



Halfjaarlijks
Financieel Verslag 2011.

Cofinimmo 

EMBARGO TOT 01.08.2011 – 8:00 AM

- Netto courant resultaat (aandeel van de Groep – exclusief impact IAS 39): € 3,75 per aandeel voor het eerste halfjaar 2011 vs. € 3,94 voor het eerste halfjaar 2010
- Netto resultaat (aandeel van de Groep): € 5,01 per aandeel vs. € 1,76 voor dezelfde periodes
- Bevestiging van de vooruitzichten voor het volledige boekjaar 2011 van het netto courant resultaat (€ 7,33 per aandeel) en de dividenden (€ 6,50 bruto per gewoon aandeel en € 6,37 bruto per bevoorrecht aandeel)
- Geherwaardeerd netto-actief waarde per aandeel op 30.06.2011: € 97,87 (patrimonium in reële waarde)

Inhoudsopgave

Tussentijds beheersverslag	P.3
Samenvatting van de resultaten en vooruitzichten	P.3
Kerncijfers	P.5
Evolutie van de portefeuille	P.7
Commerciële resultaten	P.14
Vastgoedpatrimonium	P.16
Investeringsprogramma 2011-2012	P.18
Beheer van de financiële middelen	P.20
Erkenning van dochteronderneming Pubstone als institutionele Vastgoedbevak	P.23
Informatie betreffende de aandelen en obligaties	P.24
Gebeurtenissen na 30.06.2011	P.27
Risicobeheer	P.29
Corporate Governance	P.31
Verkorte financiële overzichten	P.32
Globaal resultaat – Schema Koninklijk Besluit van 07.12.2010	P.33
Geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema	P.35
Geconsolideerde balans	P.38
Berekening van de schuldratio	P.39
Kasstroomoverzicht	P.40
Geconsolideerde staat van de bewegingen van het eigen vermogen	P.41
Bijlagen bij de geconsolideerde rekeningen	P.46
Overeenkomstigheidsverklaring	P.59
Bijlagen:	P.60
Verslag van de vastgoeddeskundige	P.60
Verslag van de commissaris	P.63

1. Tussentijds beheersverslag

1.1. Samenvatting van de resultaten en vooruitzichten

a. Resultaten

Het netto courant resultaat (aandeel van de Groep) voor de eerste 6 maanden van boekjaar 2011, exclusief de impact van IAS 39, bereikt € 3,75 per aandeel (tegenover € 3,94 voor het eerste halfjaar van 2010). Het netto resultaat (aandeel van de Groep) bedraagt € 5,01 per aandeel (ten opzichte van € 1,76 op 30.06.2010). Dit resultaat wordt gunstig beïnvloed door een terugnemering van uitgestelde belastingen die gebeurde in het kader van de erkenning van Pubstone als institutionele Vastgoedbevak en € 2,59 per aandeel vertegenwoordigt.

Cofinimmo verkocht tijdens dit eerste halfjaar meerdere gebouwen – hoofdzakelijk kantoren – voor een totaal bedrag van € 41,1 miljoen. De totale netto meerwaarde die ze hierbij verwezenlijkte, bedraagt € 4,9 miljoen wat neerkomt op € 0,33 per aandeel.

Daarnaast deed de onderneming investeringen in de zorgsector voor een totaal bedrag van € 112,2 miljoen, waarvan € 67,7 miljoen in rusthuizen gelegen in België en € 44,5 miljoen in rusthuizen en een psychiatrische instelling gelegen in Frankrijk. Op de Franse markt heeft Cofinimmo naast Korian en Orpea nu ook de Medica Groep als uitbater-klant. Deze 3 groepen zijn beursgenoteerd. Aldus loopt het aandeel van de rust- en ziekenhuizen op 30.06.2011 op tot 32,7% van de reële waarde van het geconsolideerd vastgoedpatrimonium. Tijdens deze eerste jaarahelft verwierf de Cofinimmo Groep tevens het kantoorgebouw 'Avenue Building', een nieuwbouwproject gelegen te Antwerpen, voor € 29,9 miljoen.

Het eerste halfjaar werd eveneens gekenmerkt door het meermaals aanwenden door Cofinimmo van de nieuwe bepalingen van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010, door:

- de uitgifte van een converteerbare obligatielening voor een bedrag van € 173,3 miljoen met een jaarlijks coupon van 3,125% die vervalt in 2016;
- haar aandeelhouders de mogelijkheid te bieden om hun netto dividend met betrekking tot boekjaar 2010 te herinvesteren in nieuwe aandelen, wat de onderneming in staat stelde het eigen vermogen te doen toenemen met € 31,0 miljoen;
- de erkenning van haar filiaal Pubstone als institutionele Vastgoedbevak te verkrijgen, met ingang op 30.06.2011; en
- een aanvraag voor te bereiden tot erkenning als institutionele Vastgoedbevak van FPR Leuze NV, haar dochteronderneming aan wie de 'Design-Build-Maintain&Finance' Publiek-Private Samenwerking aangaande de bouw van een nieuwe strafinstelling in Leuze-en-Hainaut (België) toegewezen werd.

b. Vooruitzichten

In het licht van de waargenomen trend van deze halfjaarresultaten, is de Raad van Bestuur die gehouden werd op 28.07.2011 van mening dat de vooropgestelde doelstelling voor boekjaar 2011 van het netto courant resultaat (aandeel van de Groep) van € 7,33 per aandeel, zoals aangekondigd op 11.02.2011, kan gehandhaafd worden. Op basis hiervan, en mits onvoorziene gebeurtenissen uitblijven, behoudt de Raad eveneens de doelstelling om voor het lopend boekjaar dezelfde dividenden uit te keren als voor het voorgaand jaar, met name € 6,50 bruto per gewoon aandeel en € 6,37 per bevoorrecht aandeel.

1.2. Kerncijfers

a. Algemene gegevens

(x € 1 000 000)	30.06.2011	31.12.2010
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 157,6	3 041,9
(x € 1 000)	30.06.2011	30.06.2010
Vastgoedresultaat	105 307	106 732
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	89 990	90 577
Financieel resultaat	-28 733	-48 308
Netto courant resultaat (aandeel Groep)	56 113	38 888
Resultaat op de portefeuille (aandeel Groep)	19 948	-14 183
Netto resultaat (aandeel Groep)	76 061	24 705
(in %)	30.06.2011	31.12.2010
Beheerkosten/gemiddelde patrimoniumwaarde ¹	0,85%	0,80%
Operationele marge	85,46%	86,32%
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten ² (in jaren)	11,4	11,5
Bezettingsgraad ³	95,20%	95,77%
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,99%	6,98%
Netto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,67%	6,52%
Gemiddelde rentevoet van de leningen ⁴	4,31%	4,33%
Schuldratio ⁵	52,07%	47,50%
Loan-to-Value ratio ⁶	53,74%	50,26%

b. Gegevens per aandeel (in €)

Resultaten	30.06.2011	30.06.2010
Netto courant resultaat – aandeel Groep – exclusief IAS 39 impact	3,75	3,94
IAS 39 impact	-0,06	-1,17
Netto courant resultaat – aandeel Groep	3,69	2,77
Gerealiseerd resultaat op de portefeuille	2,92	0,08
Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille ⁷	-1,60	-1,09
Netto resultaat – aandeel Groep	5,01	1,76

Netto-actief waarde per aandeel	30.06.2011	31.12.2010
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde ⁸ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2010	97,87	91,72
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ⁹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2010	102,43	96,07

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

² Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.

³ Berekend in functie van de reële huren voor de verhuurde gebouwen en de geschatte huurwaarde voor de leegstand. De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille alleen bedraagt 91,66% t.o.v. 87,86% voor de kantoormarkt (bron: DTZ Research).

⁴ Bankmarges en afschrijvingskosten van de afdekkingsinstrumenten met betrekking tot de periode inbegrepen.

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

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

⁷ Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en exit taks.

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

⁹ Investeringswaarde: vóór aftrek van transactiekosten.

Verwaterde netto-actief waarde per aandeel¹	30.06.2011	31.12.2010
Gehewaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in reële waarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2010	99,77	91,72
Gehewaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ³ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2010	103,92	96,07

c. Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem⁴ (in € per aandeel)

	30.06.2011	30.06.2010
EPRA Resultaat	3,75	3,94
EPRA Netto Actief Waarde (NAW)	113,89	120,52
EPRA Aangepaste Netto Actief Waarde (NNNAW)	99,77	91,83
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	6,65%	6,76%
EPRA Aangepast NIR	6,59%	6,73%
EPRA Huurleegstand	4,99%	4,56%

¹ Naar aanleiding van de theoretische conversie van de converteerbare obligaties.

² Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsbelasting) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.

³ Investeringswaarde: vóór aftrek van transactiekosten.

⁴ Belangrijkste financiële prestatie-indicatoren van toepassing op de beursgenoteerde vastgoedondernemingen bepaald volgens de EPRA (www.epra.com) aanbevelingen.

1.3. Evolutie van de portefeuille

a. Acquisities¹

Tijdens de eerste 6 maanden van het jaar heeft Cofinimmo meerdere vastgoedactiva verworven voor een totaal bedrag van € 142,0 miljoen en heeft aldus de vooruitzichten die werden aangekondigd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010² overschreden. Deze overschrijding is te danken aan Cofinimmo's dynamisch investeringsbeleid en versterkt de basis van haar huurinkomstenstroom.

Haar investeringskeuze was voornamelijk gericht op de gezondheidssector om aldus haar diversificatie te versterken, zowel op het vlak van het type activa als wat hun geografische spreiding en de samenstelling van de huurdersportefeuille betreft.

De voornaamste acquisities zijn:

Rust- en ziekenhuizen (€ 112,2 miljoen)

België

Cofinimmo heeft alle aandelen van de naamloze vennootschap *Hemera* verworven, die eigenaar is van het rusthuis **De Nieuwe Seigneurie** te Rumbeke. Dit nieuw gebouwde rusthuis heeft een totale oppervlakte van 3 460m² waarin 75 bedden gehuisvest worden. De waarde van het gebouw werd vastgelegd op € 7,4 miljoen en het bruto huurrendement uitgedrukt in dubbel netto equivalent³ bedraagt 6,71%.



¹ De aanschaffingswaarden van alle verwervingen liggen in lijn met of onder de investeringswaarde die de onafhankelijke vastgoeddeskundige eraan toekende, met uitzondering van de verwerving van AMCA NV. De omstandigheden op de vastgoedinvesteringmarkt zijn namelijk sterk veranderd tussen de datum van ondertekening van het verwervingsprotocol (2007) en de effectieve datum van verwerving. Daarnaast was de huurleegstand van de gebouwen hoger dan oorspronkelijk verwacht werd. Zie ook de persberichten die omtrent de verschillende verwervingen uitgegeven werden.

² Zie bladzijde 56 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2010.

³ De voorstelling van het rendement in dubbel netto equivalent laat een vergelijking toe met de rendementen op de kantoren.



1.

2.

3.

4.

5.

*

*

*

Cofinimmo heeft tevens de naamloze vennootschap *De Abdij BVBA* verworven voor een bedrag van € 3,0 miljoen. Deze NV is de eigenaar van een **bouwgrond** gelegen te Koksijde, bestemd voor de bouw van een 6 440m²-groot woonzorgcentrum met 87 bedden. De hiervoor vereiste bouwvergunning werd reeds afgeleverd. Het budget van de werken wordt op € 9,7 miljoen geraamd. De oplevering ervan is voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2013. Het vastgoedactief heeft een verwacht bruto huurrendement van 6,35% in dubbel netto equivalent.

Dit verzorgingstehuis zal uitgebaat worden door de onderneming *Armonea*, met wie Cofinimmo een 'triple net' erfpachtovereenkomst met een looptijd van 27 jaar zal afsluiten.

Frankrijk

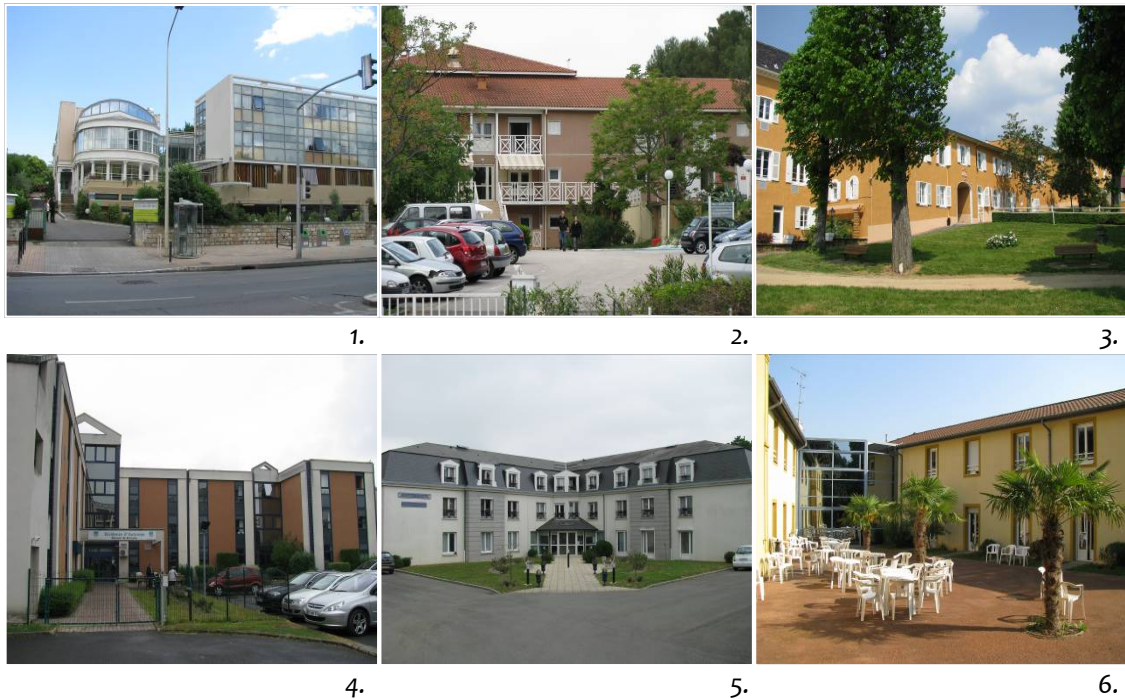
Cofinimmo heeft de volgende 6 Franse woonzorgcentra verworven:

	Type instelling	Ligging	Regio
1.	EHPAD ¹	Cannes-la-Bocca	Provence-Alpes-Côte d'Azur
2.	EHPAD	Carnoux-en-Provence	Provence-Alpes-Côte d'Azur
3.	SSR ²	Létra	Rhône-Alpes
4.	EHPAD	Reims	Champagne-Ardenne
5.	EHPAD	Sarzeau	Bretagne
6.	EHPAD	Villars-les-Dombes	Rhône-Alpes

Deze activa hebben een totale oppervlakte van 21 653m² en het totaal aantal uitgebate bedden bedraagt 475.

De totale aanschaffingswaarde voor de 6 instellingen bedraagt € 44,5 miljoen. Ze bieden een bruto huurrendement dat binnen het gemiddelde ligt van Cofinimmo's investeringen in zorgcentra in dit land.

