

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

EMBARGO TOT 27.10.2011 – 5:40PM

**TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR (VOOR DE PERIODE 01.07.2011 – 30.09.2011)  
MET INBEGRIJ VAN DE RESULTATEN AFGESLOTEN OP 30.09.2011**

- ☞ Bij een constante portefeuille is het niveau van de huurinkomsten over de 12 laatste maanden met 2,4% gestegen
- ☞ Netto courant resultaat (aandeel van de Groep en exclusief impact van de IAS 39 norm) per aandeel van € 5,64 op 30.09.2011 vs. € 5,74 op 30.09.2010
- ☞ Netto resultaat (aandeel van de Groep) per aandeel van € 7,03 vs. € 2,36 voor dezelfde periodes
- ☞ Bevestiging van de vooruitzichten voor het jaar 2011 van het netto courant resultaat (€ 7,33 per aandeel) en dividenden (€ 6,50 bruto per gewoon aandeel en € 6,37 bruto per bevoorrecht aandeel)
- ☞ Geherwaardeerde netto actief waarde per aandeel van € 96,09 op 30.09.2011 (patrimonium in reële waarde)

Brussel, 27.10.2011, 5:40PM CET

Na negen maanden van het boekjaar 2011 ligt het netto courant resultaat (exclusief de impact van de IAS 39 norm inzake de waardering van de afdekkingsinstrumenten voor toekomstige rente) in lijn met de vooruitzichten die in maart voor het volledige jaar werden gemaakt. Het netto resultaat is fors gestegen in vergelijking met het vorige boekjaar. Dit is enerzijds te danken aan een terugname van de uitgestelde belastingen ter gelegenheid van de goedkeuring van de dochteronderneming Pubstone NV als institutionele vastgoedbevak en anderzijds een schommeling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille die weliswaar nog altijd negatief is, maar slechts de helft bedraagt van de minwaarde van de negen eerste maanden van het vorige boekjaar.

In de loop van het 3<sup>de</sup> kwartaal investeerde Cofinimmo verder in rusthuizen in België. Ze kocht twee percelen grond in Aalst voor de bouw van nieuwbouwwoningen evenals een te renoveren en uit te breiden gebouw in Brussel.

In oktober heeft Cofinimmo een ander rusthuis te Brussel gekocht, eveneens te renoveren en uit te breiden.

In het kader van een openbare aanbesteding voor een gevangenis die in Leuze-en-Hainaut moet worden gebouwd, heeft Cofinimmo eveneens in oktober de uitvoering van het “Design-Build-Finance-Maintain” contract afgerond.

De vennootschap verkocht overigens twee kantoorgebouwen voor een totaal bedrag van € 68,6 miljoen.

Tot slot zijn thans bij de griffie van de Rechtbank van koophandel fusieprojecten voor negen dochterondernemingen neergelegd. Voor 09.12.2011 zal een eerste buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo worden samengeroepen om over deze fusies via overname te stemmen. Indien het quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede vergadering op een datum voor het einde van het jaar samengeroepen.

## 1. Belangrijke gebeurtenissen en transacties tijdens het 3<sup>de</sup> kwartaal 2011

### 1.1. Acquisities

Cofinimmo heeft de naamloze vennootschap *De Mouterij* verworven, die eigenaar is van een bouwgrond te Aalst en van 25 parkeerplaatsen op het aanpalend terrein, voor een waarde van € 2,2 miljoen. Cofinimmo is voornemens er een 7 600m<sup>2</sup>-groot woonzorgcentrum met 109 bedden en 16 service-flats te bouwen. De hiervoor vereiste bouwvergunning werd reeds afgeleverd. Het budget van de werken wordt op € 11,6 miljoen geraamd. De oplevering ervan is voorzien begin 2014. Het vastgoedactief heeft een verwacht bruto huurrendement van 6,60% in dubbel netto equivalent<sup>1</sup>.

Cofinimmo kocht eveneens een tweede perceel in Aalst voor een bedrag van € 1,2 miljoen. Cofinimmo is voornemens om er een rusthuis van 7 894m<sup>2</sup> met 80 bedden en 29 service-flats te bouwen. De bouwvergunning hiervoor is al afgeleverd. Het totale budget van de werken wordt op € 11,4 miljoen geraamd en de oplevering is in de loop van het 4<sup>de</sup> kwartaal 2013 gepland. Na deze oplevering zal Cofinimmo huurinkomsten voor dit vastgoed beginnen te ontvangen. Er wordt een bruto huurrendement verwacht van 6,40% in dubbel netto equivalent<sup>1</sup>.

