

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.05.2015, 17:40 CET

Activiteiten en resultaten van het eerste kwartaal 2015

Operationele en financiële resultaten van het eerste kwartaal 2015

- Stijging van de bruto huurgelden met 1,0% in vergelijking met 31.03.2014 bij een ongewijzigde samenstelling
- Netto courant resultaat per aandeel (exclusief IAS) – aandeel van de Groep: € 1,71 op 31.03.2015, in lijn met het vooruitzicht van € 6,85 voor het boekjaar 2015
- Courante kasstroom per aandeel: € 1,55 op 31.03.2015, een stijging van 15,7% in vergelijking met 31.03.2014
- Negatief netto resultaat – aandeel van de Groep: € -5,3 miljoen op 31.03.2015, wegens de impact van de norm IAS 39 (€ -29,6 miljoen)

Variatie in de reële waarde van het patrimonium, bij een ongewijzigde samenstelling: -0,2% in vergelijking met 31.12.2014

Voortzetting van de investeringen in zorgvastgoed

- Verwerving van twee medische centra in Nederland voor € 5,7 miljoen
- Ondertekening van een erfpachtovereenkomst van 27 jaar met betrekking tot het kantoorgebouw Woluwe 106-108 (Brussel) om te vormen naar een woonzorgcentrum

Optimalisatie van de financiële structuur

- Uitgifte van een private plaatsing van obligaties, met een looptijd van zeven jaar, voor een bedrag van € 190 miljoen, met een vaste coupon van 1,93%
- Voorzetting van de herstructurering van de renteafdekkingsinstrumenten
- Verlenging van meerdere kredietlijnen aan gunstige voorwaarden voor een totaal bedrag van € 297 miljoen
- Verlenging van de gemiddelde looptijd van de schuld: 4,7 jaar op 31.03.2015
- Vermindering van de schuldenlast: 2,7% tijdens het eerste kwartaal van 2015, in vergelijking met 3,4% in 2014

Gebeurtenissen na 31.03.2015

- Kapitaalsverhoging met voorkeurrechten van € 285,4 miljoen, succesvol afgesloten op 07.05.2015
- Stijging van de beurskapitalisatie van Cofinimmo: € 2 miljard op 12.05.2015
- Daling van de schuldratio: 40,4% op 12.05.2015, in vergelijking met 48,4% op 31.03.2015

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.05.2015, 17:40 CET

Samenvatting van de activiteiten en geconsolideerde kerncijfers

1.1. Samenvatting van de activiteiten

Tijdens het eerste kwartaal 2015 zette de Cofinimmo Groep haar investeringen in het zorgvastgoed verder. De Groep verwierf in februari 2015 twee medische centra in Nederland voor een totaal bedrag van € 5,7 miljoen, die voor 15 jaar aan DC Groep verhuurd zijn. Anderzijds ondertekende Cofinimmo in april 2015 een erfpachtovereenkomst van 27 jaar met de zorguitbater Vivalto in het kader van de omvorming van het kantoorgebouw Woluwe 106-108 (Brussel) naar een woonzorgcentrum.

Wat de desinvesteringen betreft, heeft de vennootschap het gebouw "De Parabool" in de Leopoldwijk te Brussel overgedragen voor een bruto bedrag van € 5,5 miljoen. Dit ligt boven de investeringswaarde van het actief die de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2014 bepaalde.

Op het vlak van financiële middelen heeft Cofinimmo gunstige financieringsvoorwaarden kunnen genieten door onder meer een private plaatsing van obligaties af te sluiten voor een looptijd van zeven jaar voor een bedrag van € 190 miljoen met een vaste coupon van 1,93% en door kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 297 miljoen te verlengen. Dankzij deze gunstige voorwaarden en de voortzetting van de herstructurering van de renteafdekkingsinstrumenten is de schuldenlast beperkt tot 2,7% (in vergelijking met 3,4% in 2014) en is de looptijd van de schuld verlengd tot 4,7 jaar.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.05.2015, 17:40 CET

1.2. Geconsolideerde kerncijfers

Algemene gegevens

(in M€)	31.03.2015	31.12.2014
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 203,8	3 199,2
(in K€)	31.03.2015	31.03.2014
Vastgoedresultaat	50 051	54 446
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	47 340	52 173
Financieel resultaat (exclusief IAS39 impact)	-8 986	-15 028
IAS 39 impact	-29 580	-24 399
Netto courant resultaat - aandeel Groep	1 038	6 213
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	-6 310	-5 460
Netto resultaat - aandeel Groep	-5 272	753
	31.03.2015	31.12.2014
Beheerkosten/Gemiddelde patrimoniumwaarde in beheer ¹	0,82%	0,85%
Operationele marge	85,8%	85,4%
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten ² (in jaren)	10,9	11,0
Bezettingsgraad ³	95,2%	95,2%
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,9%	6,9%
Netto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,4%	6,5%
Schuldratio ⁴	48,4%	48,1%
Gemiddelde schuldenlast ⁵	2,7%	3,4%
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	4,7	3,4