Deze woonzorgcentra worden uitgebaat door dochterondernemingen van de *Medica* Groep met wie Cofinimmo 'triple net' handelshuurcontracten met een looptijd van 12 jaar afsloot.



¹ EHPAD ('Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes'); woonzorgcentra voor hulpbehoevende bejaarden.

² SSR ('Soins de Suite et de Réadaptation'); revalidatiecentra.

Kantoren (€ 29,9 miljoen)

Cofinimmo heeft alle aandelen van de NV AMCA verworven. Deze onderneming is eigenaar van:

1. het kantoorgebouw **Avenue Building**, en
2. de kantoorruimtes van het aangrenzend gebouw **London Tower**.

De verworven ruimtes bieden een totale oppervlakte van om en bij 13 000m² en meer dan 200 parkeergelegenheden. De vastgoedactiva zijn gelegen te 2000 Antwerpen tussen het stadscentrum en de haven.

De gebouwen werden op € 29,2 miljoen gewaardeerd. Deze prijs ligt € 2,1 miljoen of 7,7% boven de investeringswaarde die de onafhankelijke vastgoeddeskundige eraan toekende.

Cofinimmo verwierf tevens 42 bijhorende parkeergelegenheden voor een bedrag van € 0,7 miljoen.

Heden bedraagt de totale bezettingsgraad van de gebouwen 32%. Voor de overblijvende oppervlakte voert Cofinimmo een intensief verhuurproces. Het beoogd bruto huurrendement zou tussen 6,70% en 7,10% moeten liggen, naargelang het type huurovereenkomst en de looptijd ervan. Dit rendement zou moeten toelaten de kloof tussen de aankoopprijs en de marktwaarde zoals vastgelegd door de deskundige aanzienlijk te verminderen.

Beide gebouwen genieten van een **uitstekend energiestatieniveau** ten opzichte van het maximaal toegelaten E-peil in het Vlaams Gewest (i.e. E 100), met name: E 75 voor Avenue Building en E 74 voor London Tower. Beide gebouwen werden tevens 'BREEAM In-Use' gecertificeerd. Ze kregen de notering 'Good/Goed' toebedeeld, zowel voor hun ontwerp ('Asset rating') als voor hun vastgoedbeheer ('Business Management rating').



1.

2.

b. Desinvesteringen¹

In het kader van haar arbitragebeleid heeft Cofinimmo tijdens het eerste halfjaar van 2011 vastgoedactiva verkocht voor een totaal bedrag van € 41,1 miljoen. Hierbij werd een totale netto meerwaarde, berekend t.o.v. de laatste investeringswaarden bepaald door de onafhankelijke expert, van € 4,9 miljoen gerealiseerd, wat neerkomt op € 0,33 per aandeel. Deze opbrengst werd geherinvesteerd in het investeringsprogramma van de onderneming (zie hoger).

De belangrijkste verkochte activa zijn:

1. het kantoorgebouw **Da Vinci** (7 435m²), gelegen in de Brusselse Leopoldwijk. Dit actief werd verworven door Compagnie de Manutention Groupe (CdMG);
2. het handelspand **Ledeberg 438**, gelegen te Gent (4 234m²). De huurder, Delhaize Groep, oefende de aankoopoptie uit, zoals voorzien in de huurovereenkomst;
3. het kantoorgebouw **Royale 94**, gelegen te Brussel (1 917m²) dat verworven werd door een Belgische vennootschap die opgericht is door een groep van internationale filantropische stichtingen.

c. Bouw- en renovatiewerken

Om permanent over een kwaliteitsvolle gebouwenportefeuille te beschikken, voert Cofinimmo regelmatig (her)ontwikkelingsprojecten uit. Deze projecten zijn gericht op het afstemmen van de gebouwen op de behoeften van de bewoners of om de huurders bij te staan in hun expansie. De onderneming gebruikt hiervoor milieuvriendelijke bouwtechnieken.

Tijdens de eerste jaarhelft van 2011 investeerde de onderneming voor een totaal bedrag van € 20,4 miljoen in bouw- en renovatiewerken. Hiervan werd € 12,4 miljoen besteed aan de rusthuizensector, € 4,0 miljoen aan de kantorenportefeuille, € 0,6 miljoen aan Pubstone en tot slot € 3,4 miljoen aan het overige segment².

De belangrijkste werven beheerd door het Project Management team van Cofinimmo zijn:

Kantoren

Gebouw	Type werken	Oppervlakte	Einde werken
Corner Building - Brussel	Middelzware renovatie	3 572m ²	Q2 2011
Tervuren 270-272 - Brussel	Middelzware renovatie (fase I)	3 747m ²	Q2 2011

¹ Voor elke transactie ligt de verkoopwaarde in lijn met of boven de investeringswaarde die de onafhankelijke vastgoeddeskundige eraan toekende. Zie ook de persberichten die omtrent de verschillende transacties uitgegeven werden.

² Dit segment omvat semi-industriële gebouwen, handelspanden en een vrijetijdclub.

Rust- en ziekenhuizen

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (extra) bedden	(Extra) Oppervlakte	(Verwacht) einde werken
Heiberg - Beerse	Armonea	Uitbreiding	+65 bedden en +60 serviceflats	+7 009m ²	Q3 2011
L'Orchidée - Itter	Armonea	Renovatie en uitbreiding	+29 bedden	+2 265m ²	Q2 2011
't Smeedeshof - Oud-Turnhout	Armonea	Uitbreiding	+60 serviceflats	+8 400m ²	Q3 2012
Wipstraat - Antwerpen	Armonea	Nieuwbouw	95 bedden	5 090m ²	Q4 2012
Weverbos - Gentbrugge	Calidus	Nieuwbouw	100 kamers	5 387m ²	Q2 2011
Zevenbronnen - Walshoutem	Calidus	Uitbreiding	+68 bedden et +26 service flats	+4 804m ²	Q1 2012
Top Senior - Tubeke	Medibelge	Uitbreiding	+23 kamers	+1 496m ²	Q3 2011
Hof ter Dennen - Vosselaar	Senior Assist	Uitbreiding	-	+955m ²	Q3 2011
Prinsenspark - Genk	Senior Living Group	Uitbreiding	+34 kamers +40 service flats	+4 250m ²	Q4 2012

Publiek-Private Samenwerkingen (PPS)

Gebouw	Type werken	Oppervlakte	Verwacht einde werken
Politiecommissariaat - Dendermonde	Toezicht op de kwaliteit en de uitvoering van de werken	9 500m ²	Q1 2012

Andere

Gebouw	Type werken	Oppervlakte	Einde werken
La Rasante - Brussel	Verbouwing	1 050m ²	Q2 2011

1.4. Commerciële resultaten

a. Huursituatie van de portefeuille

Op 30.06.2011 bedraagt de bezettingsgraad 95,2%¹ voor de totale portefeuille. Voor de kantorenportefeuille alleen ligt dit percentage op 91,7%, wat 3,8% boven het overeenkomstig marktgemiddelde is (87,9%) (bron: DTZ Research). De andere segmenten van de portefeuille zijn bezet voor 100%. Globaal ondertekende Cofinimmo tijdens de eerste jaarhelft van 2011 huurovereenkomsten voor meer dan 25 000m².

Leegstand kantoren	Cofinimmo (in %)	Markt (in %)
Antwerpen	15,1%	11,5%
Brussel	8,3%	12,1%
Central Business District (CBD)	4,3%	9,3%
Gedecentraliseerd	12,3%	16,5%
Periferie	7,8%	18,4%

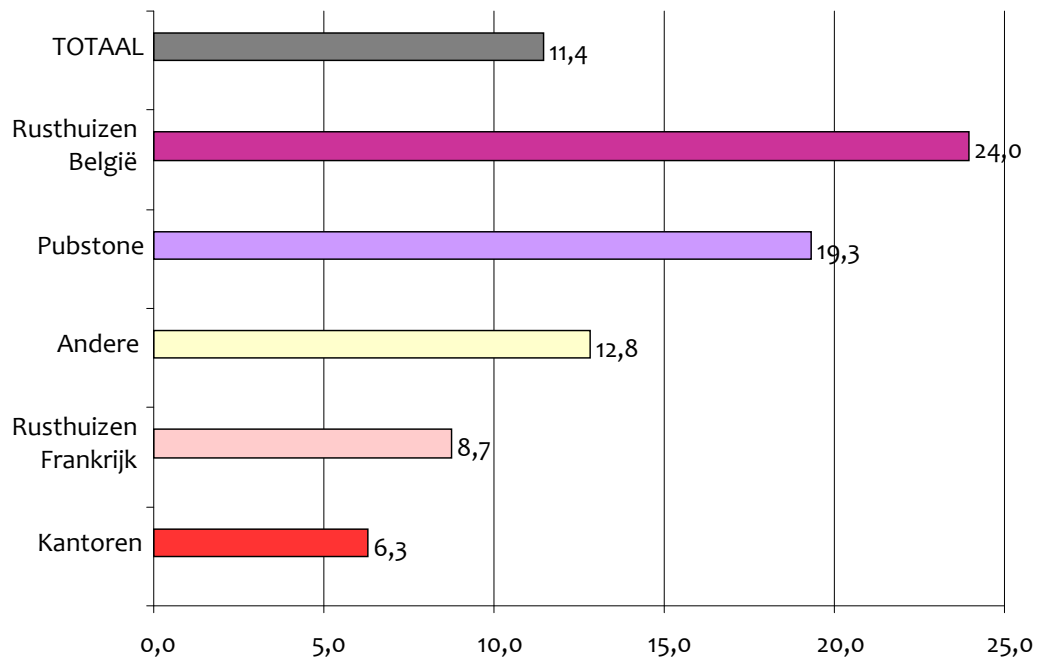
Huurders Globale portefeuille	Contractuele huurinkomsten (in %)	Gemiddelde resterende looptijd (in jaren)
AB InBev Groep	13,2%	19,3
Regie der Gebouwen (Belgische Federale Staat)	11,4%	13,3
Korian	8,7%	8,4
Armonea	6,4%	22,9
Internationale openbare sector	6,1%	6,3
Top 5 huurders	45,8%	14,5
Senior Living Group	5,2%	23,3
AXA Groep	5,0%	6,0
Dexia Bank	3,0%	0,5
Senior Assist	2,8%	25,4
Méditer	2,5%	8,2
Top 10 huurders	64,3%	14,1
Top 20 huurders	75,5%	13,4
Overige huurders	24,5%	5,4
TOTAAL	100,0%	11,4

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

De resterende looptijd tot aan de vervaldag van de huurcontracten die van kracht zijn op 30.06.2011 bedraagt 11,4 jaar indien elke huurder zijn contract bij de eerst mogelijke opzegoptie ('break') zou opzeggen. Dit cijfer stijgt tot 11,9 jaar indien geen enkele opzegoptie zou worden uitgeoefend, m.a.w. indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurcontracten in hun gebouw blijven.

¹ De bezettingsgraad is enkel van toepassing op gebouwen die op de datum van de berekening in gebruik kunnen genomen worden (gebouwen in exploitatie).

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



Maturiteit van de portefeuille

Huurcontracten > 9 jaar	60,7%
Kantoren (openbare sector)	15,2%
Rust- en ziekenhuizen	28,3%
Pubstone	13,2%
Kantoren (privé sector)	3,0%
Andere	1,0%
Huurcontracten 6-9 jaar	8,2%
Kantoren	8,2%
Huurcontracten < 6 jaar	31,0%
Kantoren	29,2%
Rust- en ziekenhuizen	1,4%
Andere	0,4%

Meer dan 60% van de huurcontracten zijn afgesloten op lange termijn (meer dan 9 jaar).

1.5. Vastgoedpatrimonium

EVOLUTIE VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE		
<i>Uittreksel uit de verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen DTZ Winssinger & Vennoten en PricewaterhouseCoopers gebaseerd op de investeringswaarde</i>		
(x € 1 000 000)	30.06.2011	31.12.2010
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 273,59	3 153,17
Projecten en grondreserve	-59,75	-43,72
Totaal der gebouwen in exploitatie	3 213,84	3 109,45
Contractuele huren	213,74	207,93
Bruto rendement op de gebouwen in exploitatie	6,65%	6,69%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de op de waarderingdatum leegstaande gebouwen	224,52	217,12
Bruto rendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,99%	6,98%
Bezettingsgraad van de gebouwen in exploitatie¹	95,20%	95,77%

Op 30.06.2011 omvat de rubriek *Projecten en grondreserve* voornamelijk de projecten en de uitbreidingen in het rusthuizensegment, waarvan de belangrijkste gelegen zijn te Beerse, Grez-Doiceau en Weverbos.

Gebouwen	Bovengrondse oppervlakte (in m²)	Contractuele huurgelden (x € 1 000)	Bezettingsgraad (in %)	Huren + GHW op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huurwaarde (GHW) (x € 1 000)
Kantoren	620 342	96 041	91,1%	105 444	100 727
Overgedragen en verdisconteerde huren kantoren	217 016	22 401	94,2%	23 774	23 774
Totaal kantoren & overgedragen en verdisconteerde huren	837 358	118 442	91,7%	129 218	124 501
Rust- en ziekenhuizen	563 814	63 928	100,0%	63 928	62 717
Pubstone	343 324	28 474	100,0%	28 474	26 384
Andere	22 758	2 895	100,0%	2 895	2 327
Totaal vastgoedbeleggingen & overgedragen en verdisconteerde huren	1 767 254	213 739	95,2%	224 514	215 929
Projecten & Renovaties		309		309	306
Grondreserve	3 200	134		134	165
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	1 770 454	214 181		224 957	216 401

¹ Berekend op basis van de huurinkomsten.

Segment	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(in € 1 000)	(in %)	Variatie over de periode	(in € 1 000)	(in %)
Kantoren	1 684 580	53,4%	-1,2%	54 483	54,1%
Brussel Leopold/Louiza	418 366	13,2%	-2,9%	14 016	13,9%
Brussel Centrum/Noord	245 067	7,8%	+0,5%	8 213	8,2%
Brussel Gedecentraliseerd	632 357	20,0%	-0,6%	18 281	18,2%
Brussel Periferie & Satellieten	143 815	4,6%	-3,9%	4 906	9,0%
Antwerpen	132 640	4,2%	-2,1%	5 162	5,1%
Andere Regio's	112 335	3,6%	+2,4%	3 906	3,9%
Rust- en ziekenhuizen	1 031 707	32,7%	+0,5%	29 492	29,3%
België	631 968	20,0%	+0,6%	17 068	17,0%
Frankrijk	399 739	12,7%	+0,2%	12 424	12,3%
Pubstone	395 853	12,5%	+0,0%	14 139	14,0%
België	250 508	7,9%	+0,2%	9 528	9,5%
Nederland	145 345	4,6%	-0,3%	4 611	4,6%
Andere	45 459	1,4%	+0,9%	2 579	2,6%
TOTALE PORTEFEUILLE	3 157 599	100,0%	-0,5%	100 694	100,0%

De reële waarde van Cofinimmo's patrimonium noteert tijdens de eerste 6 maanden van 2011 een negatieve variatie van 0,5%¹, wat neerkomt op een bedrag van € 15,9 miljoen (€ 8,2 miljoen en € 7,7 miljoen over respectievelijk het eerste en tweede kwartaal). De oorzaak van deze afwaardering ligt quasi uitsluitend in het kantorensegment. De segmenten 'Rust- en ziekenhuizen', 'Pubstone' en 'Andere' bevestigen inderdaad opnieuw hun standvastigheid.