Beide woon- en zorgcentra zullen uitgebaat worden door de vennootschap *Senior Assist*, met wie Cofinimmo een ‘triple net’ erfpachtovereenkomst met een looptijd van 27 jaar heeft afgesloten.

\* \* \*

Anderzijds heeft Cofinimmo alle aandelen van *Kosalise NV* verworven, die eigenaar is van het rusthuis *Susanna Wesley* gelegen Beeckmanstraat, 26 te 1180 Brussel. Het bestaand vastgoed werd gewaardeerd op € 6,0 miljoen, wat in lijn is met de waarde die de onafhankelijke vastgoeddeskundige eraan toekent.

Cofinimmo is voornemens dit rusthuis uit te breiden (de hiervoor vereiste bouwvergunning werd reeds afgeleverd) en vervolgens het huidig gebouw te renoveren, voor een verwacht totaal budget van € 7,8 miljoen. Na de oplevering van de werken, gepland in de loop van het 2<sup>de</sup> kwartaal van 2013, zal het gerenoveerd en uitgebreid rusthuis 4 900m<sup>2</sup> en 84 bedden tellen. Vanaf dat ogenblik begint Cofinimmo de huurinkomsten te innen aan een verwacht bruto huurrendement in dubbel netto equivalent<sup>1</sup> van 6,35%.

Dit rusthuis zal uitgebaat worden door de vennootschap *Armonea*, met wie Cofinimmo een ‘triple net’ erfpachtovereenkomst met een looptijd van 27 jaar zal afsluiten.

---

<sup>1</sup> De huurovereenkomst is van het type “triple net” in die zin dat zij voorziet dat alle kosten (inclusief deze m.b.t. de structuur en de technische installaties van het gebouw), taksen en verzekeringen ten laste zijn van de huurder. Het rendement uitgedrukt in dubbel netto equivalent laat een geldige vergelijking toe met de rendementen op de kantoren waarbij de huurovereenkomsten voorzien dat de kosten m.b.t. de structuur en de technische installaties van de gebouwen ten laste zijn van de eigenaar.

### 1.2. [DBFM-contract voor de bouw van de gevangenis van Leuze-en-Hainaut](#)

De Regie der Gebouwen (Belgische Federale Overheid) kende de openbare aanbesteding volgens het Design-Build-Finance-Maintain model voor de bouw en het onderhoud van een nieuwe [gevangenis in Leuze-en-Hainaut](#) toe aan het consortium *Future Prisons*, waarvan Cofinimmo deel uitmaakt. De uitvoering van het contract (*financial close*) werd afgerond op 20.10.2011.

Samen met haar partners Cordeel en Willemen richtte Cofinimmo een projectvennootschap (*FPR Leuze NV*) op. Ze heeft een belang van 50% in het kapitaal van deze vennootschap. De controle over deze vennootschap wordt gezamenlijk uitgeoefend. Ze zal via vermogensmutatie worden opgenomen in de jaarrekeningen van Cofinimmo die het saldo van de aandelen van de *FPR Leuze* zal overnemen bij de levering van het beschikbaarheidscertificaat door de Regie der Gebouwen (voorzien voor het laatste kwartaal van 2013). Op dat moment zal Cofinimmo de exclusieve controle over de vennootschap hebben en deze bijgevolg via integrale consolidatie consolideren.

Het project waarvan de totale kostprijs op € 104,8 miljoen wordt geraamd (alle kosten, taksen en bouwrente inbegrepen), kadert in een contract van aanneming van werken met een vaste prijs en zal door *FPR Leuze* worden gefinancierd met eigen middelen en een bouwkrediet. Dit krediet wordt bij de oplevering van het gebouw terugbetaald via de verkoop van 90% van de vorderingen uit investeringsbijdragen die een periode van 25 jaar dekken. *FPR Leuze* behoudt het saldo van deze vorderingen en alle andere vorderingen die hoofdzakelijk betrekking hebben op het onderhoud. Ze zijn bestemd voor het betalen van onderhoudsdiensten die worden uitbesteed aan gespecialiseerde firma's. *FPR Leuze* heeft met KBC Bank een overeenkomst afgesloten voor een bouwkrediet en de toekomstige verkoop van de vorderingen van de investeringsbijdragen.

Op 19.09.2011 bekwam de projectvennootschap *FPR Leuze* de erkenning als institutionele vastgoedbevak.

