



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Embargo tot 12.11.2012, 08:00 CET

TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR (VOOR DE PERIODE 01.07.2012 – 30.09.2012) MET INBEGRIJF VAN DE RESULTATEN AFGESLOTEN OP 30.09.2012

- Netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (exclusief impact IAS 39) van € 5,95 (+5,50% in vergelijking met 30.09.2011)
- Netto-actief waarde per aandeel, uitgedrukt in reële waarde en impact IAS 39 inbegrepen, van € 91,80 (+2,39% in vergelijking met 31.12.2011)
- Positieve variatie van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, bij een constante samenstelling (+0,36% in vergelijking met 31.12.2011)

Brussel, 12.11.2012, 08:00 CET

Het netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep en exclusief impact IAS 39 bedraagt € 5,95 op 30.09.2012, in vergelijking met € 5,64 op 30.09.2011. Het ligt in de lijn van het budget van de eerste drie kwartalen en van het vooruitzicht van een netto courant resultaat per aandeel van € 7,47 voor het volledige jaar 2012. Het maakt het tevens mogelijk om de vooruitzichten van een bruto dividend van € 6,50 per gewoon aandeel en van € 6,37 per bevoorrecht aandeel voor het jaar 2012, betaalbaar in mei 2013, opnieuw te bevestigen.

Tijdens het derde kwartaal is de gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten tot aan de eerste opzegoptie door de huurder gestegen van 11,5 naar 12,3 jaar. Deze verlenging is het resultaat van de ondertekening van een bijvoegsel voor een negen-jarige verlenging van de huurovereenkomst voor het North Galaxy kantoorgebouw waar de Federale Overheidsdienst Financiën gevestigd is.

Op 30.09.2012 bedraagt de variatie in de reële waarde van de portefeuille € 11,83 miljoen. Dit komt overeen met de positieve trend die zich al tijdens de eerste jaarmidde van 2012 aftekende. Bij een constante samenstelling (« like-for-like ») bedraagt de variatie van de reële waarde van de portefeuille +0,36%.

Cofinimmo zette haar beleggingsbeleid in zorgvastgoed voort en investeerde dit kwartaal € 24,73 miljoen in deze sector. Ze vergrootte meer bepaald haar geografische aanwezigheid in dit marktsegment met de verwerving van een privaat ziekenhuis in Nederland voor een bedrag van € 11,5 miljoen.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Embargo tot 12.11.2012, 08:00 CET

Tijdens dit kwartaal rondde Cofinimmo de herfinanciering van de schuld van het jaar 2013 af dankzij het afsluiten van een private obligatieplaatsing voor een bedrag van € 100 miljoen die in 2020 vervalt. Deze plaatsing werd in oktober opgetrokken tot € 140 miljoen. De gemiddelde rente op deze obligaties bedraagt 3,55%.

Cofinimmo verkocht tijdens dit kwartaal eveneens eigen aandelen. In 2012 werd het eigen vermogen in totaal met een bedrag van € 59,14 miljoen versterkt dankzij de optionele uitkering van een dividend 2011 onder de vorm van nieuwe gewone aandelen en de verkoop van 299 231 eigen aandelen.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Embargo tot 12.11.2012, 08:00 CET

a. Belangrijke vastgoedtransacties tijdens het derde kwartaal van 2012

a. Verlenging van de huurovereenkomst voor het gebouw North Galaxy

Op 19.07.2012 hebben Cofinimmo en de Regie der Gebouwen een addendum aan de huurovereenkomst voor het gebouw North Galaxy ondertekend. Bijgevolg werd het huurcontract voor negen jaar verlengd en verschuift de einddatum van het contract van 30.11.2022 naar 30.11.2031.

De huurvoorwaarden die aan de Regie der Gebouwen werden toegekend in het kader van deze operatie werden integraal opgenomen in de vooruitzichten van 2012, gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2011.

Dankzij deze transactie stijgt de gemiddelde looptijd van de huurcontracten van kantoren aanzienlijk. Op 30.09.2012 bedraagt ze 7,9 jaar¹.

b. Verwerving van een orthopedisch ziekenhuis in Nederland²

Op 28.09.2012 heeft Cofinimmo een privaat zelfstandig ziekenhuis verworven (“Zelfstandig Behandel Centrum”) gespecialiseerd in orthopedische zorgen en gelegen in Naarden, op 25km ten zuidoosten van Amsterdam (Nederland), voor een bedrag van € 11,5 miljoen. Het gebouw is een oud kantoorgebouw dat in 2010 volledig werd gerenoveerd en omgebouwd tot een modern ziekenhuis. Het heeft een oppervlakte van 5 821m² en 200 parkeerplaatsen.

