

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

## Jaarresultaten 2014

### Operationele en financiële resultaten groter dan de doelstellingen

- Stijging van de bruto huurgelden met 1,0% bij een ongewijzigde samenstelling
- **Netto courant resultaat per aandeel (exclusief IAS 39 impact) – aandeel van de Groep van € 6,70 in 2014, in overeenstemming met het vooruitzicht van € 6,61**
- Netto courante cashflow per aandeel van € 5,74, stijging met 9,1%

### Netto resultaat per aandeel van € -2,93 in 2014

- IAS 39 impact per aandeel van € -7,57 als gevolg van de herstructurering van de financiële afdekkingsinstrumenten en het effect van de rentedaling op hun herwaardering

### Nieuw evenwicht van de portefeuille en verdere diversificatie in het zorgvastgoed

- Verkoop van kantoorgebouwen voor M€ 488
- Verwervingen in het zorgvastgoedsegment voor M€ 91, meer bepaald in Nederland (M€ 76), en een eerste verwerving in Duitsland (M€ 11)
- Geplande investeringspijplijn (zonder verwervingen) van M€ 236 voor 2015-2017

### Optimalisatie van de financiële structuur

- Schuldratio gedaald tot 48,1% eind 2014
- Vermindering van de schuldenlast van 3,9% in 2013 tot 3,4% in 2014, en verdere verbetering verwacht in 2015

### Goed behoud van de waarde van het patrimonium

- Waarde van de portefeuille stabiel (-0,2%) bij een ongewijzigde samenstelling
- EPRA NAW van € 96,08 per aandeel en NAW in reële waarde van € 85,80 per aandeel

### Verwerving van het nieuwe stelsel van Gereguleerde VastgoedVennootschap (GVV)

#### Dividend 2014 bevestigd

- € 5,50 per gewoon aandeel, betaalbaar vanaf eind mei 2015

#### Vooruitzichten voor 2015

- Vooruitzicht van een netto courant resultaat (exclusief IAS 39 impact) - aandeel van de Groep van € 6,85 per aandeel
- Bijdrage van de alternatieve activa tot het operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille): 65% - Kantoren: 35%
- Gemiddelde schuldenlast onder 3%
- Vooruitzicht van een bruto dividend van € 5,50 per gewoon aandeel voor het boekjaar 2015

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

<b>Inhoudsopgave</b>	
<b>1. Samenvatting van de activiteiten en geconsolideerde kerncijfers</b>	<b>p. 3</b>
1.1. Samenvatting van de activiteiten	p. 3
1.2. Geconsolideerde kerncijfers	p. 4
<b>2. Vooruitzichten 2015</b>	<b>p. 6</b>
<b>3. Overzicht van de activiteiten van 2014</b>	<b>p. 7</b>
3.1. Evolutie van de portefeuille	p. 7
3.2. Commerciële resultaten	p. 14
3.3. Beheer van de financiële middelen	p. 17
3.4. Beleid inzake ontwikkeling en duurzaam beheer	p. 21
<b>4. Samenvatting van de geconsolideerde resultaten en rekeningen op 31.12.2014</b>	<b>p. 21</b>
4.1. Geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema	p. 22
4.2. Geconsolideerde balans	p. 24
<b>5. Vastgoedpatrimonium op 31.12.2014</b>	<b>p. 26</b>
<b>6. Gebeurtenissen na 31.12.2014</b>	<b>p. 28</b>
<b>7. Informatie betreffende de aandelen en obligaties</b>	<b>p. 29</b>
7.1. Beursprestatie	p. 29
7.2. Dividend van het boekjaar 2013	p. 31
7.3. Dividend van het boekjaar 2014	p. 31
7.4. Conversie van bevoorrechte aandelen	p. 31
7.5. Aandeelhouderschap	p. 31
<b>8. Corporate Governance</b>	<b>p. 32</b>
<b>9. Agenda 2015 van de aandeelhouder</b>	<b>p. 33</b>
<b>Bijlage: Geconsolideerd globaal resultaat – Schema Koninklijk Besluit van</b>	<b>p. 35</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

**1. Samenvatting van de activiteiten en geconsolideerde kerncijfers**

**1.1. Samenvatting van de activiteiten**

2014 was een kanteljaar voor de Cofinimmo Groep aangezien zij het zwaartepunt van haar strategie verplaatste van kantoorvastgoed naar zorgvastgoed. De verkoop van het North Galaxy kantoorgebouw voor € 475 miljoen werd gevolgd door een eerste verwerving op de Duitse zorgvastgoedmarkt en een aanzienlijke verhoging van haar investeringen in zorgvastgoed in Nederland. Tegelijkertijd werden verschillende (her)ontwikkelingswerken van woonzorgcentra opgeleverd in België en Frankrijk. Hierdoor vertegenwoordigen het kantoor- en zorgvastgoed respectievelijk 41% en 40% van de globale vastgoedportefeuille van de Groep op 31.12.2014.

Het proactieve beheer van de kantorenportefeuille heeft overigens vruchten afgeworpen. De verkoop van de appartementen van de Woluwe 34, het kantoorgebouw dat wordt omgevormd naar wooneenheden, is een waar succes: twee maanden vóór de oplevering van de werken is 89% van de ruimten reeds verkocht of gereserveerd. Het kantoorgebouw Livingstone II werd voor 15 jaar verhuurd aan de Europese Commissie na een zware renovatie. De commerciële activiteiten van de Groep werden vertaald in twee zaken: een vastlegging van 72% van de risicovolle oppervlaktes in 2014 en verhuringen/heronderhandelingen voor 54 400m<sup>2</sup> kantoorruimte.

Binnen haar financiële structuur daalde de schuldratio van de Groep van 48,9% eind 2013 naar 48,1% eind 2014. Dankzij herfinancieringen tegen voordelige voorwaarden en de herstructurering van de renteafdekkingsinstrumenten, daalde de schuldenlast van 3,9% in 2013 naar 3,4% in 2014. Een verdere verbetering wordt verwacht in 2015.

Cofinimmo heeft het stelsel van Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV) verworven dankzij de steun van haar aandeelhouders. Deze wijziging laat de vennootschap toe zich te positioneren als Belgische Real Estate Investment Trust (B-REIT) en te vermijden dat zij wordt beschouwd als een « alternatieve beleggingsinstelling », een kwalificatie die zich voortaan zal richten op VastgoedBEVAKS.

Het netto courant resultaat (exclusief IAS 39 impact)<sup>1</sup> – aandeel van de Groep bedraagt € 6,70 per aandeel voor het jaar 2014 en ligt iets hoger dan het vooruitzicht van € 6,61. Het netto resultaat – aandeel van de Groep is negatief: het bedraagt € -2,93 per aandeel voor het boekjaar 2014 en is voornamelijk te wijten aan de kostprijs van de herstructurering van de financiële instrumenten en het effect van de rentedaling op hun waardering.

<sup>1</sup> "Exclusief IAS 39 impact" dient in dit persbericht te worden opgenomen als "exclusief herwaardering van de financiële instrumenten volgens de IAS 39 norm".

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

**1.2. Geconsolideerde kerncijfers**

**Algemene gegevens**

<b>(in M€)</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 199,2	3 347,0
<b>(in K€)</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Vastgoedresultaat	208 074	216 909
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	177 742	185 619
Financieel resultaat (exclusief IAS39 impact)	-51 432	-61 249
IAS 39 impact	-136 143	-13 686
Netto courant resultaat (aandeel Groep)	-15 655	104 924
Resultaat op de portefeuille (aandeel Groep)	-37 016	-46 187
Netto resultaat (aandeel Groep)	-52 671	58 737
	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Beheerkosten/Gemiddelde patrimoniumwaarde in beheer <sup>1</sup>	0,85%	0,83%
Operationele marge	85,4%	85,6%
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten <sup>2</sup> (in jaren)	11,0	11,6
Bezettingsgraad <sup>3</sup>	95,2%	95,4%
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,9%	7,0%
Netto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,5%	6,5%
Schuldratio <sup>4</sup>	48,1%	48,9%
Gemiddelde schuldenlast <sup>5</sup>	3,4%	3,9%
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	3,4	3,8

**Gegevens per aandeel<sup>6</sup>**

<b>(in €)</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep - exclusief IAS 39 impact</b>	<b>6,70</b>	<b>6,78</b>
IAS 39 impact	-7,57	-0,82
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>	<b>-0,87</b>	<b>5,96</b>
Gerealiseerd resultaat op de portefeuille	-2,06	-2,62
<b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>	<b>-2,93</b>	<b>3,34</b>

<sup>1</sup> Gemiddelde waarde van het patrimonium vermeerderd met de waarde van de afgestane huurinkomsten van gebouwen waarvan de onderhoudskosten eigen aan de eigenaar door de Groep ten laste worden genomen. Deze kosten zijn afgedekt door verzekeringspremies in totale waarborg.

<sup>2</sup> Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.

<sup>3</sup> Berekend in functie van de reële huren en, voor de leegstaande gebouwen, de huurwaarde geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

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

<sup>5</sup> Bankmarges inbegrepen.