Gegevens per aandeel⁶

(in €)	31.03.2015	31.03.2014
Netto courant resultaat (exclusief IAS) – aandeel Groep	1,71	1,74
IAS 39 impact	-1,65	-1,39
Netto courant resultaat – aandeel Groep	0,06	0,35
Resultaat op de portefeuille	-0,35	-0,31
Netto resultaat – aandeel Groep	-0,29	0,04

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 ten laste 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 en, voor de leegstaande ruimten, de huurwaarde geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

⁴ Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de regelgeving op de GVV's als: Financiële en andere schulden / Totaal der activa.

⁵ Bankmarges inbegrepen.

⁶ Gewone en bevoorrechte aandelen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.05.2015, 17:40 CET

Intrinsieke waarde van het aandeel (in €)	31.03.2015	31.12.2014
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2013	85,94	85,80
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2013	90,20	90,08

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel ³ (in €)	31.03.2015	31.12.2014
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2013	93,05	92,01
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2013	96,56	95,54

Key performance indicatoren overeenkomstig het EPRA referentiesysteem⁴

(in € per aandeel)	31.03.2015	31.03.2014
EPRA netto recurrent resultaat	1,71	1,74
(in € per aandeel)	31.03.2015	31.12.2014
EPRA Netto Actief Waarde (NAW)	96,49	96,08
EPRA Aangepaste NAW (NNNAW)	93,05	92,01
(in %)	31.03.2015	31.12.2014
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	5,9%	6,1%
EPRA Aangepast NIR	5,9%	6,0%
EPRA Huurleegstand	4,9%	4,9%
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)	17,6%	18,5%
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)	15,1%	15,9%

¹ Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.

² Investeringswaarde: vóór aftrek van transactiekosten.

³ Uitgaande van de theoretische omzetting van de converteerbare obligaties uitgegeven door Cofinimmo, van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen uitgegeven door Cofinimur I en van de aandelenopties.

⁴ Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving op de GVV's en zijn niet onderworpen aan een nazicht vanwege overheidsinstanties.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.05.2015, 17:40 CET

2. Voornaamste gebeurtenissen die zich in de loop van het eerste kwartaal 2015 hebben voorgedaan

2.1. Zorgvastgoed

Verwerving van twee medische centra in Nederland

Cofinimmo verwierf op 11.02.2015, via haar dochtervennootschap Superstone, twee medische centra in Nederland voor een totaal bedrag van € 5,7 miljoen.

De activa zijn gelegen te Almere en Voorschoten en hebben een bovengrondse oppervlakte van respectievelijk 2 380m² en 1 320m². Ze worden uitgebaat door de Nederlandse groep DC Groep, waarmee Cofinimmo twee "triple net" huurovereenkomst voor 15 jaar heeft afgesloten. De huren zullen jaarlijkse geïndexeerd worden op basis van het indexcijfer van de consumptieprijs. Het initieel bruto huurrendement van deze operatie bedraagt 7,45%.

2.2. Kantoren

Verkoop van het gebouw "De Parabool"

Cofinimmo verkocht in januari 2015 het gebouw "De Parabool", gelegen Filips de Goedestraat 2-4 te 1000 Brussel. Dit gebouw, bestemd voor seminaries en recepties, maakte deel uit van de Livingstone site die door Belfius tot eind 2011 in gebruik werd genomen. De bruto verkoopprijs bedraagt € 5,5 miljoen. Dit is hoger dan de investeringswaarde die de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2014 bepaalde.

2.3. Financiering

Voortzetting van de herstructurering van de renteafdekkingsinstrumenten

Naast de afdekkingsposities die in mei 2014 werden geannuleerd, heeft Cofinimmo in januari 2015 ook FLOOR-opties geannuleerd:

- aan een uitoefenprijs van 3%,
- voor een notioneel bedrag van € 200 miljoen,
- looptijd tot eind 2017.

Deze annulatie zal tot een daling van de interestlasten in de komende jaren leiden. De kost van deze annulatie bedroeg € 17,7 miljoen en zal over 2015, 2016 en 2017 verspreid geboekt worden in de rubriek IAS 39 overeenkomstig de toe te passen boekhoudkundige regels.

