 jaar in 2007 en bedraagt vandaag 20 jaar. Voor de rusthuizen gelegen in Frankrijk is dit 12 jaar en voor de rusthuizen gelegen in België 27 jaar. Op 31.12.2010 bedroeg de gemiddelde resterende looptijd in deze sector respectievelijk 8,9 jaar voor Frankrijk en 24,0 jaar voor België. Alle huurcontracten voorzien een jaarlijkse indexering van de huren.



Op basis van de contractuele huren zijn de 5 belangrijkste **klanten** van Cofinimmo op 31.12.2010: de AB InBev Groep (13,5%), de Belgische Staat (11,6%), de Korian Groep (8,9%), de Europese Commissie (7,3%) en Armonea (6,6%). In de kantorensector vertegenwoordigt de openbare sector 37,7% van de portefeuille wat een belangrijke stabiliteit van de huurinkomsten biedt.

De **waardering van de gebouwen** door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen resulteerde in een negatieve variatie van de reële waarde, bij reële portefeuillesamenstelling, van 0,9%. Het gemiddeld bruto rendement evolueert voor de hele portefeuille van 7,06% op 31.12.2009 naar 6,98% op 31.12.2010. Op jaarbasis wordt een reële waardedaling van € 28,3 miljoen genoteerd. In tegenstelling tot de eerste 3 kwartalen van het jaar, is de variatie van de waarde van de portefeuille positief in het vierde kwartaal.



Deze waardedaling is op jaarbasis als volgt samengesteld:

- de segmenten Kantoren en Andere noteren een negatieve variatie van de reële waarde van respectievelijk € 61,7 miljoen en € 0,5 miljoen;
- de sectoren Rusthuizen België, Rusthuizen Frankrijk en Pubstone noteren een positieve variatie van de reële waarde van respectievelijk € 11,2 miljoen, € 20,9 miljoen en € 1,6 miljoen.

De oorzaak van de waardevermindering van de kantorenportefeuille is tweevoudig:

- het overaanbod van kantooroppervlaktes belet een stijging van de huurprijzen en leidt tot een langere leegstandsperiode voor herverhuring en een verhoging van de huurkortingen die de toekomstige huurder bij het afronden van de transactie eist;
- de waarde van de gebouwen die weldra een belangrijke renovatie moeten ondergaan, wordt neerwaarts herzien, wat het geval is voor de gebouwen Livingstone en Wetenschap 15-17.

Deze waardevermindering wordt op het globale portefeuilleniveau deels beperkt dankzij:

- de indexering van de huurcontracten;
- een hoge bezettingsgraad (95,77% op 31.12.2010);
- een gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten, die gestegen is van 6,7 jaar (eind 2004) naar 7,7 jaar (eind 2006) en tenslotte naar 11,5 jaar eind 2010, voor het geheel van het patrimonium. Dit is een buitengewoon niveau binnen de Europese vastgoedvennootschappen.

Rendement per segment	Kantoren	Rust- en ziekenhuizen België	Rust- en ziekenhuizen Frankrijk	Pubstone	Andere	Totaal
Bruto huurrendement bij 100% verhuring	7,44%	6,10%	6,54%	6,61%	7,15%	6,98%
Netto huurrendement bij 100% verhuring	6,69%	6,07%	6,52%	6,50%	5,60%	6,52%

Tussen 31.12.2007 en 31.12.2010 is het **bruto rendement**<sup>1</sup> van het totale patrimonium gestegen van 6,75% naar 6,98%. Het verschil tussen het rendement van de Franse en de Belgische rusthuizen is te wijten aan de looptijd van de huurcontracten. Er bestaat immers een sterke correlatie tussen de looptijd van de contracten en de waarde van de gebouwen.

