



together
in real estate

ACTIVITEITEN EN RESULTATEN VAN HET DERDE KWARTAAL 2014

Netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact): € 5,10

ongewijzigd in vergelijking met 30.09.2013
in lijn met het vooruitzicht van € 6,61 voor het boekjaar 2014

Netto-actiefwaarde per aandeel (in reële waarde): € 85,79

tegenover € 85,77 op 31.12.2013 (+0,02%)

Schuldratio: 47,9%

tegenover 48,9% op 31.12.2013

Variatie in de reële waarde van de portefeuille, bij een ongewijzigde samenstelling: -0,1%

tegenover 31.12.2013

Variatie in de bruto huurinkomsten, bij een ongewijzigde portefeuille: +1,0%

tegenover 30.09.2013

Verwerving van het stelsel van Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV)¹

¹ Gebeurtenis na 30.09.2014



1. Samenvatting van de activiteiten

Tijdens het derde kwartaal van dit jaar heeft Cofinimmo aangetoond dat zij haar zorgvastgoedportefeuille actief beheert. Ze heeft zes activa verkocht, een te renoveren actief verworven, en de bouwwerken van een nieuwe instelling voltooid. In het kantorenssegment is de renovatie van het gebouw Livingstone II (Brussel CBD) voltooid. De Europese Commissie heeft er haar intrek genomen in het kader van een huurovereenkomst van 15 jaar. Op financieel vlak werd de gemiddelde schuldenlast verlaagd tot 3,5%.

Tussen 30.09.2014 en de goedkeuringsdatum van dit persbericht, heeft de heer Jérôme Descamps Cofinimmo vervoegd als Chief Financial Officer en lid van het Directiecomité. Daarnaast zal de vennootschap, dankzij de steun van haar aandeelhouders, in november 2014 overschakelen van het stelsel van openbare vastgoed BEVAK naar het stelsel van openbare Gereguleerde VastgoedVennootschap.

2. Geconsolideerde kerncijfers

2.1. Algemene gegevens

(x € 1 000 000)	30.09.2014	31.12.2013
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 120,4	3 347,0
(x € 1 000)	30.09.2014	30.09.2013
Vastgoedresultaat	157 756	162 887
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	134 376	140 607
Financieel resultaat	-159 337	-57 099
Netto courant resultaat (aandeel Groep)	-28 294	79 074
Resultaat op de portefeuille (aandeel Groep)	-24 203	-21 428
Netto resultaat (aandeel Groep)	-52 497	57 646
	30.09.2014	31.12.2013
Beheerkosten/Gemiddelde patrimoniumwaarde in beheer ¹	0,88%	0,83%
Operationele marge	85,2%	85,6%
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten ² (in jaren)	10,9	11,6
Bezettingsgraad ³	95,0%	95,4%
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,97%	7,03%
Netto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,53%	6,55%
Schuldratio ⁴	47,9%	48,9%
Gemiddelde rentevoet van de leningen ⁵	3,5%	3,9%
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	3,7	3,8

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 gebouwen, 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.

Gegevens per aandeel¹ (in €)

(in €)	30.09.2014	30.09.2013
Netto courant resultaat – aandeel Groep - exclusief IAS 39 impact	5,10	5,10
IAS 39 impact	-6,68	-0,61
Netto courant resultaat – aandeel Groep	-1,58	4,49
Gerealiseerd resultaat op de portefeuille	-1,21	-0,01
Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille ²	-0,13	-1,20
Netto resultaat – aandeel Groep	-2,92	3,28

Intrinsieke waarde van het aandeel	30.09.2014	31.12.2013
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in reële waarde ³ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2013	85,79	85,77
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ⁴ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2013	89,96	90,24

Verwaterde intrinsieke waarde per aandeel⁵	30.09.2014	31.12.2013
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in reële waarde ³ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2013	91,78	90,58
Geherwaardeerd netto actief per aandeel in investeringswaarde ⁴ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2013	95,22	94,40

2.2. Key performance indicatoren overeenkomstig het EPRA referentiesysteem⁶

(in € per aandeel)	30.09.2014	30.09.2013
EPRA resultaat	5,10	5,10
(in € per aandeel)	30.09.2014	31.12.2013
EPRA Netto-Actief Waarde (NAW)	95,25	98,85
EPRA Aangepaste NAW (NNNAW)	91,78	95,74
(in %)	30.09.2014	31.12.2013
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	6,09%	6,20%
EPRA Aangepast NIR	6,04%	6,16%
EPRA Huurleegstand	5,2%	5,0%
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)	18,9%	18,9%
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)	15,8%	16,0%

¹ Gewone en bevoorrechte aandelen.