Private plaatsing van obligaties voor een bedrag van € 190 miljoen

Cofinimmo sloot eind maart 2015 met succes een private plaatsing van obligaties af met een looptijd van zeven jaar, voor een bedrag van € 190 miljoen en met een vaste coupon van 1,929%. Het gemiddelde rendement van deze plaatsing bedraagt 1,92%.

De obligaties werden geplaatst bij een beperkt aantal Belgische en Europese institutionele investeerders. Ze zijn genoteerd op Alternext Brussels.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.05.2015, 17:40 CET

Verlenging van meerdere kredietlijnen voor een bedrag van € 297 miljoen

In januari 2015 verlengde Cofinimmo twee kredietlijnen:

- een kredietlijn van € 50 miljoen, die in 2018 zou verlopen, werd voor vijf jaar verlengd;
- een kredietlijn van € 62 miljoen, die in 2016 zou verlopen, werd voor zeven jaar verlengd;

In maart 2015 werden extra kredietlijnen verlengd:

- een kredietlijn van € 30 miljoen, die in maart 2015 verliep, werd voor zes jaar verlengd;
- een kredietlijn van € 30 miljoen, die in maart 2015 verliep, werd voor zeven jaar verlengd;
- een kredietlijn van € 55 miljoen, die in oktober 2015 verloopt, werd voor vijf jaar verlengd (van kracht in november 2015);
- een kredietlijn van € 70 miljoen, die in maart 2018 zou verlopen, werd voor zes jaar verlengd;

Als gevolg van deze operaties bedraagt de gemiddelde looptijd van de beschikbare kredietlijnen van de Groep 4,7 jaar.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.05.2015, 17:40 CET

3. Geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema (in K€)

A. NETTO COURANT RESULTAAT	31.03.2015	31.03.2014
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	49 590	48 412
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	2 554	6 907
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 847	-704
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoeding voor huurschade	-246	-169
Vastgoedresultaat	50 051	54 446
Technische kosten	-655	-803
Commerciële kosten	-181	-225
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-1 875	-1 245
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	47 340	52 173
Beheerkosten vastgoed	-3 699	-3 879
Operationeel vastgoedresultaat	43 641	48 294
Algemene kosten van de vennootschap	-1 974	-1 868
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	41 667	46 426
Financiële inkomsten (exclusief IAS 39) ¹	1 557	1 395
Financiële kosten (exclusief IAS 39) ²	-10 542	-16 423
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-29 580	-24 399
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint	118	286
Belastingen	-967	30
Netto courant resultaat	2 253	7 315
Minderheidsbelangen	-1 215	-1 102
Netto courant resultaat – aandeel Groep	1 038	6 213

B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	31.03.2015	31.03.2014
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	1 159	384
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6 975	-6 576
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint		56
Ander portefeuilleresultaat	-550	784
Resultaat op de portefeuille	-6 366	-5 352
Minderheidsbelangen	56	-108
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	-6 310	-5 460

C. NETTO RESULTAAT	31.03.2015	31.03.2014
Netto resultaat	-4 113	1 963
Minderheidsbelangen	-1 159	-1 210
Netto resultaat – aandeel Groep	-5 272	753

¹ IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële opbrengsten op 31.03.2015 en 31.03.2014 respectievelijk K€ 1 557 en K€ 1 395.

² IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële kosten op 31.03.2015 en 31.03.2014 respectievelijk K€ -40 122 en K€ -40 822.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.05.2015, 17:40 CET

AANTAL AANDELEN	31.03.2015	31.03.2014
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	17 339 462	16 954 125
Aantal uitgegeven en niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen	686 446	688 559
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	17 285 048	16 905 208
Aantal bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	686 446	688 559
Totaal aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	17 971 494	17 593 767

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema

De netto huurinkomsten bedragen € 49,6 miljoen op 31.03.2015, en zijn gestegen ten opzichte van 31.03.2014 (€ 48,4 miljoen). De rubriek “Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren” evolueerde van € 6,9 miljoen op 31.03.2014 naar € 2,6 miljoen op 31.03.2015, in hoofdzaak ten gevolge van de verkoop van het kantoorgebouw North Galaxy op 12.05.2014. Het vastgoedresultaat bedraagt € 50,1 miljoen op 31.03.2015, in vergelijking met € 54,4 miljoen op 31.03.2014, hetzij een daling van 8,1%. De stijging van de rubriek Huurlasten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen is toe te schrijven aan de toepassingen van de IFRIC 21 norm die de erkenning van de vastgoedbelastingen van het jaar vanaf 1 januari van het lopende jaar vereist.