Het gebouw werd gekocht van de Nederlandse groep Bergmans Clinics en wordt door hen gehuurd in het kader van een erfpachtovereenkomst van 15 jaar, met een verlengingsoptie van 10 jaar. Het erfpachtrecht voorziet dat de onderhoudskosten en de taksen ten laste van de erfpachter vallen (huurovereenkomst van het type “triple net”). Het initiële huurrendement bedraagt 7,20% in “dubbel netto” equivalent³. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd.

Het gebouw werd verworven door een 100% dochteronderneming naar Nederlands recht van Cofinimmo met het statuut van “fiscale beleggingsinstelling” (“FBI”) dat vergelijkbaar is met dat van “Vastgoedbevak” waarvan Cofinimmo in België geniet en van “Société d’Investissement Immobilier Cotée” (“SIIC”) waarvan ze in Frankrijk geniet.

¹ Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.

² Zie ook ons persbericht van 28.09.2012, beschikbaar op onze website (www.cofinimmo.com).

³ Het rendement uitgedrukt in dubbel netto equivalent laat een geldige vergelijking toe met de rendementen op de kantoren.



together
in real estate

c. [Bekomen van de vergunning voor de bouw van een gevangenis in Leuze-en-Hainaut](#)

Op 02.07.2012 bekwam Cofinimmo de vergunning voor de bouw van een gevangenis in Leuze-en-Hainaut in het kader van een Privaat-Publieke Samenwerking (PPS). De werken zijn in september 2012 gestart en de oplevering is voorzien tijdens het tweede kwartaal 2014.

d. [Projecten om kantoren te renoveren tot residentiële woningen](#)

De commercialisering van twee kantoorgebouwen die omgevormd zullen worden in residentiële woningen is in de loop van het derde kwartaal 2012 gestart. Het gaat om de gebouwen Livingstone I en Woluwe 34.

Het gebouw Livingstone I heeft een oppervlakte van 16 000m² en is gunstig gelegen in het hart van de Europese Wijk. Het omgevormde gebouw zal bestaan uit vier aparte appartementseenheden met in totaal 125 wooneenheden. De begane grond zal bestemd zijn voor commerciële functies en/of vrije beroepen die rechtstreeks uitgeven op de aanpalende straten.

Het gebouw Woluwe 34, gelegen Woluwedal te 1200 Brussel, biedt een bovengrondse oppervlakte van 7 325m². Het kantoorgebouw zal worden omgevormd tot 69 appartementen, met de mogelijkheid om op de begane grond winkels of beperkte kantoorruimten te creëren.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Embargo tot 12.11.2012, 08:00 CET

2. Beheer van de financiële middelen

a. Private plaatsingen van obligaties voor een totaal bedrag van € 140 miljoen¹

Op 07.08.2012 sloot Cofinimmo met succes een private plaatsing af van obligaties van 7,5 jaar, met vervaldatum op 07.02.2020, voor een totaal bedrag van € 100 miljoen. De obligaties bieden een vaste coupon van 3,59% aan, jaarlijks betaalbaar op 7 februari, met een eerste korte coupon. De obligaties werden geplaatst bij een beperkt aantal institutionele investeerders.

Deze plaatsing werd aangevuld in oktober met een bedrag van € 40 miljoen. Rekening houdend met de uitgiftepremies, bedraagt de gemiddelde interestvoet op de totale plaatsingen 3,55%.

De netto opbrengsten van deze uitgiften laten Cofinimmo toe haar herfinancieringsbehoeftes te dekken tot het einde van het jaar 2013 en haar financiële middelen verder te diversifiëren. Deze transactie verlengt bovendien de gemiddelde looptijd van de schuld: op 30.09.2012 bedraagt deze 4 jaar.

b. Verkoop van eigen aandelen

In de loop van de maand september heeft Cofinimmo 86 757 eigen gewone aandelen verkocht op de beurs, nadien nog 93 288 tijdens de maand oktober en november². Rekening houdend met de eigen aandelen die al verkocht werden in de loop van dit eerste halfjaar, heeft Cofinimmo tot op heden in 2012 in totaal 299 231 eigen gewone aandelen verkocht, aan een gemiddelde bruto prijs van € 90,33 per aandeel.

Ter herinnering: op 30.09.2012 bedroegen de beursslotkoers en de intrinsieke waarde van het aandeel in reële waarde respectievelijk € 86,43 en € 91,80.

De middelen die hierdoor opgehaald werden (€ 27,03 miljoen), zullen door de Groep aangewend worden binnen een breder plan betreffende de financiering van aangegane investeringsverbindenissen en ter versterking van de geconsolideerde balans van de onderneming.