Bij ongewijzigd patrimonium is het niveau van de **huren** over de laatste 12 maanden gezakt met 1,6%, voornamelijk door de huurleegstand. Dit verklaart zich door de bijdrage van de kantoren. De tamelijk geringe indexering over het jaar heeft de impact van het huidige economische klimaat in dit segment niet gecompenseerd.

Drie elementen matigen deze reversie evenwel:

- de bezettingsgraad van de kantoren die nog altijd vrij hoog is (92,85%);
- het huurdersverloop binnen de globale portefeuille blijft beperkt tot 5%;
- de huurcontracten van de zorginstellingen en de Pubstone portefeuille genieten van een positieve indexering en hun huurinkomsten zijn beschermd door hun lange termijn karakter.

#### **Vastgoedexpertisebureaus**

Het nieuw Koninklijk Besluit betreffende de Vastgoedbevaks van 07.12.2010 bevat een rotatieaanbeveling voor de aanstelling van vastgoeddeskundigen. In dit kader heeft Cofinimmo, naast DTZ Winssinger, het kantoor Pricewaterhouse Coopers aangesteld om haar patrimonium te waarderen. Onder voorbehoud van de voorafgaande goedkeuring door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen, zal deze laatste zijn opdracht beginnen met de resultaten op 31.03.2011.

<sup>1</sup> Bruto rendement bij 100% bezetting van de portefeuille.

## 6. Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 31.12.2010

Zie punt 9 Corporate Governance hierna.

## 7. Dividend voor het gewoon aandeel voor het boekjaar 2010, betaalbaar in 2011

De onderneming bevestigt het dividendvoorzicht van € 6,50 bruto per gewoon aandeel. Dit dividend zal door de Raad van Bestuur aan de Gewone Algemene Vergadering van 29.04.2011 voorgesteld worden. Het bruto dividend van € 6,50 komt overeen met een pay out ratio van 81,0% van het netto courant resultaat van het boekjaar 2010 uitgezonderd de IAS 39 impact (€ 8,02 per aandeel). De pay out ratio van het boekjaar 2009 bedroeg 87,0%.

## 8. Dividend voor het bevoorrecht aandeel en conversie

Een prioritair geplafonneerd dividend van € 6,37 bruto per bevoorrecht aandeel, eveneens uitbetaald in mei 2011, zal aan de Gewone Algemene Vergadering voorgesteld worden.

In overeenstemming met Artikel 10bis van de statuten, zijn de in 2004 door Cofinimmo uitgegeven 1 499 766 bevoorrechte aandelen converteerbaar naar ratio van 1 gewoon aandeel voor 1 bevoorrecht aandeel tijdens de laatste 10 dagen van elk kalenderkwartaal. Sinds het begin van de conversieprocedure (01.05.2009) zijn 250 456 bevoorrechte aandelen geconverteerd in gewone aandelen. Het aantal bevoorrechte aandelen nog in omloop bedraagt 1 249 310. De wijzigingen qua kapitaalsamenstelling die volgen uit deze conversies, worden steeds bekendgemaakt aan de hand van een persbericht, in de statuten van de vennootschap en onder de rubriek “*Investor Relations & Media/Share Information/Types of Share + Shareholder Structure*” op de website van de onderneming ([www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)).

Ter herinnering: de volgende conversiemogelijkheid wordt geopend van 22.03.2011 tot 31.03.2011. De bevoorrechte aandelen die nog voor 31.03.2011 in gewone aandelen omgezet worden geven dus recht op het bruto dividend van € 6,50 van het gewoon aandeel voor boekjaar 2010, betaalbaar in mei 2011.

## 9. Corporate Governance

### Wijziging van de statuten

Cofinimmo zal op datum van 12.02.2011 een Buitengewone Algemene Vergadering bijeenroepen om een aantal punten in de statuten van de vennootschap te wijzigen. Deze Vergadering zal plaats hebben op 11 maart e.k. om 14:30 uur. Er is reeds een 2<sup>de</sup> vergadering voorzien op 29.03.2011 om 10:00 uur indien het quorum niet bereikt wordt. Deze zal dan geldig kunnen beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen.

