

Activiteiten en resultaten van het derde kwartaal 2015

Financiële en operationele resultaten op 30.09.2015:

- Bruto huurinkomsten gestegen met 3,3 % ten opzichte van 30.09.2014 (-0,5 % bij een ongewijzigde samenstelling), dankzij de investeringen in zorgvastgoed in Nederland en Duitsland
- Netto courant resultaat (exclusief IAS 39) – aandeel Groep (EPRA resultaat): 4,96 EUR per aandeel (5,10 EUR op 30.09.2014)
- Netto resultaat – aandeel Groep: 3,90 EUR per aandeel (-2,92 EUR op 30.09.2014)
- Stijging van de waardering van het patrimonium met 2,6 % ten opzichte van 31.12.2014 (-0,3 % bij een ongewijzigde samenstelling)
- Aangepaste Netto Actief Waarde (EPRA NNNAW) 92,29 EUR per aandeel (92,01 EUR op 31.12.2014)
- Schuldratio: 42,4 % (48,1 % op 31.12.2014)

Actief beheer van de voornaamste (her)ontwikkelingswerven:

- Bijna 45 miljoen EUR aan investeringen (zonder verwervingen) op 30.09.2015, waarvan 25 miljoen EUR in zorgvastgoed en 18 miljoen EUR in kantoorgebouwen
- Oplevering van de bouwwerken van een woonzorgcentrum te Koksijde (België)
- Oplevering van de renovatiewerken van het kantoorgebouw Guimard 10-12 (Brussel CBD) en verhuring van bijna 75 % van de oppervlakte

Voortzetting van de herinvesteringsactiviteiten :

- Vernieuwing van drie kredietlijnen voor een totaal bedrag van 152 miljoen EUR voor periodes van vijf en zeven jaar
- Vernieuwing van een gesyndiceerde lening voor een periode van vijf jaar en verhoging van het bedrag tot 300 miljoen EUR¹
- Gemiddelde schuldenlast: 2,9 % (3,4 % op 31.12.2014)
- Gemiddelde looptijd van de schuld: 4,8 jaar (3,4 jaar op 31.12.2014)

¹ Gebeurtenis na 30.09.2015

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 06.11.2015, 8:00 CET

1. Geconsolideerde kerncijfers

1.1. Algemene gegevens

(in miljoen EUR)	30.09.2015	31.12.2014
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 283,1	3 199,2
(in duizenden EUR)	30.09.2015	30.09.2014¹
Vastgoedresultaat	153 611	157 756
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	131 537	134 376
Financieel resultaat (exclusief IAS 39 impact)	-28 039	-39 203
IAS 39 impact	-12 129	-120 134
Netto courant resultaat - aandeel Groep	84 428	-28 294
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	-8 165	-24 203
Netto resultaat - aandeel Groep	76 262	-52 497
	30.09.2015	31.12.2014
Beheerkosten/Gemiddelde patrimoniumwaarde in beheer ²	0,81 %	0,85 %
Operationele marge	85,9 %	85,4 %
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten ³ (in jaren)	10,9	11,0
Bezettingsgraad ⁴	95,3 %	95,2 %
Bruto huurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille	6,9 %	6,9 %
Netto huurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille	6,5 %	6,5 %
Schuldratio ⁵	42,4 %	48,1 %
Gemiddelde schuldenlast ⁶	2,9 %	3,4 %
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	4,8	3,4

1.2. Gegevens per aandeel⁷

(in EUR)	30.09.2015	30.09.2014¹
Netto courant resultaat (exclusief IAS) – aandeel Groep	4,96	5,10
IAS 39 impact	-0,64	-6,68
Netto courant resultaat – aandeel Groep	4,32	-1,58
Resultaat op de portefeuille	-0,42	-1,34

¹ De cijfers op 30.09.2014 werden gepubliceerd in het persbericht van 07.11.2014 betreffende de activiteiten en resultaten van het derde kwartaal 2014. Zij werden niet opnieuw behandeld om rekening te houden met de IFRIC 21 norm. De resultaten op 30.09.2014 die opnieuw werden behandeld om rekening te houden met de IFRIC 21 norm bevinden zich in bijlagen 1 tot 3 van dit persbericht.

² 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.

³ Tot aan de eerste opzegmogelijkheid voor de huurder.

⁴ Berekend in functie van de reële huren en, voor de leegstaande ruimten, de huurwaarde geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

⁵ Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de regelgeving op de GVV's als: Financiële en andere schulden / Totaal der activa.