<sup>6</sup> Gewone en bevoorrechte aandelen.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

Intrinsieke waarde van het aandeel (in €)	31.12.2014	31.12.2013
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in reële waarde <sup>1</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2013	85,80	85,77
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in investeringswaarde <sup>2</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2013	90,08	90,24

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel <sup>3</sup> (in €)	31.12.2014	31.12.2013
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in reële waarde <sup>1</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2013	92,01	90,58
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in investeringswaarde <sup>2</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2013	95,54	94,40

**Key performance indicatoren overeenkomstig het EPRA referentiesysteem<sup>4</sup>**

(in € per aandeel)	31.12.2014	31.12.2013
EPRA Netto recurrent resultaat	6,70	6,78
EPRA Netto-Actief Waarde (NAW)	96,08	98,85
EPRA Aangepaste NAW (NNNAW)	92,01	95,74
(in %)	31.12.2014	31.12.2013
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	6,1%	6,2%
EPRA Aangepast NIR	6,0%	6,2%
EPRA Huurleegstand	4,9%	5,0%
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)	18,5%	18,9%
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)	15,9%	16,0%

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

<sup>2</sup> Investeringswaarde: vóór aftrek van transactiekosten.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving op de GVV's en zijn niet onderworpen aan een nazicht vanwege overheidsinstanties. De commissaris controleerde of de ratio's "EPRA resultaat", "EPRA NAW" en "EPRA NNNAW" werden berekend volgens de definities hernoemen in de "EPRA Best Practices Recommendations 2014" en of de financiële gegevens die gebruikt werden in de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geauditeerde geconsolideerde financiële staten hernoemen zijn.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

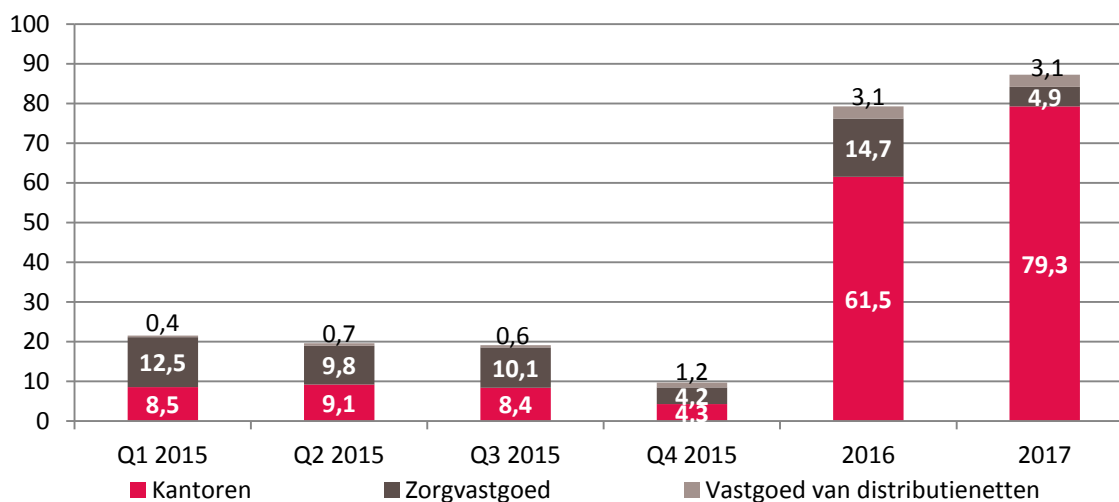
Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

**2. Vooruitzichten 2015**

De investeringen voorzien voor de jaren 2015 tot 2017 bedragen, op basis van de thans genomen verbintenissen en zonder potentiële nieuwe verwervingen, € 236,3 miljoen, waarvan:

- € 56,2 miljoen in het segment van het zorgvastgoed;
- € 171,1 miljoen in het segment van de kantoren;
- € 9,0 miljoen in het segment van het vastgoed van distributienetten.

In M€:



De belangrijkste kantoorwerven zijn die van de gebouwen Kunst 19H, Belliard 40, Guimard 10-12 en Vorst 23-25. Wat het zorgvastgoed betreft, zijn alle te bouwen/uit te breiden/te renoveren gebouwen voorverhuurd.

De sector van het zorgvastgoed zou 44% van het verwachte totaal operationeel resultaat (voor portefeuilleresultaat) voor het jaar 2015 moeten vertegenwoordigen. De sectoren van het kantoorvastgoed en het vastgoed van distributienetten zouden respectievelijk 35% en 19% van dit resultaat moeten vertegenwoordigen.

De gemiddelde schuldenlast zou overigens onder 3% moeten liggen in 2015.

Op basis van de huidige verwachtingen en naarmate er zich geen belangrijke en onverwachte gebeurtenissen voordoen, voorziet de Groep het volgende:

- een netto courant resultaat per aandeel (exclusief IAS 39 impact) van € **6,85** voor het jaar 2015, in overeenstemming met het bereikte niveau voor het boekjaar 2014, en
- een bruto dividenduitkering van € 5,50 per gewoon aandeel voor het boekjaar 2015 (betaalbaar vanaf eind mei 2016), evenredig met de uitkering voor het boekjaar 2014. Dit voorstel zal het voorschrift van Artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 naleven, in die zin dat het uitgekeerde bedrag hoger zal zijn dan het vereiste minimum van 80% van de netto opbrengst van Cofinimmo NV (niet geconsolideerd) voorzien voor 2015.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

**3. Overzicht van de activiteiten van 2014**

**3.1. Evolutie van de portefeuille**

**Zorgvastgoed**

**Duitsland: eerste verwerving**

**Verwerving van een revalidatiekliniek te Baden-Baden<sup>1</sup>**

In december heeft de Cofinimmo Groep een revalidatiekliniek te Baden-Baden, in het zuidwesten van Duitsland, verworven voor € 10,9 miljoen. De instelling is 4 637m<sup>2</sup> groot en telt naast 46 revalidatiekamers ook ruimtes voor fysiotherapie, sportzalen, een zwembad en een sauna. Ze wordt uitgebaat door de Duitse privégroep Celenus, waarmee Cofinimmo een "dubbel netto" huurovereenkomst voor 25 jaar heeft getekend. Het verwachte initieel huurrendement bedraagt 7,64%.

Dit is de eerste verwerving door Cofinimmo in Duitsland.

**Nederland: versnelde verwervingen**

**Verwerving van een portefeuille van 13 zorgactiva<sup>2</sup>**

In december 2014 heeft de Cofinimmo Groep een portefeuille van 13 zorginstellingen in Nederland verworven voor € 71,9 miljoen. Hiervan zijn er acht in uitbating en vijf nog te bouwen activa. De gebouwen tellen gezamenlijk 36 500m<sup>2</sup> en 456 bedden, en zijn verhuurd voor gemiddeld 15 jaar binnen het kader van "dubbel netto" huurovereenkomsten aan 11 verschillende private- en "non-profit" uitbaters. Deze zijn gespecialiseerd in geriatrie, psychiatrie en gehandicaptenzorg. Het initieel bruto huurrendement van deze portefeuille bedraagt 7,46%.



<sup>1</sup> Zie eveneens ons persbericht van 14.12.2014 op onze website.

<sup>2</sup> Zie eveneens ons persbericht van 17.12.2014 op onze website.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

Ligging	Medische specialisatie	Aantal eenheden	In uitbating/ Bouwproject	Uitbater
Alphen aan de Rijn	Gehandicaptenzorg	24	Bouwproject	Philadelphia Zorg
Amsterdam	Geriatric	31	In uitbating	Domus Magnus
Bavel	Psycho-geriatric	22	Bouwproject	Martha Flora
Ede	Geestelijke gezondheidszorg	19	In uitbating	Stichting Leger des Heils
Enschede	Psychiatric	21	Bouwproject	Stichting Sozorg
Ermelo	Psycho-geriatric	56	In uitbating	Stichting Zorggroep Noordwest-Veluwe
Ermelo	Psychiatric	24	Bouwproject	Stichting Eleos
Gouda	Psycho-geriatric en psychiatric	33	In uitbating	Stichting Sozorg & Martha Flora
Lopik	Gehandicaptenzorg	33	Bouwproject	Philadelphia Zorg
Oosterhout	Geriatric	55	In uitbating	Stichting Elisabeth
Sliedrechts	Gehandicaptenzorg	25	In uitbating	Stichting ASVZ
Tiel	Geestelijke gezondheidszorg	14	In uitbating	Stichting JP van den Bent
Utrecht	Geriatric	99	In uitbating	European Care Residences
<b>Totaal</b>		<b>456</b>		

Verwerving van een grond te Eindhoven voor de oprichting van een medisch centrum

Op 11.12.2014 heeft de Cofinimmo Groep eveneens een grond te Eindhoven verworven om er een centrum voor opleiding en medisch onderzoek op te bouwen. De verwervingsprijs van de grond en het budget voor de werken bedragen samen € 4,5 miljoen. De toekomstige instelling zal een oppervlakte van 2 237m<sup>2</sup> hebben en zal worden uitgbaat door de Stichting Gezondheidscentra Eindhoven (SGE). Deze uitbater beheert reeds verschillende medische en paramedische centra in de regio, gespecialiseerd in basisgezondheidszorg, tandheelkunde en fysiotherapie. Bij de oplevering van de werken, die voorzien is voor november 2015, zal Cofinimmo een "dubbel netto" huurovereenkomst met SGE afsluiten voor een looptijd van 25 jaar. De jaarlijkse indexering van de huur is gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijsen. Het verwachte initieel huurrendement bedraagt 7,50%.





**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

Oplevering van twee klinieken voor acute zorgen

Beide ondervermelde herbestemmingswerken van kantoorgebouwen naar klinieken voor acute zorgen werden opgeleverd in 2014. Deze instellingen zijn aan de uitbater Bergman verhuurd voor een initiële looptijd van 15 jaar.

Ligging	Uitbater	Type werken	Oppervlakte	Einde van de werken
Rijswijk	Bergman	Omvorming kantoren naar oogheelkundig en dermatologisch ziekenhuis	2 133m <sup>2</sup>	Q1 2014
Ede	Bergman	Omvorming kantoren naar oogheelkundig ziekenhuis	2 663m <sup>2</sup>	Q2 2014

**België**

Oplevering van vijf werven van woonzorgcentra

Tijdens het jaar 2014 werden de vijf onderstaande bouw-, uitbreidings- en/of renovatiewerken van woonzorgcentra opgeleverd in België. Deze instellingen zijn aan hun uitbater verhuurd voor een looptijd van 27 jaar.