3. Conversie van bevoorrechte aandelen³

Tijdens de laatste conversieperiode van de bevoorrechte aandelen in gewone aandelen, werden conversieaanvragen voor 137 074 bevoorrechte aandelen ingeschreven⁴.

¹ Zie ook ons persbericht van 07.08.2012, beschikbaar op onze website (www.cofinimmo.com).

² Zie paragraaf 10 op pagina's 14 en 15 voor een overzicht van het aantal eigen gewone aandelen op 30.09.2012 en tot op vandaag.

³ Zie ook ons persbericht van 08.10.2012, beschikbaar op onze website (www.cofinimmo.com).

⁴ Zie paragraaf 10 op pagina's 14 en 15 voor een overzicht van het aantal eigen gewone aandelen op 30.09.2012 en tot op vandaag.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Embargo tot 12.11.2012, 08:00 CET

4. Kerncijfers

1. Algemene gegevens

(x € 1 000 000)	30.09.2012	31.12.2011
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 293,3	3 189,4
(x € 1 000)	30.09.2012	30.09.2011
Vastgoedresultaat	167 465	157 027
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	142 895	133 837
Financieel resultaat	-55 397	-39 925
Netto courant resultaat (aandeel Groep)	82 342	88 381
Resultaat op de portefeuille (aandeel Groep)	7 728	18 505
Netto resultaat (aandeel Groep)	90 070	106 886
	30.09.2012	31.12.2011
Beheerkosten/Gemiddelde patrimoniumwaarde ¹	0,86%	0,83%
Operationele marge	85,33%	85,24%
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten ² (in jaren)	12,3	11,3
Bezettingsgraad ³	95,61%	95,34%
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	7,01%	6,98%
Netto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,53%	6,56%
Gemiddelde rentevoet van de leningen ⁴	4,05%	4,20%
Schuldratio ⁵	50,93%	49,89%
Loan-to-value ratio ⁶	52,16%	51,50%

¹ Gemiddelde waarde van het patrimonium vermeerderd met de waarde van de afgestane huurinkomsten van gebouwen waarvan de onderhoudskosten eigen aan de eigenaar door de Groep op zich worden genomen. Deze kosten zijn afgedekt door verzekeringspremies, in totale waarborg.

² Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.

³ Berekend in functie van de reële huren en de geschatte huurwaarde voor de leegstand. De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille alleen bedraagt 91,49% tegenover 88,7% voor de Brusselse kantoormarkt (bron: DTZ).

⁴ Bankmarges en afschrijvingskosten van de afdekkingsinstrumenten met betrekking tot de periode inbegrepen.

⁵ Wettelijke ratio berekend als Financiële en andere schulden/Totaal der activa, overeenkomstig de regelgeving op Vastgoedbevaks.

⁶ Deze ratio werd in de documentatie met de bankiers gedefinieerd als netto financiële schuld gedeeld door de reële waarde van de portefeuille en de financiële leasingvorderingen. Op 30.09.2012 is deze ratio contractueel voor 32% van de totale financiële schulden.

2. Gegevens per aandeel¹ (in €)

Resultaten	30.09.2012 9 MAANDEN	30.09.2011 9 MAANDEN	30.09.2012 3 MAANDEN	30.09.2011 3 MAANDEN
Netto courant resultaat – aandeel Groep – exclusief IAS 39 impact	5,95	5,64	1,84	1,88
IAS 39 impact	-0,74	0,18	-0,72	0,24
Netto courant resultaat – aandeel Groep	5,21	5,82	1,12	2,12
Gerealiseerd resultaat op de portefeuille	0,01	0,32	0,00	0,00
Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille ²	0,48	0,89	0,18	-0,09
Netto resultaat – aandeel Groep	5,70	7,03	1,30	2,03

In het geval van een prorata temporis verdeling van de Belfius vergoeding over het boekjaar 2012:

Resultaten	30.09.2012 9 MAANDEN	30.09.2011 9 MAANDEN	30.09.2012 3 MAANDEN	30.09.2011 3 MAANDEN
Netto courant resultaat – aandeel Groep – exclusief IAS 39 impact	5,78	5,64	2,02	1,88
IAS 39 impact	-0,74	0,18	-0,72	0,24
Netto courant resultaat – aandeel Groep	5,04	5,82	1,30	2,12
Gerealiseerd resultaat op de portefeuille	0,01	0,32	0,00	0,00
Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille ²	0,48	0,89	0,18	-0,09
Netto resultaat – aandeel Groep	5,53	7,03	1,48	2,03

Netto-actief waarde per aandeel	30.09.2012	31.12.2011
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde ³ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2011	91,80	89,66
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ⁴ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2011	96,45	94,19

Verwaterde netto-actief waarde per aandeel⁵	30.09.2012	31.12.2011
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in reële waarde ³ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2011	93,08	92,52
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ⁴ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2011	97,21	96,51

¹ Gewone en bevoorrechte aandelen.

² Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, exit taks en terugneming van de uitgestelde belastingen.

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

⁴ Investeringswaarde: vóór aftrek van transactiekosten.

⁵ In de veronderstelling van de theoretische conversie van de door Cofinimmo uitgegeven converteerbare obligaties en de door Cofinimur I uitgegeven in aandelen terugbetaalbare obligaties.

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

	30.09.2012 9 MAANDEN	30.09.2011 9 MAANDEN	30.09.2012 3 MAANDEN	30.09.2011 3 MAANDEN
A. NETTO COURANT RESULTAAT				
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	153 419	142 130	47 853	47 101
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	17 246	15 702	5 749	5 234
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 670	397	-586	-119
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoeding voor huurschade	-1 530	-1 202	-242	-496
Vastgoedresultaat	167 465	157 027	52 774	51 720
Technische kosten	-4 157	-2 774	-851	-1 059
Commerciële kosten	-725	-1 059	-261	-308
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2 931	-2 813	-921	-666
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	159 652	150 381	50 741	49 687
Beheerkosten vastgoed	-11 241	-11 130	-3 395	-4 107
Operationeel vastgoedresultaat	148 411	139 251	47 346	45 580
Algemene kosten van de vennootschap	-5 516	-5 414	-1 721	-1 733
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	142 895	133 837	45 625	43 847
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39) ¹	4 122	4 614	1 374	1 843
Financiële kosten (exclusief IAS 39) ²	-47 789	-47 266	-16 866	-16 706
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-11 730	2 727	-11 440	3 672
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	325	0	636	0
Belastingen	-2 917	-5 596	-936	-883
Netto courant resultaat³	84 906	88 316	18 393	31 773
Minderheidsbelangen	-2 564	65	-755	495
Netto courant resultaat – aandeel Groep	82 342	88 381	17 638	32 268
B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE				
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	173	4 920	78	-28
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11 834	-16 201	3 772	-285
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-70	0	0	0
Ander resultaat op de portefeuille ⁴	-3 315	33 786	-1 035	-1 431
Resultaat op de portefeuille	8 622	22 505	2 815	-1 744
Minderheidsbelangen	-894	-4 000	58	299
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	7 728	18 505	2 873	-1 445
C. NETTO RESULTAAT				
Netto resultaat – aandeel Groep	90 070	106 886	20 511	30 823

¹ IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële opbrengsten op 30.09.2012 en 30.09.2011 respectievelijk K€ 13 633 en K€ 15 613.

² IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële kosten op 30.09.2012 en 30.09.2011 respectievelijk K€ -69 030 en K€ -55 538.

³ Netto resultaat uitgezonderd het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, de exit taks en de terugnemingen van uitgestelde belastingen.

⁴ Terugneming uitgestelde belastingen inbegrepen.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Embargo tot 12.11.2012, 08:00 CET

Aantal aandelen	30.09.2012	30.09.2011
Aantal gewone aandelen, eigen aandelen inbegrepen (A)	15 989 694	13 998 486
Aantal eigen gewone aandelen (B)	888 431	52 607
Aantal gewone aandelen in omloop (C) = (A) - (B)	15 101 263	13 945 879
Aantal bevoorrechte aandelen (D)	689 546	1 248 162
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen in omloop (E) = (C) + (D)	15 790 809	15 194 041

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema

Op 30.09.2012 bedragen de huurinkomsten € 153,42 miljoen, in vergelijking met € 142,13 miljoen op 30.09.2011, hetzij een stijging van 7,94%. Deze verbetering wordt hoofdzakelijk verklaard door de vergoeding die Belfius Bank heeft betaald voor het verbreken van haar huurovereenkomst voor de gebouwen Livingstone I en II. Deze eenmalige vergoeding van € 11,20 miljoen werd tijdens het eerste kwartaal van 2012 gestort en werd integraal geboekt in de resultatenrekening van het kwartaal. Bij een constant gebleven portefeuille (« like-for-like ») zijn de huurinkomsten met 0,01% gestegen tegenover 30.09.2011. Het negatieve effect van de vertrekken (-1,95%) en de heronderhandelingen (-2,15%) werd gecompenseerd door het positieve effect van de indexering van de huurovereenkomsten (+2,70%) en nieuwe verhuringen (+1,41%). De bezettingsgraad bedraagt 95,61% op 30.09.2012, tegenover 95,70% op 30.09.2011.