² Het gaat hoofdzakelijk om de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

³ Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.

⁴ Investeringswaarde: vóór aftrek van transactiekosten.

⁵ 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.

⁶ Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving op de GVV's en zijn niet onderworpen aan een nazicht vanwege overheidsinstanties.



together
in real estate

3. Voornaamste gebeurtenissen die zich in de loop van het derde kwartaal 2014 hebben voorgedaan

3.1. Zorgvastgoed

Verkoop van zes EHPAD¹ in Frankrijk voor € 45,2 miljoen

Op 04.07.2014 heeft Cofinimmo de EHPAD Villa Saint-Dominique in Rouen verkocht. De Franse uitbater Korian maakte het actief op het einde van de huurovereenkomst vrij.

Op 23.09.2014 heeft Cofinimmo vijf bijkomende EHPAD in Frankrijk verkocht. Deze gebouwen werden verhuurd aan Korian. Door deze transactie daalde het aandeel van Korian in de totale huurgelden van Cofinimmo van 17,3% op 30.06.2014 naar 15,9% op 30.09.2014.

De totale verkoopprijs van deze zes EHPAD bedroeg € 45,2 miljoen. Dit stemt overeen met de investeringswaarde die op 31.12.2013 werd bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

Verwerving van een te renoveren en uit te breiden SSR² kliniek in Frankrijk voor € 5,2 miljoen

Op 31.07.2014 verwierf Cofinimmo de SSR kliniek Caux du Littoral te Néville (Haute Normandie). De bestaande site zal tegen juli 2015 gerenoveerd en uitgebreid worden. Bij de oplevering van de werken zal de huurovereenkomst van het type “triple net”, afgesloten met de uitbater Handra, in werking treden. De overeenkomst heeft een duurtijd van 12 jaar.

De verwervingsprijs van de grond en de bestaande constructies en het budget voor de renovatie- en uitbreidingswerken bedragen in totaal € 5,2 miljoen, exclusief BTW. Het verwachte initieel huurrendement bedraagt 7,5%.

Handra is een Franse privégroep met 150 bedienden. De Groep baat 158 bedden uit, verdeeld over vier EHPAD of SSR sites in Frankrijk. Zij concentreert zich op kleine, te renoveren structuren (25 tot 60 bedden) die in zones met hogere koopkracht gelegen zijn.

¹ Etablissements d’Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes: woon- en zorgcentra.

² Clinique de Soins de Suite et de Réadaptation: revalidatiecentrum.

Oplevering van een nieuw woon- en zorgcentrum te Aalst (België)

De bouwwerken van het woon- en zorgcentrum De Mouterij te Aalst werden opgeleverd in de loop van het derde kwartaal. De instelling telt 116 bedden en 12 assistentiewoningen over een totale oppervlakte van 7 643m². Het actief is sinds begin juli verhuurd aan de uitbatersgroep Senior Assist in het kader van een 27-jarige huurovereenkomst van het type “triple net”.

De totale waarde van de grond en de werken bedraagt € 13,9 miljoen. Het verwachte initieel huurrendement bedraagt 6,35%.



3.2. Kantoren

Verhuur van het gebouw Livingstone II aan de Europese Commissie

In augustus 2014 heeft Cofinimmo de renovatiewerken van het kantoorgebouw Livingstone II, gelegen in de Leopoldwijk te Brussel, voltooid. De Europese Commissie en Cofinimmo hebben een vruchtgebruikovereenkomst ondertekend voor de volledige 17 000m² van het gebouw. De Europese Commissie heeft er haar nieuw opleidingscentrum ondergebracht. De overeenkomst is ingegaan op 14.08.2014 en heeft een duurtijd van 15 jaar. De initiële jaarlijkse vergoeding bedraagt € 2,7 miljoen en zal jaarlijks geïndexeerd worden.

Verhuringactiviteit

Op 30.09.2014 werd 74% van de kantoorruimten waarvan de huurovereenkomst eindigt in 2014 of met een opzegoptie in 2014, veiliggesteld. Voor 32% van de ruimten heeft de huurder de opzegoptie niet uitgeoefend, en voor 42% werd de huur heronderhandeld of werd een nieuwe huurder gevonden.