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (extra) bedden	(Extra) Oppervlakte	Einde van de werken
Damiaan – Tremelo	Senior Living Group	Renovatie en uitbreiding	+ 42 bedden	+ 556m <sup>2</sup>	Q1 2014
De Mouterij - Aalst	Senior Assist	Nieuwbouw	116 bedden en 12 assistentiewoningen	7 643m <sup>2</sup>	Q3 2014
Lakendal – Aalst	Armonea	Nieuwbouw	80 bedden en 29 assistentiewoningen	7 894m <sup>2</sup>	Q1 2014
Les Jours Heureux - Lodelinsart	Senior Assist	Uitbreiding	20 bedden	1 345m <sup>2</sup>	Q2 2014
Vishay - Evere	Armonea	Nieuwbouw	165 bedden	8 570m <sup>2</sup>	Q4 2014



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

**Frankrijk**

Verwerving van een revalidatiekliniek ("clinique de Soins de Suite et de Revalidation" - SSR) in Néville<sup>1</sup>



Eind juli 2014 verwierf de Cofinimmo Groep de SSR kliniek Caux du Littoral te Néville. De bestaande site dient te worden gerenoveerd en uitgebreid. De werken zijn momenteel aan de gang. 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. Bij de geplande oplevering van de werken in 2015 zal de huurovereenkomst van het type "triple net", afgesloten met de uitbater Handra, in werking treden. De overeenkomst heeft een duurtijd van 12 jaar. Het verwachte initieel huurrendement bedraagt 7,5%.

Oplevering van twee instellingen voor zorgbehoevende bejaarden (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes - EHPAD)

Tijdens het jaar 2014 werden twee uitbreidings- en/of renovatiewerken van EHPAD opgeleverd in Frankrijk. Het betreft de volgende activa:

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (extra) bedden	(Extra) Oppervlakte	Einde van de werken
Frontenac – Bram	Korian	Renovatie en uitbreiding	+ 8 bedden	+ 700m <sup>2</sup>	Q3 2014
Le Clos Saint Sébastien - Saint Sébastien sur Loire	Orpea	Uitbreiding	+ 12 bedden	+ 786m <sup>2</sup>	Q1 2014

Verkoop van zeven zorgactiva<sup>2</sup>

Om de samenstelling van haar zorgvastgoedportefeuille te optimaliseren, heeft de Cofinimmo Groep in 2014 zeven zorginstellingen in Frankrijk verkocht. De activa zijn in onderstaande tabel opgenomen. De totale verkoopprijs bedroeg € 46,8 miljoen. Dit stemt overeen met de totale investeringswaarde van de activa die op 31.12.2013 werd bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

Gebouw	Type	Uitbater	Oppervlakte	Verkoop-prijs	Datum van verkoop
La Gaillardière - Vierzon	Psychiatrische kliniek	VP Investissements	1 700m <sup>2</sup>	M€ 1,6	27.03.2014
Villa Saint-Dominique - Rouen	EHPAD	Leegstaand	4 149m <sup>2</sup>	M€ 3,8	04.07.2014
Les Blés d'Or - Castelnau-de-Levis	EHPAD	Korian	3 695m <sup>2</sup>	M€ 7,1	23.09.2014
Le Bois Clément - La Ferté-Gaucher	EHPAD	Korian	3 820m <sup>2</sup>	M€ 8,2	23.09.2014
Chamtou - Chambray-lès-Tours	EHPAD	Korian	3 999m <sup>2</sup>	M€ 8,6	23.09.2014
La Goélette - Equeurdreville	EHPAD	Korian	4 709m <sup>2</sup>	M€ 9,8	23.09.2014
Lo Solelh - Béziers	EHPAD	Korian	2 760m <sup>2</sup>	M€ 7,7	23.09.2014
<b>Totaal</b>			<b>24 832m<sup>2</sup></b>	<b>M€ 46,8</b>	

<sup>1</sup> Zie eveneens ons persbericht van 01.08.2014 op onze website.

<sup>2</sup> Zie eveneens onze persberichten van 01.08.2014 en 23.09.2014 op onze website.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

**Kantoren**

**Verkopen**

**Verkoop van het North Galaxy gebouw (Brussel Noord)<sup>1</sup>**

In mei 2014 heeft Cofinimmo de totaliteit van de aandelen van de vennootschap Galaxy Properties NV, eigenaar van het North Galaxy gebouw, verkocht aan ATP (90%) en Axa Belgium (10%). Dit actief huisvest de FOD Financiën (Belgisch Ministerie van Financiën) tot 2031. De prijs die tussen de partijen werd overeengekomen, bedraagt € 475 miljoen. Dit bedrag ligt 22% hoger dan de verwervingsprijs in 2005. Dit is de grootste vastgoedtransactie ooit voor een enkel gebouw in België.

Hoewel de transactie resulteerde in een gerealiseerde boekhoudkundige minwaarde van € 24 miljoen, gelinkt aan de betaalde registratierechten, heeft de operatie tevens geleid tot de volgende positieve effecten:

- een daling van de schuldratio van de Cofinimmo Groep;
- een kleiner kantorenaandeel in de globale portefeuille van de Groep;
- een betere risicospreiding binnen de portefeuille van de Groep;
- een betere aanpassing van de courante cashflow en van het netto courant resultaat van de Groep.

**Verkoop van het Montoyer 14 gebouw (Brussel CBD)<sup>2</sup>**

In april 2014 heeft Cofinimmo een erfpachtrecht op het gebouw Montoyer 14 overgedragen voor een looptijd van 99 jaar. Het gebouw heeft een oppervlakte van 3 800m<sup>2</sup> en is voor 100% bezet. De verkoopprijs bedroeg € 13 miljoen. Dit is hoger dan de investeringswaarde van het actief die op 31.12.2013 werd bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

**Huuractiviteit**

In 2014 werd 72% van het leegstandrisico gevrijwaard. Meer bepaald voor de risicovolle 60 330m<sup>2</sup>, werd in 2014:

- 52% niet opgezegd, noch werd er heronderhandeld;
- 15% niet opgezegd, maar werd de huur heronderhandeld;
- 5% opgezegd en intussen opnieuw verhuurd.

In totaal werden huurovereenkomsten en heronderhandelingen getekend voor 54 400m<sup>2</sup> kantooroppervlakte. De belangrijkste transactie betreft het Livingstone II gebouw.

**Verhuring van het Livingstone II gebouw (Brussel CBD)<sup>3</sup>**

In mei 2014 ondertekenden de Europese Commissie en Cofinimmo een vruchtgebruikovereenkomst voor 15 jaar voor de volledige 17 000m<sup>2</sup> van het Livingstone II gebouw. De Europese Commissie heeft er haar nieuw opleidingscentrum gevestigd sinds half augustus, net na de oplevering van de renovatiewerken. De jaarlijkse vergoeding door de Commissie bedraagt € 2,7 miljoen en wordt jaarlijks geïndexeerd.

<sup>1</sup> Zie eveneens ons persbericht van 13.05.2014 op onze website.

<sup>2</sup> Zie eveneens ons persbericht van 16.04.2014 op onze website.

<sup>3</sup> Zie eveneens ons persbericht van 06.05.2014 op onze website.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET



**Herontwikkelingsprojecten**

In 2014 heeft Cofinimmo aan de volgende grote herontwikkelingswerven gewerkt:

Gebouw	Type werken	Oppervlakte	(Verwacht) Einde van de werken
Guimard 10-12	Renovatie van kantoren	10 800m <sup>2</sup>	Q3 2015
Livingstone I	Omvorming van kantoren naar appartementen	17 000m <sup>2</sup>	Q1 2015
Livingstone II	Renovatie van kantoren	17 700m <sup>2</sup>	Q3 2014
Tervuren 270-272	Middelzware renovatie (fase VI)	3 391m <sup>2</sup>	Q4 2014
Woluwe 34	Omvorming van kantoren naar appartementen	6 680m <sup>2</sup>	Q1 2015

Op de publicatiedatum van dit persbericht is 89% van de appartementen van de Woluwe 34, en 65% van de appartementen van de Livingstone I voorsnog gereserveerd<sup>1</sup> of verkocht.

**Start van de herontwikkelingswerken van het Belliard 40 gebouw (Brussel CBD) vanaf 2015<sup>2</sup>**

Cofinimmo verkreeg in maart 2014 de nodige stedenbouwkundige en milieuvergunningen voor de herontwikkeling van de Belliard 40. De afbraakwerken van de bestaande structuur zullen in februari 2015 van start gaan. Het nieuwe gebouw zou in de loop van het tweede trimester van 2017 voltooid en functioneel moeten zijn. De commercialisering van het project is aan de gang. Door de herontwikkelingswerken van deze site voorsnog te starten, speelt Cofinimmo in op de verwachte vraag van huurders voor dit type gebouw in de Europese wijk tegen 2017.

<sup>1</sup> Een reserveringsovereenkomst is een document waarmee een wooneenheid aan mogelijke kopers wordt voorbehouden.

<sup>2</sup> Zie eveneens onze persberichten van 10.03.2014 en 25.11.2014 op onze website.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

**Vastgoed van distributienetten**

Pubstone: verkoop van tien cafés/restaurants

In 2014 heeft de Cofinimmo Groep tien cafés/restaurants van haar distributienet Pubstone in België verkocht voor een totaal bedrag van € 2,3 miljoen. Dit is hoger dan de totale investeringswaarde van de activa die op 31.12.2013 werd bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

Sinds de verwerving eind 2007 van de Pubstone portefeuille, werden 31 cafés/restaurants verkocht met een gemiddelde meerwaarde van 28%.