De verkoop van de vorderingen van de investeringsbijdragen die voor 90% in de financiering van het project bijdragen, gebeurde tegen een rente (bankmarge en marge van de *interest rate swap* inbegrepen) die iets lager ligt dan de rente van de Belgische staatsobligaties op diezelfde datum en voor dezelfde *duration* (15 jaar en 3 maand). Het saldo van de financiering van het project wordt in kapitaal ingebracht, eerst door alle leden van het consortium, en vervolgens overgenomen door Cofinimmo alleen, met een beoogd netto rendement van 10%.

### 1.2. [Desinvesteringen](#)

In het kader van haar verkoopprogramma<sup>1</sup>, heeft Cofinimmo het kantoorgebouw **Montoyer Wetenschap** dat gelegen is in de Brusselse Leopoldwijk en verhuurd wordt aan de Europese Commissie verkocht aan het investeringsfonds Hesse Newman voor een bedrag van € 57,2 miljoen.

De onderneming ging bovendien recentelijk over tot de verkoop van de gebouwen **Veldkant 31-33**. Deze activa, die gelegen zijn in de Antwerpse gemeente Kontich en een gemengde bestemming hebben (kantoren en opslagruimte), werden verworven door een privé-investeerder voor een totaal bedrag van € 11,4 miljoen.

<sup>1</sup> Zie pagina 56 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2010.

Voor deze twee verkopen werd een meerprijs geboekt t.o.v. de investeringswaarde (i.e. inclusief mutatierechten) bepaald door de vastgoeddeskundige.

Andere verkopen van kantoorgebouwen worden overwogen in de komende maanden.

1.3. Conversie van bevoorrechte aandelen

Overeenkomstig Artikel 10bis van de statuten, was een nieuwe conversieperiode geopend van 21.09.2011 tot 30.09.2011, waarin de bevoorrechte Cofinimmo aandelen konden omgezet worden in gewone Cofinimmo aandelen. Tijdens deze periode, werden in totaal 439 conversieaanvragen voor bevoorrechte aandelen ontvangen. Het aantal nog in omloop zijnde bevoorrechte aandelen bedraagt aldus 1 248 162. De wijzigingen qua kapitaalsamenstelling die volgen uit deze conversies worden ter goedkeuring voorgelegd aan het FSMA. Zij worden bekendgemaakt aan de hand van een persbericht, en worden vermeld 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 22.12.2011 tot 31.12.2011.

## 2. Kerncijfers

### Algemene gegevens

(x € 1 000 000)	<b>30.09.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 110,2	3 041,9
(x € 1 000)	<b>30.09.2011</b>	<b>30.09.2010</b>
Vastgoedresultaat	157 027	158 600
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	133 837	136 176
Financieel resultaat	-39 925	-67 885
Netto courant resultaat (aandeel Groep)	88 381	63 359
Resultaat op de portefeuille (aandeel Groep)	18 505	-28 535
Netto resultaat (aandeel Groep)	106 886	34 824
(in %)	<b>30.09.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Beheerkosten/gemiddelde patrimoniumwaarde <sup>1</sup>	0,86%	0,80%
Operationele marge	85,23%	86,32%
Resterende looptijd van de huurcontracten <sup>2</sup> (in jaren)	11,5	11,5
Bezettingsgraad <sup>3</sup>	95,70%	95,77%
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,98%	6,98%
Netto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,59%	6,52%
Gemiddelde rentevoet van de leningen <sup>4</sup>	4,27%	4,33%
Schuldgraad <sup>5</sup>	50,52%	47,50%
Loan-to-value ratio <sup>6</sup>	53,87%	50,26%

### Gegevens per aandeel (in €)

Resultaten	30.09.2011 9 maanden	30.09.2010 9 maanden	30.09.2011 3 maanden	30.09.2010 3 maanden
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep – exclusief IAS 39 impact</b>	<b>5,64</b>	<b>5,74</b>	<b>1,88</b>	<b>1,99</b>
IAS 39 impact	0,18	-1,44	0,24	-0,33
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>	<b>5,82</b>	<b>4,30</b>	<b>2,12</b>	<b>1,66</b>
Gerealiseerd resultaat op de portefeuille	0,32	0,21	0,00	0,13
Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille <sup>7</sup>	0,89	-2,15	-0,09	-1,10
<b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>	<b>7,03</b>	<b>2,36</b>	<b>2,03</b>	<b>0,69</b>

<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 van Cofinimmo alleen bedraagt 92,4% t.o.v. 87,98% voor de kantoormarkt (bron: CB Richard Ellis).