3.3. Financiering

Uitbreiding van twee kredietlijnen voor € 140 miljoen

In de loop van de maand juli werden twee kredietlijnen die op 31.08.2014 vervielen, vernieuwd voor vijf jaar. Deze kredietlijnen bedragen respectievelijk € 100 miljoen en € 40 miljoen.

De schulden die in 2014 en 2015 vervallen, zijn nu geherfinancierd.

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

A. NETTO COURANT RESULTAAT	30.09.2014	30.09.2013
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	146 568	146 397
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	13 632	18 957
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-2 224	-1 798
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoeding voor huurschade	-220	-669
Vastgoedresultaat	157 756	162 887
Technische kosten	-3 471	-2 167
Commerciële kosten	-819	-712
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3 195	-3 094
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	150 271	156 914
Beheerkosten vastgoed	-10 503	-11 265
Operationeel vastgoedresultaat	139 768	145 649
Algemene kosten van de vennootschap	-5 392	-5 042
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	134 376	140 607
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39) ¹	4 202	4 302
Financiële kosten (exclusief IAS 39) ²	-43 405	-50 682
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-120 134	-10 719
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint	813	1 095
Belastingen	-934	-1 672
Netto courant resultaat	-25 082	82 931
Minderheidsbelangen	-3 212	-3 857
Netto courant resultaat – aandeel Groep	-28 294	79 074

B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	30.09.2014	30.09.2013
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-21 840	-256
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3 942	-19 566
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint	127	112
Ander resultaat op de portefeuille	1 558	-1 706
Resultaat op de portefeuille	-24 097	-21 416
Minderheidsbelangen	-106	-12
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	-24 203	-21 428

C. NETTO RESULTAAT	30.09.2014	30.09.2013
Netto resultaat	-49 179	61 515
Minderheidsbelangen	-3 318	-3 869
Netto resultaat – aandeel Groep	-52 497	57 646

AANTAL AANDELEN	30.09.2014	30.09.2013
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	17 337 683	16 953 421
Aantal uitgegeven en niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen	688 225	689 263
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	17 290 378	16 903 954
Aantal bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	688 225	689 263
Totaal aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	17 978 603	17 593 217

¹ IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële opbrengsten op 30.09.2014 en 30.09.2013 respectievelijk K€ 4 202 en K€ 16 059.

² IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële kosten op 30.09.2014 en 30.09.2013 respectievelijk K€ -163 539 en K€ -73 158.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2014, 8:00 CET

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema

De netto huurinkomsten bedragen € 146,6 miljoen op 30.09.2014, wat vergelijkbaar is met 30.09.2013 (€ 146,4 miljoen). De “Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren” evolueren van € 19,0 miljoen op 30.09.2013 naar € 13,6 miljoen op 30.09.2014, in hoofdzaak ten gevolge van de verkoop van het kantoorgebouw North Galaxy op 12.05.2014. Het vastgoedresultaat bedraagt € 157,8 miljoen op 30.09.2014, in vergelijking met € 162,9 miljoen op 30.09.2013, hetzij een daling van 3,2%.

De directe en indirecte operationele kosten vertegenwoordigen 0,88% van de gemiddelde waarde van het patrimonium op 30.09.2014, in vergelijking met 0,78% op 30.09.2013. Het operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) bedraagt € 134,4 miljoen op 30.09.2014, tegenover € 140,6 miljoen een jaar eerder.

Het financieel resultaat (exclusief IAS39 impact) bedraagt € -39,2 miljoen op 30.09.2014, in vergelijking met € -46,4 miljoen op 30.09.2013. De gemiddelde rentevoet, bankmarges inbegrepen¹, daalt van 3,9% op 30.09.2013 naar 3,5% op 30.09.2014, o.m. dankzij de annulering van FLOOR-opties op 12.05.2014. Het gemiddelde schuldniveau daalt eveneens (€ 1 611,4 miljoen op 30.09.2014, tegenover € 1 681,1 miljoen op 30.09.2013). De “Herwaardering van de financiële instrumenten” bedraagt € -120,1 miljoen op 30.09.2014 en bevat de herstructureringskosten van de renteafdekkingsinstrumenten voor € -56 miljoen², alsook het effect van de rentedaling op de instrumenten die niet werden geherstructureerd voor € -57 miljoen.

