



together  
in real estate

Cofinimmo 

**PERSBERICHT**

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**  
Brussel, embargo tot 02.05.2013, 08:00 CET

**TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR MET  
BETREKKING TOT DE RESULTATEN AFGESLOTEN OP 31.03.2013  
(VOOR DE PERIODE 01.01.2013 – 31.03.2013)**

**Netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) van € 1,70 op 31.03.2013**

- In vergelijking met een netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact en op basis van een pro rata temporis spreiding van de vergoeding van Belfius over het boekjaar 2012) van € 1,90 op 31.03.2012

**Bij een ongewijzigde portefeuille, stijging van de huurgelden met 1,10% in vergelijking met 31.12.2012**

- Positieve invloed van de indexering (2,63%) en nieuwe verhuringen (2,02%) compenseert de vertrekken (-1,63%) en heronderhandelingen (-1,92%)

**Bij een ongewijzigde samenstelling, daling van de reële waarde van de portefeuille met 0,19% in vergelijking met 31.12.2012**

- Impact van de waardedaling van een aantal kantoorgebouwen die grondig zullen worden gerenoveerd

**Versterking van het eigen vermogen voor een totaal bruto bedrag van € 92,46 miljoen**

- Door de verkoop van 1 054 438 eigen aandelen voor een gemiddelde bruto prijs van € 87,69 per aandeel
- Loan-to-Value ratio van 47,84% op 31.03.2013, in vergelijking met 51,21% op 31.12.2012

**Verkoop van vier activa voor een totaal bedrag van € 5,01 miljoen**

- De verkoopprijs ligt boven de investeringswaarde van de goederen die door de onafhankelijke vastgoeddeskundige werd bepaald op 31.12.2012

**Volgende Gewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders op 08.05.2013 om 15.30 u**

- Dividendvoorstel van € 6,50 per gewoon aandeel en € 6,37 per bevoorrecht aandeel voor het boekjaar 2012 (betaalbaar in juni 2013)





together  
in real estate

Cofinimmo 

**PERSBERICHT**

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 02.05.2013, 08:00 CET

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

### **A. Samenvatting van de activiteiten**

Het netto courant resultaat – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) bedraagt € 1,70 per aandeel op 31.03.2013, tegenover € 1,90 per aandeel op 31.03.2012, op basis van een pro rata temporis spreiding van de vergoeding van Belfius over het boekjaar 2012. Deze daling wordt hoofdzakelijk verklaard door de stijging tussen deze twee data van het aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat (17 062 010 op 31.03.2013 tegenover 15 300 426 op 31.03.2012).

Het netto resultaat – aandeel van de Groep, dat de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen omvat, bedraagt € 1,32 per aandeel op 31.03.2013, in vergelijking met € 1,75 per aandeel op 31.03.2012, op basis van een pro rata temporis spreiding van de vergoeding van Belfius over het boekjaar 2012. De variatie in de reële waarde van de portefeuille is negatief op 31.03.2013 (€ -6,30 miljoen), vooral omwille van de waardedaling van een aantal kantoorgebouwen die grondig zullen worden gerenoveerd.

Dit kwartaal versterkte de Groep haar eigen vermogen met € 92,46 miljoen via de verkoop van 1 054 438 eigen aandelen tegen een gemiddelde bruto prijs van € 87,69 per aandeel. Ze verkocht tevens een semi-industrieel gebouw en drie activa van de distributienetten voor een totaal bedrag van € 5,01 miljoen. Dit bedrag ligt boven de investeringswaarde van de goederen die door de onafhankelijke vastgoeddeskundige werd bepaald. Het aldus verzamelde kapitaal zal enerzijds dienen voor de financiering van de investeringsverbintenissen van de Groep en anderzijds voor het versterken van haar balansstructuur. De Loan-to-Value ratio bedraagt 47,84% op 31.03.2013, tegenover 51,21% op 31.12.2012.

Het vooruitzicht van een netto courant resultaat per aandeel van € 7,02 voor het volledige boekjaar 2013<sup>1</sup> dat in het Jaarlijks Financieel Verslag 2012 werd gepubliceerd, werd herzien. Rekening houdend met de verkoop sinds 01.01.2013 van 1 054 438 eigen aandelen die deelgerechtigd zijn in het jaarresultaat, en met de overige hypothesen die ongewijzigd blijven, bedraagt het vooruitzicht voortaan € 6,74 per aandeel.