Het financieel resultaat inclusief impact IAS 39 evolueert van € -39,93 miljoen op 30.09.2011 naar € -55,40 miljoen op 30.09.2012. Dit wordt hoofdzakelijk verklaard door de variaties in de reële waarde van respectievelijk de converteerbare obligaties (€ -5,4 miljoen) en de afgeleide renteafdekkingsinstrumenten¹. Deze twee elementen resulteren in een latent verlies van € 11,73 miljoen op 30.09.2012 tegenover een latente winst van € 2,73 miljoen op 30.09.2011, periode waarin de variatie in de reële waarde van de converteerbare obligaties positief was voor een bedrag van € 13,0 miljoen.

De balanspost van het eigen vermogen “Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van de afdekkingsinstrumenten”², waaronder de variaties van de effectieve waarde van zowel de optionele als de niet-optionele financiële instrumenten geboekt worden, daalt eveneens verder, als gevolg van de toekomstige rentedalingen tussen deze twee data, van € -117,69 miljoen op 31.12.2011 naar € -158,69 miljoen op 30.09.2012.

Het financieel resultaat exclusief IAS 39 impact daalt met € 1,02 miljoen tussen 30.09.2011 en 30.09.2012, en evolueert van € -42,65 miljoen naar € -43,67 miljoen. De rentedaling compenseert deels de stijging van het schuldenniveau tussen deze twee data. De gemiddelde rentevoet, bankmarges en afschrijvingskosten van de financiële afdekkingsinstrumenten voor de periode inbegrepen, staat op 4,05% op 30.09.2012, tegenover 4,27% op 30.09.2011. Het gemiddelde schuldenniveau gaat tussen deze twee data van € 1 579,72 miljoen naar € 1 698,43 miljoen.

¹ Het gaat om de Interest Rate Swaps die niet onder cash flow hedge komen.

² De rubriek “Reserve voor het saldo van de variaties in reële waarde van de afdekkingsinstrumenten” is opgenomen in de rubriek “Reserves” van de balans.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Embargo tot 12.11.2012, 08:00 CET

De belastingen (€ -2,9 miljoen) omvatten de belastingen op de verworpen uitgaven van de vastgoedbevak (hoofdzakelijk de taksen op de kantoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) en de vennootschapsbelastingen die verschuldigd zijn door de dochterondernemingen die niet onder het fiscaal stelsel van vastgoedbevak, SIIC of FBI vallen. De daling van 48% die werd opgetekend wordt hoofdzakelijk verklaard door de overgang naar het fiscaal stelsel van vastgoedbevak van de dochteronderneming Pubstone NV op 30.06.2011.

Terwijl op 30.09.2011 een latente minderwaarde van € 16,20 miljoen op de portefeuille van vastgoedbeleggingen werd geboekt, vertonen de resultaten op 30.09.2012 een latente meerwaarde van € 11,83 miljoen op het niveau van het resultaat op de portefeuille. De positieve variatie van de reële waarde van de activa in het zorgsegment en de het vastgoed van distributienetten en de meerwaarde die op het North Galaxy gebouw werd geboekt als gevolg van de verlenging van de huurovereenkomst met de Regie der Gebouwen, compenseren de waardedaling van 3 kantoorgebouwen die in de nabije toekomst grondig moeten worden gerenoveerd. Bij een constante samenstelling (« like-for-like ») bedraagt de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen +0.36%.

Ter herinnering : het resultaat op de portefeuille van het boekjaar 2011 bevatte een terugneming van uitgestelde belastingen voor een bedrag van € 39,3 miljoen na de omzetting van Pubstone NV in een institutionele vastgoedbevak.

In totaal bedraagt het netto resultaat – aandeel van de Groep € 90,07 miljoen op 30.09.2012, tegenover € 106,89 miljoen op 30.09.2011. Het netto resultaat per aandeel – aandeel van de Groep evolueert van € 7,03 op 30.09.2011 naar € 5,70 op 30.09.2012.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Embargo tot 12.11.2012, 08:00 CET