Cofinimur I: verwerving van drie verzekeringsagentschappen

De Cofinimmo Groep heeft in 2014 drie nieuwe verzekeringsagentschappen in Frankrijk verworven voor een totaal bedrag van € 0,6 miljoen. Deze agentschappen zijn voor een vaste termijn van negen jaar verhuurd aan GMF en MAAF, twee dochterondernemingen van de Covéa Groep, en leveren een gemiddeld bruto huurrendement van 8,70% op.

**Publiek-Private Samenwerkingen**

Oplevering van de gevangenis van Leuze-en-Hainaut<sup>1</sup>

De bouwwerken van de nieuwe gevangenis van Leuze-en-Hainaut werden eind juni 2014 opgeleverd. Het budget van de werken bedroeg € 106 miljoen. Het complex van 28 316m<sup>2</sup> kan 312 gedetineerden opvangen en wordt voor 25 jaar gehuurd door de Regie der Gebouwen (Belgische overheid). Aan het einde van de huurovereenkomst zal de eigendom van het gebouw automatisch en gratis aan de Regie worden overgemaakt. De jaarlijkse huur die de Regie verschuldigd is, bedraagt € 12,1 miljoen. Cofinimmo heeft deze operatie gefinancierd door een deel van de huurgelden, verschuldigd door de Regie, over te dragen aan een bank. De netto investering van Cofinimmo bedraagt bijgevolg € 12,4 miljoen. Rekening houdend met deze specifieke financieringsmethode, verwacht Cofinimmo een jaarlijks netto rendement van 10% in de resultatenrekening.



<sup>1</sup> Zie eveneens ons persbericht van 24.06.2014 op onze website.

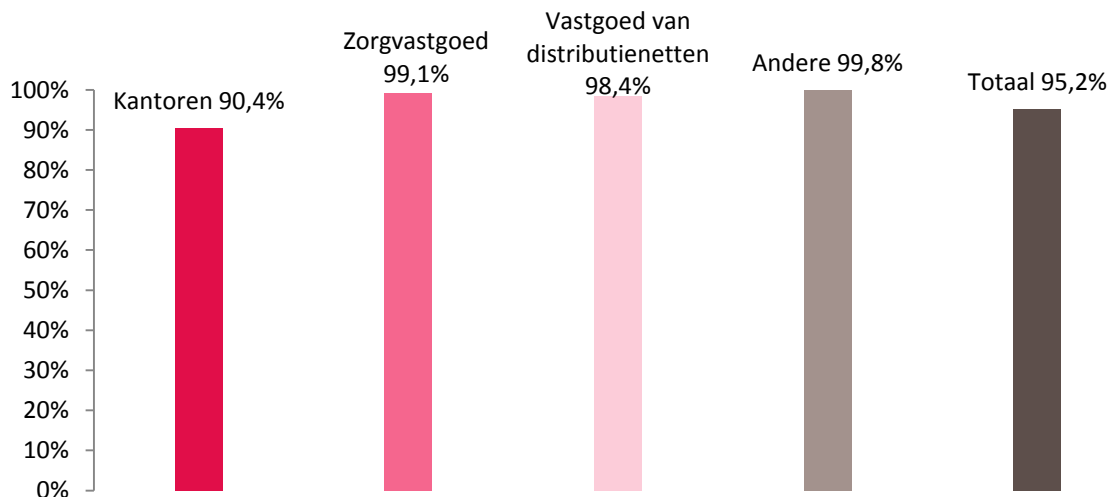
**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

**3.2. Commerciële resultaten**

**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 89,4% op 31.12.2014 (bron: CBRE).

**Belangrijkste huurders**

Huurders	Contractuele huurinkomsten	Gemiddelde resterende looptijd (in jaren)
Korian - Medica	15,8%	13,2
AB InBev	14,1%	15,8
Armonea	9,8%	21,0
Belgische overheidssector	5,6%	12,5
Groep Axa	5,5%	2,6
<b>Top 5 huurders</b>	<b>50,8%</b>	<b>14,2</b>
Internationale overheidssector	4,6%	8,4
Orpea	4,3%	11,4
Senior Assist	3,7%	23,2
MAAF	3,6%	7,1
IBM Belgium	2,2%	1,9
<b>Top 10 huurders</b>	<b>69,2%</b>	<b>13,4</b>
<b>Top 20 huurders</b>	<b>78,3%</b>	<b>12,6</b>
Overige huurders	21,7%	5,3
<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>11,0</b>

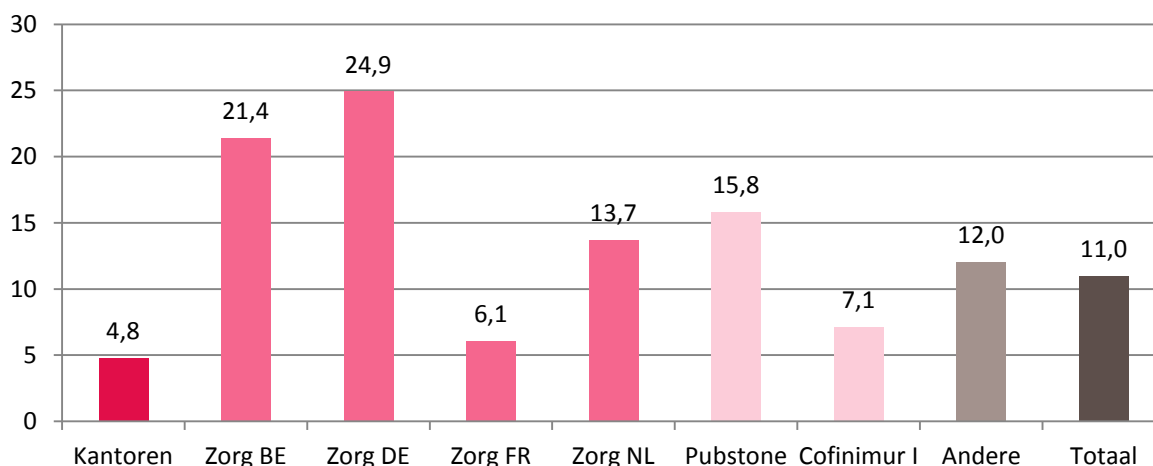
De huurders uit de overheidssector vertegenwoordigen 23% van de portefeuille in het kantorensegment en waarborgen bijgevolg een grote stabiliteit van de huurinkomsten.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

**Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten**

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



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 12,1 jaar.

**Maturiteit van de portefeuille**

<b>Huurcontracten &gt; 9 jaar</b>	<b>48,0%</b>
Zorgvastgoed	27,3%
Kantoren (openbare sector)	4,7%
Kantoren (private sector)	0,2%
Vastgoed van distributienetten Pubstone	14,0%
Andere	1,8%
<b>Huurcontracten 6-9 jaar</b>	<b>13,7%</b>
Zorgvastgoed	5,3%
Kantoren	6,3%
Vastgoed van distributienetten Cofinimur I	2,1%
<b>Huurcontracten &lt; 6 jaar</b>	<b>38,3%</b>
Zorgvastgoed	6,1%
Kantoren	30,3%
Vastgoed van distributienetten Cofinimur I	1,6%
Andere	0,3%

Bijna 50% van de huurovereenkomsten zijn afgesloten voor lange termijn (meer dan negen jaar).

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

**Variatie in de bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille**

	Bruto huurinkomsten op 31.12.2014 (in M€)	Bruto huurinkomsten op 31.12.2013 (in M€)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille
Kantoren	77,8	79,4	-2,0%	1,0%
Zorgvastgoed BE	48,9	46,4	5,4%	1,0%
Zorgvastgoed DE	0,1	0,0	0,0%	0,0%
Zorgvastgoed FR	26,8	28,5	-6,0%	0,2%
Zorgvastgoed NL	1,5	0,8	87,5%	2,4%
Vastgoed van distributienetten	38,1	37,8	0,8%	1,6%
Andere	4,5	4,5	0,0%	1,1%
<b>TOTALE PORTEFEUILLE</b>	<b>197,7</b>	<b>197,4</b>	<b>0,1%</b>	<b>1,0%</b>

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 (-1,3%) en heronderhandelingen (-0,4%) is gecompenseerd door de positieve impact van huurindexeringen (+1,0%) en nieuwe verhuringen (+1,7%).



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

**3.3. Beheer van de financiële middelen**

**Financiering**

Keuzedividend in aandelen<sup>1</sup>

In totaal werden 41,2% van de dividendcoupons voor 2013 geherinvesteerd door Cofinimmo aandeelhouders in nieuwe gewone aandelen. Hierdoor nam het eigen vermogen van de vennootschap toe met € 32,8 miljoen in juni 2014. De inschrijvingsprijs van de nieuwe aandelen bedroeg € 85,50.

Verlenging van twee kredietlijnen

In juli 2014 werden twee kredietlijnen die op 31.08.2014 vervielen, vernieuwd voor vijf jaar. Deze kredietlijnen bedragen respectievelijk € 100 miljoen en € 40 miljoen.