---

<sup>1</sup> Zie persbericht van 08.02.2013 op onze website.



together  
in real estate

Cofinimmo

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE  
Brussel, embargo tot 02.05.2013, 08:00 CET

## B. Geconsolideerde kerncijfers

### Algemene gegevens

| (x € 1 000 000)   | 31.03.2013 | 31.12.2012 |
|---|------------|------------|
| Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)                    | 3 314,6    | 3 308,6    |
| (x € 1 000)   | 31.03.2013 | 31.03.2012 |
| Vastgoedresultaat   | 53 994     | 62 188     |
| Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille              | 51 895     | 59 020     |
| Financieel resultaat  | -15 942    | -14 843    |
| Netto courant resultaat (aandeel Groep)                                   | 28 941     | 36 598     |
| Resultaat op de portefeuille (aandeel Groep)                              | -6 461     | -1 343     |
| Netto resultaat (aandeel Groep)   | 22 480     | 35 255     |
| (in %)  | 31.03.2013 | 31.12.2012 |
| Beheerkosten/gemiddelde patrimoniumwaarde <sup>1</sup>                    | 0,81%      | 0,87%      |
| Operationele marge  | 85,39%     | 84,92%     |
| Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten <sup>2</sup> (in jaren) | 11,7       | 11,7       |
| Bezettingsgraad <sup>3</sup>  | 95,65%     | 95,71%     |
| Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille                | 7,07%      | 7,01%      |
| Netto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille                | 6,63%      | 6,55%      |
| Gemiddelde rentevoet van de schulden <sup>4</sup>                         | 4,31%      | 4,11%      |
| Schuldgraad <sup>5</sup>  | 47,72%     | 49,90%     |
| Loan-to-value ratio <sup>6</sup>  | 47,84%     | 51,21%     |

### Gegevens per aandeel<sup>7</sup> (in €)

| Resultaten  | 31.03.2013 | 31.03.2012 |
|---|------------|------------|
| Netto courant resultaat – aandeel Groep – exclusief IAS 39 impact | 1,70       | 2,45       |
| IAS 39 impact   | 0,00       | -0,06      |
| Netto courant resultaat – aandeel Groep                           | 1,70       | 2,39       |
| Gerealiseerd resultaat op de portefeuille                         | 0,03       | 0,00       |
| Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille <sup>8</sup>       | -0,41      | -0,09      |
| Netto resultaat – aandeel Groep                                   | 1,32       | 2,30       |

<sup>1</sup> Gemiddelde waarde van het patrimonium vermeerderd met de waarde van de afgestane huurinkomsten van gebouwen waarvan de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar, altijd door de Groep worden gedragen. 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 de geschatte huurwaarde voor de leegstand. De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille alleen bedraagt 91,53% t.o.v. 89% voor de Brusselse kantoomarkt (bron: CB Richard Ellis).

<sup>4</sup> Bankmarges en afschrijving van de kosten van de afdekkingsinstrumenten met betrekking tot de periode inbegrepen.

<sup>5</sup> Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de regelgeving op Vastgoedbevaks als: Financiële en andere schulden / Totaal der activa. In geval dat de schuldgraad 50% overschrijdt, zal Cofinimmo, in navolging van Artikel 54 van het Koninklijk Besluit van 10.12.2010, een financieel plan met een uitvoeringskalender opstellen, met hierin een beschrijving van de maatregelen die moeten voorkomen dat deze schuldgraad 65% van de geconsolideerde activa overschrijdt.

<sup>6</sup> Ratio waarnaar wordt verwezen in de kredietovereenkomsten en berekend als: Netto financiële schulden / Reële waarde van het patrimonium en de financiële leasingvorderingen.

<sup>7</sup> Gewone en bevoorrechte aandelen.

<sup>8</sup> Het gaat hoofdzakelijk om de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.



together  
in real estate

Cofinimmo

**PERSBERICHT**

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 02.05.2013, 08:00 CET

Gegevens per aandeel<sup>1</sup> op basis van de pro rata temporis spreiding van de Belfius vergoeding over het boekjaar 2012 (in €)

| Resultaten   | 31.03.2013  | 31.03.2012  |
|--|-------------|-------------|
| <b>Netto courant resultaat – aandeel Groep – exclusief IAS 39 impact</b> | <b>1,70</b> | <b>1,90</b> |
| IAS 39 impact  | 0,00        | -0,06       |
| <b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>                           | <b>1,70</b> | <b>1,84</b> |
| Gerealiseerd resultaat op de portefeuille                                | 0,03        | 0,00        |
| Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille <sup>2</sup>              | -0,41       | -0,09       |
| <b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>                                   | <b>1,32</b> | <b>1,75</b> |

| Netto-actief waarde per aandeel  | 31.03.2013 | 31.12.2012 <sup>3</sup> |
|--|------------|-------------------------|
| Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde <sup>4</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2011       | 93,97      | 92,16                   |
| Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde <sup>5</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2011 | 98,35      | 96,81                   |

| Verwaterd netto-actief waarde per aandeel <sup>6</sup>   | 31.03.2013 | 31.12.2012 <sup>3</sup> |
|--|------------|-------------------------|
| Verwaterd geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde <sup>4</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2011       | 95,66      | 94,38                   |
| Verwaterd geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde <sup>5</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2011 | 99,56      | 98,50                   |

<sup>1</sup> Gewone en bevoorrechte aandelen.