Er zal aan de Algemene Vergadering voorgesteld worden om de statuten in overeenstemming te brengen met het nieuw Koninklijk Besluit met betrekking tot de Vastgoedbevals van 07.12.2010. De voornaamste wijzigingen zijn:

- de mogelijkheid voor Cofinimmo, openbare Vastgoedbevak, om voor de filialen waarover zij controle uitoefent het statuut van institutionele Vastgoedbevak aan te vragen;
- de mogelijkheid om het voorkeurrecht te beperken of af te schaffen bij uitgifte van nieuwe effecten, voor zover er een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt toegestaan aan de bestaande aandeelhouders;
- de mogelijkheid om converteerbare obligaties uit te geven;

- de mogelijkheid aan de aandeelhouders de keuze te bieden om hun dividenden in speciën of in aandelen te ontvangen;
- de wedersamenstelling van het toegestaan kapitaal ten bedrage van het maatschappelijk kapitaal.

Er zal ook aan de Algemene Vergadering voorgesteld worden, volgens de voorwaarden voorzien in het Wetboek van Vennootschappen, om de rubriek “uitgiftepremies” van de onbeschikbare reserve te verminderen door overdracht naar de rubriek “overgedragen resultaat van vorige boekjaren” voor een bedrag van € 214 087 000. De reden van deze overdracht is dat Cofinimmo voor de fusies door opslorping van andere vennootschappen vanaf 2004 tot 2010 niet alleen het kapitaal en de uitgiftepremies van de geabsorbeerde vennootschappen overgedragen heeft naar de gelijknamige rubrieken van het eigen vermogen (kapitaal en uitgiftepremies) van Cofinimmo, maar eveneens de meerwaarden die bij deze gelegenheid gerealiseerd werden door de opgeslorpte vennootschappen.

Deze methode had het voordeel dat de nominale waarde van het Cofinimmo aandeel als dusdanig onveranderd bleef. De klassieke boekhoudmethode voor fusies (toegepast tot 2003) ware geweest om de balansposten van de opgeslorpte vennootschappen over te dragen naar dezelfde balansposten van de absorberende vennootschap (Cofinimmo). Naderhand is gebleken dat de methode toegepast sinds 2004 de minimale drempel waaronder het netto-actief niet mag dalen na uitkering van dividenden, krachtens Artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen (en de toepassing ervan zoals voorgeschreven in het Koninklijk Besluit met betrekking tot de Vastgoedbevaks), heeft verhoogd.

Na deze overdracht en na de voorziene uitkering van het resultaat van het boekjaar 2010, die € 97 miljoen bedraagt, zullen de beschikbare reserves van de vennootschap € 351 miljoen bedragen.

#### Benoemingen

De heer Jean Franken, Bestuurder, Lid van het Directiecomité en Chief Operating Officer van Cofinimmo, heeft de wens geuit om eind juni e.k. met pensioen te gaan. De heer Jean Franken werkt sinds 1997 bij Cofinimmo en heeft op een voortreffelijke manier bijgedragen tot de werking en ontwikkeling van de vennootschap, waarvan het patrimonium vervijfvoudigd is sinds zijn komst. De Raad van Bestuur dankt hem voor zijn zeer waardevolle medewerking en aanvaardt met spijt zijn verzoek.

Onder voorbehoud van de goedkeuring door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen zal de heer Jean Franken als Chief Operating Officer en Lid van het Directiecomité van Cofinimmo vervangen worden door de heer Xavier Denis. Deze laatste zal voorgedragen worden als Bestuurder aan de Gewone Algemene Vergadering van 29.04.2011. De heer Xavier Denis, van Belgische en Franse nationaliteit, is burgerlijk ingenieur architect (Université Catholique de Louvain) en Master of Business Administration (Insead). Hij werkte gedurende 5 jaar bij de architectenbureaus Chapman Taylor en HOK Sport in Londen en werkt sinds 2002 bij Cofinimmo als Development & Area Manager.