⁶ Bankmarges inbegrepen.

⁷ Gewone en bevoorrechte aandelen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 06.11.2015, 8:00 CET

Netto resultaat – aandeel Groep	3,90	-2,92
----------------------------------------	-------------	--------------

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.09.2015	31.12.2014
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2014	86,42	80,24
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2014	90,18	84,52

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel³ (in EUR)	30.09.2015	31.12.2014
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2014	92,29	87,43
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2014	95,47	90,96

1.3. Key performance indicatoren overeenkomstig het EPRA referentiesysteem⁴

(in EUR per aandeel)	30.09.2015	30.09.2014
EPRA netto recurrent resultaat	4,96	5,10
(in EUR per aandeel)	30.09.2015	31.12.2014
EPRA Netto Actief Waarde (NAW)	94,85	96,08
EPRA Aangepaste Netto Actief Waarde (NNNAW)	92,29	92,01
(in %)	30.09.2015	31.12.2014
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	6,0 %	6,1 %
EPRA Aangepast NIR	6,0 %	6,0 %
EPRA Huurleegstand	4,8 %	4,9 %
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)	18,4 %	18,5 %
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)	15,8 %	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 06.11.2015, 8:00 CET

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

2.1. Oplevering van de bouwwerken van het woonzorgcentrum Noordduin (Koksijde, België)

De bouwwerken van het woonzorgcentrum Noordduin te Koksijde (België) werden opgeleverd in de loop van het derde kwartaal van 2015.

De instelling telt 87 bedden, verdeeld over 6 440 m². Zij wordt verhuurd aan de uitbater Armonea waarmee Cofinimmo een 'triple netto' huurovereenkomst heeft gesloten voor een periode van 27 jaar. Het totaal budget van de werken, met inbegrip van de verwervingsprijs van het terrein, bedroeg 13,2 miljoen EUR. Het initieel huurrendement van deze operatie bedraagt 6,10 %.



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 06.11.2015, 8:00 CET

2.2. Oplevering van de renovatiewerken van het kantoorgebouw Guimard 10-12 (Brussel CBD)

De renovatiewerken van het kantoorgebouw Guimard 10-12, gelegen in de centrale zakenwijk van Brussel, werden op het einde van het derde kwartaal van 2015 voltooid.

Het totaal budget van de werken bedroeg 14,8 miljoen EUR. Bijna 75 % van de oppervlakte is reeds verhuurd. De commercialisering van de nog leegstaande ruimten is aan de gang.



2.3. Vernieuwing van kredietlijnen

In juli 2015 werden de volgende kredietlijnen die dit jaar vervallen, vernieuwd:

- een lijn voor 40 miljoen EUR, verlengd voor een periode van vijf jaar;
- een lijn voor 50 miljoen EUR, verlengd voor een periode van zeven jaar;
- een lijn voor 62 miljoen EUR, verlengd voor een periode van zeven jaar.

De gemiddelde looptijd van de schuld bedraagt zo 4,8 jaar op 30.09.2015.

2.4. Afsluiting van een nieuwe Interest Rate Swap voor 350 miljoen EUR

In augustus 2015 heeft de Groep een nieuwe Interest Rate Swap voor een bedrag van 350 miljoen EUR afgesloten aan 0,85 % om het risico van renteschommelingen van het jaar 2020 te dekken.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 06.11.2015, 8:00 CET

3. Geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema

A. NETTO COURANT RESULTAAT (in duizenden EUR)	30.09.2015	30.09.2014
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	150 393	146 568
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	7 660	13 632
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-3 538	-2 224
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoeding voor huurschade	-904	-220
Vastgoedresultaat	153 611	157 756
Technische kosten	-2 324	-3 471
Commerciële kosten	-501	-819
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-2 876	-3 195
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	147 910	150 271
Beheerkosten vastgoed	-10 697	-10 503
Operationeel vastgoedresultaat	137 213	139 768
Algemene kosten van de vennootschap	-5 675	-5 392
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	131 538	134 376
Financiële inkomsten (exclusief IAS 39) ¹	4 197	4 202
Financiële kosten (exclusief IAS 39) ²	-32 236	-43 405
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-12 129	-120 134
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint	347	813
Belastingen	-3 348	-934
Netto courant resultaat	88 369	-25 082
Minderheidsbelangen	-3 941	-3 212
Netto courant resultaat – aandeel Groep	84 428	-28 294