<sup>2</sup> Het gaat hoofdzakelijk om de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

<sup>3</sup> Houdt rekening met de verkoop van 8 000 eigen aandelen in januari 2013.

<sup>4</sup> Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.

<sup>5</sup> Investeringswaarde: vóór inhouding van transactiekosten.

<sup>13</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.



together  
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 02.05.2013, 08:00 CET

## **2. Transacties en belangrijke gebeurtenissen die zich in de loop van het eerste kwartaal 2013 hebben voorgedaan**

### **A. Verkoop van eigen aandelen voor een totaal bedrag van € 92,46 miljoen**

Tijdens het eerste kwartaal van 2013 verkocht Cofinimmo 1 054 438 eigen aandelen tegen een gemiddelde bruto prijs van € 87,69 per aandeel, en versterkt aldus haar eigen vermogen met € 92,46 miljoen (netto totaal bedrag van € 91,50 miljoen). 989 413 van deze 1 054 438 eigen aandelen werden verkocht via een “accelerated bookbuild offering”-methode tegen een prijs van € 87,50 per aandeel.

Ter herinnering: de beurskoers van het Cofinimmo aandeel stond op € 89,35 op 29.03.2013 (laatste noteringsdag van het eerste kwartaal van 2013) en de intrinsieke waarde ervan bedroeg € 93,97 op 31.03.2013.

De Groep gebruikt het opgehaalde kapitaal in het kader van een ruimer plan dat de financiering van de investeringsverbintenissen en de versterking van de balans van de vennootschap beoogt. De Loan-to-Value ratio bedraagt 47,84% op 31.03.2013, tegenover 51,21% op 31.12.2012.

Het vooruitzicht van een netto courant resultaat van € 7,02 per aandeel voor het volledige boekjaar 2013<sup>1</sup> dat in het Jaarlijks Financieel Verslag 2012 werd gepubliceerd, werd herzien. Rekening houdend met de verkoop sinds 01.01.2013 van 1 054 438 eigen aandelen die deelgerechtigd zijn in het jaarresultaat, en met de overige hypothesen die ongewijzigd blijven, bedraagt het vooruitzicht voortaan € 6,74 per aandeel.

### **B. Verkoop van een semi-industrieel gebouw voor een bedrag van € 3,80 miljoen**

Op 27.03.2013 verkocht Cofinimmo het gebouw gelegen in Diegem - Woluwelaan 145 voor een bruto bedrag van € 3,80 miljoen. Dit bedrag ligt boven de investeringswaarde van het vastgoed die door de onafhankelijke vastgoeddeskundige werd bepaald op 31.12.2012.

### **C. Verkoop van twee agentschappen van het distributienet Cofinimur I voor een totaal bedrag van € 0,31 miljoen**

Tijdens het eerste kwartaal van 2013 verkocht Cofinimmo, via haar dochtervennootschap Cofinimur I, twee verzekeringsagentschappen in Avignon en in Riom, voor een totaal bedrag van € 0,31 miljoen. Deze verkoopprijs ligt boven de investeringswaarde van beide activa die door de onafhankelijke vastgoeddeskundige werd bepaald op 31.12.2012.

---

<sup>1</sup> Zie ons persbericht van 08.02.2013 op onze website.



together  
in real estate

Cofinimmo 

**PERSBERICHT**

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 02.05.2013, 08:00 CET

Ter herinnering: bij de verwerving van de portefeuille met agentschappen MAAF door Cofinimmo eind 2011, stonden vijf van de 265 verworven agentschappen leeg (waaronder dat van Avignon) en hadden vijf andere een onzekere huurovereenkomst van één jaar (waaronder dat van Riom)<sup>1</sup>. Op 31.03.2013 zijn er van deze tien risico-activa al vier verkocht.

**D. Verkoop van een café van het distributienet Pubstone voor een bedrag van € 0,90 miljoen**

Op 07.03.2013 verkocht Cofinimmo via haar dochtervennootschap Pubstone eveneens een café in Namen voor een bedrag van € 0,90 miljoen. Dit bedrag ligt boven de investeringswaarde van het vastgoed die door de onafhankelijke vastgoeddeskundige werd bepaald op 31.12.2012.