De negatieve variatie die in het kantorensegment waargenomen wordt, is voornamelijk te wijten aan de bijzonder inactieve verhuurmarkt.

Geografische uitsplitsing (in reële waarde)	(in %)
België	82,7%
Brussel & Periferie	54,3%
Vlaams Gewest	20,8%
Waals Gewest	7,6%
Frankrijk (rust- en ziekenhuizen)	12,7%
Nederland (Pubstone)	4,6%

Rendement per segment	Kantoren	Rust- en ziekenhuizen	Pubstone	Andere	TOTAAL
Bruto huurrendement bij 100% verhuring	7,50%	6,28%	6,59%	7,29%	6,99%
Netto huurrendement bij 100% verhuring	6,88%	6,32%	6,56%	7,33%	6,67%

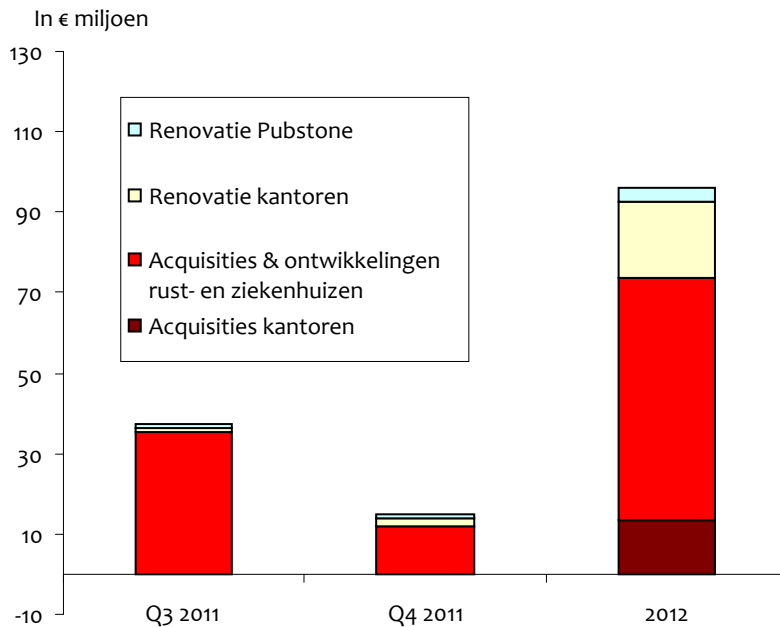
¹ De gebouwen die verworven of verkocht werden tijdens de periode zijn niet verwerkt in dit percentage.

1.6. Investeringsprogramma 2011-2012

Het investeringsprogramma van Cofinimmo voor de 2^{de} jaarhelft van 2011 en 2012 bedraagt € 148 miljoen waarvan respectievelijk € 52 miljoen in het tweede semester van 2011 en € 96 miljoen in 2012.

Van dit programma hebben € 36 miljoen betrekking op kantoorgebouwen. Het gaat voornamelijk (€ 13 miljoen) over de bouw van het Politiecommissariaat in Dendermonde dat in huur zal genomen worden voor een periode van 18 jaar door de Regie der Gebouwen bij de oplevering van het gebouw (gepland in het 1^{ste} kwartaal van 2012). De overige projecten kaderen binnen de constante renovatie van de kantoorgebouwen waaronder de 2 belangrijke renovatieprojecten van de gebouwen Livingstone I-II en Wetenschap 15-17 die in 2012 opgestart worden (zie onder).

Het andere luik van het investeringsprogramma (€ 112 miljoen) betreft hoofdzakelijk de bouw van nieuwe rusthuizen en de uitbreiding van rusthuizen in exploitatie. Alle bouw- en uitbreidingsprojecten van de rusthuizen zijn nu reeds verhuurd voor 27 jaar in België en 12 jaar in Frankrijk.



Belangrijkste toekomstige kantoorrenovatieprojecten



Het gebouw **Livingstone I-II**, gelegen in de Europese wijk, tussen het Berlaymont-gebouw en de residentiële square Marie-Louise wordt nu gehuurd door DVV-LAP (Dexia Groep) die echter voorziet de volledige site vervroegd te verlaten mits de betaling van een eenmalige vergoeding van € 11,2 miljoen in 2012. De huidige jaarlijkse huur voor het gebouw bedraagt € 6,2 miljoen. De studie die Cofinimmo momenteel voert, betreft een renovatie, met het oog op het integreren in dit gebouw van **duurzame en efficiënte voorzieningen** zowel op energetisch als ecologisch vlak. Een gedeelte van de 35 000m² van het gebouw zal als kantoorgebouw behouden blijven (± 17 000m²) en voor het overige deel heeft Cofinimmo eind juni een aanvraag tot bouwvergunning ingediend aangaande de omvorming ervan in residentieel vastgoed. Deze herontwikkeling zal circa 2 jaar in beslag nemen.



Het gebouw **Wetenschap 15-17**, verhuurd aan de Europese Commissie tot 31.12.2011, strekt zich voornamelijk uit langs de Belliardstraat en omvat 17 700m². De lopende studies omtrent de volledige herontwikkeling van dit gebouw leggen de nadruk op duurzaamheid en ecologie. Het project waarvoor eind juni een bouwvergunningsaanvraag ingediend werd, beantwoordt eveneens aan de aanbevelingen van de stedenbouwkundige autoriteiten voor de toekomstige vernieuwing van de Leopoldwijk. Dit komt o.m. tot uiting in het streven naar multifunctionaliteit en het creëren van een binnentuin. Aldus krijgt het publiek toegang tot een belangrijk deel van het perceel en wordt de publieke voetgangersruimte vergroot. Bijzondere zorg zal besteed worden aan de bestemming van de binnenzone met een uitgestrektere tuin die zichtbaar zal zijn vanaf de publieke ruimte doorheen een glazen atrium over 5 verdiepingen. Ten slotte zijn de aansluitingen met naburige gebouwen en de perspectiefstudie vanaf de nabijgelegen verkeersassen een centrale prioriteit van het project. Doelstellingen zijn o.m. het bekomen van het **BREEAM certificaat met notie 'Very Good'** en de deelname van het project aan de BIM-wedstrijd **Voorbeeldgebouw 2011**. Cofinimmo onderzoekt eveneens de mogelijkheid tot het toepassen van geothermie, waardoor het gebouw passief zou zijn op het vlak van thermisch energieverbruik. Dankzij zijn zichtbaarheid en kwaliteiten zal het gebouw een avant-gardistische positie op de Brusselse CBD markt kunnen innemen. Er worden momenteel gesprekken met potentiële huurders gevoerd.

1.7. Beheer van de financiële middelen

a. Structuur van de schuld

Op 30.06.2011 bedroeg de geconsolideerde financiële schuld van de Groep € 1 687,97 miljoen, bestaande uit:

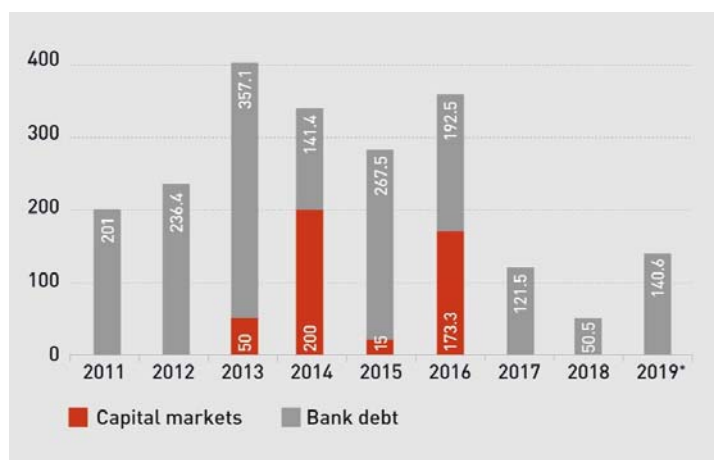
- € 787,90 miljoen bilaterale bankkredieten op middellange en lange termijn, met een aanvankelijke looptijd van 3 à 10 jaar, afgesloten bij 8 verschillende banken;
- € 158,25 miljoen handelspapier waarvan € 143,25 miljoen met een looptijd van minder dan één jaar en € 15,00 miljoen met een aanvankelijke looptijd van meer dan 3 jaar;
- € 200,00 miljoen van een gesyndiceerde banklening die in 2005 werd afgesloten bij 15 banken met een gemiddelde aanvankelijke looptijd van 5,3 jaar en terugbetaalbaar in augustus 2011 en € 90,00 miljoen van een tweede gesyndiceerde lening bij 4 banken en terugbetaalbaar in 2012;
- € 255,62 miljoen van 3 obligatieleningen, waarvan één uitgegeven door Cofinimmo Luxembourg SA in 2004 en de andere door Cofinimmo NV in 2009. Deze 2 leningen vervallen in 2014 voor een nominaal bedrag van elk € 100,00 miljoen. De derde obligatielening werd uitgegeven door Cofinimmo NV in 2010 en vervalt in 2013 voor een nominaal bedrag van € 50,00 miljoen;
- € 169,61 miljoen van een obligatielening converteerbaar in Cofinimmo aandelen. Deze obligatielening werd uitgegeven in april 2011 aan een nominale waarde van € 173,31 miljoen. Op de balans word deze obligatie gewaardeerd aan marktwaarde;
- € 26,59 miljoen aan overige leningen en voorschotten (debetbedragen op rekening).

Op 30.06.2011 bedroeg de geconsolideerde kortlopende financiële schuld van Cofinimmo € 359,51 miljoen waarvan:

- € 143,25 miljoen handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar;
- € 200,00 miljoen, gedeelte van het gesyndiceerd krediet op lange termijn dat in augustus 2011 vervalt;
- € 16,26 miljoen overige leningen en voorschotten (debetbedragen op rekening).

Het geheel van deze kortlopende financiële schulden t.b.v. € 359,51 miljoen is integraal gedekt door de bevestigde kredietlijnen op lange termijn voor een totaal van € 611,50 miljoen op 30.06.2011.

Vervaldagen van de financiële verbintenissen op lange termijn¹ op 30.06.2011² - 2 154,30 miljoen (in € miljoen)



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

De financiële verbintenissen op lange termijn, met een totaal bedrag in omloop op 30.06.2011 van € 2 154,30 miljoen, vervallen op gespreide wijze tot in 2019. Maximaal 18,90% van dit bedrag vervalt in 2013. Van dit totaal bedrag vervalt 9,33% in het 2^{de} semester van 2011 en 10,97% in 2012. De gemiddelde maturiteit van de schuld van Cofinimmo (met uitzondering van de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier die volledig gedekt zijn door de beschikbare schijven op de kredietlijnen op lange termijn) evolueerde van 3,8 jaar op 31.12.2010 naar 3,5 jaar op 30.06.2011.

De gemiddelde rente van de schuldenlast van Cofinimmo, bankmarges en afschrijvingskosten van de afdekkingsinstrumenten voor de periode inbegrepen, daalde van 4,33% voor het boekjaar 2010 naar 4,31% voor de eerste jaarhelft van 2011. Het historisch laag niveau van de marktrente op korte termijn zonder marge ('Euribor') wordt gecompenseerd door de uitoefening van afgeleide producten en meer in het bijzonder de FLOORs en Interest Rate Swaps.

Situatie van de afdekking van het renterisico voor de komende jaren op 30.06.2011 (in € miljoen)

Gekochte CAP-opties



IRS¹



Verkochte FLOOR-opties



Bij bovenstaande rentevoeten moeten ook nog de bankmarges worden geteld.

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

Bij een constante schuldenlast bedraagt het afdekkingsniveau¹ van het renterisico 84% in 2011 en 2012, 99% in 2013, 93% in 2014 en 2015 en 69% in 2016 tot in 2017. Het resultaat van Cofinimmo blijft gevoelig voor renteschommelingen.

Op de datum van neerlegging van dit Verslag is de financiële rating van het ratingagentschap Standard & Poor's BBB op lange termijn en A-2 op korte termijn.

b. Nieuwe financiering

In toepassing van het Koninklijk Besluit op Vastgoedbevaks van 07.12.2010, plaatste Cofinimmo op 28.04.2011 met succes converteerbare obligaties voor een totaal bedrag van € 173,31 miljoen. Op hun vervaldatum (28.04.2016) zijn ze converteerbaar in gewone Cofinimmo aandelen. Ze werden uitgegeven en zijn terugbetaalbaar op hun vervaldag aan 100% van hun nominale waarde, die vastgelegd werd op € 116,60 per obligatie. Hun coupon bedraagt 3,125%, jaarlijks betaalbaar op het einde van de periode.

De converteerbare obligaties bieden hun houders de mogelijkheid om gewone Cofinimmo aandelen te ontvangen in ruil voor hun obligatie naar rato van 1 aandeel per obligatie. De initiële conversieprijs is gelijk aan de nominale waarde van € 116,60, wat tevens de inschrijfprijs was. Deze conversieprijs omvat een premie van 15% boven de referentie beurskoers².

De obligaties werden in eerste instantie aangeboden en op voorlopige basis toegewezen (onder voorbehoud van een *clawback* ten voordele van de aandeelhouders) aan institutionele beleggers na een versnelde boekbuilding procedure, en vervolgens aan bestaande aandeelhouders, zowel particuliere als institutionele, gedurende een driedaagse voorkeurtewijzingsperiode. Deze laatste oefenden hun *clawback*-recht uit ten belope van 1,45%.

Deze transactie liet de onderneming toe haar financieringsbronnen te diversifiëren.

De uitgiftevoorwaarden evenals de conversievoorwaarden zijn terug te vinden in het prospectus dat op 18.04.2011 op de website van de onderneming gepubliceerd werd (www.cofinimmo.com).

c. Versterking van het eigen vermogen

In totaal werden 37,7% dividendcoupons van 2010 geherinvesteerd door Cofinimmo aandeelhouders tegen nieuwe gewone aandelen. Hierdoor nam het eigen vermogen toe met € 31,0 miljoen .

¹ Berekend op basis van de 'in-the-money' afgeleide instrumenten: IRS en verkochte FLOORS.

² Deze referentie beurskoers, die € 101,39 bedraagt, vertegenwoordigt de volume-gewogen gemiddelde prijs van de gewone aandelen van de vennootschap op Euronext Brussels vanaf de lancering van het aanbod tot de prijsbepaling.

1.8. Erkenning van dochteronderneming Pubstone als institutionele Vastgoedbevak

Op 21.06.2011 erkende de *Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA)* Pubstone NV als institutionele Vastgoedbevak. Deze goedkeuring trad effectief in werking op 30.06.2011.

Pubstone NV was hierdoor een vennootschapsbelasting (exit taks) verschuldigd op de niet-gerealiseerde meerwaarden op haar vastgoedportefeuille bestaande uit 820 panden gelegen in België. Het bedrag van deze exit taks werd geschat op € 48,0 miljoen. Hiervoor werd een provisie aangelegd in de rekeningen op 30.06.2011, de betaling ervan gebeurde in juli 2011.