#### 10. Agenda van de aandeelhouder 2011

Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag 2010 (op de website)	31.03.2011 (na beurs)
Gewone Algemene Vergadering voor 2010	29.04.2011
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.03.2011	03.05.2011
Datum van dividendbetaling (gewone en bevoorrechte aandelen) <sup>1</sup>	
☞ Datum coupononthechting ( <i>Ex date</i> ) <sup>2</sup>	04.05.2011
☞ Registratiedatum ( <i>Record date</i> ) <sup>3</sup>	06.05.2011
☞ Betaaldatum van het dividend	Vanaf 11.05.2011
☞ Financiële dienst	Bank Degroof (hoofdbetaalagent) of een andere financiële instelling naar keuze
☞ Coupons	
- Gewoon aandeel	Coupon nr. 19
- Bevoorrechte aandelen	Coupons nr. 7 (COFP2) en nr. 8 (COFP1)
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2011	02.08.2011
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.12.2011	02.11.2011

Ter herinnering: ten gevolge van wijzigingen aan het Franse fiscale SIIC stelsel, is de wettelijke verplichting van een beursnotering op de binnenlandse markt vervallen. Bijgevolg heeft Cofinimmo besloten haar beursnotering op NYSE Euronext Paris te schrappen. Deze schrapping heeft geen enkel effect op de dagelijkse activiteiten van Cofinimmo in Frankrijk, waar zij zeer actief blijft. Daarenboven blijft Cofinimmo genieten van het Franse fiscale SIIC stelsel.

<sup>2</sup> De datum vanaf dewelke de verhandeling op de beurs gebeurt zonder recht op de komende dividenduitkering.

<sup>3</sup> Datum waarop de posities worden afgesloten om de aandeelhouders die recht hebben op het dividend te identificeren.



Voor meer informatie:

**Ingrid Schabon**

Corporate Communications Manager

Tel.: +32 2 777 08 77

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

**Jean-Edouard Carbonnelle**

Chief Financial Officer

Tel.: +32 2 373 00 08

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

**Betreffende Cofinimmo**

Cofinimmo is de belangrijkste Belgische beursgenoteerde investeerder in vastgoed bestemd voor verhuring. De onderneming bezit een portefeuille van meer dan € 3 miljard goed voor een totale oppervlakte van 1 700 000m<sup>2</sup>. De onderneming is hoofdzakelijk actief in de kantoor- en zorgsector. Cofinimmo is een onafhankelijke onderneming die zelf instaat voor het beheer van haar vastgoedpatrimonium. Zij is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet van het Belgische fiscale Vastgoedbevakstatuut en het Franse fiscale SIIC-statuut. Op 31.12.2010 bedraagt de totale beurskapitalisatie € 1,5 miljard.

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

**together in real estate**

*Dit Nederlandstalig Jaarlijks Persbericht is een vertaling van het Franstalig Jaarlijks Persbericht. Enkel dit laatste heeft bewijskracht.*