**E. Vordering van de herbestemmingsprojecten van kantoorgebouwen in wooneenheden**

In januari 2013 ondertekenden Cofinimmo en de algemene aannemer Cordeel een overeenkomst inzake het Livingstone I-gebouw. De partijen kwamen enerzijds tot een akkoord over het opstarten van de herbestemmingswerken en anderzijds over de overdracht van de eigendom van het bestaande Livingstone I-gebouw naar de Groep Cordeel voor een bedrag van € 24 miljoen. Het risico voor de verkoop van de te bouwen wooneenheden werd aldus volledig overgedragen aan Cordeel<sup>2</sup>.

De wooneenheden van het gebouw Woluwe 34 worden verder gecommmercialiseerd. Op de datum van publicatie van dit persbericht was 45% van de appartementen al gereserveerd. De bouwwerken zullen van start gaan van zodra de stedenbouwkundige en milieuvergunningen afgeleverd zijn.

---

<sup>1</sup> Zie eveneens ons persbericht van 21.12.2011 op onze website.

<sup>2</sup> Zie eveneens ons persbericht van 08.02.2013 op onze website.



together  
in real estate

Cofinimmo 

**PERSBERICHT**

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 02.05.2013, 08:00 CET

### 3. **Beheer van de financiële middelen**

#### A. Verkoop van eigen aandelen voor een totaal bedrag van € 92,46 miljoen

Zie punt 2.A. supra.

#### B. Vernieuwing van twee kredietlijnen<sup>1</sup>

Begin februari sloot Cofinimmo twee nieuwe kredietlijnen af ter vervanging van twee bestaande kredietlijnen die vervielen. De nieuwe kredietlijnen zijn elk voor een bedrag van € 50 miljoen en hebben een looptijd van respectievelijk drie en vijf jaar.

Als gevolg van deze transacties zijn alle investeringen en terugbetalingsvervaldagen voor schulden van de Groep Cofinimmo voor het jaar 2013 gedekt. Overigens is slechts 5% van de financiële verbintenissen op lange termijn van de Groep nog onderworpen aan een maximale limiet van de geconsolideerde *Loan-to-Value* ratio.

#### C. Financiële rating

In februari 2013 heeft het financiële ratingagentschap Standard & Poor's de financiële notering van Cofinimmo herzien. Voortaan bedraagt deze BBB- voor de lange termijn en A-3 voor de korte termijn. De redenen voor deze wijziging zijn de schuldgraad die hoger ligt dan het gemiddelde binnen de sector en het gebrek aan transacties op de Brusselse kantorenmarkt.

---

<sup>1</sup> Zie eveneens ons persbericht van 08.02.2013 op onze website.

#### 4. Synthese van de resultaten en geconsolideerde rekeningen op 31.03.2013

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

|  | 31.03.2013    | 31.03.2012    |
|--|---------------|---------------|
| <b>A. NETTO COURANT RESULTAAT</b>  |               |               |
| Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten                           | 48 574        | 58 013        |
| Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)           | 6 319         | 5 749         |
| Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen          | -630          | -425          |
| Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade        | -269          | -1 149        |
| <b>Vastgoedresultaat</b>   | <b>53 994</b> | <b>62 188</b> |
| Technische kosten  | -751          | -1 984        |
| Commerciële kosten   | -392          | -338          |
| Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen                            | -956          | -846          |
| <b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>                     | <b>51 895</b> | <b>59 020</b> |
| Beheerkosten vastgoed  | -4 058        | -3 845        |
| <b>Operationeel vastgoedresultaat</b>  | <b>47 837</b> | <b>55 175</b> |
| Algemene kosten van de vennootschap  | -1 732        | -1 993        |
| <b>Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)</b>            | <b>46 105</b> | <b>53 182</b> |
| Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39) <sup>1</sup>                       | 1 316         | 1 426         |
| Financiële kosten (exclusief IAS 39) <sup>2</sup>                            | -17 269       | -15 419       |
| Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)                        | 12            | -850          |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures | 192           | 0             |
| Belastingen  | -183          | -718          |
| <b>Netto courant resultaat<sup>3</sup></b>                                   | <b>30 173</b> | <b>37 621</b> |
| Minderheidsbelangen  | -1 232        | -1 023        |
| <b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>                               | <b>28 941</b> | <b>36 598</b> |
| <b>B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>                                       |               |               |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen  | 573           | 0             |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                         | -6 299        | 641           |
| Andere resultaten op de portefeuille   | -657          | -1 562        |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures | 0             | 0             |
| <b>Resultaat op de portefeuille</b>  | <b>-6 383</b> | <b>-921</b>   |
| Minderheidsbelangen  | -78           | -422          |
| <b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep</b>                          | <b>-6 461</b> | <b>-1 343</b> |
| <b>C. NETTO RESULTAAT</b>  |               |               |
| <b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>                                       | <b>22 480</b> | <b>35 255</b> |

<sup>1</sup> IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële opbrengsten op 31.03.2013 en 31.03.2012 respectievelijk K€ 2 807 en K€ 8 298.