6. Geconsolideerde balans (x 1 000)

	30.09.2012	31.12.2011
Vaste activa	3 526 159	3 414 890
Goodwill	157 456	157 456
Immateriële vaste activa	669	745
Vastgoedbeleggingen	3 281 524	3 177 560
Andere materiële vaste activa	925	966
Financiële vaste activa	25 368	21 880
Vorderingen financiële leasing	54 472	55 403
Handelsvorderingen en andere vaste activa	97	43
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	5 648	838
Vlottende activa	133 016	114 051
Activa bestemd voor verkoop	11 760	12 025
Financiële vlottende activa	8 964	13 779
Vorderingen financiële leasing	2 999	2 868
Handelsvorderingen	25 085	20 840
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	32 793	17 015
Kas en kasequivalenten	2 660	10 207
Overlopende rekeningen	48 755	37 317
TOTAAL ACTIVA	3 659 175	3 528 941
Eigen vermogen	1 509 993	1 515 544
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	1 449 534	1 460 887
Kapitaal	846 206	814 228
Uitgiftepremies	326 466	312 330
Reserves	186 792	215 790
Netto resultaat van het boekjaar	90 070	118 539
Minderheidsbelangen	60 459	54 657
Verplichtingen	2 149 182	2 013 397
Langlopende verplichtingen	1 560 766	1 601 387
Voorzieningen	17 867	18 474
Langlopende financiële schulden	1 398 424	1 435 094
Andere langlopende financiële verplichtingen	108 249	106 735
Uitgestelde belastingen	36 226	41 083
Kortlopende verplichtingen	588 416	412 011
Kortlopende financiële schulden	365 683	246 316
Andere kortlopende financiële verplichtingen	87 790	58 930
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	99 527	79 225
Overlopende rekeningen	35 416	27 540
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 659 175	3 528 941



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Embargo tot 12.11.2012, 08:00 CET

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De reële waarde van de vastgoedportefeuille¹, opgenomen in de geconsolideerde balans bij toepassing van de norm IAS 40, wordt bekomen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 30.09.2012 bedroeg de reële waarde € 3 293,28 miljoen, in vergelijking met € 3 189,42 miljoen op 31.12.2011.

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille¹ zoals opgesteld door de onafhankelijke vastgoedexperten bedraagt € 3 419,89 miljoen op 30.09.2012 in vergelijking met € 3 311,31 miljoen op 31.12.2011.

De rubriek “Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures” betreft de belangen van respectievelijk 50% en 51% in de vennootschappen FPR Leuze NV en Cofinea I SAS.

De rubriek “Minderheidsbelangen” omvat de in aandelen terugbetaalbare obligaties die uitgegeven zijn door dochteronderneming Cofinimur I, alsook de minderheidsbelangen van de dochterondernemingen Silverstone NV, Pubstone Group NV en Pubstone NV.

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

7. Vastgoedpatrimonium

EVOLUTIE VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE		
<i>Uittreksel uit de verslagen van de onafhankelijke vastgoedexperten DTZ Winssinger & Vennoten en PricewaterhouseCoopers gebaseerd op de investeringswaarde</i>		
(x € 1 000 000)	30.09.2012	31.12.2011
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 419,89	3 311,31
Projecten en grondreserve ¹	-143,11	-59,20
Totaal der gebouwen in exploitatie	3 276,78	3 252,11
Contractuele huren	219,71	216,47
Bruto rendement op de gebouwen in exploitatie	6,70%	6,66%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen	229,80	227,04
Bruto rendement bij 100% verhuring van de portefeuille	7,01%	6,98%
Bezettingsgraad van de gebouwen in exploitatie²	95,61%	95,34%

Segment	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(in € 1 000)	(in %)	Variatie over de periode ³	(in € 1 000)	(in %)
Kantoren	1 546 636	46,96%	-1,56%	77 009	48,24%
Brussel Leopold/Louiza	335 560	10,19%	-6,13%	22 835	14,30%
Brussel Centrum/ Noord	288 762	8,77%	+7,36%	11 857	7,43%
Brussel Gedecentraliseerd	606 922	18,43%	-3,13%	27 013	16,92%
Brussel Periferie & Satellieten	145 403	4,41%	+0,71%	7 431	4,65%
Antwerpen	61 854	1,88%	+1,14%	2 489	1,56%
Andere regio's	108 135	3,28%	-3,94%	5 384	3,38%
Woon- en zorgcentra	1 162 692	35,31%	+2,21%	52 346	32,79%
België	740 192	22,48%	+2,00%	31 144	19,51%
Frankrijk	411 180	12,49%	+2,48%	21 202	13,28%
Nederland	11 320	0,34%	+6,14%	0	0%
Vastgoed van distributienetten	520 049	15,79%	+1,48%	27 230	17,05%
Pubstone - België	263 218	7,99%	+2,17%	14 471	9,06%
Pubstone - Nederland	149 631	4,54%	+0,12%	7 079	4,43%
Cofinimur I - Frankrijk	107 200	3,26%	+1,70%	5 680	3,56%
Andere	63 907	1,94%	+5,96%	3 067	1,92%
TOTALE PORTEFEUILLE	3 293 284	100%	+0,36%	159 652	100%

¹ Op 30.09.2012 omvat de rubriek *Projecten en grondreserve* voornamelijk de gebouwen Livingstone I en II. Zij omvat eveneens projecten en uitbreidingen in het segment van de woon- en zorgcentra, waarvan de belangrijkste gelegen zijn te Oud-Turnhout en Tremelo.

² Berekend op basis van de huurinkomsten.