In ruil daarvoor zijn sinds 01.07.2011 de huurinkomsten van Pubstone NV niet langer opgenomen in de belastbare grondslag van de onderneming en worden de eventuele gerealiseerde meerwaarden bij de verkoop van gebouwen tevens vrijgesteld van belastingen. Tijdens boekjaar 2010 betaalde Pubstone NV € 5,1 miljoen aan vennootschapsbelasting.

Naar aanleiding van de vereffening van de exit taks door Pubstone wordt in de resultaten een teveel aan uitgestelde belastingen ten bedrage van € 39,3 miljoen opgenomen. De verklaring achter deze boeking is de volgende:

- Bij de verwerving in 2007 van de aandelen van Immobrew NV (waarvan de benaming gewijzigd werd in Pubstone NV), konden dochterondernemingen van openbare Vastgoedbevaks zoals Cofinimmo het statuut van Vastgoedbevak nog niet aannemen. Bovendien werd ook niet overwogen om Pubstone te fusioneren met Cofinimmo gezien AB InBev's intentie om een voortdurend belang van 10% in Pubstone te behouden. Daarom werd bij de inbreng van het patrimonium in de geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo aan marktwaarde rekening gehouden met een uitgestelde belasting op de niet-gerealiseerde meerwaarde tegen het volle tarief van de vennootschapsbelasting, zijnde 33,99%. Er werd een goodwill geactiveerd ten bedrage van deze uitgestelde belasting die sindsdien onderworpen wordt aan waardeverminderingstesten ('impairment tests').
- Het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 laat openbare Vastgoedbevaks toe om het statuut van institutionele Vastgoedbevak aan te vragen voor zijn dochtervennootschappen in welk geval zij bij de datum van erkenning een exit taks van 16,995% verschuldigd zijn. Pubstone NV verkreeg deze goedkeuring met ingang op 30.06.2011.
- Bij het begin van boekjaar 2011 bedroeg de uitgestelde belasting tegen het tarief van 33,99% € 87,3 miljoen terwijl de voorziening voor betaling van de exit taks tegen het tarief van 16,995% dat op 30.06.2011 geboekt moet worden € 48,0 miljoen bedroeg.
- Dit verschil werd in de geconsolideerde financiële rekeningen op 30.06.2011 als winst geboekt in de rubriek "Resultaat op de portefeuille – Ander portefeuilleresultaat"¹. Bijgevolg wordt dit bedrag opgenomen in het eigen vermogen ten belope van 90% voor het aandeel van de Groep en ten belope van 10% voor de minderheidsbelangen. Derhalve stijgt de intrinsieke waarde van het Cofinimmo aandeel (geherwaardeerd netto-actief) naar aanleiding van de erkenning van Pubstone als institutionele Vastgoedbevak met € 2,59.

¹ In het analytisch schema van de resultatenrekeningen. In het schema van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 waarin niet alle elementen van het resultaat op de portefeuille worden samengebracht, staat dit geboekt onder de rubriek "Andere".

1.9. Informatie betreffende de aandelen en obligaties

a. Beursperformantie

Het gewoon aandeel (COFB)

	30.06.2011	31.12.2010	31.12.2009
Beurskoers (op 6/12 maanden, in €)			
Hoogste	103,90	105,30	111,24
Laagste	95,15	90,25	71,17
Bij afsluiting	98,32	97,41	98,61
Gemiddelde	99,30	97,59	89,58
Dividendrendement¹	6,63%	6,66%	7,26%
Bruto return² (op 12 maanden)	15,09%	5,37%	13,85%
Volume (op 6/12 maanden, in aantal effecten) op Euronext			
Gemiddeld dagvolume	33 331	31 087	34 917
Totaal volume	4 233 036	8 113 577	8 938 724
Aantal aandelen in omloop bij afsluiting	13 945 440	13 614 485	12 682 696
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x € 1 000)	1 371 116	1 326 187	1 250 641
Free float zone³	90%	90%	90%

De bevoorrechte aandelen (COFP1 & COFP2)

	COFP1 30.06.2011	COFP1 31.12.2010	COFP2 30.06.2011	COFP2 31.12.2010
Beurskoers (op 6/12 maanden, in €)				
Bij afsluiting	93,36	93,00	93,21	90,52
Gemiddelde	107,95	94,17	93,12	92,83
Dividendrendement¹	6,11%	6,76%	6,94%	6,86%
Bruto return² (op 12 maanden)	7,24%	4,60%	22,92%	5,60%
Volume (op 6/12 maanden, in aantal effecten)				
Gemiddeld dagvolume ⁴	65	2 453	38	150
Totaal volume	195	24 531	690	6 916
Aantal aandelen	561 727	561 727	686 874	687 583
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x € 1 000)	52 443	52 241	64 024	62 240

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

² Koerswaardering + bruto dividendrendement.

³ Volgens de methode van Euronext.

⁴ Gemiddelde berekend over de handelsdagen met volume.

De obligaties

	Cofinimmo Luxembourg SA € 100 miljoen – 2004-2014 ISIN XS0193197505		Cofinimmo NV € 100 miljoen – 2009-2014 ISIN BE0002171370	
	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2011	31.12.2010
Beurskoers (op 6/12 maanden, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	103,42%	103,77%	102,35%	102,82%
Gemiddelde	102,50%	104,51%	101,60%	103,63%
Rendement tot de vervaldag (gemiddelde op 12 maanden)	4,02%	4,01%	4,23%	4,07%
Effectief rendement bij de uitgifte	5,06%	5,06%	4,54%	4,54%
Interestcoupon				
Bruto	5,25%	5,25%	5,00%	5,00%
Netto	4,46%	4,46%	4,25%	4,25%
Aantal effecten¹	1 000 000	1 000 000	100 000	100 000

	Cofinimmo NV € 50 miljoen – 2010-2013 ISIN BE6202995393		Cofinimmo NV Converteerbare obligaties € 173,31 miljoen – 2011-2016 ISIN BE0002176429	
	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2011	31.12.2010
Beurskoers (op 6/12 maanden, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	98,03%	97,83%	97,87%	-
Gemiddelde	97,25%	97,80%	99,23%	-
Rendement tot de vervaldag (gemiddelde op 12 maanden)	3,52%	3,79%	NA	-
Effectief rendement bij de uitgifte	2,94%	2,94%	NA	-
Interestcoupon				
Bruto	2,94%	2,94%	3,125%	-
Netto	2,50%	2,50%	2,66%	-
Aantal effecten¹	1 000	1 000	1 486 379	-

b. Dividenden 2010

In toepassing van het nieuw Koninklijk Besluit op Vastgoedbevaks, heeft de Raad van Bestuur voor de dividenden met betrekking tot boekjaar 2010 de keuze geboden aan de houders van de gewone en de bevoorrechte Cofinimmo aandelen tussen de uitbetaling van het dividend voor 2010 onder de vorm van ofwel nieuwe gewone aandelen², contanten of een combinatie van deze 2 betalingsmodaliteiten.

Op het einde van deze keuzeperiode van de betalingsmodaliteit werden in totaal 37,7% dividendcoupons ingeleverd tegen nieuwe aandelen. Hierdoor werden 330 246 nieuwe gewone aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van € 93,925, voor een totaal bedrag van € 31,0 miljoen. Deze nieuwe aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van Cofinimmo vanaf 01.01.2011 (zie eveneens het persbericht van 24.05.2011).

¹ Per schijf van € 100 voor de obligatie met ISIN code XS0193197505, € 1 000 voor de obligatie met ISIN code BE0002171370, € 50 000 voor de obligatie met ISIN code BE6202995393 en € 116,60 voor de obligatie met ISIN code BE0002176429.

² Deze nieuwe gewone aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van Cofinimmo met ingang op 01.01.2011 (eerste dividend betaalbaar in mei 2012).

c. **Dividenden 2011**

Behoudens onvoorziene omstandigheden, wordt het dividendvoorzicht voor boekjaar 2011 dat bekend gemaakt werd op 11.02.2011 behouden. Het bedraagt € 6,50 bruto (€ 5,525 netto) per gewoon aandeel en 6,37 bruto (€ 5,4145 netto) per bevoorrecht aandeel. De roerende voorheffing op de uitgekeerde dividenden bedraagt 15%.

d. **Aandeelhouderschap**

Onderneming	Gewone aandelen	Bevoorrechte aandelen	Totaal aantal aandelen (stemrechten)	%
Dexia NV ¹	432 572	325 258	757 830	4,97%
Cofinimmo Groep	52 607	-	52 607	0,35%
Totaal aantal uitgegeven aandelen	13 998 047	1 248 601	15 246 648	100,0%

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

e. **Agenda van de aandeelhouder**

Evenement	Datum
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2011	02.11.2011
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2011	10.02.2012
Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag 2011	30.03.2012
Gewone Algemene Vergadering voor 2011	27.04.2012
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.03.2012	02.05.2012
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2012	01.08.2012
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2012	12.11.2012

f. **Conversie bevoorrechte aandelen**

Overeenkomstig Artikel 10bis van de statuten, zijn 2 nieuwe conversieperiodes geopend gedurende de eerste 6 maanden van het jaar, waarin de bevoorrechte Cofinimmo aandelen konden omgezet worden in gewone Cofinimmo aandelen. Tijdens deze periode, werden in totaal conversieaanvragen met betrekking tot 709 bevoorrechte aandelen ontvangen. Aldus werden sinds het begin van de conversieprocedure (01.05.2009) 251 165 bevoorrechte aandelen omgezet in gewone aandelen. Het aantal nog in omloop zijnde bevoorrechte aandelen bedraagt aldus 1 248 601. De wijzigingen qua kapitaalsamenstelling die volgen uit deze conversies worden steeds bekendgemaakt aan de hand van een persbericht, in de statuten en onder de rubriek "Investor Relations & Media/Share Information/Types of Share + Shareholder Structure" op de website van de onderneming (www.cofinimmo.com).

Ter herinnering: de volgende conversiemogelijkheid wordt aangeboden tijdens de laatste 10 kalenderdagen van het volgende kwartaal, nl. van 21.09.2011 tot 30.09.2011.

¹ Op basis van de transparantieverklaring ontvangen op 07.07.2011.

1.10. Gebeurtenissen na 30.06.2011

a. Verwerving van De Mouterij NV

Cofinimmo heeft alle aandelen van *De Mouterij NV* verworven, die eigenaar is van een **bougrond** en van 25 parkeerplaatsen gelegen op een nabijgelegen perceel gelegen te Aalst. De waarde van de bouwgrond en de parkeerplaatsen werd vastgelegd op € 2,2 miljoen. Deze grond is bestemd voor de bouw door Cofinimmo van een rusthuis met een oppervlakte van 7 600m² (goed voor 109 bedden) en 16 service flats. De hiervoor vereiste bouwvergunning werd reeds afgeleverd. Het budget van de bouwwerken wordt op € 11,6 miljoen geschat en er wordt verwacht dat het gebouw begin 2014 opgeleverd zal worden. Het vastgoedactief heeft een verwacht bruto huurrendement uitgedrukt in dubbel netto equivalent van 6,60%.

Dit rusthuis zal uitgebaat worden door een dochteronderneming van de Groep *Senior Assist*, met wie Cofinimmo een 'triple net' erfpacht met een looptijd van 27 jaar heeft afgesloten.

b. Gunning van de overheidsopdracht voor de bouw en het onderhoud van een nieuwe strafinrichting

Op 14.07.2011 vond de ondertekening plaats door de heer Didier Reynders, Vice-Eerste Minister en Minister van Financiën en de heer Stefaan De Clerck, Minister van Justitie, van een contract met het consortium *Future Prisons* voor de bouw van een nieuwe strafinrichting in Leuze-en-Hainaut. De betrokken consortiumpartijen zijn Cofinimmo, Cordeel Zetel Temse en Willemen.

Dit consortium stelt momenteel de laatste uitvoeringsdetails op punt voor deze Belgische overheidsopdracht die is opgemaakt volgens het Design-Build-Finance-Maintain model, met het oog op de financial closing die begin september gepland staat.

Cofinimmo heeft de intentie een projectvennootschap (*FPR Leuze NV*) op te richten. Cofinimmo's kapitaalparticipatie in dit vehikel zal 50% bedragen, het resterende kapitaalaandeel zijnde in handen van de andere leden van het consortium. De controle over deze vennootschap zal gezamenlijk uitgeoefend worden. Cofinimmo zal deze vennootschap volgens de vermogensmutatie methode in haar boeken integreren. De onderneming heeft een aanvraag ingediend tot het erkennen van *FPR Leuze* als institutionele Vastgoedbevak.

Bij de aflevering van het Beschikbaarheidscertificaat van het gebouw door de Regie der Gebouwen (voorzien voor het laatste kwartaal van 2013) zal Cofinimmo de resterende aandelen van *FPR Leuze* overnemen. Vanaf dat ogenblik zal ze de exclusieve controle over de vennootschap uitoefenen en zal deze laatste bijgevolg integraal geconsolideerd worden.

Het project, waarvan de totale kost op om en bij € 100 miljoen geraamd wordt, zal door *FPR Leuze* met eigen vermogen en een kortlopend krediet gefinancierd worden. De terugbetaling van dit krediet zal bij de oplevering gebeuren door de gedeeltelijke (90%) verkoop van de vorderingen die voortvloeien uit de investeringsvergoeding die over een periode van 25 jaar loopt. Het saldo van deze vorderingen blijft in handen van *FPR Leuze*, evenals 100% van de andere vergoedingen die hoofdzakelijk betrekking hebben op de onderhoudsdiensten en die gebruikt zullen worden ter betaling van de onderhoudsdiensten uitbesteed aan gespecialiseerde firma's. *FPR Leuze* heeft zich al verzekerd van het kortlopend krediet en de verkoop van de vorderingen op de investeringsvergoeding.

Het consortium koos voor een concept dat ernaar streeft de levenskwaliteit van alle gevangenen te bevorderen, de gevangenismedewerkers een functionele werkomgeving te bieden en de impact van het gebouw op het milieu te beperken.

Als milieucertificaat werd gekozen voor de internationaal erkende referentienorm **BREEAM**. Het gebouw zal naar verwachting de **rating 'Excellent'** behalen dankzij zijn uitmuntende performantie op het vlak van energieverbruik, maar ook qua materiaalkeuze, comfort, waterverbruik, afvalpreventie, enz.

Met deze 'Excellent' rating wenst het consortium verder te gaan dan de minimale of wettelijke vereisten. De duurzame ontwikkeling zal doorgevoerd worden in alle projectfases, gaande van het ontwerp tot de bouw en het uiteindelijke gebruik.



1.11. Risicobeheer

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste risico's waaraan Cofinimmo blootgesteld wordt in haar activiteiten. Voor een uitgebreide bespreking van het risicobeheer wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag 2010 pagina's 2 tot 5.

Risico verbonden aan de economische conjunctuur

De activiteiten van Cofinimmo worden deels beïnvloed door de algemene economische conjunctuur. Een lagere economische groei heeft onrechtstreeks een invloed op de bezettingsgraad van de kantoren door de private sector en op de huurinkomsten. Ze kan tevens het risico vergroten dat huurders hun verplichtingen niet nakomen. De impact op de resultaten van Cofinimmo wordt evenwel getemperd door de looptijd van de huurcontracten (op 30.06.2011 bedraagt de gemiddelde looptijd tot de eerste opzegmogelijkheid 11,4 jaar), de diversificatie van de huurdersportefeuille (305 klanten) en het feit dat bijna een derde van de huurders tot de openbare sector behoort. Door de diversificatie naar minder cyclische sectoren zoals de rust- en ziekenhuizen en de *sale and lease back* met AB InBev is de portefeuille minder onderhevig aan de algemene economische conjunctuur.