B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (in duizenden EUR)	30.09.2015	30.09.2014
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	1 940	-21 840
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10 292	-3 942
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint		127
Ander portefeuilleresultaat	142	1 558
Resultaat op de portefeuille	-8 210	-24 097
Minderheidsbelangen	45	-106
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	-8 165	-24 203

B. NETTO RESULTAAT (in duizenden EUR)	30.09.2015	30.09.2014
Netto resultaat	80 159	-49 179
Minderheidsbelangen	-3 896	-3 318
Netto resultaat – aandeel Groep	76 263	-52 497

¹ IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële opbrengsten op 30.09.2015 en 30.09.2014 respectievelijk 4 197 duizend EUR en 4 202 duizend EUR.

² IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële kosten op 30.09.2015 en 30.09.2014 respectievelijk -44 365 duizend EUR en -163 539 duizend EUR.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 06.11.2015, 8:00 CET

AANTAL AANDELEN	30.09.2015	30.09.2014
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	20 344 267	17 337 683
Aantal gewone aandelen in omloop	20 293 453	17 290 378
Aantal gewone aandelen in beschouwing genomen voor de berekening van het resultaat per aandeel	18 846 520	17 290 378
Aantal uitgegeven bevoorrechte aandelen	685 959	688 225
Aantal bevoorrechte aandelen in omloop	685 959	688 225
Aantal bevoorrechte aandelen in beschouwing genomen voor de berekening van het resultaat per aandeel	685 959	688 225
Totaal aantal uitgegeven aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	21 030 226	18 025 908
Totaal aantal aandelen in omloop	20 979 412	17 978 603
Totaal aantal aandelen in beschouwing genomen voor de berekening van het resultaat per aandeel	19 532 479¹	17 978 603

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema

De netto huurinkomsten bedragen 150,4 miljoen EUR op 30.09.2015, en zijn gestegen ten opzichte van 30.09.2014 (146,6 miljoen EUR). Deze verbetering is voornamelijk te danken aan de verwerving van zorgvastgoed in Nederland en Duitsland. De rubriek “Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren” evolueert van 13,6 miljoen EUR op 30.09.2014 naar 7,7 miljoen EUR op 30.09.2015, in hoofdzaak ten gevolge van de verkoop van het kantoorgebouw North Galaxy op 12.05.2014. De stijging van de rubriek Niet teruggevorderde huurkosten en belastingen op verhuurde gebouwen is toe te schrijven aan de toepassingen van de IFRIC 21 norm die de erkenning van de onroerende voorheffing en de vastgoedbelastingen van het jaar vanaf 1 januari van het lopende jaar vereist. Het vastgoedresultaat bedraagt 153,6 miljoen EUR op 30.09.2015, tegenover 157,8 miljoen EUR op 30.09.2014. Als de IFRIC 21 norm werd toegepast op 30.09.2014, zou het vastgoedresultaat op deze datum 157,1 miljoen EUR zijn geweest.

De directe en indirecte operationele kosten vertegenwoordigen 0,81 % van de gemiddelde waarde van het patrimonium in beheer op 30.09.2015, in vergelijking met 0,85 % op 31.12.2014. Het operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) bedraagt 131,5 miljoen EUR op 30.09.2015, tegenover 134,4 miljoen EUR een jaar eerder. Als de IFRIC 21 norm werd toegepast op 30.09.2014, zou het operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) op deze datum 133,3 miljoen EUR zijn geweest.

Het financieel resultaat (exclusief IAS 39 impact) bedraagt -28,0 miljoen EUR op 30.09.2015, tegenover -39,2 miljoen EUR op 30.09.2014. De gemiddelde schuldenlast daalt van 3,4 % op 31.12.2014 naar 2,9 % op 30.09.2015, dankzij de annulatie van FLOOR-opties in januari 2015 en herfinancieringen tegen voordelige voorwaarden. Het gemiddelde schuldniveau bedraagt 1 490,3 miljoen EUR op 30.09.2015, tegenover 1 611,4 miljoen EUR op 30.09.2014.