<sup>2</sup> IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële kosten op 31.03.2013 en 31.03.2012 respectievelijk K€ -18 749 en K€ -23 141.

<sup>3</sup> Netto resultaat uitgezonderd het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen, de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de exit taks.



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 02.05.2013, 08:00 CET

| Aantal aandelen  | 31.03.2013        | 31.03.2012        |
|--|-------------------|-------------------|
| Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)                | 16 423 975        | 15 461 745        |
| Aantal uitgegeven en niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen               | 689 347           | 826 717           |
| Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode        | 16 372 663        | 14 473 709        |
| Aantal bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode  | 689 347           | 826 717           |
| <b>Totaal aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode</b> | <b>17 062 010</b> | <b>15 300 426</b> |

**Toelichtingen bij de geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema**

De huurinkomsten bedragen € 48,6 miljoen op 31.03.2013, in vergelijking met € 58,0 miljoen op 31.03.2012. Deze daling wordt voornamelijk verklaard door de betaling van een verbrekingsvergoeding voor de huurovereenkomst van de gebouwen Livingstone I en II door Belfius Bank: deze eenmalige vergoeding voor een bedrag van € 11,20 miljoen werd in de loop van het eerste kwartaal 2012 gestort en werd integraal in de resultatenrekening van dit kwartaal geboekt. Bij een ongewijzigde portefeuille ("like-for-like") stijgt het niveau van de huurgelden met 1,10% tijdens de laatste 12 maanden: de positieve invloed van de indexering van de huurovereenkomsten (+2,63%) en nieuwe verhuringen (+2,02%) compenseert de vertrekken (-1,63%) en heronderhandelingen (-1,92%). Op 31.03.2013 bedroeg de bezettingsgraad 95,65% voor de totale portefeuille en 91,53% voor de kantorenportefeuille.

De rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten vertegenwoordigen 0,81% van de gemiddelde waarde van het patrimonium op 31.03.2013, in vergelijking met 0,95% op 31.03.2012, hetzij een verbetering van 0,14%. Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt € 46,1 miljoen op 31.03.2013, tegenover € 53,2 miljoen een jaar eerder.

Het financieel resultaat bedraagt € -15,9 miljoen op 31.03.2013, in vergelijking met € -14,8 miljoen op 31.03.2012. De impact van de herwaardering van de afgeleide financiële instrumenten bedraagt € 0,01 miljoen op 31.03.2013, in vergelijking met € -0,85 miljoen op 31.03.2012. De financiële lasten tussen deze twee data daarentegen evolueren van € -15,4 miljoen op 31.03.2012 naar € -17,3 miljoen op 31.03.2013. Dit wordt enerzijds verklaard door de hogere gemiddelde rentevoet, bankmarges en afschrijvingskosten van de afdekkingsinstrumenten voor de periode inbegrepen (4,31% op 31.03.2013 tegenover 4,04% op 31.03.2012) en anderzijds door de stijging van het gemiddelde schuldniveau (€ 1 705 miljoen op 31.03.2013 tegenover € 1 658 miljoen op 31.03.2012).

De belastingen omvatten de belasting op de verworpen uitgaven van de Vastgoedbevak (voornamelijk de belasting op kantoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) en de vennootschapsbelastingen die verschuldigd zijn door de dochtervennootschappen die het fiscaal stelsel van Vastgoedbevak, SIIC of FBI niet genieten.

Het netto courant resultaat – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) bedraagt € 28,9 miljoen op 31.03.2013, tegenover € 37,4 miljoen op 31.03.2012, hetzij € 1,70 per aandeel op 31.03.2013 en € 2,45



together  
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 02.05.2013, 08:00 CET

per aandeel op 31.03.2012. Het aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode is tussen beide data geëvolueerd van 15 300 426 naar 17 062 010.

De variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt € -6,30 miljoen op 31.03.2013 en is vooral het gevolg van de waardedaling van een aantal kantoorgebouwen die grondig zullen worden gerenoveerd. Bij een ongewijzigde samenstelling ("like-for-like") bedraagt de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen -0,19%.

Het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures betreft de belangen van 50% en 51% die Cofinimmo heeft in respectievelijk FPR Leuze NV en Cofinea I SAS.

De minderheidsbelangen hebben betrekking op de obligaties terugbetaalbaar in aandelen uitgegeven door Cofinimur I NV, en op de participaties van derden in de dochtervennootschappen Silverstone en Pubstone.