Het netto courant resultaat – aandeel van de Groep bedraagt € -28,3 miljoen op 30.09.2014, in vergelijking met € 79,1 miljoen op 30.09.2013. Per aandeel komt dit overeen met € -1,58 op 30.09.2014 en € 4,49 op 30.09.2013.

Binnen het resultaat op de portefeuille, bedraagt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa € -21,8 miljoen op 30.09.2014, waarin voornamelijk het verlies van € 24 miljoen bij de verkoop van het kantoorgebouw North Galaxy vervat is. Dit verlies is te wijten aan de betaalde registratierechten. De variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen evolueert van € -19,6 miljoen op 30.09.2013 naar € -3,9 miljoen op 30.09.2014. De waardeverlaging van de kantoorgebouwen die in de nabije toekomst een renovatie zullen ondergaan, wordt gecompenseerd door o.m. de waardeverhoging van het kantoorgebouw Livingstone II, ten gevolge van de bekendmaking van de ondertekening van de huurovereenkomst met de Europese Commissie, en door de waardeverhoging van de zorgactiva in België en Frankrijk, in hoofdzaak ten gevolge van de indexering van de huurovereenkomsten. Bij een ongewijzigde samenstelling (“like-for-like”) is de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen licht gedaald in vergelijking met deze op 31.12.2013. (-0.1%).

¹ Betaalde marges die toegevoegd worden aan de vlottende rente (Euribor).

² Het betreft in hoofdzaak het opnemen in het resultaat van de afdekkingsinstrumenten waarvan de relatie werd stopgezet. Hun negatieve waarde werd reeds opgenomen als negatieve reserves in het eigen vermogen.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2014, 8:00 CET

Het netto resultaat – aandeel van de Groep bedraagt € -52,5 miljoen op 30.09.2014, tegenover € 57,6 miljoen op 30.09.2013. Per aandeel komt dit overeen met € -2,92 op 30.09.2014 en € 3,28 op 30.09.2013.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2014, 8:00 CET

5. Geconsolideerde balans (x € 1 000)

	30.09.2014	31.12.2013
Vaste activa	3 342 503	3 565 180
Goodwill	129 356	129 356
Immateriële vaste activa	669	753
Vastgoedbeleggingen	3 116 728	3 338 709
Andere materiële vaste activa	1 022	677
Financiële vaste activa	11 010	20 941
Vorderingen van financiële leasing	77 938	67 449
Handelsvorderingen en andere vaste activa	39	40
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	5 741	7 255
Vlottende activa	129 156	105 263
Activa bestemd voor verkoop	3 630	8 300
Financiële vlottende activa	982	2 782
Vorderingen van financiële leasing	1 461	1 236
Handelsvorderingen	29 179	25 698
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	13 481	24 304
Kas en kasequivalenten	53 691	15 969
Overlopende rekeningen	26 732	26 974
TOTAAL ACTIVA	3 471 659	3 670 443

	30.09.2014	31.12.2013
Eigen vermogen	1 609 415	1 681 462
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de	1 542 418	1 614 937
Kapitaal	963 448	942 825
Uitgiftepremies	384 362	372 110
Reserves	247 105	241 265
Netto resultaat van het boekjaar	-52 497	58 737
Minderheidsbelangen	66 997	66 525
Verplichtingen	1 862 244	1 988 981
Langlopende verplichtingen	1 248 530	1 412 904
Voorzieningen	16 830	18 180
Langlopende financiële schulden	1 111 041	1 266 665
Andere langlopende financiële verplichtingen	86 321	93 304
Uitgestelde belastingen	34 338	34 755
Kortlopende verplichtingen	613 714	576 077
Kortlopende financiële schulden	473 914	455 509
Andere kortlopende financiële verplichtingen	28 493	21 921
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	76 196	64 680
Overlopende rekeningen	35 111	33 967
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 471 659	3 670 443