**Schuldenlast**

Structuur van de schuld

Op 31.12.2014 bedroegen de geconsolideerde financiële schulden van de Cofinimmo Groep € 1 621,5 miljoen. Ze bestonden uit:

- € 190,0 miljoen van twee niet-converteerbare obligatieleningen:

Emittent	Nominaal bedrag (in M€)	Uitgifteprijs	Coupon	Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo NV	€ 140,0	100%	3,598%	26.07.2012	07.02.2020
Cofinimmo NV	€ 50,0	100%	2,78%	23.10.2013	23.10.2017

- € 381,4 miljoen van twee obligatieleningen converteerbaar in Cofinimmo aandelen:

Emittent	Nominaal bedrag (in M€)	Uitgifteprijs	Conversieprijs	Coupon	Uitgifte-datum	Vervaldatum
Cofinimmo NV	€ 173,3	100%	€ 116,60	3,125%	28.04.2011	28.04.2016
Cofinimmo NV	€ 190,8	100%	€ 104,231	2,00%	20.06.2013	20.06.2018

Deze obligaties worden in de balans tegen hun marktwaarde gewaardeerd.

De rechten van de houders van converteerbare obligaties die in 2018 vervallen, werden aangepast tengevolge van de uikering van het dividend 2013 van € 6,00 per gewoon aandeel. Sinds 06.06.2014 (betaaldatum van het dividend 2013) bedraagt de convertieprijs van deze obligaties € 104,231.

<sup>1</sup> Zie eveneens onze persberichten van 14.05.2014 en 05.06.2014 op onze website.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

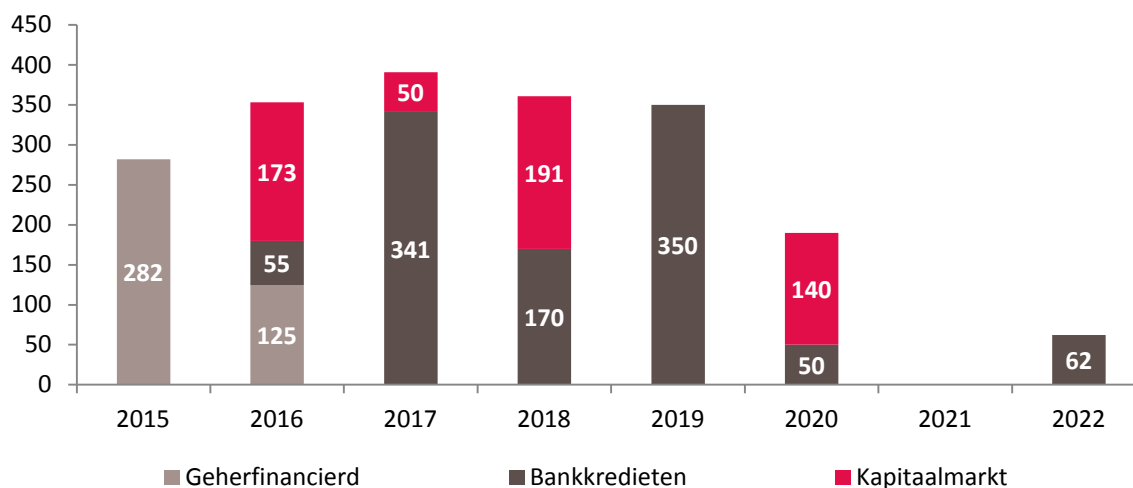
- € 216,5 miljoen handelspapier, waarvan € 201,5 miljoen met een beginlooptijd van minder dan één jaar en € 15,0 miljoen met een beginlooptijd van meer dan drie jaar;
- € 812,9 miljoen bilaterale bankkredieten op middellange en lange termijn, met een beginlooptijd van drie tot tien jaar;
- € 4,1 miljoen die overeenkomt met de geactualiseerde waarde van de minimumcoupon van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen die door Cofinimur I in december 2011 werden uitgegeven;
- € 16,6 miljoen andere leningen en voorschotten (debetsaldi op rekeningen en ontvangen huurwaarborgen).

Op 31.12.2014, bedroeg de geconsolideerde kortlopende financiële schuld van Cofinimmo € 473,5 miljoen, waarvan:

- € 216,5 miljoen handelspapier met een looptijd korter dan één jaar;
- € 257,0 miljoen schulden die binnen het jaar vervallen;

De totaliteit van deze kortlopende financiële schulden voor een bedrag van € 473,5 miljoen is volledig gedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen op lange termijn voor een totaal bedrag van € 608,2 miljoen op 31.12.2014.

Vervaldagen van de financiële verbintenissen op lange termijn<sup>1</sup> (in M€)



De financiële verbintenissen op lange termijn vervallen op gespreide wijze tot in 2020. De schulden die in 2015 verlopen, zijn integraal geherfinancierd en 35% van diegene die in 2016 verlopen zijn dit eveneens.

<sup>1</sup> Deze vervaldagen houden rekening met de vernieuwing van twee kredietlijnen in januari 2015. Zij betreffen het kapitaal van de financiële verbintenissen en niet de betalingen van de interesten (over het algemeen op een maandelijkse of driemaandelijke basis).

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

Looptijd

De gemiddelde looptijd van de schuld van Cofinimmo (exclusief de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier die volledig gedekt zijn door de beschikbare schijven op de kredietlijnen op lange termijn) evolueerde van 3,8 jaar op 31.12.2013 naar 3,4 jaar op 31.12.2014.

Schuldenlast

De gemiddelde schuldenlast van Cofinimmo, bankmarges inbegrepen, bedraagt 3,4% voor het boekjaar 2014, in vergelijking met 3,9% voor het boekjaar 2013. Tijdens het laatste trimester van 2014 daalde dit verder naar 3,1%.

Geconsolideerde schuldratio's

Op 31.12.2014 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldratio's na. De reglementaire schuldratio<sup>1</sup> van Cofinimmo bedraagt 48,1% (vs. 48,9% op 31.12.2013) en is coherent met het gematigde risicoprofiel van de activa en cashflow en – meer in het bijzonder – met de lange resterende looptijd van de afgesloten huurovereenkomsten. Ter herinnering: de wettelijke toegestane schuldgraad voor GVV's bedraagt 65%. De *Loan-to-Value* schuldratio<sup>2</sup> bedraagt daarentegen 48,4% op 31.12.2014.

Wanneer de kredietovereenkomsten die Cofinimmo geniet, verwijzen naar een schuldlimiet, verwijzen ze naar de reglementaire ratio en is die begrensd op 60%.

Renteafdekking

Door aanhoudende zeer lage rentevoeten achtte Cofinimmo het opportuun, bij de verkoop van het North Galaxy kantoorgebouw, bepaalde renteafdeckingsposities te annuleren<sup>3</sup>. De geannuleerde posities zijn verkochte FLOOR-opties:

- aan een uitoefenprijs van 3%,
- voor een notioneel bedrag van € 600 miljoen,
- die tot en met 2017 liepen.

Deze transactie resulteerde in een uitgave van € 57 miljoen, maar zal tot een forse daling van de interestlasten in de komende jaren leiden.

Om te vermijden dat een toekomstige stijging van de interestvoeten de daling van de toekomstige interestkosten in het gedrang zou brengen, heeft Cofinimmo op hetzelfde moment ook nieuwe afdekkingen door middel van Interest Rate Swaps afgesloten:

- aan een gemiddelde rentevoet van 0,51%<sup>4</sup>,
- voor een notioneel bedrag van € 400 miljoen,
- die tot en met 2017 liepen.

<sup>1</sup> Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de regelgeving op GVV's als: Financiële en andere schulden / Totaal der activa.

<sup>2</sup> Ratio berekend als: Netto financiële schulden / Reële waarde van het patrimonium en de financiële leasingvorderingen.

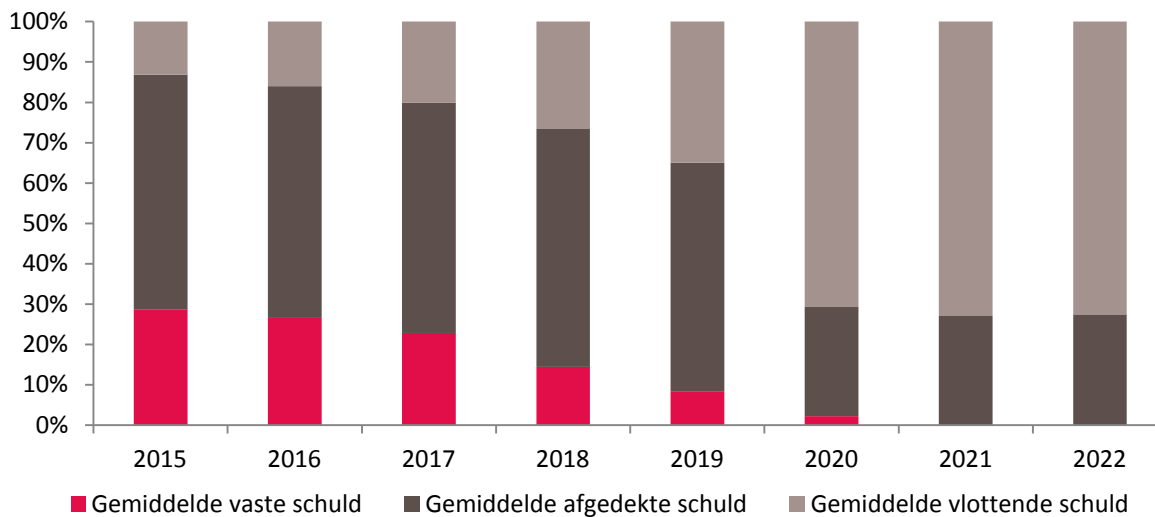
<sup>3</sup> Zie eveneens ons persbericht van 13.05.2014 op onze website.

<sup>4</sup> Voor de berekening van de effectieve schuldenlast zal aan deze rentevoet de bankmarge worden toegevoegd.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

Situatie van de afdekking van het renterisico voor de komende jaren



Bij een constante schuldenlast is het renterisico<sup>1</sup> voor meer dan 70% afgedekt tot eind 2018, en voor meer dan 65% tot eind 2019.