<sup>4</sup> Bankmarges en afschrijving van de kosten van indekkingsinstrumenten met betrekking tot de periode inbegrepen.

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

<sup>6</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 vorderingen financiële leasing.

<sup>7</sup> Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de exit taks.

<b>Netto-actief waarde per aandeel</b>	<b>30.09.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde <sup>1</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2010	96,09	91,72
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde <sup>2</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2010	100,62	96,07

<b>Verwaterd netto-actief waarde per aandeel<sup>3</sup></b>	<b>30.09.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in reële waarde <sup>1</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2010	98,22	91,72
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in investeringswaarde <sup>2</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2010	102,35	96,07

<sup>1</sup> Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsbelasting) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.

<sup>2</sup> Investeringswaarde: voor inhouding van dezelfde aftrek.

<sup>3</sup> Ten gevolge van de theoretische conversie van de converteerbare obligaties

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

	30.09.2011 9 maanden	30.09.2010 9 maanden	30.09.2011 3 maanden	30.09.2010 3 maanden
<b>A. NETTO COURANT RESULTAAT</b>				
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	142 130	146 713	47 101	48 041
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	15 702	13 124	5 234	4 375
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	397	-151	-119	43
Kosten voor wederin staatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-1 202	-1 086	-496	-592
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>157 027</b>	<b>158 600</b>	<b>51 720</b>	<b>51 867</b>
Technische kosten	-2 774	-3 050	-1 059	-549
Commerciële kosten	-1 059	-1 175	-308	-459
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2 813	-2 698	-666	-327
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>150 381</b>	<b>151 677</b>	<b>49 687</b>	<b>50 532</b>
Beheerkosten vastgoed	-11 130	-10 830	-4 107	-3 447
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>139 251</b>	<b>140 847</b>	<b>45 580</b>	<b>47 085</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-5 414	-4 671	-1 733	-1 485
<b>Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)</b>	<b>133 837</b>	<b>136 176</b>	<b>43 847</b>	<b>45 600</b>
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39) <sup>1</sup>	4 614	4 933	1 843	1 176
Financiële kosten (exclusief IAS 39) <sup>2</sup>	-47 266	-51 508	-16 706	-15 867
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	2 727	-21 310	3 672	-4 886
Belastingen	-5 596	-4 600	-883	-1 459
<b>Netto courant resultaat<sup>3</sup></b>	<b>88 316</b>	<b>63 691</b>	<b>31 773</b>	<b>24 564</b>
Minderheidsbelangen	65	-332	495	-93
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>	<b>88 381</b>	<b>63 359</b>	<b>32 268</b>	<b>24 471</b>
<b>B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>				
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	4 920	3 092	-28	1 958
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-16 201	-31 240	-285	-16 348
Ander portefeuilleresultaat <sup>4</sup>	33 786	-172	-1 431	164
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>22 505</b>	<b>-28 320</b>	<b>-1 744</b>	<b>-14 226</b>
Minderheidsbelangen	-4 000	-215	299	-126
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep</b>	<b>18 505</b>	<b>-28 535</b>	<b>-1 445</b>	<b>-14 352</b>
<b>C. NETTO RESULTAAT</b>				
<b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>	<b>106 886</b>	<b>34 824</b>	<b>30 823</b>	<b>10 119</b>

<sup>1</sup> IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële opbrengsten op 30.09.2011 en 30.09.2010 respectievelijk K€ 15 613 en K€ 4 933.

<sup>2</sup> IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële kosten op 30.09.2011 en 30.09.2010 respectievelijk K€ -55 538 en K€ -72 818.

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

<sup>4</sup> Terugneming uitgestelde belastingen inbegrepen.



Aantal aandelen	30.09.2011	30.09.2010
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	13 998 486	13 553 307
Aantal uitgegeven en niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen	1 248 162	1 249 518
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	13 945 879	13 500 700
Aantal bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	1 248 162	1 249 518
<b>Totaal aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode</b>	<b>15 194 041</b>	<b>14 750 218</b>

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

Op 30.09.2011 bedragen de gecumuleerde huurinkomsten € 142,1 miljoen, tegenover € 146,7 miljoen op 30.09.2010, hetzij 3,12% minder. Deze daling is hoofdzakelijk te wijten aan de verkochte vastgoedactiva tijdens de laatste 12 maanden. Bij een ongewijzigd patrimonium is het niveau van de huren over de laatste 12 maanden met 2,36% gestegen. Op 30.09.2011 bedraagt de bezettingsgraad 95,70% voor de globale portefeuille en 92,40% voor de kantorenportefeuille.