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2014, 8:00 CET

Toelichting bij de geconsolideerde balans

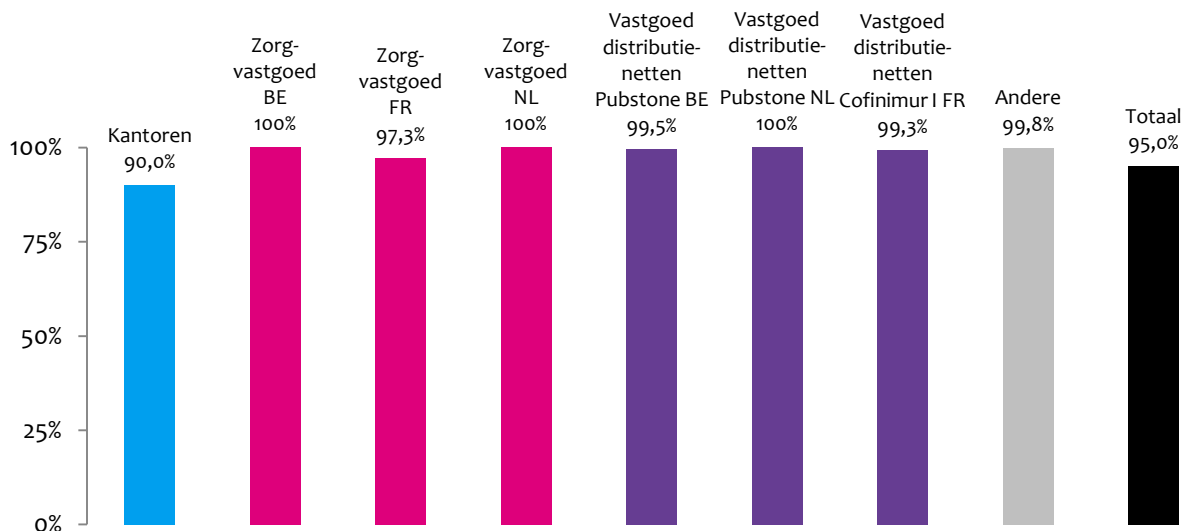
De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille¹ zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, bedraagt € 3 248,4 miljoen op 30.09.2014, in vergelijking met € 3 478,9 miljoen op 31.12.2013. De reële waarde, opgenomen in de geconsolideerde balans bij toepassing van de IAS 40 norm, wordt bekomen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 30.09.2014 bedroeg de reële waarde € 3 120,4 miljoen, in vergelijking met € 3 347,0 miljoen op 31.12.2013.

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.

6. Operationele resultaten

6.1. Bezettingsgraad

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



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

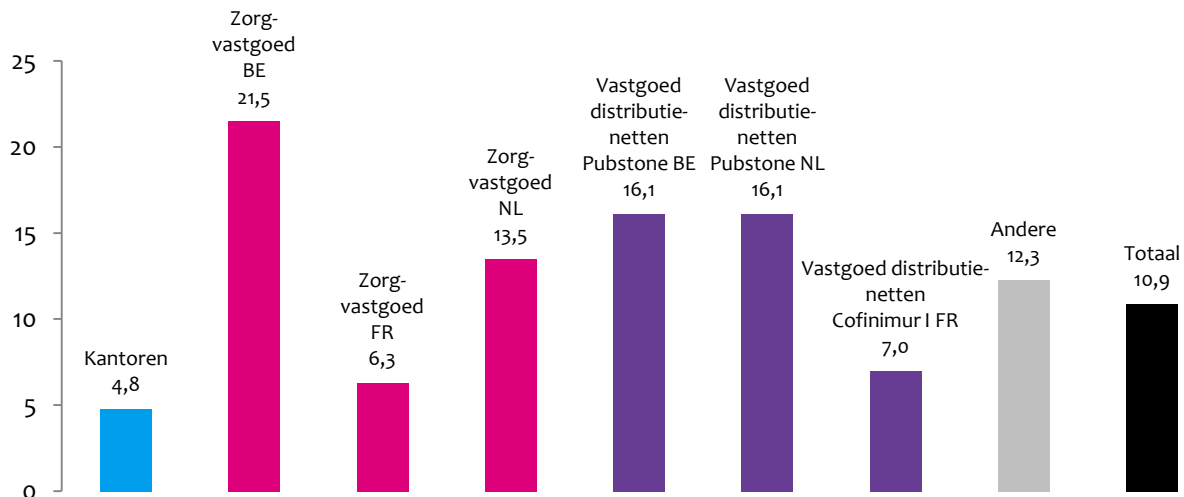


together
in real estate

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
Brussel, embargo tot 07.11.2014, 8:00 CET

6.2. Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten

In jaren, tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder:



6.3. Variatie in de bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

In € miljoen:

	Bruto huurinkomsten op 30.09.2014	Bruto huurinkomsten op 30.09.2013	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille
Kantoren	58,4	60,0	-2,6%	0,8%
Zorgvastgoed BE	36,5	34,6	5,2%	1,2%
Zorgvastgoed FR	20,6	21,5	-4,1%	0,2%
Zorgvastgoed NL	0,9	0,6	49,9%	2,9%
Vastgoed van distributienetten	28,6	28,3	1,8%	1,8%
Andere	3,4	3,4	-1,2%	1,0%
TOTALE PORTEFEUILLE	148,4	148,4	0,0%	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 (-1,2%) en heronderhandelingen (-0,4%) is gecompenseerd door de positieve impact van huurindexeringen (+1,2%) en nieuwe verhuringen (+1,4%).