¹ Aantal aandelen pro rata temporis berekend om rekening te houden met het feit dat de 3 004 318 nieuwe aandelen, uitgegeven in mei 2015, pas vanaf 12.05.2015 deelgerechtigd zijn in het resultaat van boekjaar 2015.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 06.11.2015, 8:00 CET

De rubriek "Herwaardering van de financiële instrumenten" bedraagt -12,1 miljoen EUR op 30.09.2015. Zij omvat de herzieningskosten van de financiële instrumenten ten bedrage van -6,2 miljoen EUR, alsook de herzieningskosten van de converteerbare obligaties ten bedrage van -5,9 miljoen EUR.

De belastingen evolueren van -0,9 miljoen EUR op 30.09.2014 naar -3,3 miljoen EUR op 30.09.2015. Deze verslechtering is te wijten aan, enerzijds, de toepassing van de IFRIC 21 norm vanaf 2015, en anderzijds de recuperatie van bepaalde belastingen in 2014 (niet-recurrent).

Het netto courant resultaat – aandeel van de Groep bedraagt 84,4 miljoen EUR op 30.09.2015, tegenover -28,3 miljoen EUR op 30.09.2014. Per aandeel komt dit overeen met 4,32 EUR op 30.09.2015 en -1,58 EUR op 30.09.2014. Als de IFRIC 21 norm werd toegepast op 30.09.2014, zou het netto courant resultaat – aandeel van de Groep op deze datum -29,5 miljoen EUR, ofwel -1,65 EUR per aandeel zijn geweest.

Binnen het portefeuilleresultaat, bedraagt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa 1,9 miljoen EUR op 30.09.2015, tegenover -21,8 miljoen EUR op 30.09.2014. De cijfers van 2014 werden negatief beïnvloed door het boekhoudkundig verlies als gevolg van de betaalde registratierechten in het kader van de verkoop van het kantoorgebouw North Galaxy.

De variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt -10,3 miljoen EUR op 30.09.2015, tegenover -3,9 miljoen EUR op 30.09.2014. De waardedaling van de kantoorgebouwen die in de nabije toekomst dienen te worden gerenoveerd, wordt gedeeltelijk gecompenseerd door de waardeverhoging van het zorgvastgoed. Bij een ongewijzigde samenstelling is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen licht gedaald in vergelijking met 31.12.2014 (-0,3 %).

Het netto courant resultaat – aandeel van de Groep bedraagt 76,3 miljoen EUR op 30.09.2015, tegenover -52,5 miljoen EUR op 30.09.2014. Per aandeel komt dit overeen met 3,90 EUR op 30.09.2015 en -2,92 EUR op 30.09.2014. Als de IFRIC 21 norm werd toegepast op 30.09.2014, zou het netto courant resultaat – aandeel van de Groep op deze datum -53,7 miljoen EUR, ofwel -2,99 EUR per aandeel zijn geweest.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 06.11.2015, 8:00 CET

4. Geconsolideerde balans

ACTIVA (in duizenden EUR)	30.09.2015	31.12.2014
Vaste activa	3 483 112	3 410 050
Goodwill	118 356	118 356
Immateriële vaste activa	603	659
Vastgoedbeleggingen	3 279 972	3 195 773
Andere materiële vaste activa	367	411
Financiële vaste activa	136	10 933
Vorderingen financiële leaseings	77 720	78 018
Handelsvorderingen en andere vaste activa	39	38
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	5 919	5 862
Vlottende activa	104 252	88 962
Activa bestemd voor verkoop	3 105	3 410
Financiële vlottende activa	169	498
Vorderingen financiële leaseings	1 762	1 618
Handelsvorderingen	25 151	24 781
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	26 179	17 505
Kas en kasequivalenten	22 251	17 117
Overlopende rekeningen	25 635	24 033
TOTAAL ACTIVA	3 587 364	3 499 012

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden EUR)	30.09.2015	31.12.2014
Eigen vermogen	1 881 342	1 608 965
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</i>	<i>1 812 974</i>	<i>1 541 971</i>
Kapitaal	1 124 257	963 067
Uitgiftepremies	504 210	384 013
Reserves	108 244	247 562
Netto resultaat van het boekjaar	76 263	-52 671
<i>Minderheidsbelangen</i>	<i>68 368</i>	<i>66 994</i>
Verplichtingen	1 706 022	1 890 047
<i>Langlopende verplichtingen</i>	<i>1 033 771</i>	<i>1 303 250</i>
Voorzieningen	17 104	17 658
Langlopende financiële schulden	903 614	1 148 023
Andere langlopende financiële verplichtingen	77 601	102 041
Uitgestelde belastingen	35 452	35 528
<i>Kortlopende verplichtingen</i>	<i>672 251</i>	<i>586 797</i>
Kortlopende financiële schulden	535 220	473 499
Andere kortlopende financiële verplichtingen	22 836	24 698
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	82 247	59 850
Overlopende rekeningen	31 948	28 750
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 587 364	3 499 012