Financiële rating

In maart 2014 heeft het financiële ratingbureau Standard & Poor's de financiële notering van Cofinimmo opnieuw bevestigd. Deze bedraagt deze BBB- voor de lange termijn en A-3 voor de korte termijn.

<sup>1</sup> Berekend op basis van de "in-the-money" afgeleide instrumenten: IRS en verkochte FLOORS.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

**3.4. Beleid inzake duurzaam beheer en duurzame ontwikkeling<sup>1</sup>**

Cofinimmo wenst zich tegenover haar natuurlijke omgeving en de gemeenschappen waarbinnen ze actief is, als een verantwoordelijke onderneming met burgerzin te gedragen. Ze streeft ernaar de wettelijke verplichtingen te overtreffen. De Groep engageert zich om het levens- en werkkader te verbeteren, de ecologische voetafdruk te verkleinen, duurzaam te bouwen en de ruimtebenutting te optimaliseren.

De voornaamste verwezenlijkingen van Cofinimmo in 2014 op vlak van duurzaam beheer zijn als volgt:

- de uitwerking van een materialiteitsmatrix die de prioriteiten voor Cofinimmo inzake duurzame ontwikkeling vaststelt na consultatie van personeel en deelnemende partijen;
- de verbetering van de rapportering inzake duurzaam beheer, wat resulteerde in de toekenning van het EPRA « Gold » label voor het Jaarlijks Financieel Verslag 2013 en de opname van Cofinimmo in de CDLI index (Carbon Disclosure Leadership Index) ;
- de oplevering van twee ontwikkelingsprojecten met een bijzonder goede energieprestatie: de gevangenis van Leuze-en-Hainaut en het woonzorgcentrum Vishay te Evere;
- de vernieuwing van de ISO 14001:2004 certificering voor het dagelijks beheer van de kantorenportefeuille en het beheer van zware werken en renovatieprojecten van de globale portefeuille;
- de uitbreiding van de energieboekhouding (verzameling en integratie van de gegevens inzake energieverbruik in software) naar 90% van de kantoorgebouwen en 9% van de zorgactiva;
- de uitbreiding van het Green Charter naar 21 kantorenhuurders die zich hiermee engageren om samen met Cofinimmo te streven naar een lager energieverbruik van de ruimten die ze bezetten;
- de integratie van het duurzaam ontwikkelingsbeleid van de Groep in de beheercontracten van grote werven die door de leveranciers worden ondertekend;
- de studie naar en verbetering van de toegang voor personen met een beperkte mobiliteit in vier kantoorgebouwen.

**4. Samenvatting van de geconsolideerde resultaten en rekeningen op 31.12.2014**

De commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Frank Verhaegen, heeft de volledige audit beëindigd en heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie in dit persbericht geen enkel voorbehoud van zijn kant oproept en overeenstemt met de financiële staten zoals ze door de Raad van Bestuur afgesloten werden. De boekhoudmethodes en –principes toegepast voor de opmaak van de financiële staten zijn identiek aan diegene die in de jaarlijkse financiële staten voor het boekjaar 2013 gebruikt werden.

---

<sup>1</sup> Een afzonderlijk Verslag over Duurzame Ontwikkeling voor het jaar 2014 zal worden gepubliceerd op 30.04.2015 op onze website.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

**4.1. Geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema (in K€)**

<b>A. NETTO COURANT RESULTAAT</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	195 827	195 185
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	15 931	25 276
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-2 756	-2 376
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoeding voor huurschade	-928	-1 176
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>208 074</b>	<b>216 909</b>
Technische kosten	-3 802	-5 114
Commerciële kosten	-1 137	-956
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3 922	-4 075
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>199 213</b>	<b>206 764</b>
Beheerkosten vastgoed	-14 295	-14 258
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>184 918</b>	<b>192 506</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-7 176	-6 887
<b>Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)</b>	<b>177 742</b>	<b>185 619</b>
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39) <sup>1</sup>	5 577	5 723
Financiële kosten (exclusief IAS 39) <sup>2</sup>	-57 009	-66 972
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-136 143	-13 686
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	1 180	1 425
Belastingen	-2 493	-2 179
<b>Netto courant resultaat</b>	<b>-11 146</b>	<b>109 930</b>
Minderheidsbelangen	-4 509	-5 006
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>	<b>-15 655</b>	<b>104 924</b>

<b>B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-22 441	147
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5 455	-26 260
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	127	112
Ander resultaat op de portefeuille	-10 378	-22 065
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>-38 147</b>	<b>-48 066</b>
Minderheidsbelangen	1 131	1 879
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep</b>	<b>-37 016</b>	<b>-46 187</b>

<b>C. NETTO RESULTAAT</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>-49 293</b>	<b>61 864</b>
Minderheidsbelangen	-3 378	-3 127
<b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>	<b>-52 671</b>	<b>58 737</b>

<sup>1</sup> IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële opbrengsten op 31.12.2014 en 31.12.2013 respectievelijk K€ 5 577 en K€ 19 305.

<sup>2</sup> IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële kosten op 31.12.2014 en 31.12.2013 respectievelijk K€ -193 152 en K€ -94 240.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

AANTAL AANDELEN	31.12.2014	31.12.2013
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	17 339	16 954 002
Aantal uitgegeven en niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen	686 485	688 682
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	17 285 009	16 905 085
Aantal bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	686 485	688 682
<b>Totaal aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode</b>	<b>17 971 494</b>	<b>17 593 767</b>

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

De netto huurinkomsten bedragen € 195,8 miljoen op 31.12.2014, wat vergelijkbaar is met 31.12.2013 (€ 195,2 miljoen). De rubriek “Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren” evolueren van € 25,3 miljoen op 31.12.2013 naar € 15,9 miljoen op 31.12.2014, in hoofdzaak ten gevolge van de verkoop van het kantoorgebouw North Galaxy op 12.05.2014. Het vastgoedresultaat bedraagt € 208,1 miljoen op 31.12.2014, in vergelijking met € 216,9 miljoen op 31.12.2013, hetzij een daling van 4,1%.

De directe en indirecte operationele kosten vertegenwoordigen 0,85% van de gemiddelde waarde van het patrimonium in beheer op 31.12.2014, in vergelijking met 0,83% op 31.12.2013. Het operationeel resultaat (vòòr resultaat op de portefeuille) bedraagt € 177,7 miljoen op 31.12.2014, tegenover € 185,6 miljoen een jaar eerder.

Het financieel resultaat (exclusief IAS 39 impact) bedraagt € -51,4 miljoen op 31.12.2014, in vergelijking met € -61,2 miljoen op 31.12.2013. De gemiddelde schuldenlast daalt van 3,9% op 31.12.2013 naar 3,4% op 31.12.2014, o.m. dankzij de annulering van FLOOR-opties op 12.05.2014. Het gemiddelde schuldniveau daalt eveneens (€ 1 593,4 miljoen op 31.12.2014, tegenover € 1 685,8 miljoen op 31.12.2013).

De rubriek “Herwaardering van de financiële instrumenten” bedraagt € -136,1 miljoen op 31.12.2014. Zij bevat de herstructureringskosten van de renteafdekkingsinstrumenten voor € -57 miljoen<sup>1</sup>, alsook het effect van de rentedaling op de instrumenten die niet werden geherstructureerd voor € -71 miljoen.

Het netto courant resultaat – aandeel van de Groep bedraagt € -15,7 miljoen op 31.12.2014, in vergelijking met € 104,9 miljoen op 31.12.2013. Per aandeel komt dit overeen met € -0,87 op 31.12.2014 en € 5,96 op 31.12.2013.

Binnen het resultaat op de portefeuille bedraagt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa € -22,4 miljoen op 31.12.2014, 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 € -26,3 miljoen op 31.12.2013 naar € -5,5 miljoen op 31.12.2014. 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. (-0.2%).

<sup>1</sup> 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.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

Het netto resultaat – aandeel van de Groep bedraagt € -52,7 miljoen op 31.12.2014, tegenover € 58,7 miljoen op 31.12.2013. Per aandeel komt dit overeen met € -2,93 op 31.12.2014 en € 3,34 op 31.12.2013.

**4.2. Geconsolideerde balans (in K€)**

	<b>31.12.201</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>Vaste activa</b>	<b>3 410 050</b>	<b>3 565 180</b>
Goodwill	118 356	129 356
Immateriële vaste activa	659	753
Vastgoedbeleggingen	3 195 773	3 338 709
Andere materiële vaste activa	411	677
Financiële vaste activa	10 933	20 941
Vorderingen van financiële leasing	78 018	67 449
Handelsvorderingen en andere vaste activa	38	40
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	5 862	7 255
<b>Vlottende activa</b>	<b>88 962</b>	<b>105 263</b>
Activa bestemd voor verkoop	3 410	8 300
Financiële vlottende activa	498	2 782
Vorderingen van financiële leasing	1 618	1 236
Handelsvorderingen	24 781	25 698
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	17 505	24 304
Kas en kasequivalenten	17 117	15 969
Overlopende rekeningen	24 033	26 974
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>3 499 012</b>	<b>3 670 443</b>

	<b>31.12.201</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1 608 965</b>	<b>1 681 462</b>
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap	<b>1 541 971</b>	<b>1 614 937</b>
Kapitaal	963 067	942 825
Uitgiftepremies	384 013	372 110
Reserves	247 562	241 265
Netto resultaat van het boekjaar	-52 671	58 737
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>66 994</b>	<b>66 525</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>1 890 047</b>	<b>1 988 981</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>1 303 250</b>	<b>1 412 904</b>
Voorzieningen	17 658	18 180
Langlopende financiële schulden	1 148 023	1 266 665
Andere langlopende financiële verplichtingen	102 041	93 304
Uitgestelde belastingen	35 528	34 755
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>586 797</b>	<b>576 077</b>
Kortlopende financiële schulden	473 499	455 509
Andere kortlopende financiële verplichtingen	24 698	21 921
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	59 850	64 680
Overlopende rekeningen	28 750	33 967
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>3 499 012</b>	<b>3 670 443</b>



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

**Toelichting bij de geconsolideerde balans**

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille<sup>1</sup>, zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, bedraagt € 3 329,2 miljoen op 31.12.2014, 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 31.12.2014 bedroeg de reële waarde € 3 199,2 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.