**Bijlage 1: Globaal resultaat – Schema Koninklijk Besluit van 07.12.2010 (x € 1 000)**

	31.12.2010	31.12.2009
<b>A. NETTO RESULTAAT</b>		
Huurinkomsten	195 387	200 572
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	21 108	17 655
Met verhuur verbonden kosten	-295	-2 712
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>216 200</b>	<b>215 515</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	795	209
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	35 279	46 144
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-2 417	-1 329
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-35 537	-46 215
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>214 320</b>	<b>214 294</b>
Technische kosten	-3 269	-3 856
Commerciële kosten	-1 357	-1 475
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-3 334	-1 806
Beheerkosten vastgoed	-15 031	-15 602
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-22 991</b>	<b>-22 739</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>191 329</b>	<b>191 555</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-6 333	-6 369
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>184 996</b>	<b>185 186</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	7 253	2 956
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-27 331	-64 299
Ander portefeuilleresultaat	-957	-550
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>163 961</b>	<b>123 293</b>
Financiële inkomsten	6 036	20 869
Netto interestkosten	-63 280	-82 123
Andere financiële kosten	-1 093	-11 491
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-13 757	-12 301
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-72 094</b>	<b>-85 046</b>
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>91 867</b>	<b>38 247</b>
Vennootschapsbelasting	-7 224	-7 283
Exit taks	-205	1 482
<b>Belastingen</b>	<b>-7 429</b>	<b>-5 801</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>84 438</b>	<b>32 446</b>
Minderheidsbelangen	-642	4
<b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>	<b>83 796</b>	<b>32 450</b>
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>	<b>105 435</b>	<b>92 390</b>
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep</b>	<b>-21 639</b>	<b>-59 940</b>

<b>B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-468	1 301
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-12 979	-16 396
<b>Andere elementen van het globaal resultaat</b>	<b>-13 447</b>	<b>-15 095</b>
Minderheidsbelangen	25	-22
<b>Andere elementen van het globaal resultaat – aandeel Groep</b>	<b>-13 422</b>	<b>-15 117</b>
<b>C. GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>70 991</b>	<b>17 351</b>
Minderheidsbelangen	-617	-18
<b>Globaal resultaat – aandeel Groep</b>	<b>70 374</b>	<b>17 333</b>

## Bijlage 2: Vooruitzichten 2011

### Hypotheses

#### Waardering van het patrimonium

De reële waarde, dat is de investeringswaarde van de gebouwen verminderd met de transactiekosten, wordt in de geconsolideerde balans opgenomen. Voor de geraamde balans van 2011 wordt deze waardering globaal voor de totale portefeuille opgenomen, vermeerderd met de uitgaven voor grondige renovaties.

#### Onderhoud en herstellingen - Zware renovaties<sup>1</sup>

De ramingen die per gebouw worden gemaakt, omvatten de uitgaven voor onderhoud en herstellingen die onder de operationele kosten worden geboekt en de uitgaven voor zware renovaties die onder de vaste activa worden geboekt en door zelffinanciering of door leningen worden gedekt. De uitgaven voor onderhoud en herstellingen waarmee in de vooruitzichten rekening wordt gehouden, bedragen respectievelijk € 11,7 miljoen voor de kantoorgebouwen en € 2,7 miljoen voor de pubs.

#### Investerings<sup>1</sup> en desinvesteringen

In de vooruitzichten wordt met de volgende investeringen en desinvesteringen rekening gehouden:

- de verwerving tijdens het 2<sup>de</sup> kwartaal 2011 van het kantorencomplex **Avenue Building** en **London Tower** te Antwerpen voor een bedrag van om en bij € 38,0 miljoen;
- de verwerving tijdens het 4<sup>de</sup> kwartaal 2011 van het **Politiecommissariaat van Dendermonde** voor een bedrag van om en bij € 15,0 miljoen;
- de **verwerving van rusthuizen** in Frankrijk en België voor een bedrag van € 31,0 miljoen naar aanleiding van de oplevering van nieuwe eenheden of de uitbreiding van bestaande eenheden;
- de **verkoop van kantoorgebouwen** voor een totaal bedrag van € 119,1 miljoen in de loop van de 1<sup>ste</sup> jaarhelft 2011.

#### Pubstone – exit taks

De afkondiging van het Belgisch Koninklijk Besluit van 07.12.2010 met betrekking tot de Vastgoedbevaks heeft het statuut van institutionele Vastgoedbevak geïntroduceerd, waardoor de filialen van Cofinimmo voor dit statuut kunnen opteren, mits de betaling van een exit taks. In de vooruitzichten wordt in de loop van de 1<sup>ste</sup> jaarhelft 2011 rekening gehouden met deze mogelijkheid voor de vennootschap Pubstone NV, eigenaar van de pubs van de Groep in België. Het bedrag van de exit taks wordt geschat op € 50 miljoen.