De directe en indirecte operationele kosten vertegenwoordigen 0,82% van de gemiddelde waarde van het patrimonium in beheer op 31.03.2015, in vergelijking met 0,85% op 31.12.2014. Het operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) bedraagt € 47,3 miljoen op 31.03.2015, tegenover € 52,2 miljoen een jaar eerder.

Het financieel resultaat (exclusief IAS 39 impact) bedraagt € -9,0 miljoen op 31.03.2015, in vergelijking met € -15,0 miljoen op 31.03.2014. De gemiddelde schuldenlast daalt van 3,4% op 31.12.2014 naar 2,7% op 31.03.2015, o.m. dankzij de annulatie in januari 2015 van FLOOR-opties. Het gemiddelde schuldniveau bedraagt € 1 624,9 miljoen op 31.03.2015, tegenover € 1 593,4 miljoen op 31.12.2014.

De rubriek “Herwaardering van de financiële instrumenten” bedraagt € -29,6 miljoen op 31.03.2015. Zij omvat de herstructureringskosten van de renteaftdekkingsinstrumenten en de herwaardering van de financiële instrumenten ten bedrage van € -11,7 miljoen, alsook de herwaardering van de converteerbare obligaties ten bedrage van € -17,9 miljoen.

Het netto courant resultaat – aandeel van de Groep bedraagt € 1,0 miljoen op 31.03.2015, in vergelijking met € 6,2 miljoen op 31.03.2014. Per aandeel komt dit overeen met € 0,06 op 31.03.2015 en € 0,35 op 31.03.2014.

Binnen het portefeuilleresultaat, bedraagt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa € 1,2 miljoen op 31.03.2015, in vergelijking met € 0,4 miljoen op 31.03.2014.

De variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen evolueert van € -7,0 miljoen op 31.03.2015 naar € -6,6 miljoen op 31.12.2014. De waardedaling van de kantoorgebouwen die in de nabije toekomst dienen te worden gerenoveerd wordt gecompenseerd door de waardestijging van het zorgvastgoed. Bij een ongewijzigde samenstelling (“like-for-like”) is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen licht gedaald in vergelijking met deze op 31.12.2014 (-0,2%).

Het netto resultaat – aandeel Groep bedraagt € -5,3 miljoen op 31.03.2015, tegenover € 0,7 miljoen op 31.03.2014. Per aandeel komt dit overeen met € -0,29 op 31.03.2015 en € 0,04 op 31.03.2014.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.05.2015, 17:40 CET

4. Geconsolideerde balans (x K€)

	31.03.2015	31.12.2014
Vaste activa	3 415 036	3 410 050
Goodwill	118 356	118 356
Immateriële vaste activa	614	659
Vastgoedbeleggingen	3 200 499	3 195 773
Andere materiële vaste activa	441	411
Financiële vaste activa	11 626	10 933
Vorderingen financiële leasings	77 483	78 018
Handelsvorderingen en andere vaste activa	38	38
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	5 979	5 862
Vlottende activa	97 606	88 962
Activa bestemd voor verkoop	3 305	3 410
Financiële vlottende activa	434	498
Vorderingen financiële leasings	1 654	1 618
Handelsvorderingen	23 907	24 781
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	17 259	17 505
Kas en kasequivalenten	22 345	17 117
Overlopende rekeningen	28 702	24 033
TOTAAL ACTIVA	3 512 642	3 499 012

	31.03.2015	31.12.2014
Eigen vermogen	1 612 593	1 608 965
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de	1 544 492	1 541 971
Kapitaal	963 067	963 067
Uitgiftepremies	384 013	384 013
Reserves	202 684	247 562
Netto resultaat van het boekjaar	-5 272	-52 671
Minderheidsbelangen	68 101	66 994
Verplichtingen	1 900 049	1 890 047
Langlopende verplichtingen	1 434 212	1 303 250
Voorzieningen	18 370	17 658
Langlopende financiële schulden	1 296 376	1 148 023
Andere langlopende financiële verplichtingen	83 754	102 041
Uitgestelde belastingen	35 712	35 528
Kortlopende verplichtingen	465 837	586 797
Kortlopende financiële schulden	328 501	473 499
Andere kortlopende financiële verplichtingen	28 873	24 698
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	76 253	59 850
Overlopende rekeningen	32 210	28 750
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 512 642	3 499 012

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.05.2015, 17:40 CET

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille¹ zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, bedraagt € 3 333,5 miljoen op 31.03.2015, in vergelijking met € 3 329,2 miljoen op 31.12.2014. De reële waarde, opgenomen in de geconsolideerde balans bij toepassing van de IAS 40 norm, wordt bekomen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 31.03.2015 bedroeg de reële waarde € 3 203,8 miljoen, in vergelijking met € 3 199,2 miljoen op 31.12.2014.