---

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

**5. Vastgoedpatrimonium op 31.12.2014**

<b>EVOLUTIE VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE</b>		
<i>Uittreksel uit de verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen DTZ, Jones Lang LaSalle en PricewaterhouseCoopers gebaseerd op de investeringswaarde</i>		
<b>(in M€)</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 329,2	3 478,9
Projecten en grondreserve	-91,4	-134,1
<b>Totaal der gebouwen in uitbating</b>	<b>3 237,8</b>	<b>3 344,8</b>
Contractuele huurinkomsten	211,9	224,2
<b>Bruto rendement op de gebouwen in uitbating</b>	<b>6,5%</b>	<b>6,7%</b>
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de schattingsdatum	222,6	235,0
Bruto rendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,9%	7,0%
<b>Bezettingsgraad van de gebouwen in uitbating<sup>1</sup></b>	<b>95,2%</b>	<b>95,4%</b>

Op 31.12.2014 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 en uitbreidingen in het zorgvastgoedsegment waarvan de belangrijkste gelegen zijn te Brussel, Koksijde (België) en Néville (Frankrijk).

<b>Gebouwen</b>	<b>Oppervlakte van de bovenbouw (in m<sup>2</sup>)</b>	<b>Contractuele huurinkomsten (in K€)</b>	<b>Bezettingsgraad</b>	<b>Huren + GHW op leegstand (in K€)</b>	<b>Geschatte Huurwaarde (GHW) (in K€)</b>
Kantoren	507 047	75 719	89,1%	84 988	81 933
Kantoren waarvan de huren werden overgedragen	111 532	12 078	99,1%	12 182	12 182
<b>Subtotaal kantoren</b>	<b>618 579</b>	<b>87 797</b>	<b>90,4%</b>	<b>97 170</b>	<b>94 115</b>
Zorgvastgoed	682 461	82 233	99,1%	82 954	83 327
Pubstone	360 887	29 854	99,0%	30 166	27 406
Cofinimur I	59 868	7 731	96,3%	8 030	8 311
Andere	23 026	4 301	99,8%	4 308	4 100
<b>Subtotaal vastgoedbeleggingen en gebouwen waarvan de huren werden overgedragen</b>	<b>1 744 821</b>	<b>211 916</b>	<b>95,2%</b>	<b>222 628</b>	<b>217 259</b>
Projecten & renovaties	35 536				
Grondreserve		149		149	176
<b>ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE</b>	<b>1 780 357</b>	<b>212 065</b>	<b>95,2%</b>	<b>222 777</b>	<b>217 435</b>

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

Segment	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(in K€)	(in %)	Variatie over de periode <sup>1</sup>	(in K€)	(in %)
<b>Kantoren</b>	<b>1 311 976</b>	<b>41,0</b>	<b>-1,3%</b>	<b>80 854</b>	<b>40,6</b>
Brussel Leopold/Louiza	315 381	9,9	+3,4%	14 556	7,3
Brussel Centrum/ Noord	111 288	3,5	+3,1%	9 475	4,7
Brussel Gedecentraliseerd	564 576	17,6	-5,4%	37 049	18,6
Brussel Periferie & Satellieten	142 043	4,5	-1,2%	8 518	4,3
Antwerpen	65 410	2,0	+1,8%	3 739	1,9
Andere regio's	113 278	3,5	+1,2%	7 517	3,8
<b>Zorgvastgoed</b>	<b>1 289 103</b>	<b>40,3</b>	<b>+0,8%</b>	<b>77 120</b>	<b>38,7</b>
België	821 236	25,7	+0,8%	48 691	24,5
Duitsland	11 400	0,4	+8,2%	69	0,0
Frankrijk	379 447	11,8	+0,3%	26 921	13,5
Nederland	77 020	2,4	+2,4%	1 439	0,7
<b>Vastgoed van distributienetten</b>	<b>533 538</b>	<b>16,7</b>	<b>-0,2%</b>	<b>37 047</b>	<b>18,6</b>
Pubstone - België	272 202	8,5	-0,2%	19 301	9,7
Pubstone - Nederland	149 396	4,7	-1,3%	9 917	5,0
Cofinimur I - Frankrijk	111 940	3,5	+1,1%	7 829	3,9
<b>Andere</b>	<b>64 566</b>	<b>2,0</b>	<b>+5,6%</b>	<b>4 192</b>	<b>2,1</b>
<b>TOTALE PORTEFEUILLE</b>	<b>3 199 183</b>	<b>100</b>	<b>-0,2%</b>	<b>199 213</b>	<b>100</b>

Rendement per segment	Kantoren	Zorg BE+FR	Zorg DE+NL	Pubstone	Cofinimur I	Andere	Totaal
<b>Bruto</b> huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	7,6%	6,2%	7,2%	6,6%	6,7%	6,7%	<b>6,9%</b>
<b>Netto</b> huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,7%	6,2%	7,1%	6,4%	6,6%	6,4%	<b>6,5%</b>

<sup>1</sup> Bij een constante samenstelling («like-for-like»).

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

**6. Gebeurtenissen na 31.12.2014**

**6.1. Herstructurering van de renteafdekkingsinstrumenten**

Naast de geannuleerde afdekkingsposities in mei 2014, heeft Cofinimmo in januari 2015 verkochte FLOOR-opties geannuleerd:

- aan een uitoefenprijs van 3%,
- voor een notioneel bedrag van € 200 miljoen,
- die tot en met 2017 liepen.

De kost van deze annulatie bedroeg € 17,7 miljoen en zal over 2015, 2016 en 2017 verspreid geboekt worden in de rubriek IAS 39 volgens de toe te passen boekhoudkundige regels.

**6.2. Verlenging van twee kredietlijnen**

In januari 2015 werden twee kredietlijnen verlengd:

- een kredietlijn van € 50 miljoen werd voor vijf jaar verlengd;
- een kredietlijn van € 62 miljoen werd voor zeven jaar verlengd.

Als gevolg van deze operatie bedraagt de gemiddelde looptijd van de geconsolideerde schuld van de Groep 3,7 jaar.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

**7. Informatie betreffende de aandelen en obligaties**

**7.1. Beursprestatie**

**Gewoon aandeel (COFB)**

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
<b>Beurskoers (op 12 maanden, in €)</b>			
Hoogste	97,8	93,5	95,0
Laagste	84,7	82,2	83,4
Bij afsluiting	96,0	89,8	89,6
Gemiddelde	89,8	88,3	88,4
<b>Dividendrendement<sup>1</sup></b>	<b>6,7%</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,3%</b>
<b>Bruto return<sup>2</sup> (op 12 maanden)</b>	<b>14,3%</b>	<b>7,5%</b>	<b>6,0%</b>
<b>Volume (op 12 maanden, in aantal effecten) op Euronext</b>			
Gemiddeld dagvolume	33 883	37 975	33 584
Totaal volume	8 844 025	9 911 464	8 765 448
<b>Aantal gewone aandelen in omloop bij afsluiting<sup>3</sup></b>	<b>17 339 423</b>	<b>16 905 085</b>	<b>15 318 175</b>
<b>Beurskapitalisatie bij afsluiting (in K€)</b>	<b>1 664 064</b>	<b>1 517 231</b>	<b>1 372 508</b>
<b>Free float zone<sup>4</sup></b>	<b>90%</b>	<b>90%</b>	<b>90%</b>

**De bevoorrechte aandelen (COFP1 & COFP2)**

	COFP1 31.12.2014	COFP1 31.12.2013	COFP2 31.12.2014	COFP2 31.12.2013
<b>Beurskoers (op 12 maanden, in €)</b>				
Bij afsluiting	95,0	95,0	90,8	78,0
Gemiddelde	94,8	95,0	86,2	84,7
<b>Dividendrendement<sup>1</sup></b>	<b>6,7%</b>	<b>6,7%</b>	<b>7,4%</b>	<b>7,5%</b>
<b>Bruto return<sup>2</sup> (op 12 maanden)</b>	<b>6,7%</b>	<b>6,7%</b>	<b>23,8%</b>	<b>-1,9%</b>
<b>Volume (op 12 maanden, in aantal effecten)</b>				
Gemiddeld dagvolume <sup>5</sup>	9	0	48	66
Totaal volume	9	0	871	1 061
<b>Aantal aandelen</b>	<b>395 048</b>	<b>395 148</b>	<b>291 437</b>	<b>293 534</b>
<b>Beurskapitalisatie bij afsluiting (in K€)</b>	<b>37 530</b>	<b>37 539</b>	<b>26 457</b>	<b>22 896</b>

<sup>1</sup> Bruto dividend op de gemiddelde beurskoers.

<sup>2</sup> Koerswaardering + bruto dividendrendement.

<sup>3</sup> Exclusief eigen gewone aandelen.

<sup>4</sup> Volgens de methode van Euronext.