#### Huurprijzen

Bij de ramingen van de huurprijzen wordt voor elk huurcontract rekening gehouden met hypothesen i.v.m. het vertrek van huurders die geval per geval geanalyseerd worden en, in geval van vertrek, de wederinstaatstellingskosten, een periode van huurleegstand, huurlasten en taksen op leegstaande ruimtes en makelaarcommissies bij de herverhuring. De ramingen i.v.m. de verhuur zijn gebaseerd op de huidige marktsituatie en houden geen rekening met een eventuele verbetering of verslechtering ervan. Het vastgoedresultaat omvat eveneens de terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren voor de progressieve wederopbouw van de volle eigendom van de gebouwen waarvan de huurinkomsten aan een derde werden overgedragen. Uit interne analyse blijkt dat een op- of neerwaartse schommeling van de bezettingsgraad met 1% zou leiden tot een cumulatieve stijging of daling van het netto courant resultaat per aandeel van € 0,13 per jaar. De lopende contracten zijn geïndexeerd.

---

<sup>1</sup> Deze hypothese wordt gecontroleerd door de onderneming, in de zin van het Europese Reglement 809/2004.

### Inflatie

Bij de evolutie van de huurprijzen wordt een inflatieniveau gehanteerd van 2,0% voor de huurcontracten die geïndexeerd worden in 2011. De ramingen voor de beschouwde periode zijn slechts in geringe mate onderhevig aan schommelingen in het inflatieniveau. Een opwaartse of neerwaartse schommeling met 0,5% van de voorziene inflatie leidt tot een cumulatieve stijging of daling van het netto courant resultaat per aandeel van € 0,07 per jaar.

### Financiële kosten

Bij de berekening van de financiële kosten wordt uitgegaan van een rente-evolutie zoals die in de toekomstige rentecurve geanticipeerd wordt. Ze houdt eveneens rekening met de thans lopende leningen. Rekening houdend met de ingevoerde afdekkingsinstrumenten wordt de kost van de schuld voor 2011 geschat op 4,13% (marges en kosten van afdekkingsinstrumenten inbegrepen).

### **Geconsolideerde resultatenrekeningen - Analytisch schema (x € 1 000)**

	31.12.2010	31.12.2011
<b>NETTO COURANT RESULTAAT</b>		
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	195 092	183 492
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	21 108	20 494
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-258	527
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-1 622	-906
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>214 320</b>	<b>203 607</b>
Technische kosten	-3 269	-4 720
Commerciële kosten	-1 357	-2 097
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3 334	-2 651
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>206 360</b>	<b>194 139</b>
Beheerkosten vastgoed	-15 031	-14 389
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>191 329</b>	<b>179 750</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-6 333	-6 268
<b>Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)</b>	<b>184 996</b>	<b>173 482</b>
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39)	6 036	3 428
Financiële kosten (exclusief IAS 39)	-64 373	-63 142
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-13 757	
Belastingen	-7 224	-4 151
<b>Netto courant resultaat<sup>1</sup></b>	<b>105 678</b>	<b>109 617</b>
Minderheidsbelangen	-243	-660
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>	<b>105 435</b>	<b>108 957</b>
<b>Totaal aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode</b>	<b>14 863 795</b>	<b>14 863 795</b>
<b>Netto courant resultaat per aandeel – aandeel Groep</b>	<b>7,09</b>	<b>7,33</b>
<b>Netto courant resultaat per aandeel – aandeel Groep – exclusief IAS 39 impact</b>	<b>8,02</b>	<b>7,33</b>

Er kunnen geen voorspellingen worden gemaakt van de toekomstige marktwaarde van de gebouwen. Een becijferde voorspelling van het resultaat op de portefeuille zou bijgevolg weinig betrouwbaar zijn. Dit resultaat is afhankelijk van verschillende factoren: de heersende markttrends op het vlak van huurprijzen, de toegepaste kapitalisatierentevoeten evenals de verwachte renovatiekosten.