De rubriek "Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures" heeft betrekking op de belangen van 51% van Cofinimmo in Cofinea I SAS (zorginstellingen in Frankrijk). De rubriek "Minderheidsbelangen" omvat de obligaties terugbetaalbaar in aandelen die door de dochtervennootschap Cofinimur I SA (MAAF distributienet in Frankrijk) zijn uitgegeven, alsook de minderheidsbelangen van de dochtervennootschappen Silverstone en Pubstone.

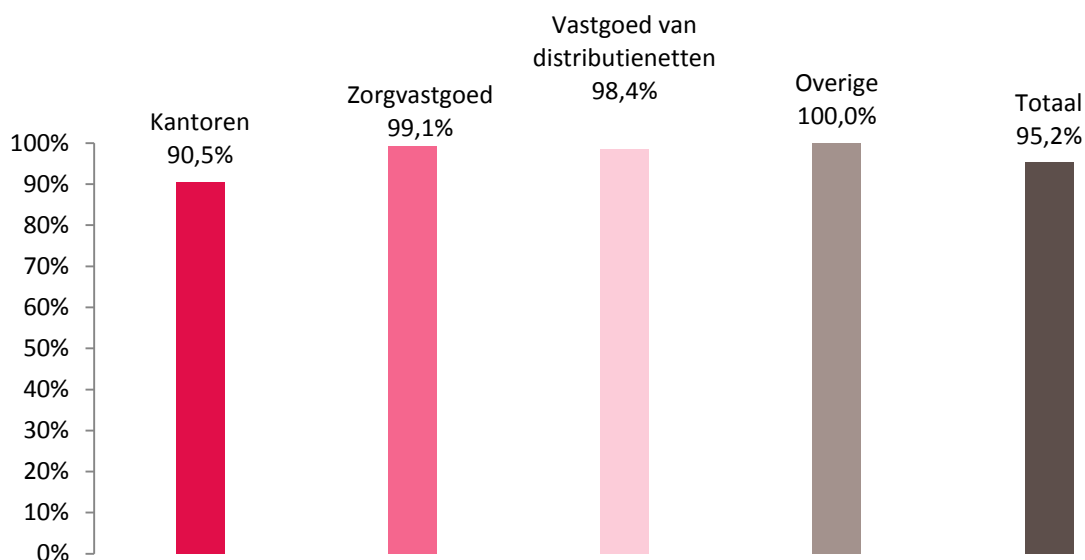
¹ De activa bestemd voor eigen gebruik en de projectontwikkelingen inbegrepen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.05.2015, 17:40 CET

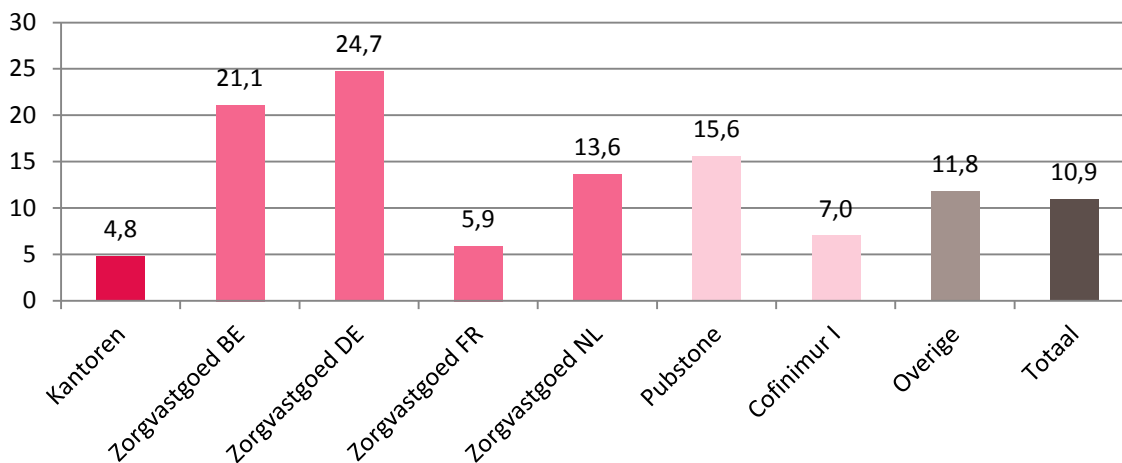
5. Operationele resultaten

5.1. Bezettingsgraad



Ter vergelijking: de bezettingsgraad op de Brusselse kantorenmarkt bedroeg 89,4% op 31.03.2015 (bron: CBRE).