7. Vastgoedpatrimonium

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>		
(x € 1 000 000)	30.09.2014	31.12.2013
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 248,4	3 478,9
Projecten en grondreserve	-80,8	-134,1
Totaal der gebouwen in uitbating	3 167,6	3 344,8
Contractuele huurinkomsten	209,7	224,2
Bruto rendement op de gebouwen in uitbating	6,62%	6,70%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de schattingsdatum	220,7	235,0
Bruto rendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,97%	7,03%
Bezettingsgraad van de gebouwen in uitbating¹	95,0%	95,4%

Op 30.09.2014 omvat de rubriek *Projecten en grondreserve* in hoofdzaak de gebouwen Livingstone I, Wetenschap 15-17 en Woluwe 34 te Brussel. Zij omvat eveneens projecten en uitbreidingen in het zorgvastgoedsegment in België, waarvan de belangrijkste gelegen zijn te Evere, Koksijde en Ukkel.

Segment	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(in € 1 000)	(in %)	Variatie over de periode ²	(in € 1 000)	(in %)
Kantoren	1 311 353	42,0%	-1,0%	62 675	41,7%
Brussel Leopold/Louiza	309 246	9,9%	2,3%	10 762	7,2%
Brussel Centrum/ Noord	110 404	3,5%	3,1%	8 641	5,8%
Brussel Gedecentraliseerd	571 708	18,3%	-4,0%	27 560	18,3%
Brussel Periferie & Satellieten	142 912	4,6%	-0,6%	6 842	4,6%
Antwerpen	63 915	2,1%	-0,4%	3 077	2,0%
Andere regio's	113 168	3,6%	1,3%	5 793	3,8%
Zorgvastgoed	1 210 145	38,8%	0,4%	57 966	38,6%
België	814 168	26,1%	0,6%	36 308	24,2%
Frankrijk	378 187	12,1%	0,3%	20 746	13,8%
Nederland	17 790	0,6%	-2,0%	912	0,6%
Vastgoed van distributenetten	534 231	17,1%	0,1%	27 698	18,4%
Pubstone - België	273 664	8,8%	0,5%	14 555	9,7%
Pubstone - Nederland	148 767	4,7%	-1,4%	7 351	4,9%
Cofinimur I - Frankrijk	111 800	3,6%	1,1%	5 792	3,8%
Andere	64 629	2,1%	5,7%	1 932	1,3%
TOTALE PORTEFEUILLE	3 120 358	100%	-0,1%	150 271	100%

¹ Berekend op basis van de huurinkomsten.

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



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2014, 8:00 CET

8. Gebeurtenissen na 30.09.2014

8.1. Aanwerving van de heer Jérôme Descamps, nieuwe Chief Financial Officer (CFO)

Dhr. Jérôme Descamps heeft Cofinimmo op 01.10.2014 vervoegd als CFO en lid van het Directiecomité van de Groep. Zijn benoeming werd voorgelegd aan de Financial Services & Markets Authority (FSMA) en zal effectief worden zodra deze haar goedkeuring heeft gegeven.

Jérôme Descamps (47 jaar) studeerde af aan de “Ecole Supérieure de Gestion Finance” (Parijs) en heeft meer dan 20 jaar ervaring in de vastgoedsector. Tot voor kort was hij CFO van de Société de la Tour Eiffel, een “Société d’Investissement Immobilier Cotée” (SIIC) genoteerd op NYSE Euronext Parijs. Hij is MRICS (member of the Royal Institute of Chartered Surveyors) en heeft de Franse nationaliteit.