Risico op huurleegstand

De Brusselse kantorenmarkt wordt sinds 3 jaar geconfronteerd met een toename van de huurleegstand. Op 30.06.2011 heeft het leegstandspercentage in Brussel een niveau van 12,04% bereikt (bron: DTZ Research). De leegstand in de Brusselse kantorenportefeuille van Cofinimmo bedraagt 8,34% op 30.06.2011. Cofinimmo beheert haar klantenbestand op actieve wijze om zo de leegstand en het huurdersverloop in de kantorensector te beperken. Een intern team staat in voor het beheer van de gebouwen en is verantwoordelijk voor het snel oplossen van klachten van de huurders. Het commercieel team onderhoudt regelmatige contacten met bestaande klanten en gaat actief op zoek naar nieuwe huurders.

De rusthuizen en zorginstellingen worden voor lange termijn verhuurd met een initiële looptijd van 27 jaar in België en 12 jaar in Frankrijk. Op 30.06.2011 bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 24,0 jaar in België en 8,7 jaar in Frankrijk.

Alle cafés zijn op 30.06.2011 voor een gemiddelde resterende minimumduur van 19,3 jaar verhuurd aan AB InBev.

Solvabiliteitsrisico van de huurders

Cofinimmo is blootgesteld aan het risico dat haar huurders hun verplichtingen niet nakomen. Op 30.06.2011 vertegenwoordigt de top 5 grootste klanten 45,8% van de huurinkomsten. De 2 grootste kantorenhuurders (17,5%) vertegenwoordigen de openbare sector.

Aan huurders die niet tot de openbare sector behoren wordt meestal een voorschot of bankwaarborg gevraagd ten belopen van 6 maanden huur.

Risico verbonden aan de investerings- en projectontwikkelingenactiviteiten

Cofinimmo heeft een beperkte activiteit als vastgoedontwikkelaar voor eigen rekening die beperkt wordt tot maximum 10% van de reële waarde van de portefeuille.

Wanneer Cofinimmo investeringen in overweging neemt, maakt ze bepaalde schattingen met betrekking tot de economische, markt- en andere voorwaarden, inclusief schattingen aangaande de waarde of de potentiële waarde van het vastgoed en het potentieel rendement op de investering ('return on investment'). Deze schattingen kunnen achteraf onjuist blijken, wat Cofinimmo 's beleggingsstrategie ongepast zou maken, met alle negatieve effecten op het bedrijfsleven van Cofinimmo, de operationele resultaten, de financiële condities en de vooruitzichten.

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

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

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

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

Het vastgoedpatrimonium wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Een waardeschommeling van 1% van het vastgoedpatrimonium heeft een impact van zowat € 31,6 miljoen op het netto resultaat en van € 2,08 op de intrinsieke waarde per aandeel. Ze zou eveneens een impact van circa 0,5% op de schuldgraad hebben.

Liquiditeits- en financieringsrisico

Een diversificatie van de financieringsbronnen, een stabiele en uitgebreide bankpool met goede financiële ratings (Cofinimmo heeft 21 bankpartners) en een evenwichtige spreiding in de tijd van de vervaldatum van de kredieten bevorderen gepaste financiële condities.

Cofinimmo is eveneens beperkt in haar leencapaciteit door de maximum schuldgraad die de regelgeving op Vastgoedbevaks toestaat en de *Loan-to-Value* covenant die ze aangegaan is met haar bankiers in de kredietdocumentatie. Op 30.06.2011 bedraagt de reglementaire vastgelegde schuldgraad berekend volgens het Vastgoedbevaks-regime 52,07%, ruim onder de vastgelegde maximumratio van 65%. Op 30.06.2011 bedraagt de *Loan-to-Value* ratio 53,74%. Deze ratio mag maximaal 60% bereiken, evenwel bij overschrijding van een eerste drempel van 57,50% werd er met de banken overeengekomen dat deze schuldgraad binnen de 6 volgende maanden opnieuw onder dit percentage moet vallen.

Cofinimmo heeft een financieel plan op middellange termijn dat elk jaar in de lente volledig herzien wordt en gedurende het jaar ter gelegenheid van elke significante vastgoedacquisitie of -verkoop bijgewerkt wordt. Dit plan beoogt meer bepaald de bepaling van een passend niveau van de reglementaire geconsolideerde schuldgraad van Cofinimmo naar een beoordeling door de Raad van Bestuur van de risico's die inherent zijn aan de kenmerken van het patrimonium de portefeuille van lopende huurovereenkomsten¹.

Renterisico

Cofinimmo sluit nagenoeg al haar financiële schulden af tegen een vlottende rentevoet. Om de financiële kosten in te dekken tegen rentestijgingen en zich ervan te verzekeren de interestvoeten in een corridor tussen een minimum- en maximumrente vast te leggen, werden er afgeleide instrumenten afgesloten. Deze instrumenten omvatten meer bepaald Interest Rate Swaps en CAP-opties gedeeltelijk gefinancierd door het schrijven van FLOOR-opties. Op basis van de bestaande indekkingsinstrumenten en een constant niveau van schuld zou een stijging of daling van de interestvoeten met 0,5% geen belangrijke wijziging van de financieringskost van het gaande jaar met zich meebrengen.

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

¹ Cf. Artikel 54 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010.

1.12. Corporate Governance

Cofinimmo waakt erover dat strenge normen inzake deugdelijk bestuur nageleefd worden en toetst haar methodes continu aan de principes, praktijken en eisen op dit vlak. De Corporate Governance beginselen van Cofinimmo zijn volkomen in overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code. Het 'Corporate Governance Charter' kan geraadpleegd worden op de website van de onderneming (www.cofinimmo.com) onder de rubriek "Corporate Governance".

De samenstelling van de Raad van Bestuur is aangeduid op pagina 59 van dit Verslag. Een gedetailleerde beschrijving van de verschillende Comités, hun rol en hun respectieve leden staat vermeld in het hoofdstuk "Corporate-governanceverklaring" van het Jaarlijks Financieel Verslag 2010. De Gewone Algemene Vergadering van 29.04.2011 keurde de benoeming goed van de heer Xavier Denis als Bestuurder-directeur en de mandaathernieuwingen van de heer Serge Fautré als afgevaardigd Bestuurder en van de heer Robert Franssen als niet-uitvoerend Bestuurder. Naar aanleiding van het ten einde komen van het mandaat van de heer André Dirckx, rekening houdend met de geldende Corporate Governance bepalingen ter zake, heeft de Raad van Bestuur bovendien besloten om het voorzitterschap aan de heer André Bergen toe te vertrouwen (zie persbericht van 29.04.2011).

De Buitengewone Algemene Vergadering van 29.03.2011 keurde het in overeenstemming van de statuten met het nieuw Koninklijk Besluit met betrekking tot de Vastgoedbevaks van 07.12.2010 en met de Wet van 25.11.2010 goed, evenals de verlenging van bepaalde machtigingen verleend aan de Raad van Bestuur (zie persbericht van 29.03.2011).

2. Verkorte financiële overzichten

De boekhoudkundige principes en methodes die worden toegepast voor het opstellen van de tussentijdse financiële rekeningen zijn identiek aan de principes en methodes die werden gebruikt in de financiële jaarrekeningen voor het boekjaar 2010. De tussentijdse financiële informatie is opgesteld volgens boekhoudnormen consistent met IFRS en meer bepaald IAS 34 m.b.t. de tussentijdse financiële verslaggeving.

2.1. Globaal resultaat – Schema Koninklijk Besluit van 07.12.2010 (x € 1 000)

	Bijlagen	2 ^{de} kwartaal 2011	2 ^{de} kwartaal 2010	1 ^{ste} halfjaar 2011	1 ^{ste} halfjaar 2010
A. NETTO RESULTAAT					
Huurinkomsten	5	48 593	48 871	94 863	98 727
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	5	5 234	4 414	10 468	8 749
Met verhuur verbonden kosten		168	155	166	-57
Netto huurresultaat	4,5	53 995	53 440	105 497	107 419
Recuperatie van vastgoedkosten		-42	75	78	83
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		8 107	10 579	20 525	18 715
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		-480	-295	-785	-576
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-8 274	-10 752	-20 008	-18 909
Vastgoedresultaat		53 306	53 047	105 307	106 732
Technische kosten		-1 022	-1 108	-1 715	-2 500
Commerciële kosten		-549	-244	-751	-716
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen		-1 001	-1 365	-2 147	-2 371
Beheerkosten vastgoed		-3 323	-3 370	-7 022	-7 383
Vastgoedkosten		-5 895	-6 087	-11 635	-12 970
Operationeel vastgoedresultaat		47 411	46 960	93 672	93 762
Algemene kosten van de vennootschap		-1 806	-1 405	-3 682	-3 185
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		45 605	45 555	89 990	90 577
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		446	617	4 946	1 135
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-7 722	-10 509	-15 915	-14 892
Ander portefeuilleresultaat		-4 348		-4 385	
Operationeel resultaat		33 981	35 663	74 636	76 820
Financiële inkomsten	6	1 513	2 413	2 772	3 757
Netto interestkosten	7	-16 330	-17 128	-30 368	-31 808
Andere financiële kosten	8	-93	-478	-192	-3 833
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	9	105	-10 590	-945	-16 424
Financieel resultaat		-14 805	-25 783	-28 733	-48 308
Resultaat vóór belastingen		19 176	9 880	45 903	28 512
Vennootschapsbelasting		-2 930	-1 471	-4 714	-3 141
Exit taks		-47 651	-237	-47 743	-337
Andere ¹		87 344		87 344	
Belastingen		36 763	-1 708	34 887	-3 478
Netto resultaat		55 939	8 172	80 790	25 034
Minderheidsbelangen		-4 184	-210	-4 729	-329
Netto resultaat – aandeel Groep		51 755	7 962	76 061	24 705
Netto courant resultaat – aandeel Groep		27 977	18 181	56 113	38 888
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep		23 778	-10 219	19 948	-14 183

1 Deze rubriek omvat de terugneming van de uitgestelde belastingen.

B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT					
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-4 725	548	-4 813	416
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS		-11 581	-21 420	21 832	-47 783
Andere elementen van het globaal resultaat		-16 306	-20 872	17 019	-47 367
Minderheidsbelangen		65	1	64	2
Andere elementen van het globaal resultaat – aandeel Groep		-16 241	-20 871	17 083	-47 365
C. GLOBAAL RESULTAAT		39 632	-12 700	97 810	-22 333
Minderheidsbelangen		-4 119	-209	-4 665	-327
Globaal resultaat – aandeel Groep		35 513	-12 909	93 145	-22 660

Resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (in €)	30.06.2011	30.06.2010
Netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep	3,69	2,77
Resultaat op de portefeuille per aandeel – aandeel van de Groep	1,32	-1,01
Netto resultaat per aandeel – aandeel van de Groep	5,01	1,76

Verwaterd resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (in €)¹	30.06.2011	30.06.2010
Verwaterd aantal aandelen	15 715 726	14 009 389
Verwaterd netto resultaat per aandeel – aandeel van de Groep	4,86	1,76

¹ Naar aanleiding van de theoretische conversie van de converteerbare obligaties.

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

	30.06.2011	30.06.2010
A. NETTO COURANT RESULTAAT		
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	95 029	98 670
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	10 468	8 749
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	517	-194
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-707	-493
Vastgoedresultaat	105 307	106 732
Technische kosten	-1 715	-2 500
Commerciële kosten	-751	-716
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2 147	-2 371
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	100 694	101 145
Beheerkosten vastgoed	-7 022	-7 383
Operationeel vastgoedresultaat	93 672	93 762
Algemene kosten van de vennootschap	-3 682	-3 185
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	89 990	90 577
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39) ¹	2 772	3 757
Financiële kosten (exclusief IAS 39) ²	-30 560	-35 641
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-945	-16 424
Belastingen	-4 714	-3 141
Netto courant resultaat³	56 543	39 128
Minderheidsbelangen	-430	-240
Netto courant resultaat – aandeel Groep	56 113	38 888
B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	4 946	1 135
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-15 915	-14 892
Ander portefeuilleresultaat ⁴	35 216	-337
Resultaat op de portefeuille	24 247	-14 094
Minderheidsbelangen	-4 299	-89
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	19 948	-14 183
C. NETTO RESULTAAT		
Netto resultaat – aandeel Groep	76 061	24 705

Aantal aandelen	30.06.2011	30.06.2010
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	13 998 047	13 551 214
Aantal uitgegeven en niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen	1 248 601	1 251 611
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	13 945 440	12 771 107
Aantal bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	1 248 601	1 251 611
Totaal aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	15 194 041	14 022 718

¹ IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële opbrengsten op 30.06.2011 en 30.06.2010 respectievelijk K€ 10 943 en K€ 3 757.

² IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële kosten op 30.06.2011 en 30.06.2010 respectievelijk K€ -39 676 en K€ -52 065.

³ 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.

⁴ Terugneming uitgestelde belastingen inbegrepen.

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema

Op 30.06.2011 bedragen de huurinkomsten € 95,0 miljoen, tegenover € 98,6 miljoen op 30.06.2010, hetzij 3,7% minder. Deze daling is hoofdzakelijk te wijten aan de verkochte vastgoedactiva over de laatste 12 maanden. Bij een ongewijzigd patrimonium is het niveau van de huren over dezelfde periode met 0,66% gestegen. Op 30.06.2011 bedraagt de bezettingsgraad 95,20% voor de globale portefeuille en 91,66% voor de kantorenportefeuille.

De directe en indirecte operationele kosten bedragen € 15,3 miljoen ten opzichte van € 16,2 miljoen op 30.06.2010 (-5,2%). In verhouding tot de gemiddelde patrimoniumwaarde onder beheer komt dit neer op 0,85% (t.o.v. 0,80% op 31.12.2010).

Het operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) bedraagt € 90,0 miljoen vs. € 90,6 miljoen op 30.06.2010.

Het financieel resultaat verbetert van € -48,3 miljoen voor het eerste halfjaar van 2010 naar € -28,7 miljoen op 30.06.2011. Deze verbetering is enerzijds te danken aan de dalende effectieve interestlasten van de periode, en anderzijds, een minder negatieve variatie van de reële waarde van de financiële instrumenten ter afdekking van de toekomstige interestlasten.

De interestlasten bedragen € -30,4 miljoen op 30.06.2011 tegenover € -31,8 miljoen op 30.06.2010. Dit wordt enerzijds verklaard door de daling van het gemiddeld schuldenniveau (€ 1 524,4 miljoen op 30.06.2011 tegen € 1 614,1 miljoen op 30.06.2010) en anderzijds door de daling van de effectieve interestvoet, met inbegrip van de bankmarges en de afschrijvingskosten van de financiële afdekkingsinstrumenten voor de betrokken periode (4,31%¹ op 30.06.2011 tegen 4,69% één jaar vroeger).