Het netto resultaat – aandeel van de Groep bedraagt € 22,5 miljoen op 31.03.2013, tegenover € 35,3 miljoen op 31.03.2012, hetzij € 1,32 per aandeel op 31.03.2013 en € 2,30 per aandeel op 31.03.2012.



together  
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE  
Brussel, embargo tot 02.05.2013, 08:00 CET

B. Geconsolideerde balans (x € 1 000)

|  | 31.03.2013       | 31.12.2012       |
|--|------------------|------------------|
| <b>Vaste activa</b>  | <b>3 538 255</b> | <b>3 533 691</b> |
| Goodwill   | 150 356          | 150 356          |
| Immateriële vaste activa   | 676              | 605              |
| Vastgoedbeleggingen  | 3 304 460        | 3 297 900        |
| Andere materiële vaste activa  | 842              | 856              |
| Financiële vaste activa  | 22 340           | 24 672           |
| Vorderingen financiële leasing   | 53 471           | 53 397           |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa  | 97               | 97               |
| Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures                      | 6 013            | 5 808            |
| <b>Vlottende activa</b>  | <b>169 966</b>   | <b>108 797</b>   |
| Activa bestemd voor verkoop  | 10 115           | 10 670           |
| Financiële vlottende activa  | 3 454            | 6 501            |
| Vorderingen financiële leasing   | 2 983            | 2 973            |
| Handelsvorderingen   | 25 978           | 22 636           |
| Belastingvorderingen en andere vlottende activa                                      | 21 827           | 29 142           |
| Kas en kasequivalenten   | 69 182           | 3 041            |
| Overlopende rekeningen   | 36 427           | 33 834           |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>   | <b>3 708 221</b> | <b>3 642 488</b> |
| <b>Eigen vermogen</b>  | <b>1 670 861</b> | <b>1 542 292</b> |
| <b>Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b> | <b>1 603 288</b> | <b>1 476 029</b> |
| Kapitaal   | 914 329          | 857 822          |
| Uitgiftepremies  | 356 572          | 329 592          |
| Reserves   | 309 907          | 190 543          |
| Nettoresultaat van het boekjaar  | 22 480           | 98 072           |
| <b>Minderheidsbelangen</b>   | <b>67 573</b>    | <b>66 263</b>    |
| <b>Verplichtingen</b>  | <b>2 037 360</b> | <b>2 100 196</b> |
| <b>Langlopende verplichtingen</b>  | <b>1 599 561</b> | <b>1 566 005</b> |
| Voorzieningen  | 20 019           | 20 493           |
| Langlopende financiële schulden  | 1 426 904        | 1 388 883        |
| Andere langlopende financiële verplichtingen   | 116 938          | 120 835          |
| Uitgestelde belastingen  | 35 700           | 35 794           |
| <b>Kortlopende verplichtingen</b>  | <b>437 799</b>   | <b>534 191</b>   |
| Kortlopende financiële schulden  | 267 960          | 351 203          |
| Andere kortlopende financiële verplichtingen   | 61 502           | 81 959           |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden                                       | 64 966           | 64 560           |
| Overlopende rekeningen   | 43 371           | 36 469           |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>                                       | <b>3 708 221</b> | <b>3 642 488</b> |



together  
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 02.05.2013, 08:00 CET

### **Toelichtingen bij de geconsolideerde balans**

De reële waarde van de vastgoedportefeuille<sup>1</sup>, die in de geconsolideerde balans is opgenomen, opgenomen, wordt bekomen door de transactiekosten af te trekken van de investeringswaarde. Op 31.03.2013 bedraagt de reële waarde € 3 314,6 miljoen, in vergelijking met € 3 308,6 miljoen op 31.12.2012.

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille bedraagt € 3 442,4 miljoen op 31.03.2013 in vergelijking met € 3 436,1 miljoen op 31.12.2012 (zie ook de tabel "Vastgoedpatrimonium" hierna).

De rubriek "Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures" betreft de belangen van 50% en 51% die Cofinimmo heeft in respectievelijk FPR Leuze NV en Cofinéa I SAS.

De rubriek "Minderheidsbelangen" omvat de obligaties terugbetaalbaar in aandelen uitgegeven door de dochtervennootschap Cofinimur I NV en de minderheidsbelangen van de dochtervennootschappen Silverstone en Pubstone.

---

<sup>1</sup> Gebouwen voor eigen gebruik en ontwikkelingsprojecten inbegrepen.