5.2. Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten



Indien geen enkele opzegoptie wordt uitgeoefend, m.a.w. indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurcontracten in hun gebouw blijven, stijgt de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten tot 11,9 jaar.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.05.2015, 17:40 CET

5.3. Variatie in de bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

	Bruto huurinkomsten op 31.03.2015 (in M€)	Bruto huurinkomsten op 31.03.2014 (in M€)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille
Kantoren	19 349	19 223	0,6%	2,7%
Zorgvastgoed BE	12 650	11 961	5,8%	0,4%
Zorgvastgoed DE	208	0	Nvt	Nvt
Zorgvastgoed FR	6 222	7 026	-11,4%	0,2%
Zorgvastgoed NL	1 472	273	439,2%	0,9%
Vastgoed van distributienetten	9 399	9 571	-1,8%	-1,3%
Andere	1 125	1 136	-1,0%	0,7%
TOTALE PORTEFEUILLE	50 425	49 190	2,5%	1,0%

Bij een ongewijzigde portefeuille ("like-for-like"), is het niveau van de huurgelden over de laatste 12 maanden met 1,0% gestegen: de negatieve impact van vertrekken (-1,7%) en heronderhandelingen (-0,4%) is gecompenseerd door de positieve impact van huurindexeringen (+0,4%) en nieuwe verhuringen (+2,7%).

6. Vastgoedpatrimonium op 31.03.2015

EVOLUTIE VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE		
<i>Uittreksel uit de verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen DTZ, Jones Lang LaSalle en PricewaterhouseCoopers gebaseerd op de investeringswaarde</i>		
(in M€)	31.03.2015	31.12.2014
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 333,5	3 329,2
Projecten en grondreserve	-98,2	-91,4
Totaal der gebouwen in uitbating	3 235,3	3 237,8
Contractuele huurinkomsten	212,9	211,9
Bruto rendement op de gebouwen in uitbating	6,6%	6,5%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de schattingsdatum	223,5	222,6
Bruto rendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,9%	6,9%
Bezettingsgraad van de gebouwen in uitbating¹	95,2%	95,2%

Op 31.03.2015 omvat de rubriek *Projecten en grondreserve* in hoofdzaak de gebouwen Belliard 40, Guimard 10-12, Woluwe 106-108, Livingstone I en Woluwe 34. Zij omvat eveneens projecten of uitbreidingen in het zorgvastgoedsegment waarvan de belangrijkste gelegen zijn te Brussel, Koksijde (België) en Néville (Frankrijk).

¹ Berekend op basis van de huurinkomsten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.05.2015, 17:40 CET

Segment	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(in K€)	(in %)	Variatie over de periode ¹	(in K€)	(in %)
Kantoren	1 303 137	40,7%	-0,6%	16 396	34,6%
Brussel Leopold/Louiza	316 395	9,9%	+0,4%	2 743	5,8%
Brussel Centrum/Noord	112 135	3,5%	-0,1%	1 076	2,3%
Brussel Gedecentraliseerd	554 053	17,3%	-1,6%	8 029	17,0%
Brussel Periferie & Satellieten	141 608	4,4%	-0,3%	1 788	3,8%
Antwerpen	65 423	2,1%	+0,0%	978	2,1%
Andere regio's	113 523	3,5%	+0,0%	1 782	3,8%
Zorgvastgoed	1 302 964	40,7%	+0,2%	20 472	43,2%
Duitsland	11 400	0,4%	+0,6%	208	0,4%
België	827 627	25,8%	+0,2%	12 657	26,7%
Frankrijk	379 767	11,9%	-0,1%	6 161	13,0%
Nederland	84 170	2,6%	+1,2%	1 446	3,1%
Vastgoed van distributienetten	533 158	16,6%	-0,1%	9 038	19,1%
Pubstone - België	272 241	8,5%	-0,1%	4 775	10,1%
Pubstone - Nederland	149 062	4,7%	-0,3%	2 410	5,1%
Cofinimur I - Frankrijk	111 855	3,4%	+0,0%	1 853	3,9%
Andere	64 545	2,0%	+0,0%	1 434	3,0%
TOTALE PORTEFEUILLE	3 203 804	100,0%	-0,2%	47 340	100,0%

7. Gebeurtenissen na 31.03.2015

Kapitaalverhoging met voorkeurrechten van € 285,4 miljoen

Cofinimmo lanceerde op 22.04.2015 een kapitaalverhoging met voorkeurrechten voor een bruto bedrag van € 285,4 miljoen met als objectief (i) de financiering van de investeringen die zij voor de jaren 2015 tot 2017 reeds heeft voorzien en (ii) de versterking van de balansstructuur om haar groei in het kader van haar bevestigd investeringsprogramma voor 2015-2017 (t.w.v. € 250 miljoen) en de strategische prioriteiten die de Groep heeft bepaald, verder te zetten.