<sup>1</sup> Netto resultaat uitgezonderd het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de exit taks.

De reeds overeengekomen verkoop, in speciën, van meerdere gebouwen aan verschillende tegenpartijen zou kunnen leiden tot een gerealiseerd resultaat op de portefeuille van om en bij € 0,54, te vergelijken met € 0,49 voor 2010. De effectieve realisatie van deze verkopen is echter afhankelijk van administratieve goedkeuringen.

Het eigen vermogen zal evolueren naargelang van het courant resultaat, het resultaat op de portefeuille en de dividenduitkering.

Het eigen vermogen wordt voorgesteld vóór dividenduitkering.

### Geconsolideerde balans (x € 1 000)

	31.12.2010	31.12.2011
<b>Vaste activa</b>	<b>3 304 794</b>	<b>3 224 932</b>
Goodwill	164 012	136 949
Vastgoedbeleggingen	3 041 916	2 991 158
Vorderingen financiële leasing	58 349	56 307
Andere vaste activa	40 517	40 517
<b>Vlottende activa</b>	<b>77 112</b>	<b>73 906</b>
Activa bestemd voor verkoop	170	
Vorderingen financiële leasing	2 780	2 780
Kas en kasequivalenten	3 265	3 265
Andere vlottende activa	70 897	67 861
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>3 381 906</b>	<b>3 298 838</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1 466 878</b>	<b>1 425 524</b>
<b>Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>	<b>1 459 781</b>	<b>1 418 011</b>
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>7 097</b>	<b>7 514</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>1 915 028</b>	<b>1 873 314</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>1 448 760</b>	<b>1 425 897</b>
Langlopende financiële schulden	1 226 815	1 278 143
Andere langlopende financiële verplichtingen	221 945	147 754
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>466 268</b>	<b>447 417</b>
Kortlopende financiële schulden	313 730	321 727
Andere kortlopende financiële verplichtingen	152 538	125 690
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>3 381 906</b>	<b>3 298 838</b>
<b>Schuldratio</b>	<b>47,50%</b>	<b>50,05%</b>

### Dividenden

Het uitkeringsbeleid wordt door de Raad van Bestuur op het einde van elk boekjaar voorgesteld aan de Algemene Vergadering.

Op basis van haar huidige verwachtingen en uitgaande van het uitblijven van belangrijke onverwachte gebeurtenissen, heeft de onderneming zich als doel gesteld voor het boekjaar 2011 (betaalbaar in 2012) een dividend per gewoon aandeel uit te keren dat gelijk is aan het dividend van 2010, namelijk € 6,50 bruto per aandeel.



Conclusie

De prognoses met betrekking tot de geconsolideerde balans en resultatenrekeningen zijn voorspellingen waarvan de effectieve verwezenlijking meer bepaald afhangt van de evolutie van de financiële en vastgoedmarkten. Zij vormen geen verbintenis voor de onderneming en worden niet door de revisor gecertificeerd.

De commissaris, Deloitte Bedrijfsrevisoren BV o.v.v.e. CVBA vertegenwoordigd door de heer Ludo De Keulenaer, heeft echter bevestigd dat de vooruitzichten adequaat werden opgesteld op de aangegeven basis en dat de gebruikte boekhoudkundige basis voor deze vooruitzichten conform is met de door Cofinimmo NV gehanteerde boekhoudkundige methodes in het kader van de voorbereiding van haar geconsolideerde rekeningen volgens boekhoudnormen consistent met IFRS zoals geïmplementeerd door het Belgisch Koninklijk Besluit van 07.12.2010.