## 5. Vastgoedpatrimonium

| <b>EVOLUTIE VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE</b>   |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|
| <i>Uittreksel uit het verslag van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Winssinger &amp; Vennoten en PricewaterhouseCoopers gebaseerd op de investeringswaarde</i> |                 |                 |
| (x € 1 000 000)  | 31.03.2013      | 31.12.2012      |
| Investeringswaarde van de volledige portefeuille   | 3 442,36        | 3 436,09        |
| Projecten en grondreserve  | -128,45         | -135,15         |
| <b>Totaal der gebouwen in exploitatie</b>  | <b>3 313,91</b> | <b>3 300,94</b> |
| Contractuele huurgelden  | 224,21          | 221,62          |
| <b>Bruto rendement op de gebouwen in exploitatie</b>   | <b>6,77%</b>    | <b>6,71%</b>    |
| Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op datum van waardering  | 234,41          | 231,56          |
| Bruto rendement bij 100% verhuring van de portefeuille   | 7,07%           | 7,01%           |
| <b>Bezettingsgraad van de gebouwen in exploitatie<sup>1</sup></b>  | <b>95,65%</b>   | <b>95,71%</b>   |

Op 31.03.2013 bestaat de rubriek *Projecten en andere grondreserve* hoofdzakelijk uit de gebouwen Livingstone I en II, evenals de projecten of uitbreidingen in het zorgvastgoedsegment, waarvan die in Oud-Turnhout, Laken, Ukkel en Genk de belangrijkste zijn.

| Segment                               | Reële waarde     |               |                          | Vastgoedresultaat na directe kosten |               |
|---------------------------------------|------------------|---------------|--------------------------|-------------------------------------|---------------|
|                                       | (in € 1 000)     | (in %)        | Variatie over de periode | (in € 1 000)                        | (in %)        |
| <b>Kantoren</b>                       | <b>1 539 288</b> | <b>46,44%</b> | <b>-0,78%</b>            | <b>22 954</b>                       | <b>44,25%</b> |
| Brussel Leopold/Louiza                | 323 052          | 9,75%         | -2,01%                   | 4 393                               | 8,47%         |
| Brussel Centrum/Noord                 | 301 656          | 9,10%         | -0,17%                   | 4 416                               | 8,51%         |
| Brussel Gedecentraliseerd             | 598 386          | 18,05%        | -0,66%                   | 8 964                               | 17,28%        |
| Brussel Periferie & Satellieten       | 145 354          | 4,38%         | -0,31%                   | 2 436                               | 4,70%         |
| Antwerpen                             | 62 552           | 1,89%         | -0,46%                   | 1 020                               | 1,96%         |
| Andere Regio's                        | 108 288          | 3,27%         | -0,24%                   | 1 725                               | 3,33%         |
| <b>Zorgvastgoed</b>                   | <b>1 185 379</b> | <b>35,76%</b> | <b>0,40%</b>             | <b>18 628</b>                       | <b>35,91%</b> |
| België                                | 759 574          | 22,91%        | 0,12%                    | 11 252                              | 21,69%        |
| Frankrijk                             | 414 605          | 12,51%        | 0,94%                    | 7 171                               | 13,82%        |
| Nederland                             | 11 200           | 0,34%         | -0,24%                   | 205                                 | 0,40%         |
| <b>Vastgoed van distributienetten</b> | <b>529 484</b>   | <b>15,98%</b> | <b>0,16%</b>             | <b>9 175</b>                        | <b>17,69%</b> |
| Pubstone - België                     | 269 976          | 8,15%         | 0,05%                    | 4 946                               | 9,54%         |
| Pubstone - Nederland                  | 149 288          | 4,50%         | -0,26%                   | 2 423                               | 4,67%         |
| Cofinimur I - Frankrijk               | 110 220          | 3,33%         | 0,98%                    | 1 806                               | 3,48%         |
| <b>Andere</b>                         | <b>60 424</b>    | <b>1,82%</b>  | <b>0,52%</b>             | <b>1 114</b>                        | <b>2,15%</b>  |
| <b>TOTALE PORTEFEUILLE</b>            | <b>3 314 575</b> | <b>100,0%</b> | <b>-0,19%</b>            | <b>51 871</b>                       | <b>100,0%</b> |

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



together  
in real estate

**Cofinimmo** 

**PERSBERICHT**

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 02.05.2013, 08:00 CET

Voor meer informatie:

**Financial Communication**

Valerie Kibieta

Tel.: +32 2 373 60 36

[vkibieta@cofinimmo.be](mailto:vkibieta@cofinimmo.be)

Ellen Grauls

Tel.: +32 2 373 94 21

[egrauls@cofinimmo.be](mailto:egrauls@cofinimmo.be)

**Corporate Communication**

Chloé Dungalhoeff

Tel.: +32 2 777 08 77

[cdungalhoeff@cofinimmo.be](mailto:cdungalhoeff@cofinimmo.be)

**Betreffende Cofinimmo:**

Cofinimmo is de belangrijkste Belgische beursgenoteerde investeerder in vastgoed bestemd voor verhuring. De vennootschap bezit een portefeuille van meer dan € 3,3 miljard goed voor een totale oppervlakte van 1 860 000m<sup>2</sup>. De vennootschap is hoofdzakelijk actief in de kantoor- en zorgvastgoedsector, alsook in vastgoed van distributienetten. Cofinimmo is een onafhankelijke vennootschap die zelf instaat voor het beheer van haar vastgoedpatrimonium. Zij is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet het fiscale REIT-statuuut in België (Vastgoedbevak), in Frankrijk (SIIC) en in Nederland (FBI). Haar activiteiten worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). Op 31.03.2013 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo € 1,5 miljard.