De directe en indirecte operationele kosten in verhouding tot de gemiddelde patrimoniumwaarde onder beheer zijn gestegen tot 0,86% op 30.09.2011 (t.o.v. 0,80% op 31.12.2010).

Het operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) bedraagt € 133,8 miljoen vs. € 136,2 miljoen op 30.09.2010.

Het financieel resultaat verbetert van € -67,9 miljoen op 30.09.2010 naar € -39,9 miljoen op 30.09.2011. Deze verbetering is enerzijds te danken aan de dalende effectieve interestlasten, en anderzijds, een positieve variatie van de reële waarde van de financiële instrumenten ter afdekking van de toekomstige interestlasten.

De interestlasten bedragen € -46,8 miljoen op 30.09.2011 tegenover € -47,5 miljoen op 30.09.2010.

De herwaardering van de financiële instrumenten ter afdekking van de interestlasten leidt tot een netto latente winst van € 2,7 miljoen<sup>1</sup> op 30.09.2011, te vergelijken met een netto latent verlies van € 21,3 miljoen op 30.09.2010. De rubriek 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, vermeerderd van € -60,1 miljoen op 31.12.2010 tot € -106,2 miljoen op 30.09.2011 onder invloed van de daling van de toekomstige rentevoeten tussen deze twee data. De variatie voor de periode 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 wordt progressief uit deze rubriek afgeboekt bij een eventuele stijging van de rentevoeten en ten laatste wanneer de afdekkingsinstrumenten actief worden.

De belastingen (€ -5,6 miljoen) omvatten de belasting op de verworpen uitgaven van de Vastgoedbevak (voornamelijk de belasting op kantoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) en de vennootschapsbelasting ten laste van de filialen die niet van het fiscaal Vastgoedbevakstelsel genieten. Het betreft hoofdzakelijk het filiaal Pubstone NV, dat echter op 30.06.2011 erkend werd als institutionele Vastgoedbevak.

<sup>1</sup> In dit bedrag zit tevens de variatie van de reële waarde van de schuld afkomstig uit de converteerbare obligaties die de onderneming uitgif in april 2011 (€ 13,2 miljoen) vervat. Deze schuld wordt geboekt aan de marktwaarde op 30.09.2011 zijnde € 157,3 miljoen.

<sup>2</sup> Is opgenomen in de rubriek “Reserves” van de balans.

Op 30.09.2011 bedraagt het netto courant resultaat – aandeel van de Groep € 88,4 miljoen tegenover € 63,4 miljoen op 30.09.2010 (+39,5%). Zonder de impact van de norm IAS 39 bedraagt dit resultaat € 85,7 miljoen tegen € 84,7 miljoen op 30.09.2010 (+1,1%). Aangezien het aantal aandelen dat deelgerechtigd is in het resultaat van de periode tussen deze twee data is gestegen met 3,3%, komt dit per aandeel neer op € 5,64 te vergelijken met € 5,74 op 30.09.2010 (-1,7%).

Op 30.09.2011 is het resultaat op de portefeuille – aandeel van de Groep positief: € 18,5 miljoen op 30.09.2011 t.o.v. € -28,5 miljoen op 30.09.2010. De gerealiseerde meerwaarde op de verkopen van gebouwen bedraagt € 4,9 miljoen tegenover € 3,1 miljoen op 30.09.2010, en de negatieve variatie van de reële waarde van de portefeuille ligt op € 16,2 miljoen, te vergelijken met € 31,2 miljoen op 30.09.2010. Het resultaat op de portefeuille op 30.09.2011 omvat eveneens, onder de subrubriek “Ander portefeuilleresultaat” een terugneming van uitgestelde belastingen naar aanleiding van de conversie van Pubstone NV in institutionele Vastgoedbevak voor een bedrag van € 39,3 miljoen. In aandeel van de Groep en per aandeel bedraagt dit niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille op 30.09.2011 € 1,21 tegen € -2,15 voor dezelfde periode in 2010.

Het netto resultaat – aandeel van de Groep vertaalt zich in een winst van € 106,9 miljoen tegenover € 34,8 miljoen op 30.09.2010. Per aandeel komt dit netto resultaat neer op € 7,03 tegen € 2,36.