Op 12.05.2015 heeft Cofinimmo 3 004 318 nieuwe aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van € 95, hetzij € 285,4 miljoen. De nieuwe aandelen werden onmiddellijk toegelaten tot de notering en geven recht tot een prorata temporis dividend vanaf 12.05.2015. De beurskapitalisatie bedroeg op 12.05.2015 € 2 miljard.

Ten gevolge van deze operatie werd de prognose van een netto courant resultaat van € 6,85 per aandeel voor het volledige boekjaar 2015, die op 06.02.2015 in de jaarlijkse resultaten en in het Jaarlijks Financieel Verslag 2014 werd bekend gemaakt, herzien. Rekening houdend met de uitgifte van € 3 004 318 nieuwe aandelen en de tijdelijke vermindering van de financiële lasten als gevolg van de gedeeltelijke terugbetaling van de kredietlijnen, wordt voorsnog een prognose van € 5,93 per aandeel gesteld. Anderzijds is de schuldgraad gedaald tot 40,4%², in vergelijking met 48,4% op 31.03.2015.

¹ Bij een constante samenstelling («like-for-like»).

² Ceteris paribus.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.05.2015, 17:40 CET

Ondertekening van een erfpachtovereenkomst met betrekking tot het kantoorgebouw Woluwe 106-108 (Brussel) om te vormen naar een woonzorgcentrum

Cofinimmo sloot op 28.04.2015 een erfpachtovereenkomst¹ af met de zorguitbater Vivalto met betrekking tot het gebouw Woluwe 106-108 te Brussel. Dit kantoorgebouw met een oppervlakte van 8 500m² zal herontwikkeld worden tot een woonzorgcentrum. De werken zullen gestart worden van zodra de vergunning ter herontwikkeling van het gebouw afgeleverd worden. Het budget van de werken bedraagt € 13 miljoen. De overeenkomst met Vivalto Home voor een looptijd van 27 jaar, zal in voege trede op het ogenblik van de oplevering van de werken.

Vivalto Home is een Belgische groep die in 2009 werd opgericht en die momenteel 16 woonzorgcentra in Brussel en Wallonië uitbaat.

¹ Onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de vergunning voor de herontwikkeling van het gebouw.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.05.2015, 17:40 CET

8. Wijziging van de boekhoudmethode voor overdrachtsrechten

Volgens de boekhoudmethode die tot 2014 is toegepast bij een verwerving of een investering, werden de overdrachtsrechten bij een hypothetische overdracht op latere datum, rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt. Elke variatie in de reële waarde van de gebouwen in de loop van het boekjaar werden geboekt in de resultatenrekening. Naar aanleiding van de wijziging van boekhoudmethode die vanaf januari 2015 van toepassing is, worden de overdrachtsrechten bij een verwerving of investering, evenals de variaties in de reële waarde van de gebouwen in de loop van het boekjaar, rechtstreeks geboekt in de resultatenrekening¹.

Cofinimmo voert deze wijziging van boekhoudmethode uit (i) om de boekhoudmethode voor overdrachtsrechten te vereenvoudigen en (ii) om zich aan te sluiten bij de praktijken van andere REIT (Real Estate Investment Trust) in België en in het buitenland.

9. Agenda van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag 2014	13.04.2015
Publicatie Duurzame Ontwikkelingsverslag 2014	30.04.2015
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.03.2015	13.05.2015
Gewone Algemene Vergadering voor 2014	13.05.2015
Datum van uitkering van het dividend 2014 (gewone aandelen)	
Datum coupononthechting (Ex date) ²	22.04.2015
Registratiedatum (Record date) ³	23.04.2015
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 26.05.2015
Financiële dienst	Bank Degroof (hoofdbetaalagent) of een andere financiële instelling naar keuze
Coupon	Coupon nr. 26
Datum van uitkering van het dividend 2014 (bevoorrechte aandelen)	
Datum coupononthechting (Ex date) ²	22.05.2015
Registratiedatum (Record date) ³	25.05.2015
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 26.05.2015
Financiële dienst	Bank Degroof (hoofdbetaalagent) of een andere financiële instelling naar keuze
Coupons	Coupon nr. 15 (COFP1) Coupon nr. 14 (COFP2)
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2015	31.07.2015
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2015	06.11.2015
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2015	05.02.2016

¹ De overdrachtsrechten die vóór 01.01.2015 volgens de oude methode werden geboekt, zijn niet opnieuw behandeld.