³ Bij een constante samenstelling (« like-for-like »).



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Embargo tot 12.11.2012, 08:00 CET

8. Wijziging van de datum van de Gewone Algemene Vergadering¹

De Buitengewone Algemene Vergadering van 26.10.2012 heeft de wijziging van de datum van de Gewone Algemene Vergadering goedgekeurd. Deze zal voortaan de tweede woensdag van de maand mei om 15u30 plaatsvinden, en dit, vanaf de Gewone Algemene Vergadering die zal plaatsvinden in 2013, en die zich zal uitspreken over de jaarrekeningen vastgesteld op 31.12.2012.

De Gewone Algemene Vergadering van 2013 zal dus op 08.05.2013 gehouden worden.

9. De fusie door overneming van de vennootschappen Immopol Dendermonde NV, Kosalise NV en Parkside Invest NV²

De Buitengewone Algemene Vergadering van 26.10.2012 heeft de fusie door overneming door Cofinimmo NV van haar dochterondernemingen Immopol Dendermonde NV, Kosalise NV en Parkside Invest NV goedgekeurd. Ter herinnering, de vennootschap Immopol Dendermonde NV is eigenaar van het nieuw Politiecommissariaat van Dendermonde³. De vennootschappen Kosalise NV en Parkside Invest NV bezitten respectievelijk de woon- en zorgcentra Susanna Wesley en Parkside gelegen in Brussel⁴.

Deze drie fusies gebeurden door uitgifte van 434 082 nieuwe gewone aandelen op naam⁵, allen toegekend aan Leopold Square NV, een dochteronderneming waarover Cofinimmo NV rechtstreeks en onrechtstreeks 100% controle uitoefent. De rechten en voordelen van de nieuwe gewone aandelen zijn identiek aan deze van de bestaande gewone Cofinimmo aandelen. De nieuwe aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van Cofinimmo vanaf 01.01.2012 (eerste dividend betaalbaar in 2013).

Deze fusies streven ernaar de organisatie van de Groep te vereenvoudigen en de gebouwen die deze dochterondernemingen bezitten naar het fiscale stelsel van Vastgoedbevak over te hevelen.

10. Aantal gewone en bevoorrechte aandelen op 30.09.2012 en tot op vandaag

Rekening houdend met:

- de conversie van 137 074 bevoorrechte aandelen in gewone aandelen tijdens de laatste conversieperiode,
- de verkoop van 180 045 eigen aandelen tijdens de maanden september, oktober en november,

¹ Zie ook ons persbericht van 26.10.2012, beschikbaar op onze website (www.cofinimmo.com).

² Zie ook ons persbericht van 26.10.2012, beschikbaar op onze website (www.cofinimmo.com).

³ Zie ook ons persbericht van 12.04.2012, beschikbaar op onze website (www.cofinimmo.com).

⁴ Zie ook onze persberichten van 28.09.2011 en 13.10.2011, beschikbaar op onze website (www.cofinimmo.com).

⁵ Zie paragraaf 10 op pagina's 14 en 15 voor een overzicht van het aantal eigen gewone aandelen op 30.09.2012 en tot op vandaag.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Embargo tot 12.11.2012, 08:00 CET

- de uitgifte van 434 082 nieuwe gewone aandelen naar aanleiding van de fusies van 26.10.2012, bedraagt het aantal gewone en bevoorrechte aandelen op 30.09.2012 en tot op vandaag:

AANTAL AANDELEN	30.06.2012	30.09.2012	12.11.2012
Aantal gewone aandelen, eigen aandelen inbegrepen (A)	15 852 620	15 989 694	16 423 776
Aantal eigen gewone aandelen (B)	975 188	888 431	1 229 225
Aantal gewone aandelen in omloop (C) = (A) - (B)	14 877 432	15 101 263	15 194 551
Aantal bevoorrechte aandelen (D)	826 620	689 546	689 546
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen in omloop (E) = (C) + (D)	15 704 052	15 790 809	15 884 097

11. Communicatie en rapportering beloond

Tijdens de 12^{de} jaarlijkse EPRA¹ conferentie gehouden in Berlijn begin september heeft Cofinimmo de hoogste beloning (Gold Awards) gekregen voor het systematisch toepassen van de EPRA aanbevelingen met betrekking tot algemene rapportering enerzijds, en milieurapportering anderzijds. Anderzijds heeft Cofinimmo tijdens de 52^{ste} uitreiking van de BVFA² Awards op 16.10.2012 de eerste prijs gewonnen voor het Beste Jaarverslag en de tweede prijs voor de Beste Financiële Informatie.