#### 4. Geconsolideerde balans (x € 1 000)

	30.09.2011	31.12.2010
<b>Vaste activa</b>	<b>3 356 833</b>	<b>3 304 794</b>
Goodwill	164 356	164 012
Immateriële vaste activa	960	1 427
Vastgoedbeleggingen	3 110 231	3 041 916
Andere materiële vaste activa	950	539
Financiële vaste activa	22 883	38 522
Vorderingen financiële leasing	57 410	58 349
Handelsvorderingen en andere vaste activa	43	29
<b>Vlottende activa</b>	<b>116 914</b>	<b>77 112</b>
Activa bestemd voor verkoop	170	170
Financiële vlottende activa	14 816	9 227
Vorderingen financiële leasing	2 905	2 780
Handelsvorderingen	22 563	18 864
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	18 903	22 137
Kas en kasequivalenten	9 664	3 265
Overlopende rekeningen	47 893	20 669
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>3 473 747</b>	<b>3 381 906</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1 471 169</b>	<b>1 466 878</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap</b>	<b>1 459 926</b>	<b>1 459 781</b>
Kapitaal	814 226	796 528
Uitgiftepremies	312 327	513 093
Reserves	226 488	66 364
Nettoresultaat van het boekjaar	106 885	83 796
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>11 243</b>	<b>7 097</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>2 002 578</b>	<b>1 915 028</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>1 629 026</b>	<b>1 448 760</b>
Voorzieningen	17 927	19 234
Langlopende financiële schulden	1 475 782	1 226 815
Andere langlopende financiële verplichtingen	89 490	69 693
Uitgestelde belastingen	45 827	133 018
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>373 552</b>	<b>466 268</b>
Kortlopende financiële schulden	193 019	313 730
Andere kortlopende financiële verplichtingen	58 377	62 780
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	86 145	62 631
Overlopende rekeningen	36 011	27 127
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>3 473 747</b>	<b>3 381 906</b>

#### Toelichting bij de geconsolideerde balans

De reële waarde ('fair value') van de vastgoedportefeuille<sup>1</sup>, opgenomen in de geconsolideerde balans bij toepassing van de norm IAS 40, wordt bekomen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 30.09.2011 bedraagt de reële waarde € 3 110,2 miljoen, in vergelijking met € 3 041,9 miljoen op 31.12.2010.

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

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille zoals opgesteld door de onafhankelijke vastgoedexperten bedraagt € 3 225,69 miljoen op 30.09.2011 in vergelijking met € 3 153,17 miljoen op 31.12.2010 (zie ook tabel “Vastgoedpatrimonium” hieronder).

## 5. Vastgoedpatrimonium

<b>EVOLUTIE VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE</b>		
<i>Uittreksel uit het verslag van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Winssinger &amp; Vennoten en PricewaterhouseCoopers gebaseerd op de investeringswaarde</i>		
(x € 1 000 000)	<b>30.09.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 225,69	3 153,17
Projecten en grondreserve	-73,91	-43,72
<b>Totaal gebouwen in exploitatie</b>	<b>3 151,78</b>	<b>3 109,45</b>
Contractuele huurprijzen	210,53	207,93
<b>Bruto rendement op gebouwen in exploitatie</b>	<b>6,68%</b>	<b>6,69%</b>
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de op de waarderingsdatum leegstaande gebouwen	219,99	217,12
Bruto rendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,98%	6,98%
<b>Bezettingsgraad van gebouwen in exploitatie<sup>1</sup></b>	<b>95,70%</b>	<b>95,77%</b>

Op 30.09.2011, omvat de rubriek *Projecten en grondreserve* voornamelijk de projecten en de uitbreidingen in het segment rusthuizen, waarvan de belangrijkste in Grez-Doiceau, Oud-Turnhout en Tremelo gelegen zijn.