De herwaardering van de financiële instrumenten ter afdekking van de interestlasten leidt tot een netto latent verlies van € 1,0 miljoen² op 30.06.2011, te vergelijken met een netto latent verlies van € 16,4 miljoen op 30.06.2010. De rubriek van het eigen vermogen “Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van de afdekkingsinstrumenten”³, waaronder de variaties van de effectieve waarde van zowel de optionele als de niet-optionele financiële instrumenten geboekt worden, verbetert van € -60,1 miljoen op 31.12.2010 tot € -46,6 miljoen op 30.06.2011 onder invloed van de stijging van de toekomstige rentevoeten tussen deze 2 data. De variatie voor de periode wordt niet geboekt via de resultatenrekeningen maar heeft een positieve impact op het eigen vermogen en op de intrinsieke waarde van het aandeel. Dit bedrag wordt progressief uit deze rubriek afgeboekt gezien de stijging van de rentevoeten en ten laatste wanneer de afdekkingsinstrumenten actief worden.

De belastingen (€ -4,7 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.

¹ De gemiddelde interestvoet wordt berekend door, op jaarbasis, de interestlasten m.b.t. de financiële schuld (€ 30,4 miljoen) samen met de afschrijvingskosten van de afdekkingsinstrumenten (€ 2,5 miljoen) te delen door de gemiddelde schuld van de periode (€ 1 524,4 miljoen).

² In dit bedrag zit tevens de positieve variatie van de reële waarde van de schuld afkomstig uit de converteerbare obligaties die de onderneming uitgaf in april 2011 (€ 0,7 miljoen) vevat. Deze schuld wordt geboekt aan de marktwaarde op 30.06.2011 zijnde € 169,6 miljoen.

³ 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 30.06.2011 bedraagt het netto courant resultaat – aandeel van de Groep € 56,1 miljoen tegenover € 38,8 miljoen op 30.06.2010 (+44,5%). Zonder de negatieve impact van de norm IAS 39 bedraagt dit resultaat € 57,1 miljoen tegen € 55,3 miljoen op 30.06.2010 (+3,3%). Aangezien het aantal aandelen dat deelgerechtigd is in het resultaat van de periode tussen deze 2 data is gestegen met 8,4%, komt dit per aandeel neer op € 3,75 te vergelijken met € 3,95 op 30.06.2010 (-4,8%).

Op 30.06.2011 wordt het resultaat op de portefeuille – aandeel van de Groep positief: € 19,9 miljoen t.o.v. € -14,2 miljoen op 30.06.2010. De gerealiseerde meerwaarde op de verkopen van gebouwen bedraagt € 4,9 miljoen tegenover € 1,1 miljoen op 30.06.2010, en de negatieve variatie van de reële waarde van de portefeuille ligt op € 15,9 miljoen, te vergelijken met € 14,9 miljoen op 30.06.2010. Het resultaat op de portefeuille van het eerste halfjaar van 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 (zie uitleg op pagina 23). In aandeel van de Groep en per aandeel bedraagt dit niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille op 30.06.2011 € 1,32 tegen € -1,01 voor dezelfde periode in 2010.

Het netto resultaat – aandeel van de Groep vertaalt zich in een winst van € 76,1 miljoen tegenover € 24,7 miljoen op 30.06.2010. Per aandeel komt dit netto resultaat neer op € 5,01 tegen € 1,76.

2.3. Geconsolideerde balans (x € 1 000)

	Bijlagen	30.06.2011	31.12.2010
Vaste activa		3 409 469	3 304 794
Goodwill	4	164 356	164 012
Immateriële vaste activa		1 165	1 427
Vastgoedbeleggingen	4,10	3 157 599	3 041 916
Andere materiële vaste activa		824	539
Financiële vaste activa		28 173	38 522
Vorderingen financiële leasing		57 322	58 349
Handelsvorderingen en andere vaste activa		30	29
Vlottende activa		107 466	77 112
Activa bestemd voor verkoop	4	170	170
Financiële vlottende activa		12 347	9 227
Vorderingen financiële leasing		3 030	2 780
Handelsvorderingen		20 370	18 864
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		15 714	22 137
Kas en kasequivalenten		2 487	3 265
Overlopende rekeningen		53 348	20 669
TOTAAL ACTIVA		3 516 935	3 381 906
Eigen vermogen		1 498 722	1 466 878
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		1 487 019	1 459 781
Kapitaal	11	814 226	796 528
Uitgiftepremie	11	312 327	513 093
Reserves		284 405	66 364
Nettoresultaat van het boekjaar	12	76 061	83 796
Minderheidsbelangen		11 703	7 097
Verplichtingen		2 018 213	1 915 028
Langlopende verplichtingen		1 437 427	1 448 760
Voorzieningen		17 862	19 234
Langlopende financiële schulden		1 328 457	1 226 815
Andere langlopende financiële verplichtingen		45 488	69 693
Uitgestelde belastingen		45 620	133 018
Kortlopende verplichtingen		580 786	466 268
Kortlopende financiële schulden		359 512	313 730
Andere kortlopende financiële verplichtingen		49 265	62 780
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		142 121	62 631
Overlopende rekeningen		29 888	27 127
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		3 516 935	3 381 906

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De reële waarde ('fair value') van de vastgoedportefeuille¹, opgenomen in de geconsolideerde balans bij toepassing van de norm IAS 40, wordt bekomen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 30.06.2011 bedraagt de reële waarde € 3 157,6 miljoen, in vergelijking met € 3 041,9 miljoen op 31.12.2010.

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille¹ zoals opgesteld door de onafhankelijke vastgoedexperten bedraagt € 3 273,6 miljoen op 30.06.2011 in vergelijking met € 3 153,2 miljoen op 31.12.2010 (zie ook tabel "Vastgoedpatrimonium" op pagina 16).

De voorziening voor exit taks betreffende Pubstone NV ten bedrage van € 48,0 miljoen wordt geboekt onder "Handelsschulden en andere kortlopende schulden" op 30.06.2011.

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

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

De schuldratio (m.a.w. de schulden op het totaal der activa) bedraagt 52,07% op 30.06.2011. Ter herinnering, de wettelijke toegestane schuldgraad voor Vastgoedbevaks bedraagt 65%.

		30.06.2011	31.12.2010
Langlopende financiële schulden		1 328 457	1 226 815
Andere langlopende financiële verplichtingen (met uitzondering van afdekkingsinstrumenten)	+	1 137	3 373
Kortlopende financiële schulden	+	359 512	313 730
Andere kortlopende financiële verplichtingen (met uitzondering van afdekkingsinstrumenten)	+		
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	142 121	62 631
Totale schuld	=	1 831 227	1 606 549
Totaal activa	/	3 516 935	3 381 906
SCHULDRATIO	=	52,07%	47,50%

2.5. Kasstroomoverzicht (x € 1 000)

	30.06.2011	30.06.2010
KAS EN KASEQUIVALENTEN IN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	3 265	2 343
Operationele activiteiten		
Nettoresultaat van de periode	76 061	24 705
Terugneming van interestlasten en -inkomsten	27 649	33 143
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vaste activa	-4 946	-2 428
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van financiële activa		
Terugneming van kosten en inkomsten zonder invloed op de kasstroom	-26 522	25 417
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	2 816	1 328
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	75 058	82 165

Investeringsactiviteiten		
Investeringen in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	-522	-247
Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-44 585	-139
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	-12 409	
Investeringen in vastgoedbeleggingen	-16 656	-21 722
Verwervingen van geconsolideerde filialen	-20 238	
Verkoop van vastgoedbeleggingen	41 095	37 558
Verkoop van activa bestemd voor verkoop		2 153
Betalingen van exit taks		
Verkoop en terugbetalingen van vorderingen financiële leasing	1 452	7 800
Andere kasstromen i.v.m. investeringsactiviteiten		
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-55 863	25 403

Financieringsactiviteiten		
Verwerving eigen aandelen		
Verkoop eigen aandelen		1 144
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders	-64 406	-90 465
Terugkoop van minderheidsbelangen		-131
Verhoging van de financiële schulden	230 364	32 807
Vermindering van de financiële schulden	-144 363	-20 203
Ontvangen financiële opbrengsten	15 511	1 953
Betaalde financiële kosten	-39 138	-32 157
Andere kasstromen i.v.m. financieringsactiviteiten	-17 941	139
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-19 973	-106 913
KAS EN KASEQUIVALENTEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE	2 487	2 998

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

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves ¹	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen Moeder- vennootschap	Minderheids- belangen	Eigen vermogen
OP 01.01.2010	750 715	479 541	138 198	32 450	1 400 904	8 153	1 409 057
Netto resultaatverwerking 2009			32 450	-32 450			
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen			-47 913	24 705	-23 208	229	-22 979
Afdekking financiële kasstromen			-47 783		-47 783		-47 783
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			418		418		418
Resultaat van de periode				24 705	24 705	329	25 034
Minderheidsbelangen						-100	-100
Toevoeging aan de vrijgestelde reserves			-706		-706		-706
Andere			158		158		158
SUBTOTAAL	750 715	479 541	122 735	24 705	1 377 696	8 382	1 386 078
Uitgifte van aandelen							
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen	715	430			1 145		1 145
Dividenden			-91 176		-91 176		-91 176
OP 30.06.2010	751 430	479 971	31 559	24 705	1 287 665	8 382	1 296 047
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen			34 805	59 091	93 896	-1 285	92 611
Afdekking financiële kasstromen			34 804		34 804		34 804
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-861		-861		-861
Resultaat van de periode				59 091	59 091	313	59 404
Minderheidsbelangen						-1 598	-1 598
Toevoeging aan de vrijgestelde reserves			-881		-881		-881
Andere			1 743		1 743		1 743
SUBTOTAAL	731 430	479 971	66 364	83 796	1 381 561	7 097	1 388 658
Uitgifte van aandelen	6 090	4 942			11 032		11 032
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen	39 008	28 180			67 188		67 188
OP 31.12.2010	796 528	513 093	66 364	83 796	1 459 781	7 097	1 466 878

¹ Een opsplitsing van de reserves wordt weergegeven op de volgende pagina's.

	Kapitaal	Uitgifte- premies	Reserves ¹	Netto resultaat van het boekjaar	Eigen vermogen Moeder- vennootschap	Minderheids- belangen	Eigen vermogen
OP 31.12.2010	796 528	513 093	66 364	83 796	1 459 781	7 097	1 466 878
Netto resultaatsverwerking 2010			83 796	-83 796			
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen		-214 087	230 697	76 061	92 671	4 606	97 277
Afdekking financiële kasstromen			21 832		21 832		21 832
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen			-4 372		-4 372		-4 372
Resultaat van de periode				76 061	76 061	4 729	80 790
Minderheidsbelangen						802	802
Andere		-214 087	213 237		-850	-925	-1 775
SUBTOTAAL	796 528	299 006	380 857	76 061	1 552 452	11 703	1 564 155
Uitgifte van aandelen	17 698	13 321			31 019		31 019
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen							
Dividenden			-96 452		-96 452		-96 452
OP 30.06.2011	814 226	312 327	284 405	76 061	1 487 019	11 703	1 498 722

¹ Een opsplitsing van de reserves wordt weergegeven op de volgende pagina's.

Detail van de reserves

	Reserve voor het positieve/negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoed-beleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve	Onbeschikbare reserve	Vrijgestelde reserve	Wettelijke reserve	TOTAAL DER RESERVES
OP 01.01.2010	89 596	-64 510	-47 083		162 393	1 039	-3 272	35	138 198
Resultaatverwerking 2009	-118 444	703			150 002	189			32 450
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen	231	540	-47 782		-358	162	-706		-47 913
Afdekking financiële kasstromen			-47 783						-47 783
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		418							418
Resultaat van de periode									
Minderheidsbelangen									
Toevoeging aan de vrijgestelde reserves							-706		-706
Andere	231	122	1		-358	162			158
SUBTOTAAL	-28 617	-63 267	-94 865		312 037	1 390	-3 978	35	122 735
Uitgifte van aandelen									
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen									
Dividenden					-91 176				-91 176

OP 30.06.2010	-28 617	-63 267	-94 866		220 861	1 390	-3 978	35	31 559
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen		-861	34 804		1 576	167	-881		34 805
Afdekking financiële kasstromen			34 804						34 804
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-861							-861
Resultaat van de periode									
Minderheidsbelangen									
Toevoeging aan de vrijgestelde reserves							-881		-881
Andere					1 576	167			1 743
SUBTOTAAL	-28 617	-64 128	-60 061		222 437	1 557	-4 859	35	66 364
Uitgifte van aandelen									
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen									
OP 31.12.2010	-28 617	-64 128	-60 061		222 437	1 557	-4 859	35	66 364

	Reserve voor het positieve/negatieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	Beschikbare reserve	Onbeschikbare reserve	Vrijgestelde reserve	Wettelijke reserve	TOTAAL DER RESERVES
OP 01.01.2011	-28 617	-64 128	-60 061	0	222 437	1 557	-4 859	35	66 364
Resultaatverwerking 2010	-143 414	-904	-7 070	-1 312	235 905	591			83 796
Elementen onmiddellijk erkend als eigen vermogen	-26	-4 372	21 832		208 631	-206	4 838		230 697
Afdekking financiële kasstromen			21 832						21 832
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-4 372							-4 372
Resultaat van de periode									
Minderheidsbelangen									
Andere	-26				208 631	-206	4 838		213 237
SUBTOTAAL	-172 057	-69 404	-45 299	-1 312	666 973	1 942	-21	35	380 857
Uitgifte van aandelen									
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen									
Dividenden					-96 452				-96 452
OP 30.06.2011	-172 057	-69 404	-45 299	-1 312	570 521	1 942	-21	35	284 405

2.7. Bijlagen bij de geconsolideerde rekeningen

Bijlage 1. Algemene bedrijfsinformatie

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

De halfjaarlijkse geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo NV die werden afgesloten op 30.06.2011 omvatten de Onderneming en haar dochterondernemingen ('de Groep'). De consolidatiekring wijzigde sinds 31.12.2010 (zie Bijlage 13).

De geconsolideerde halfjaarlijkse rekeningen werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 28.07.2011. De commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, die wordt vertegenwoordigd door de heer Frank Verhaegen, sloot zijn beperkt nazicht af en bevestigde dat de boekhoudkundige informatie in dit Halfjaarlijks Financieel Verslag geen enkel voorbehoud van zijn kant oproept en overeenkomt met de financiële staten die door de Raad van Bestuur werden afgesloten.

Bijlage 2. Belangrijke boekhoudmethodes

De geconsolideerde halfjaarlijkse rekeningen zijn opgesteld conform het boekhoudkundig referentiestelsel van de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals aangenomen door de Europese Unie, en overeenkomstig de IAS 34 norm, *Tussentijdse Financiële Verslaggeving*. De boekhoudmethodes zijn identiek aan die hernoemen in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010.

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

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

Bijlage 3. Operationeel en financieel risicobeheer

De risico's geïdentificeerd en beschreven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010 blijven in substantie degenen waarmee de Groep op 30.06.2011 wordt geconfronteerd. Het beheer van deze risico's werd tijdens het halfjaar met dezelfde middelen en volgens dezelfde criteria uitgevoerd dan in de loop van vorig boekjaar.