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 06.11.2015, 8:00 CET

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille¹ zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, bedraagt 3 415,1 miljoen EUR op 30.09.2015, tegenover 3 329,2 miljoen EUR op 31.12.2014. De reële waarde, opgenomen in de geconsolideerde balans, wordt bekomen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 30.09.2015 bedroeg de reële waarde 3 283,1 miljoen EUR, tegenover 3 199,2 miljoen EUR 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/GMF 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.

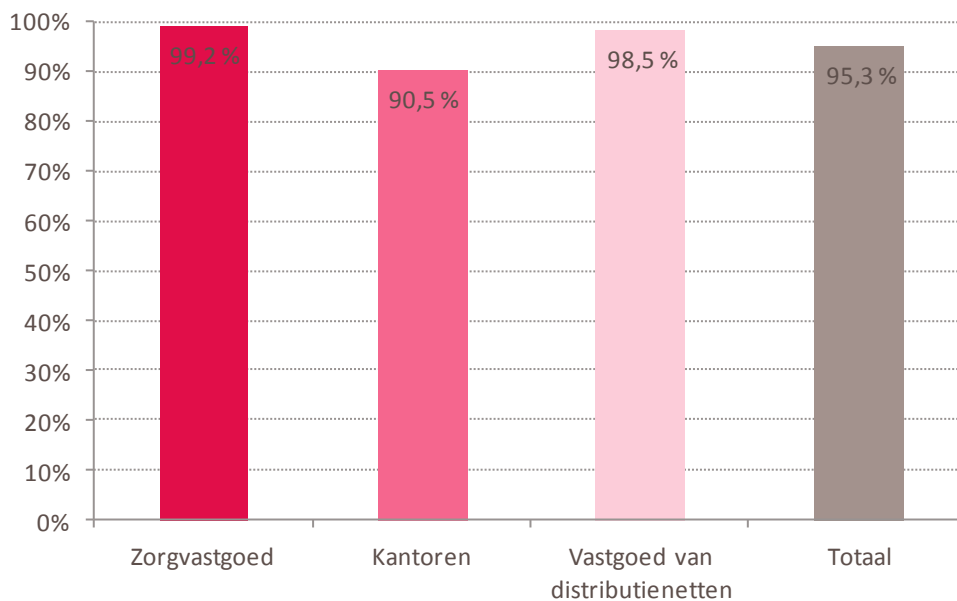
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 06.11.2015, 8:00 CET

5. Operationele resultaten

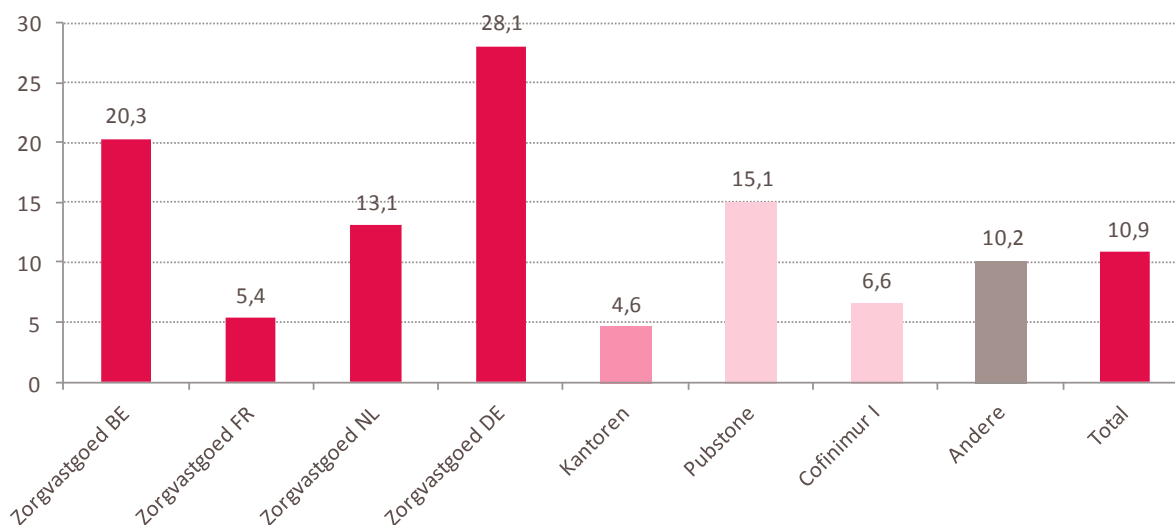
5.1. Bezettingsgraad (Berekend op basis van de huurinkomsten)