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>1 618 781</b>	<b>52,0%</b>	<b>-1,6%</b>	<b>80 454</b>	<b>53,5%</b>
Brussel Leopold/Louiza	360 090	11,6%	-4,3%	20 688	13,8%
Brussel Centrum/Noord	249 683	8,0%	0,8%	12 199	8,1%
Brussel Gedecentraliseerd	630 351	20,3%	-1,0%	27 397	18,2%
Brussel Periferie & Satellieten	143 879	4,6%	-3,7%	7 444	4,9%
Antwerpen	121 755	3,9%	-2,2%	6 773	4,5%
Andere Regio's	113 023	3,6%	2,8%	5 953	4%
<b>Rust- en ziekenhuizen</b>	<b>1 050 086</b>	<b>33,8%</b>	<b>0,9%</b>	<b>45 643</b>	<b>30,4%</b>
België	648 787	20,9%	1,1%	26 333	17,5%
Frankrijk	401 299	12,9%	0,6%	19 310	12,9%
<b>Pubstone</b>	<b>396 461</b>	<b>12,8%</b>	<b>0,0%</b>	<b>21 041</b>	<b>14,0%</b>
België	251 145	8,1%	0,3%	14 139	9,4%
Nederland	145 316	4,7%	-0,4%	6 902	4,6%
<b>Andere</b>	<b>44 903</b>	<b>1,4%</b>	<b>0,4%</b>	<b>3 243</b>	<b>2,1%</b>
<b>TOTALE PORTEFEUILLE</b>	<b>3 110 231</b>	<b>100,0%</b>	<b>-0,5%</b>	<b>150 381</b>	<b>100%</b>

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

<sup>2</sup> Bij courante portefeuille

## 6. **Belangrijke gebeurtenissen en transacties na 30.09.2011**

### 6.1. Acquisities

Cofinimmo heeft alle aandelen van *Parkside Invest NV*, eigenaar van het rusthuis **Parkside** gelegen Generaal De Ceunincklaan, 75 te 1020 Brussel verworven. Het bestaand vastgoed werd gewaardeerd op € 6,5 miljoen, wat in lijn is met de waarde die de onafhankelijke vastgoeddeskundige eraan toekent.

Momenteel zijn renovatie- en uitbreidingswerken van het huidig gebouw aan de gang. Het totaal budget dat Cofinimmo voor de werken zal betalen werd geschat op € 10 miljoen. Na de oplevering van de werken, gepland in de loop van het 4<sup>de</sup> kwartaal van 2012, zal het gerenoveerd en uitgebreid rusthuis 5 920m<sup>2</sup> en 135 bedden tellen.

De aanvankelijke huurinkomst geldend vanaf datum van oplevering gedeeld door de som van de waarden van het bestaande goed en van de werken, vertegenwoordigt een bruto huurrendement in dubbel netto equivalent<sup>1</sup> van 6,50%. De initiële huurinkomst zal nadien geïndexeerd worden op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen (“gezondheidsindex”).

Het rusthuis zal uitgebaat worden door de Belgische dochtervennootschap van de Franse groep “*Le Noble Age*”, met wie Cofinimmo een huurovereenkomst met een looptijd van 27 jaar heeft afgesloten.

Anderzijds zijn Cofinimmo en *Le Noble Age* overeengekomen een rusthuis te bouwen van om en bij 150 bedden op een nieuwe site in de Brusselse periferie. Van zodra een bouwvergunning wordt verkregen zal Cofinimmo de site verwerven en de werken uitvoeren. Het terrein en het gebouw zullen nadien verhuurd worden aan *Le Noble Age* door middel van een huurovereenkomst equivalent aan diegene die voor *Parkside* werd ondertekend. De bouwvergunningsaanvraag zal in de eerstvolgende weken worden ingediend.

### 6.2. Neerlegging van de fusieprojecten en creatie van thesaurieaandelen

Cofinimmo heeft vandaag bij de griffie van de Rechtbank van koophandel projecten neergelegd voor de fusie via overname van de dochterondernemingen *Amca*, *Bethanie*, *De Abdij*, *De Paloke*, *Dewa Invest*, *Epris*, *Leopold Basement*, *Prinsenpark* en *Residentie De Nootelaer*. De aandelen van deze vennootschappen waren hoofdzakelijk in het bezit van *Leopold Square* en voor het resterende deel in het bezit van *Cofinimmo NV*. Deze fusies zullen resulteren in de creatie van 1 042 072 Cofinimmo aandelen die allemaal toekomen aan *Leopold Square*, die zelf volledig gecontroleerd wordt door Cofinimmo. Momenteel bezit Cofinimmo 52 607 thesaurieaandelen.

Voor 09.12.2011 zal een eerste buitengewone algemene vergadering van Cofinimmo worden samengeroepen om over deze fusies via overname te stemmen. Indien het quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede vergadering op een datum voor het einde van het jaar samengeroepen.

---

<sup>1</sup> Zie footnote 1 op bladzijde 3.