Deze onderscheidingen weerspiegelen de inspanningen die de Groep heeft geleverd om een zo transparant en gestructureerd mogelijke informatie te verstrekken en bijgevolg de communicatie met haar aandeelhouders continu te verbeteren.

¹ European Public Real Estate Association. Vereniging die de Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen samenbrengt (www.epra.com).

² Belgische Vereniging van Financiële Analisten (www.bvfa.be).



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Embargo tot 12.11.2012, 08:00 CET

Voor meer informatie:

Valérie Kibieta

Investor Relations Manager

Tel.: +32 2 373 60 36

vkibieta@cofinimmo.be

Chloé Dungelhoeff

Corporate Communication Manager

Tel.: +32 2 777 08 77

cdungelhoeff@cofinimmo.be

Betreffende Cofinimmo:

Cofinimmo is de belangrijkste Belgische beursgenoteerde investeerder in vastgoed bestemd voor verhuring. De onderneming bezit een portefeuille van meer dan € 3,3 miljard goed voor een totale oppervlakte van 1 860 000m². De onderneming is hoofdzakelijk actief in de kantoor- en gezondheidssector, alsook in vastgoed van distributienetten. Cofinimmo is een onafhankelijke onderneming die zelf instaat voor het beheer van haar vastgoedpatrimonium. Zij is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet van het fiscale REIT-statuut in België (Vastgoedbevak), in Frankrijk (SIIC) en in Nederland (FBI). Op 30.09.2012 bedroeg de totale beurskapitalisatie € 1,5 miljard.

www.cofinimmo.com

Follow us on:





together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Embargo tot 12.11.2012, 08:00 CET

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

	30.09.2012 9 maanden	30.09.2011 9 maanden	30.09.2012 3 maanden	30.09.2011 3 maanden
A. NETTO RESULTAAT				
Huurinkomsten	155 567	141 992	48 588	47 129
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	17 246	15 702	5 749	5 233
Met verhuur verbonden kosten	-2 148	138	-735	-26
Netto huurresultaat	170 665	157 832	53 602	52 336
Recuperatie van vastgoedkosten	696	146	14	67
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	33 661	27 928	10 696	7 403
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-2 226	-1 349	-256	-564
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-35 331	-27 624	-11 282	-7 616
Vastgoedresultaat	167 465	156 933	52 774	51 626
Technische kosten	-4 157	-2 774	-851	-1 059
Commerciële kosten	-725	-1 059	-261	-308
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2 931	-2 749	-921	-572
Beheerskosten vastgoed	-11 241	-11 130	-3 395	-4 107
Andere vastgoedkosten	0	30	0	0
Vastgoedkosten	-19 054	-17 682	-5 428	-6 046
Operationeel vastgoedresultaat	148 411	139 251	47 346	45 580
Algemene kosten van de vennootschap	-5 516	-5 414	-1 721	-1 733
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	142 895	133 837	45 625	43 847
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	173	4 920	78	-28
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11 834	-16 201	3 772	-285
Ander portefeuilleresultaat	-2 164	-5 218	-393	-833
Operationeel resultaat	152 738	117 338	49 082	42 701
Financiële inkomsten	4 122	4 614	1 374	1 842
Netto interestkosten	-47 274	-46 881	-16 585	-16 513
Andere financiële kosten	-515	-385	-281	-192
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-11 730	2 727	-11 440	3 672
Financieel resultaat	-55 397	-39 924	-26 932	-11 191
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	255	0	636	0
Resultaat vóór belastingen	97 596	77 413	22 786	31 510
Vennootschapsbelasting	-2 917	-5 596	-936	-883
Exit taks	-1 151	39 002	-642	-598
Andere ¹	-4 068	33 406	-1 578	-1 481

¹ Deze rubriek omvat de terugneming van de uitgestelde belastingen.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Embargo tot 12.11.2012, 08:00 CET

Belastingen	93 528	110 820	21 208	30 029
Netto resultaat	-3 458	-3 934	-697	794
Minderheidsbelangen	90 070	106 886	20 511	30 823
Netto resultaat – aandeel Groep	82 342	88 381	17 638	32 268
Netto courant resultaat – aandeel Groep	7 728	18 505	2 873	-1 445

B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT				
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-2 229	-3 546	-996	1 267
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-50 477	-37 781	-15 714	-59 613
Andere elementen van het globaal resultaat	-52 706	-41 327	-16 710	-58 346
Minderheidsbelangen	165	72	5	8
Andere elementen van het globaal resultaat – aandeel Groep	-52 541	-41 255	-16 705	-58 338

C. GLOBAAL RESULTAAT				
Globaal resultaat	40 822	69 493	4 498	-28 317
Minderheidsbelangen	-3 293	-3 863	-692	802
Globaal resultaat – aandeel Groep	37 529	65 630	3 806	-27 515