Berekend op basis van de reële huren en, voor de leegstaande gebouwen, de huurwaarde geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen:



Ter vergelijking: de bezettingsgraad op de Brusselse kantorenmarkt bedroeg 10,3 % op 30.09.2015 (bron: CBRE).

5.2. Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 06.11.2015, 8:00 CET

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 11,8 jaar.

5.3. Variatie in de bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille¹

	Bruto huurinkomsten op 30.09.2015 (in duizenden EUR)	Bruto huurinkomsten op 30.09.2014 (in duizenden EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille
Zorgvastgoed BE	40 265	36 461	+10,4 %	+0,3 %
Zorgvastgoed DE	1 859	0	nvt	nvt
Zorgvastgoed FR	18 671	20 581	-9,3 % ²	+0,3 %
Zorgvastgoed NL	4 937	933	+429,2 %	+1,0 %
Kantoren	57 882	58 410	-0,9 %	-1,2 %
Vastgoed van distributienetten	28 216	28 625	-1,4 %	-1,1 %
Andere	1 524	3 378	-54,9 %	+0,7 %
TOTALE PORTEFEUILLE	153 354	148 388	+3,3 %	-0,5 %

Bij een ongewijzigde samenstelling is het niveau van de huurgelden over de laatste 12 maanden met 0,5 % gedaald: de negatieve impact van vertrekken (-1,7 %) en heronderhandelingen (-0,5 %) is getemperd door de positieve impact van huurindexeringen (+0,4 %) en nieuwe verhuringen (+1,3 %). De terugval, bij ongewijzigde samenstelling, in het segment van vastgoed van distributienetten kan verklaard worden door het feit dat sommige activa (cafés en verzekeringsagentschappen) zijn vrijgekomen en op dit moment te koop zijn aangeboden. Bij de huidige perimeter zijn de bruto huurinkomsten gestegen met 3,3 % tussen 30.09.2014 en 30.09.2015.

6. Vastgoedpatrimonium op 30.09.2015

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 miljoen EUR)	30.09.2015	31.12.2014
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 415,1	3 329,2
Projecten en grondreserve	-77,2	-91,4
Totaal der gebouwen in uitbating	3 337,9	3 237,8
Contractuele huurinkomsten	219,4	211,9
Bruto rendement op de gebouwen in uitbating	6,6 %	6,5 %
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de schattingsdatum	230,1	222,6
Bruto rendement bij 100 % verhuring van de portefeuille	6,9 %	6,9 %
Bezettingsgraad van de gebouwen in uitbating¹	95,3 %	95,2 %

¹ Het sport- en wellnesscentrum La Rasante, gelegen Donkerstraat 56 te Brussel, werd overgedragen van de rubriek 'Andere' naar de rubriek 'Zorgvastgoed BE' tussen 30.09.2014 en 30.09.2015.

² De bruto huurinkomsten voor het zorgvastgoed in Frankrijk krompen door de verkoop van 5 zorginstellingen in Frankrijk in 2014.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 06.11.2015, 8:00 CET

Op 30.09.2015 omvat de rubriek *Projecten en grondreserve* in hoofdzaak de gebouwen Belliard 40, Vorst 24 en Woluwe 106-108. Zij omvat eveneens projecten en uitbreidingen in het zorgvastgoedsegment waarvan de belangrijkste gelegen zijn te Brussel, Eindhoven (Nederland) en Néville (Frankrijk).