<sup>5</sup> Gemiddelde berekend op basis van het aantal beursdagen waarop een volume werd geregistreerd.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

**De obligaties**

	Cofinimmo NV M€ 140 – 2012-2020 ISIN BE6241505401		Cofinimmo NV M€ 50 – 2013-2017 ISIN BE6258604675	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
<b>Beurskoers (op 12 maanden, in % van het nominaal bedrag)</b>				
Bij afsluiting	106,9	100,1	102,3	99,9
Gemiddelde	104,3	100,3	101,7	99,9
<b>Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)</b>	<b>2,6%</b>	<b>3,5%</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,8%</b>
<b>Effectief rendement bij de uitgifte</b>	<b>3,6%</b>	<b>3,6%</b>	<b>2,8%</b>	<b>2,8%</b>
<b>Interestcoupon (in %)</b>				
Bruto	3,6	3,6	2,8	2,8
Netto	2,7	2,7	2,1	2,1
<b>Aantal effecten</b>	<b>1 400</b>	<b>1 400</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**De converteerbare obligaties**

	Cofinimmo NV M€ 173,3 – 2011-2016 ISIN BE0002176429		Cofinimmo NV M€ 190,8 – 2013-2018 ISIN BE6254178062	
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013
<b>Beurskoers (op 12 maanden)</b>				
Bij afsluiting	103,1%	102,8%	€ 114,9	€ 110,6
Gemiddelde	103,6%	102,9%	€ 113,1	€ 109,6
<b>Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,5%</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,5%</b>
<b>Effectief rendement bij de uitgifte</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,1%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>
<b>Interestcoupon (in %)</b>				
Bruto	3,1	3,1	2,0	2,0
Netto	2,3	2,3	1,5	1,5
<b>Aantal effecten</b>	<b>1 483 332</b>	<b>1 486 332</b>	<b>1 764 268</b>	<b>1 764 268</b>
<b>Conversieprijs (in €)</b>	<b>116,60</b>	<b>116,60</b>	<b>104,23</b>	<b>108,17</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

**7.2. Dividend van het boekjaar 2013<sup>1</sup>**

De Raad van Bestuur heeft de aandeelhouders de keuze geboden tussen de uitbetaling van het dividend voor het boekjaar 2013 in nieuwe gewone aandelen en/of in cash. De uitgifteprijs was identiek aan de slotkoers van het bestaande aandeel op Euronext Brussels op de vooravond van de bekendmaking van de opening van de inschrijving, verbeterd voor de onthechte dividendcoupon 2013, namelijk € 85,50. In totaal werd 41,2% van de dividendcoupons ingeleverd tegen nieuwe aandelen. Hierdoor werden 383 224 nieuwe gewone aandelen uitgegeven voor een totaal bedrag van € 32,8 miljoen. Deze nieuwe aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van Cofinimmo vanaf 01.01.2013 (eerste dividend betaalbaar vanaf eind mei 2015).

**7.3. Dividend van het boekjaar 2014**

Behoudens onvoorziene omstandigheden wordt het dividendvoorzicht voor het boekjaar 2014 zoals dit werd gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2013, behouden. Het bedraagt € 5,50 bruto (€ 4,125 netto) per gewoon aandeel en € 6,37 bruto (€ 4,7775 netto) per bevoorrecht aandeel.

**7.4. Conversie van bevoorrechte aandelen**

Overeenkomstig Artikel 8.2. van de Statuten werden tijdens het boekjaar 2014 vier nieuwe conversieperiodes geopend om bevoorrechte Cofinimmo aandelen te converteren in gewone Cofinimmo aandelen. Tijdens deze periodes werden in totaal 2 197 conversieaanvragen voor bevoorrechte aandelen ontvangen. Aldus werden sinds de opening van de conversieprocedure (01.05.2009) 813 281 bevoorrechte aandelen geconverteerd in gewone aandelen. Er zijn nog 686 485 bevoorrechte aandelen in omloop.

**7.5. Aandeelhouderschap**

Op 31.12.2014 overschrijdt geen enkele aandeelhouder de drempel van de transparantieverklaring van 5%. De Cofinimmo Groep bezit 0,3% van haar eigen aandelen.

Vennootschap	Aandelen gewone	Bevoorrechte aandelen	Totaal aantal aandelen (stemrecht)	%
Cofinimmo Groep	54 414	0	54 414	0,3%
<b>Totaal aantal uitgegeven aandelen</b>	<b>17 339 423</b>	<b>686 485</b>	<b>18 025 908</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> Zie eveneens onze persberichten van 14.05.2014 en 05.06.2014 op onze website.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

**8. Corporate Governance**

**8.1. Benoemingen<sup>1</sup>**

Dhr. Jérôme Descamps heeft Cofinimmo op 01.10.2014 vervoegd als *Chief Financial Officer* en lid van het Directiecomité van de Groep. 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.

Overigens heeft de Algemene Vergadering van 14.05.2014 de heer Christophe Demain met onmiddellijke ingang benoemd tot Bestuurder die de aandeelhouder Belfius Insurance vertegenwoordigt, tot aan het einde van de Gewone Algemene Vergadering van 2016.

**8.2. Verandering van statuut: van vastgoedBEVAK naar Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV)<sup>2</sup>**

De Buitengewone Algemene Vergadering van 22.10.2014 heeft de wijziging van de Statuten van Cofinimmo met een 99,8% meerderheid goedgekeurd. Deze wijziging betekende de overstap van het stelsel van openbare vastgoedBEVAK naar openbare GVV. Deze statutenwijziging is van kracht sinds 06.11.2014 en laat Cofinimmo toe zich te positioneren als Belgische Real Estate Investment Trust (B-REIT) 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 VastgoedBEVAKS.

Het uittredingsrecht van de aandeelhouders werd voor 9 489 gewone aandelen uitgeoefend. Dit is 0,05% van het totaal aantal aandelen in omloop en bedraagt in totaal € 0,9 miljoen.

<sup>1</sup> Zie eveneens onze persberichten van 14.05.2014 en 10.09.2014 op onze website.

<sup>2</sup> Zie eveneens onze persberichten van 29.08.2014 en 22.10.2014 op onze website.



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

**9. Agenda 2015 van de aandeelhouder**

Evenement	Datum
Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag 2014	13.04.2015
Publicatie Verslag over Duurzame Ontwikkeling 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 en bevoorrechte aandelen) <sup>1</sup>	
Datum coupononthechting (Ex date) <sup>2</sup>	18.05.2015
Registratiedatum (Record date) <sup>3</sup>	20.05.2015
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 25.05.2015
Financiële dienst	Bank Degroof (hoofdbetaalagent) of een andere financiële instelling naar keuze
Coupons	
Gewoon aandeel	Coupon nr. 25
Bevoorrecht aandeel	Coupon nr. 14 (COFP1) Coupon nr. 13 (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

**Voor meer informatie:**

**Valerie Kibieta**

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

**Ellen Grauls**

Investor Relations Manager  
Tel.: +32 2 373 94 21  
[egrauls@cofinimmo.be](mailto:egrauls@cofinimmo.be)

<sup>1</sup> Onder voorbehoud van de goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering van 13.05.2015.

<sup>2</sup> Datum vanaf dewelke de verhandeling op de beurs gebeurt zonder recht op de komende dividenduitkering.

<sup>3</sup> Datum waarop de posities worden afgesloten om de dividendgerechtigde aandeelhouders te identificeren.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 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, Nederland en Duitsland, een waarde heeft van ongeveer € 3,2 miljard en goed is voor een totale oppervlakte van 1 780 000m<sup>2</sup>. Met het oog op de demografische tendensen, is zij hoofdzakelijk actief in de kantorensector (41%), de zorgvastgoedsector (40%), 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-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 31.12.2014 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo € 1,7 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](http://www.cofinimmo.com)

Volg ons op:



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

**Bijlage: Geconsolideerd globaal resultaat – Schema Koninklijk Besluit van 13.07.2014 (in K€)**

<b>A. NETTO RESULTAAT</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Huurinkomsten	195 918	195 191
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	15 931	25 276
Met verhuur verbonden kosten	-91	-6
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>211 758</b>	<b>220 461</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	612	101
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	44 756	48 826
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-1 540	-1 277
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-47 512	-51 202
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>208 074</b>	<b>216 909</b>
Technische kosten	-3 802	-5 114
Commerciële kosten	-1 137	-956
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-3 922	-4 075
Beheerkosten vastgoed	-14 295	-14 258
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-23 156</b>	<b>-24 403</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>184 918</b>	<b>192 506</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-7 176	-6 887
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>177 742</b>	<b>185 619</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-22 441	147
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-5 455	-26 260
Ander resultaat op de portefeuille	-11 304	-22 683
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>138 542</b>	<b>136 823</b>
Financiële inkomsten	5 577	5 723
Netto interestkosten	-54 700	-66 043
Andere financiële kosten	-2 309	-929
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-136 143	-13 686
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-187 575</b>	<b>-74 935</b>
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	1 307	1 537
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>-47 726</b>	<b>63 425</b>
Vennootschapsbelasting	-2 493	-2 179
Exit taks	926	618
<b>Belastingen</b>	<b>-1 567</b>	<b>-1 561</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>-49 293</b>	<b>61 864</b>
Minderheidsbelangen	-3 378	-3 127
<b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>	<b>-52 671</b>	<b>58 737</b>
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>	<b>-15 655</b>	<b>104 924</b>
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep</b>	<b>-37 016</b>	<b>-46 187</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 06.02.2015, 07:40 CET

<b>B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-228	-2 141
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen zoals gedefinieerd in	51 799	57 288
<b>Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening</b>	<b>51 571</b>	<b>55 147</b>
Minderheidsbelangen	18	35
<b>Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel Groep</b>	<b>51 589</b>	<b>55 182</b>

<b>C. GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
<b>Globaal resultaat</b>	<b>2 278</b>	<b>117 011</b>
Minderheidsbelangen	-3 360	-3 092
<b>Globaal resultaat – aandeel Groep</b>	<b>-1 082</b>	<b>113 919</b>