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

RESULTATENREKENINGEN	Kantoren		Rust- en ziekenhuizen		Pubstone		Andere		Niet-toegewezen bedragen		TOTAAL	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
OP 30.06												
Netto huurresultaat	59 871	64 316	29 541	26 753	14 319	14 031	1 766	2 319			105 497	107 419
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	54 484	58 932	29 492	26 422	14 139	13 545	2 579	2 246			100 694	101 145
Beheerkosten vastgoed									-7 022	-7 383	-7 022	-7 383
Algemene kosten van de vennootschap									-3 682	-3 185	-3 682	-3 185
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	4 556	-449	422	127	91	1 158	-123	334		-35	4 946	1 135
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-20 330	-23 844	4 680	9 725	-100	-534	418	-238	-583	-1	-15 915	-14 892
Ander portefeuilleresultaat									35 216	-337	35 216	-337
Operationeel resultaat											74 636	76 820
Financieel resultaat									-28 733	-48 308	-28 733	-48 308
Belastingen									34 887	-3 478	34 887	3 478
NETTO RESULTAAT									80 790	25 034	80 790	25 034
NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP									76 061	24 705	76 061	24 705

BALANS	Kantoren		Rust- en ziekenhuizen		Pubstone		Andere		Niet-toegewezen bedragen		TOTAAL	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
OP 30.06/31.12												
Activa												
Goodwill			26 929	26 929	137 427	137 083					164 356	164 012
Vastgoedbeleggingen	1 683 635	1 690 983	1 031 707	910 889	395 853	395 557	46 404	44 487			3 157 599	3 041 916
Waarvan: Projectontwikkelingen	2 349	4 127	48 248	34 161			7 699	4 368			58 296	42 656
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	9 130	8 881									9 130	8 881
Activa bestemd voor verkoop			170	170							170	170
Andere activa									194 810	175 808	194 810	175 808
TOTAAL ACTIVA											3 516 935	3 381 906
Eigen vermogen en Verplichtingen												
Eigen vermogen									1 498 722	1 466 878	1 498 722	1 466 878
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap									1 487 019	1 459 781	1 487 019	1 459 781
Minderheidsbelangen									11 703	7 097	11 703	7 097
Verplichtingen									2 018 213	1 915 028	2 018 213	1 915 028
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN											3 516 935	3 381 906

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

RESULTATENREKENINGEN	Brussel CBD ¹		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere Regio's		TOTAAL	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
OP 30.06												
Netto huurresultaat	23 421	31 246	21 155	21 265	5 575	5 489	5 678	2 214	4 042	4 102	59 871	64 316
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	22 230	30 097	18 281	18 428	4 906	4 812	5 161	1 654	3 906	3 941	54 484	58 932
Beheerkosten vastgoed												
Algemene kosten van de vennootschap												
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	4 556	-154				-71				-224	4 556	-449
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10 683	-9 559	-3 923	-13 691	-5 547	-200	-2 826	-485	2 649	91	-20 330	-23 844
Ander portefeuilleresultaat												
Operationeel resultaat												
Financieel resultaat												
Belastingen												
NETTO RESULTAAT												
NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP												

BALANS	Brussel CBD		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere Regio's		TOTAAL	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
OP 30.06/31.12												
Activa												
Goodwill												
Vastgoedbeleggingen	663 433	692 964	632 357	633 043	143 814	149 350	132 640	107 108	111 391	108 518	1 683 635	1 690 983
Waarvan: Projectontwikkelingen	1 401	1 370	192	187	300	291	401	2 226	55	53	2 349	4 127
Materiële vaste activa voor eigen gebruik			9 130	8 881							9 130	8 881
Activa bestemd voor verkoop												
Andere activa												
TOTAAL ACTIVA												
Eigen vermogen en Verplichtingen												
Eigen vermogen												
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap												
Minderheidsbelangen												
Verplichtingen												
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN												

¹ Central Business District.

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

RESULTATENREKENINGEN	België		Frankrijk		TOTAAL	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
OP 30.06						
Netto huurresultaat	17 110	14 770	12 431	11 983	29 541	26 753
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	17 068	14 555	12 424	11 867	29 492	26 422
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	422	99		28	422	127
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3 738	9 710	942	15	4 680	9 725
Ander portefeuilleresultaat						
Operationeel resultaat						
Financieel resultaat						
Belastingen						
NETTO RESULTAAT						
NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP						

BALANS	België		Frankrijk		TOTAAL	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
OP 30.06/31.12						
Activa						
Goodwill			26 929	26 929	26 929	26 929
Vastgoedbeleggingen	631 968	554 097	399 739	356 810	1 031 707	910 889
Waarvan: Projectontwikkelingen	48 248	34 161			48 248	34 161
Materiële vaste activa voor eigen gebruik						
Activa bestemd voor verkoop			170	170	170	170
Andere activa						
TOTAAL ACTIVA						
Eigen vermogen en Verplichtingen						
Eigen vermogen						
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap						
Minderheidsbelangen						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

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

RESULTATENREKENINGEN	België		Nederland		TOTAAL	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
OP 30.06						
Netto huurresultaat	9 573	9 360	4 746	4 671	14 319	14 031
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	9 528	9 086	4 611	4 459	14 139	13 545
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	91	1 158			91	1 158
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	396	71	-496	-605	-100	-534
Ander portefeuilleresultaat						
Operationeel resultaat						
Financieel resultaat						
Belastingen						
NETTO RESULTAAT						
NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP						

BALANS	België		Nederland		TOTAAL	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
OP 30.06/31.12						
Activa						
Goodwill	98 177	97 833	39 250	39 250	137 427	137 083
Vastgoedbeleggingen	250 507	249 954	145 346	145 603	395 853	395 557
Waarvan: Projectontwikkelingen						
Materiële vaste activa voor eigen gebruik						
Activa bestemd voor verkoop						
Andere activa						
TOTAAL ACTIVA						
Eigen vermogen en Verplichtingen						
Eigen vermogen						
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap						
Minderheidsbelangen						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

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

RESULTATENREKENINGEN	Brussel CBD		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere Regio's		TOTAAL	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
OP 30.06												
Netto huurresultaat			1 067	1 040	465	448		828	234	3	1 766	2 319
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten			1 064	1 027	463	439		822	1 052	-42	2 579	2 246
Beheerkosten vastgoed												
Algemene kosten van de vennootschap												
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen						-280		614	-123		-123	334
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			564	-405	-146	128				39	418	-238
Ander portefeuilleresultaat												
Operationeel resultaat												
Financieel resultaat												
Belastingen												
NETTO RESULTAAT												
NETTO RESULTAAT – AANDEEL GROEP												

BALANS	Brussel CBD		Brussel Gedecentraliseerd		Brussel Periferie		Antwerpen		Andere Regio's		TOTAAL	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
OP 30.06/31.12												
Activa												
Goodwill												
Vastgoedbeleggingen			35 120	32 209	10 203	10 349	136	135	945	1 794	46 404	44 487
Waarvan: Projectontwikkelingen			4 818	2 462	1 906	1 906			945		7 669	4 368
Materiële vaste activa voor eigen gebruik												
Activa bestemd voor verkoop												
Andere activa												
TOTAAL ACTIVA												
Eigen vermogen en Verplichtingen												
Eigen vermogen												
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap												
Minderheidsbelangen												
Verplichtingen												
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN												

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

	30.06.2011	30.06.2010
Huurinkomsten		
Bruto potentiële opbrengsten	102 569	106 834
Leegstand	-6 643	-5 878
Huurgelden¹	95 926	100 956
Huurkortingen	-440	-2 185
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-916	-583
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	293	539
SUBTOTAAL	94 863	98 727
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	10 468	8 749
Met verhuur verbonden kosten		
Te betalen huur op gehuurde lokalen	-42	-31
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-198	-217
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	406	191
SUBTOTAAL	166	-57
TOTAAL	105 497	107 419

De classificatie- en verwerkingsmethode van de huurinkomsten en -kosten worden op gedetailleerde wijze omschreven in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010 op p. 140.

¹ Opbrengsten gewaarborgd door ontwikkelaars ter vervanging van huur inbegrepen.

Bijlage 6. Financiële inkomsten (x € 1 000)

	30.06.2011	30.06.2010
Ontvangen interesten en dividenden	1 251	995
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijken	1 488	1 463
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop van vorderingen financiële leasing en soortgelijken		1 259
Andere financiële inkomsten	33	40
TOTAAL	2 772	3 757

Bijlage 7. Netto interestkosten (x € 1 000)

	30.06.2011	30.06.2010
Nominale interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs	-14 857	-9 786
Bilaterale leningen – vlottende rente	-7 067	-4 851
Gesyndiceerde leningen – vlottende rente	-2 010	-1 997
Handelspapier – vlottende rente	-1 027	-639
Investeringskredieten – vlottende of vaste rente	-365	-65
Obligaties – vaste rente	-4 388	-2 234
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-13 851	-20 559
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-11 669	-16 415
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-2 182	-4 144
Inkomsten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding		
Andere interestkosten	-1 660	-1 463
TOTAAL	-30 368	-31 808

Bijlage 8. Andere financiële kosten (x € 1 000)

	30.06.2011	30.06.2010
Bankkosten en andere commissies	-115	-464
Gerealiseerde netto minwaarden op verkoop van financiële activa	-3	-3
Andere	-74	-3 366
Herstructureringskosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		-3 274
Andere	-74	-92
TOTAAL	-192	-3 833

Bijlage 9. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (x € 1 000)

	30.06.2011	30.06.2010
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-4 385	-6 831
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	2 744	-9 593
Andere (converteerbare obligatie)	696	
TOTAAL	-945	-16 424

Bijlage 10. Vastgoedbeleggingen (x € 1 000)

	30.06.2011	31.12.2010
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	3 090 173	2 990 379
Projectontwikkelingen	58 296	42 656
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	9 130	8 881
TOTAAL	3 157 599	3 041 916

Vastgoed beschikbaar voor verhuur (x € 1 000)

	30.06.2011	31.12.2010
OP 01.01	2 990 379	2 975 276
Investerings	4 542	19 281
Verwervingen	133 884 ¹	47 181
Overdrachten van/naar Activa bestemd voor verkoop		
Overdrachten van/naar Projectontwikkelingen	-53	44 734
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-35 122	-90 986
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	10 468	21 108
Stijging/Daling van de reële waarde	-14 173	-26 239
Andere	248	24
OP 30.06/31.12	3 090 173	2 990 379

Projectontwikkelingen (x € 1 000)

	30.06.2011	31.12.2010
OP 01.01	42 656	56 031
Investerings	14 078	32 082
Verwervingen	2 917	697
Overdrachten van/naar Vastgoed beschikbaar voor verhuur	53	-44 734
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)		-876
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren		
Stijging/Daling van de reële waarde	-1 408	-544
OP 30.06/31.12	58 296	42 656

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

	30.06.2011	31.12.2010
OP 01.01	8 881	9 429
Stijging/Daling van de reële waarde	249	-548
OP 30.06/31.12	9 130	8 881

¹ De belangrijkste verwervingen van de periode betreffen de gebouwen in handen van de Groep Dexia Immorent NV voor een bedrag van € 45,8 miljoen, de 6 rusthuizen verworven in Frankrijk voor een totaal bedrag van € 42,0 miljoen evenals de 2 kantoorgebouwen aangehouden door de vennootschap AMCA. Voor meer informatie wordt verwezen naar pagina 7 van dit persbericht. De hier vermelde bedragen zijn uitgedrukt in reële waarde.

Bijlage 11. Kapitaal en uitgiftepremies

	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2011	31.12.2010
(in aantal)						
Aantal aandelen (A)						
OP 01.01	13 667 092	12 705 070	1 249 310	1 326 693	14 916 402	14 031 763
Kapitaalsverhoging als vergoeding van inbreng	330 246	113 577			330 246	113 577
Kapitaalsverhoging uit fusies met dochterondernemingen		771 062				771 062
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	709	77 383	-709	-77 383		
OP 30.06/31.12	13 998 047	13 667 092	1 248 601	1 249 310	15 246 648	14 916 402
Eigen aandelen aangehouden door de Groep (B)						
OP 01.01	52 607	22 374			52 607	22 374
Kapitaalsverhoging uit fusies met dochterondernemingen		771 062				771 062
Verkoop/Aankoop eigen aandelen – netto		-740 829				-740 829
OP 30.06/31.12	52 607	52 607			52 607	52 607
Aantal aandelen in omloop (A-B)						
OP 01.01	13 614 485	12 682 696	1 249 310	1 326 693	14 863 795	14 009 389
OP 30.06/31.12	13 945 440	13 614 485	1 248 601	1 249 310	15 194 041	14 863 795

	Gewone aandelen		Converteerbare bevoorrechte aandelen		TOTAAL	
	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2011	31.12.2010
(x € 1 000)						
Kapitaal						
OP 01.01	729 909	679 970	66 619	70 745	796 528	750 715
Kapitaalsverhoging als vergoeding van inbreng	17 698	6 090			17 698	6 090
Verkoop/Aankoop eigen aandelen – netto		39 723				39 723
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	38	4 126	-38	-4 126		
OP 30.06/31.12	747 645	729 909	66 581	66 619	814 226	796 528
Uitgiftepremies						
OP 01.01	447 215	409 582	65 878	69 959	513 093	479 541
Kapitaalsverhoging als vergoeding van inbreng	13 321	4 942			13 321	4 942
Verkoop/Aankoop eigen aandelen – netto		28 610				28 610
Herclassificatie naar de beschikbare reserves	-214 087				-214 087	
Conversie bevoorrechte aandelen in gewone aandelen	37	4 081	-37	-4 081		
OP 30.06/31.12	246 486	447 215	65 841	65 878	312 327	513 093

Bijlage 12. Resultaat per aandeel

	30.06.2011	30.06.2010
Resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen (x € 1 000)		
Netto courant resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	56 113	38 888
Netto courant resultaat van de periode	56 543	39 128
Minderheidsbelangen	-430	-240
Resultaat op de portefeuille toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	19 948	-14 183
Resultaat op de portefeuille van de periode	24 247	-14 094
Minderheidsbelangen	-4 299	-89
Netto resultaat toewijsbaar aan de gewone en bevoorrechte aandelen	76 061	24 705
Netto resultaat van de periode	80 790	25 034
Minderheidsbelangen	-4 729	-329

Resultaat per aandeel (in €)		
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode	15 194 041	14 022 718
Netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep	3,69	2,77
Resultaat op de portefeuille per aandeel – aandeel van de Groep	1,32	-1,01
Netto resultaat per aandeel – aandeel van de Groep	5,01	1,76