Segment	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(in duizenden EUR)	(in %)	Variatie over de periode ²	(in duizenden EUR)	(in %)
Zorgvastgoed	1 430 288	43,6 %	+1,1 %	65 048	44,0 %
Duitsland	66 605	2,0 %	+2,7 %	1 829	1,2 %
België	888 915	27,1 %	+0,9 %	39 886	27,0 %
Frankrijk	382 724	11,7 %	+0,7 %	18 557	12,6 %
Nederland	92 044	2,8 %	+2,6 %	4 776	3,2 %
Kantoren	1 292 795	39,3 %	-1,9 %	53 751	36,3 %
Brussel Leopold/Louiza	322 190	9,8 %	+0,7 %	10 749	7,3 %
Brussel Centrum/Noord	115 715	3,5 %	+1,6 %	3 153	2,1 %
Brussel Gedecentraliseerd	534 372	16,3 %	-4,9 %	25 996	17,5 %
Brussel Periferie & Satellieten	139 515	4,2 %	-1,8 %	5 398	3,6 %
Antwerpen	66 234	2,0 %	+1,1 %	2 903	2,0 %
Andere regio's	114 769	3,5 %	+0,2 %	5 552	3,8 %
Vastgoed van distributenetten	533 941	16,3 %	+0,0 %	27 156	18,4 %
Pubstone - België	271 313	8,3 %	-0,6 %	14 264	9,6 %
Pubstone - Nederland	148 193	4,5 %	-0,8 %	7 306	5,0 %
Cofinimur I - Frankrijk	114 435	3,5 %	+2,3 %	5 586	3,8 %
Andere	26 053	0,8 %	-0,2 %	1 955	1,3 %
TOTALE PORTEFEUILLE	3 283 077	100 %	-0,3 %	147 910	100 %

7. Gebeurtenissen na 30.09.2015

Op 05.11.2015 heeft Cofinimmo een gesyndiceerde lening vernieuwd voor een periode van vijf jaar. Ze heeft eveneens het totaal bedrag opgetrokken tot 300 miljoen EUR en het aantal deelnemende financiële instellingen verhoogd naar zes. Als gevolg van deze transactie is de gemiddelde looptijd van de schuld verlengd tot 5,2 jaar.

¹ Berekend op basis van de huurinkomsten.

² Bij een constante samenstelling («like-for-like»).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 06.11.2015, 8:00 CET

8. Agenda van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2015	04.02.2016
Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag 2015	08.04.2016
Publicatie Duurzame Ontwikkelingsverslag 2015	08.04.2016
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.03.2016	28.04.2016
Gewone Algemene Vergadering voor 2015	11.05.2016
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2016	28.07.2016
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2016	10.11.2016
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2016	09.02.2017

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 bijna 3,3 miljard EUR en goed is voor een totale oppervlakte van 1 800 000 m². Met het oog op de demografische tendensen, is zij hoofdzakelijk actief in de zorgvastgoedsector (44 %), de kantorensector (39 %), alsook in vastgoed van distributienetten (16 %). 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-statuuut in België (GVV), in Frankrijk (SIIC) en in Nederland (FBI). Haar activiteiten worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, de Belgische regulator.

Op 30.09.2015 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo 2,0 miljard EUR. 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 06.11.2015, 8:00 CET

Bijlage 1. Geconsolideerde resultatenrekening – Schema Koninklijk Besluit van 13.07.2014 (cijfers op 30.09.2014 opnieuw behandeld om rekening te houden met de IFRIC 21 norm)

A. NETTO RESULTAAT (in duizenden EUR)	30.09.2015 met IFRIC	30.09.2014 met IFRIC	30.09.2014 zonder IFRIC
Huurinkomsten	150 509	146 624	146 624
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	7 660	13 632	13 632
Met verhuur verbonden kosten	-116	-56	-56
Netto huurresultaat	158 053	160 200	160 200
Recuperatie van vastgoedkosten	-88	821	821
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	38 650	34 024	34 024
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-816	-1 041	-1 041
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-42 188	-36 903	-36 248
Vastgoedresultaat	153 611	157 101	157 756
Technische kosten	-2 324	-3 471	-3 471
Commerciële kosten	-501	-819	-819
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2 876	-3 536	-3 195
Beheerkosten vastgoed	-10 697	-10 552	-10 503
Vastgoedkosten	-16 398	-18 378	-17 988
Operationeel vastgoedresultaat	137 213	138 723	139 768
Algemene kosten van de vennootschap	-5 675	-5 392	-5 392
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	131 538	133 331	134 376
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	1 940	-21 840	-21 840
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10 292	-3 942	-3 942
Ander portefeuilleresultaat	122	736	736
Operationeel resultaat	123 308	108 285	109 330
Financiële inkomsten	4 197	4 202	4 202
Netto interestkosten	-32 089	-42 663	-42 663
Andere financiële kosten	-147	-742	-742
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-12 129	-120 134	-120 134
Financieel resultaat	-40 168	-159 337	-159 337
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	347	940	940
Resultaat vóór belastingen	83 487	-50 112	-49 067
Vennootschapsbelasting	-3 348	-1 103	-934
Exit taks	20	822	822
Belastingen	-3 328	-281	-112
Netto resultaat	80 159	-50 393	-49 179
Minderheidsbelangen	-3 896	-3 318	-3 318
Netto resultaat – aandeel Groep	76 263	-53 711	-52 497
Netto courant resultaat – aandeel Groep	84 428	-29 508	-28 294
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	-8 165	-24 203	-24 203