8.2. Verandering van statuut: van vastgoed BEVAK naar Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV)

De Buitengewone Algemene Vergadering van 22.10.2014 heeft de wijziging van de Statuten van Cofinimmo met een 99,8% meerderheid goedgekeurd. Deze wijziging houdt in dat de vennootschap op 06.11.2014¹ is overgestapt van het stelsel van openbare vastgoed BEVAK naar openbare GVV.

Deze wijziging laat Cofinimmo toe zich te positioneren als Belgische Real Estate Investment Trust (BREIT) om haar zichtbaarheid en haar begrip door de internationale beleggers te verbeteren en om te vermijden dat zij wordt beschouwd als een « alternatieve beleggingsinstelling », een kwalificatie die zich voortaan zal richten op Vastgoed BEVAKS.

Het uittredingsrecht werd voor 9 489 gewone aandelen uitgeoefend. Dit is 0,05% van het totaal aantal aandelen dat vandaag in omloop is en bedraagt in totaal € 892 155,78².

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 Officer
Tel.: +32 2 373 94 21
egrauls@cofinimmo.be

¹ Datum waarop alle betalingen aan de aandeelhouders die hun uittredingsrecht hebben uitgeoefend, zijn voltooid.

² Voor meer informatie over de redenen, voorwaarden en gevolgen van deze statutenwijziging, zie onze persberichten van 29.08.2014, 21.10.2014 en 22.10.2014, alsook het informatiedocument op onze website.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2014, 8:00 CET

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 en Nederland, een waarde heeft van meer dan € 3,1 miljard en goed is voor een totale oppervlakte van 1 750 000m². Met het oog op de demografische tendensen, is zij hoofdzakelijk actief in de kantorensector (42%), de zorgvastgoedsector (39%), alsook in vastgoed van distributienetten (17%). Als onafhankelijke Vennootschap die de strikste normen inzake corporate governance en duurzaamheid toepast, biedt Cofinimmo diensten aan haar huurders aan en beheert zij haar patrimonium via een team van 110 medewerkers te Brussel.

Cofinimmo is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet het fiscale REIT-statuuut 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 30.09.2014 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo € 1,5 miljard. De vennootschap past een voorzichtig investeringsbeleid toe en vormt een gematigd risicoprofiel voor de institutionele en particuliere beleggers. Zij streeft naar een hoog rendement in dividenden en een kapitaalbescherming op lange termijn.

www.cofinimmo.com

Follow us on:



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

A. NETTO RESULTAAT	30.09.2014	30.09.2013
Huurinkomsten	146 624	146 424
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	13 632	18 957
Met verhuur verbonden kosten	-56	-27
Netto huurresultaat	160 200	165 354
Recuperatie van vastgoedkosten	821	69
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	34 024	32 979
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling op het einde van de huur	-1 041	-738
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-36 248	-34 777
Vastgoedresultaat	157 756	162 887
Technische kosten	-3 471	-2 167
Commerciële kosten	-819	-712
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-3 195	-3 094
Beheerkosten vastgoed	-10 503	-11 265
Vastgoedkosten	-17 988	-17 238
Operationeel vastgoedresultaat	139 768	145 649
Algemene kosten van de vennootschap	-5 392	-5 042
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	134 376	140 607
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-21 840	-256
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3 942	-19 566
Ander resultaat op de portefeuille	736	-1 946
Operationeel resultaat	109 330	118 839
Financiële inkomsten	4 202	4 302
Netto interestkosten	-42 663	-49 744
Andere financiële kosten	-742	-938
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-120 134	-10 719
Financieel resultaat	-159 337	-57 099
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	940	1 207
Resultaat vóór belastingen	-49 067	62 947
Vennootschapsbelasting	-934	-1 672
Exit taks	822	240
Belastingen	-112	-1 432
Netto resultaat	-49 179	61 515
Minderheidsbelangen	-3 318	-3 869
Netto resultaat – aandeel Groep	-52 497	57 646
Netto courant resultaat – aandeel Groep	-28 294	79 074
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	-24 203	-21 428



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2014, 8:00 CET

B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN DE RESULTATENREKENING	30.09.2014	30.09.2013
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-1 588	-1 522
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen zoals gedefinieerd in IFRS	49 511	49 499
Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening	47 923	47 977
Minderheidsbelangen	11	-14
Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel Groep	47 934	47 963

C. GLOBAAL RESULTAAT	30.09.2014	30.09.2013
Globaal resultaat	-1 256	109 492
Minderheidsbelangen	-3 307	-3 883
Globaal resultaat – aandeel Groep	-4 563	105 609