**7. Prijs ABAF-BVFA voor het beste jaarverslag 2010**

Cofinimmo kreeg tijdens de 51<sup>ste</sup> prijsuitreiking van de Belgische Vereniging van Financiële Analisten (ABAF-BVFA) de prijs voor het beste jaarverslag 2010.

Deze onderscheiding bekroont de inspanningen van de groep Cofinimmo om kwalitatieve financiële informatie mee te delen.

Voor meer informatie:

**Valérie Kibieta**

Investor Relations Manager

Tel.: +32 2 373 60 36

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

**Chloé Dungelhoeff**

Corporate Communications Manager

Tel.: +32 2 777 08 77

[cdungelhoeff@cofinimmo.be](mailto:cdungelhoeff@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 1 800 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 Vastgoedbevak-statuut en het Franse fiscale SIIC-statuut. Op 30.09.2011 bedroeg de totale beurskapitalisatie € 1,35 miljard.

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

**together in real estate**

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

	30.09.2011 9 maanden	30.09.2010 9 maanden	30.09.2011 3 maanden	30.09.2010 3 maanden
<b>A. NETTO RESULTAAT</b>				
Huurinkomsten	141 992	146 969	47 129	48 241
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	15 702	13 124	5 233	4 375
Met verhuur verbonden kosten	138	-257	-26	-200
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>157 832</b>	<b>159 836</b>	<b>52 336</b>	<b>52 416</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	146	125	67	43
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	27 928	27 108	7 403	8 393
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-1 349	-1 211	-564	-635
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-27 624	-27 258	-7 616	-8 350
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>156 933</b>	<b>158 600</b>	<b>51 626</b>	<b>51 867</b>
Technische kosten	-2 774	-3 050	-1 059	-549
Commerciële kosten	-1 059	-1 175	-308	-459
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-2 749	-2 698	-572	-327
Beheerkosten vastgoed	-11 130	-10 830	-4 107	-3 447
Andere beheerkosten vastgoed	30		-0,8	
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-17 682</b>	<b>-17 753</b>	<b>-6 046</b>	<b>-4 782</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>139 251</b>	<b>140 847</b>	<b>45 580</b>	<b>47 085</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-5 414	-4 671	-1 733	-1 485
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>133 837</b>	<b>136 176</b>	<b>43 847</b>	<b>45 600</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	4 920	3 092	-28	1 958
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-16 201	-31 240	-285	-16 348
Ander portefeuilleresultaat	-5 218		-833	
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>117 338</b>	<b>108 028</b>	<b>42 701</b>	<b>31 210</b>
Financiële inkomsten	4 614	4 933	1 842	1 176
Netto interestkosten	-46 881	-47 505	-16 513	-15 697
Andere financiële kosten	-385	-4 003	-192	-170
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	2 727	-21 310	3 672	-4 886
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-39 924</b>	<b>-67 885</b>	<b>-11 191</b>	<b>-19 577</b>
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>77 413</b>	<b>40 143</b>	<b>31 510</b>	<b>11 633</b>
Vennootschapsbelasting	-5 596	-4 600	-883	-1 459
Exit taks	39 002	-172	-598	164
<b>Belastingen</b>	<b>33 406</b>	<b>-4 772</b>	<b>-1 481</b>	<b>-1 295</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>110 820</b>	<b>35 371</b>	<b>30 029</b>	<b>10 338</b>
Minderheidsbelangen	-3 934	-547	794	-219
<b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>	<b>106 886</b>	<b>34 824</b>	<b>30 823</b>	<b>10 119</b>
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>	<b>88 381</b>	<b>63 359</b>	<b>32 268</b>	<b>24 471</b>
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep</b>	<b>18 505</b>	<b>-28 535</b>	<b>-1 445</b>	<b>-14 352</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	-3 546	370	1 267	-45
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	-37 781	-56 038	-59 613	-8 256
<b>Andere elementen van het globaal resultaat</b>	<b>-41 327</b>	<b>-55 668</b>	<b>-58 346</b>	<b>-8 301</b>
Minderheidsbelangen	72	12	8	10
<b>Andere elementen van het globaal resultaat – aandeel Groep</b>	<b>-41 255</b>	<b>-55 656</b>	<b>-58 338</b>	<b>-8 291</b>
<b>C. GLOBAAL RESULTAAT</b>				
Minderheidsbelangen	-3 863	-535	802	-209
<b>Globaal resultaat – aandeel Groep</b>	<b>65 630</b>	<b>-20 832</b>	<b>-27 515</b>	<b>1 828</b>