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 06.11.2015, 8:00 CET

B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING (in duizenden EUR)	30.09.2015 met IFRIC	30.09.2014 met IFRIC	30.09.2014 zonder IFRIC
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		-1 588	-1 588
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen zoals gedefinieerd in	13 630	49 511	49 511
Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening	13 630	47 923	47 923
Minderheidsbelangen		11	11
Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel Groep	13 630	47 934	47 934

C. GLOBAAL RESULTAAT (in duizenden EUR)	30.09.2015 met IFRIC	30.09.2014 met IFRIC	30.09.2014 zonder IFRIC
Globaal resultaat	93 789	-2 470	-1 256
Minderheidsbelangen	-3 896	-3 307	-3 307
Globaal resultaat – aandeel Groep	89 893	-5 777	-4 563

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 06.11.2015, 8:00 CET

Bijlage 2. Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (cijfers op 30.09.2014 opnieuw behandeld om rekening te houden met de IFRIC 21 norm)

A. NETTO COURANT RESULTAAT (in duizenden EUR)	30.09.2015 met IFRIC	30.09.2014 met IFRIC	30.09.2014 zonder
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	150 393	146 568	146 568
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non	7 660	13 632	13 632
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde	-3 538	-2 879	-2 224
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoeding voor	-904	-220	-220
Vastgoedresultaat	153 611	157 101	157 756
Technische kosten	-2 324	-3 471	-3 471
Commerciële kosten	-501	-819	-819
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-2 876	-3 536	-3 195
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	147 910	149 275	150 271
Beheerkosten vastgoed	-10 697	-10 552	-10 503
Operationeel vastgoedresultaat	137 213	138 723	139 768
Algemene kosten van de vennootschap	-5 675	-5 392	-5 392
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	131 538	133 331	134 376
Financiële inkomsten (exclusief IAS 39)	4 197	4 202	4 202
Financiële kosten (exclusief IAS 39)	-32 236	-43 405	-43 405
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-12 129	-120 134	-120 134
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	347	813	813
Belastingen	-3 348	-1 103	-934
Netto courant resultaat	88 369	-26 296	-25 082
Minderheidsbelangen	-3 941	-3 212	-3 212
Netto courant resultaat – aandeel Groep	84 428	-29 508	-28 294

B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (in duizenden EUR)	30.09.2015 met IFRIC	30.09.2014 met IFRIC	30.09.2014 zonder
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	1 940	-21 840	-21 840
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10 292	-3 942	-3 942
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures		127	127
Ander portefeuilleresultaat	142	1 558	1 558
Resultaat op de portefeuille	-8 210	-24 097	-24 097
Minderheidsbelangen	45	-106	-106
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	-8 165	-24 203	-24 203

B. NETTO RESULTAAT (in duizenden EUR)	30.09.2015 met IFRIC	30.09.2014 met IFRIC	30.09.2014 zonder
Netto resultaat	80 159	-50 393	-49 179
Minderheidsbelangen	-3 896	-3 318	-3 318
Netto resultaat – aandeel Groep	76 263	-53 711	-52 497

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 06.11.2015, 8:00 CET

Bijlage 3. Resultaat per aandeel (cijfers op 30.09.2014 opnieuw behandeld om rekening te houden met de IFRIC 21 norm)

(in EUR)	30.09.2015 met IFRIC	30.09.2014 met IFRIC	30.09.2014 zonder IFRIC
Netto courant resultaat (exclusief IAS) – aandeel Groep	4,96	5,03	5,10
IAS 39 impact	-0,64	-6,68	-6,68
Netto courant resultaat – aandeel Groep	4,32	-1,65	-1,58
Resultaat op de portefeuille	-0,42	-1,34	-1,34
Netto resultaat – aandeel Groep	3,90	-2,99	-2,92