[www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)

Follow us on:



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 02.05.2013, 08:00 CET

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

|  | 31.03.2013     | 31.03.2012     |
|--|----------------|----------------|
| <b>A. NETTO RESULTAAT</b>  |                |                |
| Huur- en gewaarborgde inkomsten  | 49 276         | 47 779         |
| Huurkortingen  | -587           | -316           |
| Huurvoordelen toegekend aan huurders (incentives)  | -212           | -910           |
| Vergoedingen voor vervroegde verbreking van huurovereenkomst   | 102            | 11 470         |
| <b>Huurinkomsten</b>   | <b>48 579</b>  | <b>58 023</b>  |
| Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren  | 6 319          | 5 748          |
| Met verhuur verbonden kosten   | -5             | -9             |
| <b>Netto huurresultaat</b>   | <b>54 893</b>  | <b>63 762</b>  |
| Recuperatie van vastgoedkosten   | 80             | 224            |
| Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen                   | 10 140         | 9 390          |
| Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur | -349           | -1 374         |
| Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen                                   | -10 770        | -9 814         |
| <b>Vastgoedresultaat</b>   | <b>53 994</b>  | <b>62 188</b>  |
| Technische kosten  | -751           | -1 984         |
| Commerciële kosten   | -392           | -338           |
| Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen   | -956           | -846           |
| Beheerkosten vastgoed  | -4 058         | -3 845         |
| <b>Vastgoedkosten</b>  | <b>-6 157</b>  | <b>-7 013</b>  |
| <b>Operationeel vastgoedresultaat</b>  | <b>47 837</b>  | <b>55 175</b>  |
| Algemene kosten van de vennootschap  | -1 732         | -1 993         |
| <b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>  | <b>46 105</b>  | <b>53 182</b>  |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen  | 573            | 0              |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen   | -6 299         | 641            |
| Ander portefeuilleresultaat  | -695           | -1 297         |
| <b>Operationeel resultaat</b>  | <b>39 684</b>  | <b>52 526</b>  |
| Financiële inkomsten   | 1 316          | 1 426          |
| Netto interestkosten   | -17 245        | -15 323        |
| Andere financiële kosten   | -24            | -96            |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen   | 12             | -850           |
| <b>Financieel resultaat</b>  | <b>-15 941</b> | <b>-14 843</b> |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures                                       | 192            | 0              |
| <b>Resultaat vóór belastingen</b>  | <b>23 935</b>  | <b>37 683</b>  |
| Vennootschapsbelasting   | -183           | -718           |
| Exit taks  | 38             | -265           |
| <b>Belastingen</b>   | <b>-145</b>    | <b>-983</b>    |



together  
in real estate

Cofinimmo 

**PERSBERICHT**

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 02.05.2013, 08:00 CET

|   |               |                |
|---|---------------|----------------|
| <b>Netto resultaat</b>  | <b>23 790</b> | <b>36 700</b>  |
| Minderheidsbelangen   | -1 310        | -1 445         |
| <b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>  | <b>22 480</b> | <b>35 255</b>  |
| <b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>  | <b>28 941</b> | <b>36 598</b>  |
| <b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep</b>   | <b>-6 461</b> | <b>-1 343</b>  |
|   |               |                |
| <b>B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>  |               |                |
| Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen                        | -266          | -706           |
| Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS | 13 308        | -14 100        |
| <b>Andere elementen van het globaal resultaat</b>   | <b>13 042</b> | <b>-14 806</b> |
| Minderheidsbelangen   | 0             | 104            |
| <b>Andere elementen van het globaal resultaat – aandeel Groep</b>   | <b>13 042</b> | <b>-14 702</b> |
|   |               |                |
| <b>C. GLOBAAL RESULTAAT</b>   |               |                |
| <b>Globaal resultaat</b>  | <b>36 832</b> | <b>21 894</b>  |
| Minderheidsbelangen   | -1 310        | -1 341         |
| <b>Globaal resultaat – aandeel Groep</b>  | <b>35 522</b> | <b>20 553</b>  |