² Datum vanaf dewelke de verhandeling op de beurs gebeurt zonder recht op de komende dividenduitkering.

³ Datum waarop de posities worden afgesloten om de dividendgerechtigde aandeelhouders te identificeren.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.05.2015, 17:40 CET

Voor meer informatie:

Valerie Kibieta

Head of External Communication and
Investor Relations
Tel.: +32 2 373 60 36
vkibieta@cofinimmo.be

Ellen Grauls

Investor Relations Manager
Tel.: +32 2 373 94 21
egrauls@cofinimmo.be

Betreffende Cofinimmo:

Cofinimmo is opgericht in 1983. Zij is vandaag de belangrijkste Belgische beursgenoteerde investeerder in vastgoed bestemd voor verhuring en een belangrijke speler op de Europese markt.

De vennootschap bezit een gediversifieerde portefeuille die verspreid is over België, Frankrijk, Nederland en Duitsland, een waarde heeft van meer dan € 3,2 miljard en goed is voor een totale oppervlakte van 1 780 000m². Met het oog op de demografische tendensen, is zij hoofdzakelijk actief in de kantorensector (41%), de zorgvastgoedsector (41%), alsook in vastgoed van distributienetten (17%). Als onafhankelijke Vennootschap die de striktste normen inzake corporate governance en duurzaamheid toepast, biedt Cofinimmo diensten aan haar huurders aan en beheert zij haar patrimonium via een team van meer dan 110 medewerkers te Brussel.

Cofinimmo is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet het fiscale REIT-statuut in België (GJV), in Frankrijk (SIIC) en in Nederland (FBI). Haar activiteiten worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, de Belgische regulator.

Op 31.03.2015 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo € 1,95 miljard. De vennootschap past een investeringsbeleid toe dat streeft naar een hoog dividendrendement, een kapitaalbescherming op lange termijn en dat zich richt tot institutionele beleggers en particulieren.

www.cofinimmo.com

Volg ons op:



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.05.2015, 17:40 CET

Bijlage: Globaal resultaat – Schema Koninklijk Besluit van 13.07.2014 (x K€)

A. NETTO RESULTAAT	31.03.2015	31.03.2014
Huurinkomsten	49 605	48 420
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	2 554	6 907
Met verhuur verbonden kosten	-15	-9
Netto huurresultaat	52 144	55 318
Recuperatie van vastgoedkosten	-2	276
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	20 679	12 659
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-244	-445
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-22 526	-13 362
Vastgoedresultaat	50 051	54 446
Technische kosten	-655	-802
Commerciële kosten	-181	-226
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-1 875	-1 245
Beheerkosten vastgoed	-3 699	-3 879
Vastgoedkosten	-6 410	-6 152
Operationeel vastgoedresultaat	43 641	48 294
Algemene kosten van de vennootschap	-1 974	-1 868
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	41 667	46 426
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	1 159	384
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6 975	-6 576
Ander portefeuilleresultaat	-448	22
Operationeel resultaat	35 403	40 256
Financiële inkomsten	1 557	1 395
Netto interestkosten	-10 565	-16 427
Andere financiële kosten	23	4
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-29 580	-24 399
Financieel resultaat	-38 565	-39 427
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	118	342
Resultaat vóór belastingen	-3 044	1 171
Vennootschapsbelasting	-967	30
Exit taks	-102	761
Belastingen	-1 069	791
Netto resultaat	-4 113	1 962
Minderheidsbelangen	-1 159	-1 209
Netto resultaat – aandeel Groep	-5 272	753
Netto courant resultaat – aandeel Groep	1 038	6 213
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	-6 310	-5 460

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.05.2015, 17:40 CET

B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING	31.03.2015	31.03.2014
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	-97
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen zoals gedefinieerd in IFRS	7 775	-4 019
Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening	7 775	-4 116
Minderheidsbelangen	0	0
Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel Groep	7 775	-4 116
C. GLOBAAL RESULTAAT	31.03.2015	31.03.2014
Globaal resultaat	3 662	-2 154
Minderheidsbelangen	-1 159	-1 209
Globaal resultaat – aandeel Groep	2 503	-3 363