Bijlage 13. Consolidatiekring- en criteria
Consolidatiekring

Naam en adres van de administratieve zetel Lijst van de integraal geconsolideerde filialen	BTW of nationaal nummer (NN)	On/rechtstreeks deel van het kapitaal in bezit en stemrechten (in %)
ADMINISTRATIEF EN MARITIEM CENTRUM ANTWERPEN NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 435 522 377	100,00
BELLIARD I-II PROPRIETIES NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 832 136 571	100,00
BELLIARD III-IV PROPRIETIES NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 475 162 121	100,00
BOLIVAR PROPRIETIES NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 878 423 981	100,00
COFINIMMO FRANCE SA Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 88 487 542 169	100,00
SAS IS II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 74 393 097 209	100,00
SCI AC NAPOLI Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 71 428 295 695	100,00
SCI BEAULIEU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 50 444 644 553	100,00
SCI CHAMTOU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 11 347 555 203	100,00
SCI CUXAC II Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 18 343 262 341	100,00
SCI DE L'ORBIEU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 14 383 174 380	100,00
SA DOMAINE DE VONTES Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 67 654 800 135	100,00
SCI DU DONJON Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 06 377 815 386	100,00
SNC DU HAUT CLUZEAU Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 39 319 119 921	100,00
SARL HYPOCRATE DE LA SALETTE Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	niet BTW-plichtig NN 388 117 988	100,00
SCI LA NOUVELLE PINÈDE Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 78 331 386 748	100,00
SCI PRIVATEL INVESTISSEMENT Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 13 333 264 323	100,00
SCI RESIDENCE FRONTENAC Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	FR 80 348 939 901	100,00
SCI SOCIBLANC Avenue de l'Opéra 27, 75001 Parijs (Frankrijk)	niet BTW-plichtig NN 328 781 844	100,00
COFINIMMO LUXEMBOURG SA Boulevard Grande-Duchesse Charlotte 65, 1331 Luxemburg (Luxemburg)	niet BTW-plichtig NN 100 044	100,00
COFINIMMO SERVICES NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 437 018 652	100,00
DE ABDIJ BVBA Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 825 439 217	100,00
DEXIA IMMORENT NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 893 787 296	100,00
BETHANIE NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 454 855 764	100,00
DEWA INVEST NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 443 353 445	100,00
LE PROGRES BVBA Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 458 308 469	100,00
PALOKÉ NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 452 486 093	100,00
RESIDENTIE DE NOOTELAER BVBA Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 436 580 568	100,00

EGMONT PROPERTIES NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 891 801 042	100,00
EPRIS NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 458 706 961	100,00
GALAXY PROPERTIES NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 872 615 562	100,00
GERIGROEP NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 451 720 981	90,00
HEMERA NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 474 356 823	100,00
LEOPOLD BASEMENT NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 861 977 038	100,00
LEOPOLD SQUARE NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 465 387 588	100,00
MAISON SAINT-IGNACE NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 452 711 074	100,00
PRINSENPARK NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 465 645 233	100,00
PUBSTONE GROUP NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 878 2011 643	89,90
PUBSTONE NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 405 819 096	89,66
PUBSTONE HOLDING BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Nederland)	niet BTW-plichtig NN 8185 89 723	89,66 ¹
PUBSTONE PROPERTIES I BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Nederland)	NL 00.11.66.347.B.01	89,66 ¹
PUBSTONE PROPERTIES II BV Prins Bernhardplein 200, 1097 JB Amsterdam (Nederland)	NL 00.26.20.005.B.01	89,66 ¹
SAINT CHARLES CHATEAU DES MOINES Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 455 736 583	90,00
VERT BUISSON NV Woluwedal, 58, 1200 Brussel	BE 466 624 824	90,00

Consolidatiecriteria

De consolidatiecriteria gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2010 werden niet gewijzigd en worden dus nog steeds door de Cofinimmo Groep gehanteerd.

Bijlage 14. Transacties tussen verbonden partijen

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

¹ Economisch belang.

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

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

verklaren dat voor zover bekend

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

Voor meer informatie:

Ingrid Schabon

Corporate Communications Manager

Tel.: +32 2 777 08 77

ischabon@cofinimmo.be

Stéphanie Lempereur

Business Analyst - Consolidation

Tel.: +32 2 777 08 08

slempereur@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 000m². De onderneming is hoofdzakelijk actief in de kantoor- en zorgsector. Cofinimmo is een onafhankelijke onderneming die zelf instaat voor het beheer van haar vastgoedpatrimonium. Zij is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet van het Belgische fiscale Vastgoedbevak-statuut en het Franse fiscale SIIC-statuut. Op 30.06.2011 bedraagt de totale beurskapitalisatie € 1,5 miljard.

www.cofinimmo.com

together in real estate

Dit Nederlandstalig Halfjaarlijks Financieel Verslag bevat gereglementeerde informatie.

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

Bijlagen

1. Verslag van de vastgoeddeskundige



Brussel, 29 juli 2011

Raad van Bestuur van Cofinimmo n.v./s.a.

Betreft: Waardering van 30 juni 2011

Achtergrond

Cofinimmo heeft ons aangesteld voor de waardering van zijn vastgoedpatrimonium op **30 juni 2011** in het kader van de opstelling van zijn jaarrekening op die datum.

DTZ Winssinger & Associés (DTZ) en het bedrijf PricewaterhouseCoopers Entreprise Advisory cvba/srl (PwC) schatten elk afzonderlijk ongeveer één helft van de portfolio van kantoren en ander vastgoed¹.

De portfolio van rusthuizen in België wordt afzonderlijk deels door DTZ Winssinger en deels door het bedrijf PwC gewaardeerd.

De portfolio van rusthuizen in Frankrijk wordt afzonderlijk deels door DTZ Eurexi en deels door Jones Lang LaSalle France gewaardeerd.

De portfolio's van cafés in België en Nederland worden respectievelijk gewaardeerd door DTZ Winssinger en DTZ Zadelhof.

DTZ en PwC beschikken over een grondige kennis van de vastgoedmarkten waarin Cofinimmo actief is zowel als over de nodige professionele kwalificatie en erkenning om de waardering uit te voeren. Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Zoals dat gebruikelijk is, wordt onze opdracht uitgevoerd op basis van de informatie die Cofinimmo verstrekt heeft over de huurtoestand, de door de verhuurder te betalen kosten en belastingen, de uit te voeren werken, alsook elke andere factor die de waarde van de gebouwen zou kunnen beïnvloeden. Wij veronderstellen dat deze informatie correct en volledig is.

Onze waarderingsverslagen omvatten geenszins een structurele en technische expertise van de gebouwen, noch een diepgaande analyse van hun energieprestaties of van de eventuele aanwezigheid van schadelijke stoffen. Cofinimmo is daarvan goed op de hoogte gezien het zijn patrimonium op professionele wijze beheert en vóór de aankoop van elk gebouw overgaat tot een technische en juridische due diligence.

Opinie

Wij bevestigen dat onze waardering uitgevoerd is overeenkomstig de nationale en internationale normen (de International Valuation Standards, uitgevaardigd door de International Valuation Standard Council of de "Red Book" opgesteld door The Royal Institute of Chartered Surveyors, 7^{de} editie), alsook hun toepassingsmodaliteiten, meer specifiek in het domein van de waardering van vastgoedbevaks.

De Investeringswaarde wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijze verkregen kan worden in normale verkoopomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, vóór de aftrek van de transactiekosten.

¹ Ander vastgoed: semi-industrieel en commercieel vastgoed, recreatiecentra, residentieel vastgoed.

De Investeringswaarde houdt geen rekening met de toekomstige investeringsuitgaven voor de verbetering van het vastgoed, noch met de toekomstige voordelen die aan die uitgaven verbonden zijn.

Ze is gebaseerd op de geactualiseerde waarde van de toekomstige netto huurinkomsten van elk gebouw, verminderd met de onderhoudskosten die de eigenaars dienen te betalen.

De verdisconteringsvoet hangt voornamelijk af van de disconteringsvoeten die op de markt van vastgoedbeleggingen wordt waargenomen, rekening houdend met de ligging en de kwaliteit van de gebouwen en de kredietwaardigheid van de huurders op de datum van de waardering.

De toekomstige huurinkomsten worden ingeschat op basis van de bestaande contractuele huurprijzen en de verwachtingen van de vastgoedmarkt voor elk gebouw in de daarop volgende periodes.

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan mutatierechten die door de staat geheven worden. Voor de gebouwen die in België gelegen zijn hangt dat bedrag voornamelijk af van de wijze van overdracht, van de hoedanigheid van de koper en van de ligging. De eerste twee voorwaarden en dus het te betalen bedrag is slechts gekend wanneer de verkoop afgesloten is. Op basis van de studie van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen van 8 februari 2006, werden de gemiddelde transactiekosten geschat op 2,5%.

Ook de vermoedelijke realisatiewaarde van de gebouwen van meer dan 2.500.000 EUR, na aftrek van rechten, die overeenkomt met de reële waarde (fair value), zoals die gedefinieerd is door het IAS/IFRS-referentiestelsel, kan dus verkregen worden door een bedrag van 2,5% rechten in mindering van de investeringswaarde te brengen. Dit percentage van 2,5% zal regelmatig herzien en aangepast worden voor zover het verschil dat op de institutionele markt vastgesteld wordt meer dan +/- 0,5% bedraagt. Voor de gebouwen van minder dan 2.500.000 EUR werden de registratierechten afgetrokken.

Voor gebouwen met een investeringswaarde kleiner dan 2.500.000 EUR worden registratierechten ten bedrage van 10% of 12,5% afgetrokken, afhankelijk van de regio waar het vastgoed gelegen is.

De registratierechten die verband houden met gebouwen die in Frankrijk en Nederland gelegen zijn, werden integraal afgetrokken.

Investeringswaarde en realisatiewaarde (reële waarde)

Rekening houdend met de twee opinies bedraagt de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 30 juni 2011, 3.273.592.000 EUR.

Rekening houdend met de twee opinies bedraagt de waarschijnlijke realisatiewaarde (na aftrek van transactiekosten) van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo op 30 juni 2011 3.157.599.000 EUR, deze laatste waarde stemt overeen met de reële waarde (fair value), conform de IAS/IFRS normen.

Op die basis bedraagt het rendement van de ontvangen of contractuele huur, met inbegrip van activa die het voorwerp zijn van een overdracht van schuldvorderingen, en met uitzondering van projecten, terreinen en gebouwen in renovatie, en na toepassing van een fictieve huurprijs op de lokalen die door Cofinimmo benut zijn, 6,65% van de investeringswaarde.

In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd worden, zou het rendement 6,99% van de investeringswaarde bedragen.

Het beleggingsvastgoed heeft een bezettingsgraad van 95,20%.

Het gemiddelde bedrag van de contractuele huur (met uitzondering van projecten en gebouwen in renovatie en activa die het voorwerp zijn van een overdracht van schuldvorderingen) bedraagt 3,98% meer dan de normale huurwaarde vandaag geschat voor het patrimonium.

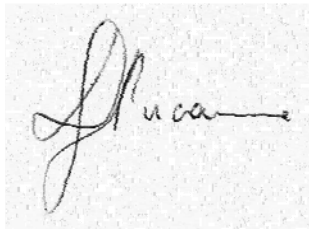
Het patrimonium is als volgt verdeeld:

	Investeringswaarde	Reële waarde	% Reële waarde
Rust- en ziekenhuizen	1.068.208.000	1.031.707.000	32,7%
Kantoren	1.726.695.000	1.684.580.000	53,4%
Andere	46.595.000	45.458.000	1,4%
Pubstone	432.095.000	395.853.000	12,5%
Totaal	3.273.592.000	3.157.599.000	100,0%

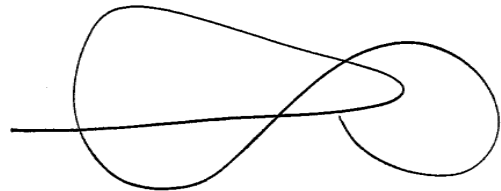
Opinie van PwC

PwC schat de investeringswaarde van het door PwC gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 30 juni 2011 op 810.521.000 EUR en de waarschijnlijke realisatiewaarde (transactiekosten afgetrokken) op 790.752.000 EUR, deze laatste waarde stemt overeen met de reële waarde (fair value), conform de IAS/IFRS normen.

Jean-Paul DUCARME MRICS
Consultant to PwC



Ann SMOLDERS
For PwC, represented by special proxy
Partner



Opinie van DTZ

DTZ schat de investeringswaarde van het door DTZ en door Jones Lang Lasalle gewaardeerde deel van het vastgoedpatrimonium van Cofinimmo per 30 juni 2011 op 2.463.071.00 EUR en de waarschijnlijke realisatiewaarde (transactiekosten afgetrokken) op 2.366.847.000 EUR, deze laatste waarde stemt overeen met de reële waarde (fair value), conform de IAS/IFRS normen.

Fabian DAUBECHIES MRICS
DTZ, Head of Valuation - Director



Benoit FORGEUR
DTZ, Managing Director



PRICEWATERHOUSECOOPERS *Entreprise Advisory*
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Woluwe Garden, Woluwedal 18
1932 Sint-Stevens-Woluwe - Belgium
Tel: +32 (0)2 629 02 90/91
Fax: +32 (0) 710 42 99
ww.pwc.com

WINSSINGER & ASSOCIES
Naamloze Vennootschap - Landmeters - Experts
Chaussée de La Hulpe 166
1170 Brussels - Belgium
Tel: +32 (0) 710 42 11
Fax: +32 (0)2 648 79 89
www.dtz.com

2. Verslag van de commissaris

Cofinimmo NV

Verslag van het beperkte nazicht van de geconsolideerde halfjaarcijfers voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2011

Aan de raad van bestuur

Wij hebben een beperkt nazicht uitgevoerd van de bijgevoegde geconsolideerde verkorte balans, verkort overzicht van het totaalresultaat, verkort kasstroomoverzicht, verkort mutatieoverzicht van het eigen vermogen en selectieve toelichtingen 1 tot 14 (gezamenlijk de “tussentijdse financiële informatie”) van Cofinimmo NV (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de Groep”) voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2011.

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

De tussentijdse financiële informatie is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks en in overeenstemming met de International Accounting Standard IAS 34, “*Tussentijdse financiële verslaggeving*” zoals aanvaard door de EU.

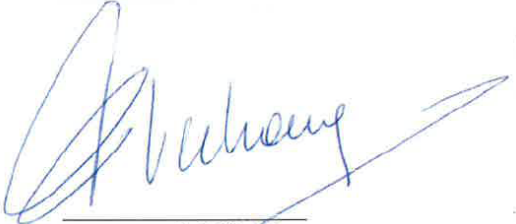
Ons beperkte nazicht van de tussentijdse financiële informatie werd verricht overeenkomstig de in België geldende controleaanbevelingen i.v.m. het beperkte nazicht zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Een beperkt nazicht bestaat voornamelijk uit de bespreking van de financiële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

De tussentijdse financiële informatie van een aantal belangrijke vennootschappen begrepen in de consolidatiekring waarvan het balanstotaal 326.384 (000) EUR en de winst 7.582 (000) EUR bedragen, werden onderworpen aan een beperkt nazicht door andere revisoren. Onze verklaring over de hierbij gevoegde tussentijdse financiële informatie, voor zover die betrekking heeft op de bedragen die verband houden met deze vennootschappen, is enkel gesteund op de verslagen van deze andere revisoren.

Op basis van ons beperkte nazicht, en op basis van de verslagen van de andere revisoren, kwamen er geen feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2011 niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks en overeenkomstig IAS 34, “*Tussentijdse financiële verslaggeving*” zoals aanvaard door de EU.

Diegem, 29 juli 2011

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Frank Verhaegen

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

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited