

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

Activiteiten en resultaten van het 3^{de} kwartaal 2016

Solide financiële resultaten:

- Netto courant resultaat (exclusief IAS 39-impact) – aandeel van de Groep*: 4,69 EUR per aandeel (tegenover 4,96 EUR op 30.09.2015) – Impact van bepaalde niet-recurrente elementen (-0,25 EUR/aandeel) en van de stijging van het aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in de resultaten (-0,34 EUR/aandeel)
- Resultaat op de portefeuille*: 1,43 EUR per aandeel (tegenover -0,42 EUR op 30.09.2015)
- Nettoresultaat – aandeel van de Groep: 3,47 EUR per aandeel (tegenover 3,90 EUR op 30.09.2015)

Veerkrachtige operationele indicatoren:

- Stabiele bezettingsgraad: 95,0 %
- Bijzonder lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 10,2 jaar
- Stijging van de bruto huurgelden met 0,6 % tijdens de 12 voorbije maanden (+0,8 % bij een ongewijzigde samenstelling*)
- Stijging van de waarde van de portefeuille met 6,4 % tijdens de negen voorbije maanden (+0,9 % bij een ongewijzigde samenstelling): positieve herwaardering van de zorgactiva
- Veerkrachtige EPRA Netto Actief Waarde (NAW)*: 94,20 EUR per aandeel (93,34 EUR op 31.12.2015)

Voortzetting van het investeringsprogramma:

- Verwerving van een portefeuille van vier kantoorgebouwen in Brussel voor 57,9 miljoen EUR
- Verwerving van een woonzorgcentrum in Duitsland voor 9,1 miljoen EUR¹
- Verwerving van een eerstelijnszorgcentrum in Nederland voor 4,5 miljoen EUR.
- Investerings sinds de kapitaalverhoging van mei 2015: 252 miljoen EUR, waarvan 138 miljoen EUR in zorgvastgoed en 108 miljoen EUR in kantoren

Optimale financieringsvoorwaarden en belangrijke investeringscapaciteit:

- Terugkoop van de converteerbare obligaties met vervaldatum in 2018 en uitgifte van nieuwe converteerbare obligaties met vervaldatum in 2021
- Gemiddelde kost van de schuld*: 2,5 % (2,9 % in 2015)
- Gemiddelde looptijd van de schuld: 4,7 jaar (5,3 jaar op 31.12.2015)
- Schuldratio: 42,8 % (38,6 % op 31.12.2015)

* Alternatieve Performance-indicatoren (Alternative Performance Measure – APM) in de zin van de ESMA richtlijnen : zie bladzijde 3 van dit persbericht.

¹ Verwerving onderworpen aan opschortende voorwaarden van administratieve aard.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

Gebeurtenissen na 30.09.2016:

- Private plaatsing van obligaties voor 70 miljoen EUR
- Herstructurering van de rente-afdekkingsinstrumenten om de toekomstige kost van de schuld te optimaliseren.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

Alternatieve Prestatie-indicatoren (APM – Alternative Performance Measures)

Jarenlang reeds hanteert Cofinimmo in haar financiële communicatie Alternatieve Prestatie-indicatoren (APM – Alternative Performance Measures) in overeenstemming met de richtlijnen die onlangs door de Europese Autoriteit van de Financiële Markten (ESMA - European Securities and Markets Authority) werden uitgevaardigd. Een aantal van deze APM's wordt aanbevolen door de Europese Vereniging van Beursgenoteerde Vastgoedvennootschappen (EPRA- European Public Real Estate Association), andere werden vastgelegd door de sector of door Cofinimmo om de lezer een beter inzicht te geven in de resultaten en prestaties. De APM's in dit persbericht zijn aangeduid met een asterisk (*). Noch de prestatie-indicatoren die bij IFRS-regels of bij wet zijn bepaald, noch de indicatoren die niet gebaseerd zijn op de rubrieken van de resultatenrekeningen of de balans, worden beschouwd als APM's.

De benamingen van de APM's 'Netto courant resultaat', 'Netto courant resultaat (exclusief IAS 39 impact)', 'Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)' en 'Resultaat op de portefeuille' zullen in de toekomst gewijzigd worden om overeen te stemmen met de ESMA richtlijnen. Een globaal standpunt van de sector ligt hiervoor ter studie.

De definities van de EPRA prestatie-indicatoren en van andere APM's die door Cofinimmo worden gehanteerd, zijn terug te vinden op onze website (www.cofinimmo.com/investeerders/verslagen-presentaties). De gedetailleerde berekening van deze APM's is bijgevoegd bij dit persbericht (bijlagen 2 en 3).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

1. Geconsolideerde kerncijfers

1.1. Algemene gegevens

(x 1 000 000 EUR)	30.09.2016	31.12.2015
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 333,9	3 134,4
(x 1 000 EUR)	30.09.2016	30.09.2015
Vastgoedresultaat	156 001	153 611
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	126 279	131 538
Netto courant resultaat (exclusief IAS 39 impact) – aandeel Groep*	98 498	96 885
IAS 39 impact*	-55 606	-12 457
Netto courant resultaat - aandeel Groep*	42 892	84 428
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep*	29 842	-8 165
Netto resultaat - aandeel Groep	72 734	76 263
	30.09.2016	31.12.2015
Beheerskosten/Gemiddelde patrimoniumwaarde in beheer ^{1*}	1,09 %	0,93 %
Operationele marge*	81,5 %	84,0 %
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten ² (in jaren)	10,2	10,5
Bezettingsgraad ³	95,0 %	94,9 %
Bruto huurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille ⁴	6,9 %	6,9 %
Netto huurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille ⁵	6,4 %	6,4 %
Schuldratio ⁶	42,8 %	38,6 %
Gemiddelde schuldenlast ^{7*}	2,5 %	2,9 %
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	4,7	5,3

1.2. Gegevens per aandeel – aandeel Groep⁸

(in EUR)	30.09.2016	30.09.2015
Netto courant resultaat (exclusief IAS 39 impact)*	4,69	4,96
IAS 39 impact*	-2,65	-0,64
Netto courant resultaat*	2,04	4,32
Resultaat op de portefeuille*	1,43	-0,42
Netto resultaat*	3,47	3,90

¹ Gemiddelde waarde van het patrimonium vermeerderd met de waarde van de afgestane vordering van de gebouwen waarvan de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar door de Groep worden gedragen door middel van verzekeringspremies in totale waarborg.

² Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.

³ Berekend in functie van de reële huren en, voor de leegstaande ruimten, van de door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschatte huurwaarde.

⁴ De som van de lopende huren en de geschatte huurwaarde van de leegstaande ruimten, gedeeld door de waarde van de portefeuille inclusief notariële kosten en registratierechten, exclusief ontwikkelingsprojecten.

⁵ Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstaande ruimten en verminderd met de rechtstreekse kosten, gedeeld door de waarde van de portefeuille inclusief notariële kosten en registratierechten, exclusief ontwikkelingsprojecten.

⁶ Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving als: Financiële en andere schulden / Totaal der activa.

⁷ Bankmarges inbegrepen.

⁸ Gewone en bevoorrechte aandelen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.09.2016	31.12.2015
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde ¹ na uitkering van het dividend van het boekjaar 2015*	87,03	83,39
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ² na uitkering van het dividend van het boekjaar 2015*	91,01	86,97

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.09.2016³	31.12.2015⁴
Verwaterd geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde ¹ na uitkering van het dividend van het boekjaar 2015	86,85	83,23
Verwaterd geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ² na uitkering van het dividend van het boekjaar 2015	90,82	86,80

1.3. Prestatie-indicatoren overeenkomstig het EPRA-referentiesysteem⁵

(in EUR per aandeel)	30.09.2016⁸	30.09.2015⁹
EPRA Resultaat*	4,69	4,96
EPRA Verwaterd resultaat*	4,69	4,96
(in EUR per aandeel)	30.09.2016	31.12.2015
EPRA Netto Actief Waarde (NAW)*	94,20	93,34
EPRA Aangepaste Netto Actief Waarde (NNNAW)*	90,01	90,93
	30.09.2016	31.12.2015
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)*	6,1 %	6,0 %
EPRA Aangepast NIR*	6,0 %	5,9 %
EPRA Huurleegstand*	5,1 %	5,2 %
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)*	22,9 %	20,1 %
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)*	20,1 %	17,7 %

¹ Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsrechten) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.

² Investeringswaarde: vóór aftrek van transactiekosten.

³ Overeenkomstig de toepasbare IAS/IFRS normen, worden de in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA), de in 2013 uitgegeven (en nog in omloop zijnde) converteerbare obligaties en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties, niet in rekening gebracht van het geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel op 30.09.2016 aangezien ze een winstbevorderende impact zouden hebben.

⁴ Overeenkomstig de toepasbare IAS/IFRS normen, worden de in 2011 uitgegeven OTA en de in 2011 uitgegeven (terugbetaald in 2016) en de in 2013 uitgegeven converteerbare obligaties niet in rekening gebracht van het geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel op 31.12.2015 aangezien ze een winstbevorderende impact zouden hebben.

⁵ Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door overheidsinstanties.

⁶ Overeenkomstig de 'EPRA Best Practice Recommendations', werden de in 2011 uitgegeven OTA en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties niet in rekening gebracht bij de berekening van het EPRA verwaterd resultaat, de EPRA NAW en de EPRA NNNAW op 30.09.2016, aangezien ze op die datum 'out-of-the-money' waren. De in 2013 uitgegeven (en nog in omloop zijnde) converteerbare obligaties daarentegen werden wel in rekening gebracht bij de berekening van het EPRA verwaterd resultaat, de EPRA NAW en de EPRA NNNAW aangezien ze op 30.09.2016 'in-the-money' waren.

⁷ Overeenkomstig de 'EPRA Best Practice Recommendations', werden de in 2011 uitgegeven OTA en de in 2011 uitgegeven (in 2016 terugbetaalde) en in 2013 uitgegeven converteerbare obligaties niet in rekening gebracht bij de berekening van het EPRA verwaterd resultaat, de EPRA NAW en de EPRA NNNAW op 31.12.2015, aangezien ze op die datum 'out-of-the-money' waren.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

2. Voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens het derde kwartaal 2016 hebben voorgedaan

2.1. Zorgvastgoed: uitbreiding van de portefeuille

Duitsland

▪ **Ondertekening van een overeenkomst voor de verwerving van een nieuw gebouwde woonzorgcentrum in Calau¹**

Op 22.07.2016 verwierf de Cofinimmo Groep² het woonzorgcentrum Seniorenresidenz Calau te Calau, in de regio Brandenburg. Dit nieuwbouwcomplex heeft een oppervlakte van 4 600 m² en biedt 81 bedden en 20 plaatsen in dagzorg. Het wordt verhuurd aan de uitbatersgroep M.E.D. Gesellschaft für Altenpflege mbH, volgens een 'dubbel netto' huurovereenkomst met een vaste looptijd van 25 jaar, verlengbaar met vijf jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de consumptieprijsindex. Het investeringsbedrag beloopt 9,1 miljoen EUR en het initiële huurrendement bedraagt 6,1 %.



Woonzorgcentrum Seniorenresidenz Calau – Calau (DE)

¹ Zie ook ons persbericht van 25.07.2016.

² Verwerving onderworpen aan een opschortende voorwaarde van administratieve aard.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

Nederland

▪ **Verwerving van het eerstelijnszorgcentrum Oranjeplein in Goirle¹**

Op 01.08.2016 verwierf de Cofinimmo Groep het eerstelijnszorgcentrum Oranjeplein in Goirle, in de buurt van Tilburg. De investering bedraagt 4,5 miljoen EUR. Het vastgoed werd gerenoveerd in 2013 en het heeft een oppervlakte van 1 844 m². Het gebouw wordt volledig gebruikt door meerdere medische en paramedische beroepen (artsen, tandartsen, fysiotherapeuten, psychotherapeuten, apothekers). Elke zorgverstreker is huurder van de Cofinimmo Groep volgens een 'dubbel netto' huurovereenkomst die jaarlijks geïndexeerd wordt. De gemiddelde gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt zeven jaar. Het initiële bruto huurrendement bedraagt 7,4 %. Cofinimmo sloot voor het commercieel beheer van dit vastgoed een exclusieve samenwerkingsovereenkomst af met Maron Healthcare, een plaatselijke vennootschap. Deze gespecialiseerde beheerder moet zorgen voor een optimale bezettingsgraad op lange termijn met specifieke aandacht voor het aanvullende karakter van de gezondheidsdiensten in dit centrum.



▪ **Oplevering van de parkeergarage van het Amphia Ziekenhuis in Breda**

In de loop van het derde kwartaal werden de bouwwerkzaamheden van de nieuwe parkeergarage van het Amphia Ziekenhuis, het belangrijkste ziekenhuis in regio Breda, afgerond. De parkeergarage beschikt over meer dan 900 parkeerplaatsen voor de patiënten en bezoekers van het ziekenhuis en de aanleg maakt deel uit van de herontwikkeling van de volledige ziekenhuiscampus. Het totale budget van de werkzaamheden bedroeg 9,7 miljoen EUR. Cofinimmo verhuurt deze parkeergarage aan de uitbater Stichting Amphia in het kader van een 'dubbel netto'-huurovereenkomst voor 30 jaar. De huurprijs zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de consumptieprijsindex. Het initiële huurrendement bedraagt 7,5 %.

¹ Zie ook ons persbericht van 08.08.2016.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

België

■ **Start van de herbestemmingswerken van het kantoorgebouw Woluwe 106-108 (Brussel Gedecentraliseerd) tot woonzorgcentrum**

In de loop van de maand augustus startte Cofinimmo de herbestemmingswerken van het kantoorgebouw Woluwe 106-108 (Brussel Gedecentraliseerd) tot woonzorgcentrum, aangezien de vereiste vergunningen voor de herontwikkeling van deze site waren afgeleverd. Ter herinnering: dit voormalige kantoorgebouw van 7 000 m² zal verbouwd worden tot een woonzorgcentrum met een capaciteit van 151 bedden. Bij de oplevering, die voorzien is voor het vierde kwartaal van 2017, zal het gebouw verhuurd worden aan de uitbater Vivalto Home in het kader van een 'triple netto' huurovereenkomst voor 27 jaar. De huurprijs zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de consumptieprijsindex. Het bedrag van de werkzaamheden wordt geschat op 13 miljoen EUR en de 'yield on cost' van het project, die rekening houdt met de reële waarde van het gebouw bij aanvang van de werkzaamheden, bedraagt 5,9 %.



Woonzorgcentrum Woluwe 106-108 - Brussel (BE) (voorzien situatie na de werkzaamheden)

■ **Verlenging van de huurovereenkomst voor het sport- en wellnesscentrum La Rasante in Brussel**

In de loop van het derde kwartaal ondertekende Cofinimmo een aanvullende overeenkomst voor verlenging van de huurovereenkomst afgesloten met de Aspria Groep voor het sport- en wellnesscentrum La Rasante te Brussel. Zoals in juni 2015¹ overeengekomen bij de verwerving door Cofinimmo van twee sport- en wellnesscentra die in Duitsland worden uitibaat door Aspria, wordt door de verlenging met 18 jaar de nieuwe einddatum van de huurovereenkomst vastgelegd op 16.10.2045.

¹ Zie ook ons persbericht van 04.06.2015.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

Frankrijk

■ **Oplevering van de renovatie- en uitbreidingswerkzaamheden van de revalidatiekliniek (SSR) Caux du Littoral in Néville.**

In de loop van het derde kwartaal rondde de Cofinimmo Groep de renovatie- en uitbreidingswerkzaamheden af van de revalidatiekliniek (SSR) Caux du Littoral in Néville, in de regio Haute Normandie. De aankoopprijs van de site en het budget van de werkzaamheden bedragen samen 5,2 miljoen EUR. Voor dit gebouw van 3 230 m² met 60 bedden werd een 'triple netto' huurovereenkomst met een duur van 12 jaar afgesloten met de Franse uitbater Handra. De huurprijzen zullen jaarlijks geïndexeerd worden. Het initiële bruto rendement van deze transactie bedraagt 7,5 %.

■ **Verwerving van de uitbreidingen van de zorginstellingen Les Lubérons en William Harvey, respectievelijk in Puy Sainte Réparate en in Saint Martin d'Aubigny**

Op 12.07.2016 verwierf de Cofinimmo Groep de nieuw gebouwde uitbreidingen van de twee volgende zorginstellingen van haar Franse vastgoedportefeuille:

- de uitbreiding van het woonzorgcentrum (EHPAD) Les Lubérons in Puy Sainte Réparate, in de regio Bouches du Rhône (6 400 m² en in totaal 108 bedden na de werken), en
- de uitbreiding van de revalidatiekliniek (SSR) William Harvey in Saint Martin d'Aubigny, in Normandië (5.500 m² en 70 bedden in totaal na de werken).

De totale investering bedroeg 6,0 miljoen EUR. Voor beide sites werd een nieuwe 'dubbel netto' huurovereenkomst met een duur van 12 jaar afgesloten met de uitbatersgroep Korian-Medica. De huurprijzen zullen jaarlijks geïndexeerd worden. Het initiële bruto rendement bedraagt 6,1 %.



EHPAD Les Lubérons – Le Puy Sainte Réparate (FR)

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

2.2. Kantoren: investeringen met meerwaardepotentieel

■ Verwerving van een portefeuille van vier kantoorgebouwen in Brussel¹

Op 05.08.2016 verwierf Cofinimmo de aandelen van vier vennootschappen, elk eigenaar van een kantoorgebouw. Deze vastgoedportefeuille omvat drie gebouwen in het hart van de Europese wijk van Brussel (Wet 34, Montoyer 10 en Wetenschap 41) en een vierde gebouw in het gedecentraliseerde deel van Brussel (Vorst 280). Deze activa hebben een gemiddelde oppervlakte van 5 700 m² en een gemiddelde bezettingsgraad van 88 %. De gemiddelde gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt 3,3 jaar tot de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurders (5,8 jaar tot het einde van de huurovereenkomsten). Bij de transactie werden de gebouwen gewaardeerd op 57,9 miljoen EUR, een bedrag dat in de lijn ligt met de investeringswaarde die de onafhankelijke vastgoeddeskundige toekende. Het meerwaardepotentieel door een actieve commercialisering en gepaste inrichtingswerken is groot. Het bruto huurrendement bedraagt vandaag 6,4 % en zou kunnen stijgen tot 7,4 % in geval van een totale bezetting.



Kantoorgebouw Wet 34 - Brussel CBD

¹ Zie ook ons persbericht van 08.08.2016.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

2.3. Uitgifte van nieuwe converteerbare obligaties en terugkoop van bestaande converteerbare obligaties¹

In de loop van de maand september gaf Cofinimmo nieuwe converteerbare obligaties uit en ging gelijktijdig over tot de terugkoop van converteerbare obligaties uitgegeven in 2013. Hierdoor kon de vennootschap o.a. haar financieringskosten verlagen, de gemiddelde looptijd van haar schulden verlengen en de mogelijke verwatering verminderen, rekening houdend met het lagere aantal onder de nieuwe obligaties liggende aandelen.

■ **Terugkoop van in 2013 uitgegeven converteerbare obligaties**

Cofinimmo ging over tot de terugkoop van 173,8 miljoen EUR, die ongeveer 91,08 %² vertegenwoordigt van het nominale bedrag van de in 2013 uitgegeven converteerbare obligaties (vervaldatum 2018, coupon 2,0 %). De terugkoopprijs in contanten werd vastgelegd op 131,43 EUR, hetzij de slotkoers van de bestaande obligaties op de dag voorafgaand aan de lancering van de operatie, voor sommige technische elementen aangepast en vermeerderd met een premie van 1,50 %. De converteerbare obligaties met vervaldatum in 2018 die werden teruggekocht of reeds in het bezit van Cofinimmo waren, werden na de afwikkeling van deze operatie geannuleerd.

■ **Uitgifte van nieuwe converteerbare obligaties**

De niet-gewaarborgde en niet-ondergeschikte obligaties uitgegeven door Cofinimmo hebben een looptijd van vijf jaar en een jaarlijks op de vervaldag te betalen coupon van 0,1875 %. De initiële conversieprijs werd vastgelegd op 146,00 EUR, wat een premie impliceert van 27,41 % in verhouding tot een referentieprijs die gelijk is aan de volume-gewogen gemiddelde koers van de gewone aandelen van de vennootschap op Euronext Brussel op de dag van de lancering van de operatie. De nominale waarde van elke obligatie is gelijk aan de initiële conversieprijs. De totale investering bedroeg 219,3 miljoen EUR.

¹ Zie ook onze persberichten van 06.09.2016, 12.09.2016 en 16.09.2016.

² Percentage met uitsluiting van de converteerbare obligaties met vervaldatum 2018 die al in het bezit zijn van Cofinimmo, d.w.z. 8,65 % van het totaal.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

3. Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1 000 EUR)

A. NETTO COURANT RESULTAAT	30.09.2016	30.09.2015
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	151 405	150 393
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	8 449	7 660
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-2 456	-3 538
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoeding voor huurschade	-1 397	-904
Vastgoedresultaat	156 001	153 611
Technische kosten	-4 721	-2 324
Commerciële kosten	-863	-501
Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-3 539	-2 876
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	146 878	147 910
Beheerkosten vastgoed	-14 193	-10 697
Operationeel vastgoedresultaat	132 685	137 213
Algemene kosten van de vennootschap	-6 406	-5 675
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	126 279	131 538
Financiële inkomsten	3 893	4 197
Netto interestkosten	-24 736	-32 089
Andere financiële kosten	-478	-147
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)*	-55 211	-12 129
Aandeel in het netto courant resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	349	347
Belastingen	-3 535	-3 348
Netto courant resultaat*	46 561	88 369
Minderheidsbelangen m.b.t. de herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-395	-328
Andere minderheidsbelangen m.b.t. het netto courant resultaat	-3 274	-3 613
Netto courant resultaat - aandeel Groep*	42 892	84 428
B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	30.09.2016	30.09.2015
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	2 018	1 940
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	29 786	-10 292
Aandeel in het portefeuilleresultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	235	
Ander portefeuilleresultaat	-1 564	142
Resultaat op de portefeuille*	30 475	-8 210
Minderheidsbelangen m.b.t. het portefeuilleresultaat	-633	45
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	29 842	-8 165
C. NETTO RESULTAAT	30.09.2016	30.09.2015
Netto resultaat	77 036	80 159
Minderheidsbelangen	-4 302	-3 896
Netto resultaat – aandeel Groep	72 734	76 263

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

AANTAL AANDELEN	30.09.2016	30.09.2015
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	20 345 186	20 344 267
Aantal gewone aandelen in omloop	20 299 057	20 293 453
Aantal gewone aandelen in beschouwing genomen voor de berekening van het resultaat per aandeel	20 299 057	18 846 520
Aantal uitgegeven bevoorrechte aandelen	685 562	685 959
Aantal bevoorrechte aandelen in omloop	685 562	685 959
Aantal bevoorrechte aandelen in beschouwing genomen voor de berekening van het resultaat per aandeel	685 562	685 959
Totaal aantal uitgegeven aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	21 030 748	21 030 226
Totaal aantal aandelen in omloop	20 984 619	20 979 412
Totaal aantal aandelen in beschouwing genomen voor de berekening van het resultaat per aandeel	20 984 619	19 532 479

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema

De netto huurinkomsten bedragen 151,4 miljoen EUR op 30.09.2016, tegenover 150,4 miljoen EUR op 30.09.2015. Door de investeringen in zorgvastgoed in Duitsland en Nederland en de verhuur van het kantoorgebouw Guimard 10-12 kon het inkomstenverlies als gevolg van de verkoop van activa in 2015 (kantoorgebouw Livingstone II en portefeuille van woonzorgcentra Silverstone) volledig gecompenseerd worden. Bij constante samenstelling stegen de bruto huurinkomsten met 0,8 % tussen 30.09.2015 en 30.09.2016 dankzij nieuwe huurovereenkomsten in de kantorenportefeuille enerzijds, en de indexering van de huurprijzen anderzijds.

De directe (technische kosten) en indirecte (beheerkosten vastgoed en algemene kosten van de vennootschap) operationele kosten zijn gestegen met 6,6 miljoen EUR tussen 30.09.2015 en 30.09.2016.

- De stijging van de technische kosten (2,4 miljoen EUR) vloeit voornamelijk voort uit een verschillende verdeling van de onderhoudswerkzaamheden over het hele boekjaar. In 2015 waren deze werkzaamheden namelijk sterk geconcentreerd in het vierde kwartaal, wat dit jaar niet het geval is.
- De stijging van de kosten voor vastgoedbeheer (3,5 miljoen EUR) stemt in het bijzonder overeen met een toename van het aantal werknemers in voltijdsequivalenten, met studiekosten voor diverse investeringsdossiers en met een wijziging in de geleverde en ontvangen prestaties inzake asset management.
- De stijging van de algemene kosten van de vennootschap (0,7 miljoen EUR) wordt o.a. verklaard door het ten laste nemen tijdens het eerste kwartaal van 2016 van de volledige inschrijvingstaks voor het boekjaar.

Van de stijging van de kosten van 6,6 miljoen EUR stemt slechts 1,3 miljoen EUR overeen met bijkomende recurrente kosten gekoppeld aan de ontwikkeling van de activiteiten van de Groep.

De netto-interestkosten bedragen -24,7 miljoen EUR op 30.09.2016, in vergelijking met -32,1 miljoen EUR op 30.09.2015. Het gemiddelde schuldniveau is immers gedaald van 1 490 miljoen EUR op 30.09.2015 tot 1 316 miljoen EUR op 30.09.2016. Bovendien is de gemiddelde kostprijs van de schuld van 2,9 % naar 2,5 % gedaald tussen beide data.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

De rubriek 'Herwaardering van financiële instrumenten*' bedraagt -55,2 miljoen EUR op 30.09.2016, tegenover -12,1 miljoen EUR op 30.09.2015. Deze omvat een kost gekoppeld aan de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten van 31,7 miljoen EUR en een kost gekoppeld aan de herstructurering van de financiële instrumenten van 23,5 miljoen EUR.

Het netto courant resultaat – aandeel Groep* bedraagt 42,9 miljoen EUR op 30.09.2016, in vergelijking met 84,4 miljoen EUR op 30.09.2015. Per aandeel komt dit overeen met 2,04 EUR op 30.09.2016 en 4,32 EUR op 30.09.2015. Het aantal aandelen dat deelgerechtigd is in het resultaat van de periode, steeg tussen deze twee data van 19 532 479 naar 20 984 619, voornamelijk als gevolg van de kapitaalverhoging in mei 2015.

In het portefeuilleresultaat bedraagt de variatie in reële waarde van de vastgoedbeleggingen 29,8 miljoen EUR op 30.09.2016, in vergelijking met -10,3 miljoen EUR op 30.09.2015. De waardeverhoging van de zorgactiva en de positieve herwaardering van het gerenoveerde kantoorgebouw Guimard 10-12 maakten de waardevermindering van sommige kantoorgebouwen ruimschoots goed. Bij een ongewijzigde samenstelling is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen licht gestegen ten opzichte van 31.12.2015 (+0,9 %).

Het netto resultaat – aandeel Groep bedraagt 72,7 miljoen EUR op 30.09.2016, tegenover 76,3 miljoen EUR op 30.06.2015. Per aandeel komt dit overeen met 3,47 EUR op 30.09.2016 en 3,90 EUR op 30.09.2015.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

4. Geconsolideerde balans (x 1 000 EUR)

ACTIVA	30.09.2016	31.12.2015
Vaste activa	3 525 554	3 325 414
Goodwill	111 256	111 256
Immateriële vaste activa	813	565
Vastgoedbeleggingen	3 331 266	3 131 483
Andere materiële vaste activa	555	364
Financiële vaste activa		20
Vorderingen financiële leasings	75 368	75 652
Handelsvorderingen en andere vaste activa	41	41
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	6 255	6 033
Vlottende activa	129 311	87 066
Activa bestemd voor verkoop	2 670	2 870
Financiële vlottende activa		14
Vorderingen financiële leasings	1 769	1 656
Handelsvorderingen	17 802	19 801
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11 382	17 363
Kas en kasequivalenten	62 403	22 040
Overlopende rekeningen	33 285	23 322
TOTAAL ACTIVA	3 654 865	3 412 480

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30.09.2016	31.12.2015
Eigen vermogen	1 892 370	1 924 615
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap	1 826 326	1 860 099
Kapitaal	1 124 530	1 124 295
Uitgiftepremies	504 495	504 240
Reserves	124 567	127 597
Netto resultaat van het boekjaar	72 734	103 967
Minderheidsbelangen	66 044	64 516
Verplichtingen	1 762 495	1 487 865
Langlopende verplichtingen	1 285 051	926 891
Voorzieningen	17 305	17 636
Langlopende financiële schulden	1 123 894	809 313
Andere langlopende financiële verplichtingen	105 440	64 656
Uitgestelde belastingen	38 412	35 286
Kortlopende verplichtingen	477 444	560 974
Kortlopende financiële schulden	340 045	445 676
Andere kortlopende financiële verplichtingen	15 589	20 572
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	98 432	62 865
Overlopende rekeningen	23 378	31 861
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 654 865	3 412 480

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille ¹, zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, bedraagt 3 470,4 miljoen EUR op 30.09.2016, in vergelijking met 3 262,3 miljoen EUR op 31.12.2015. Zijn reële waarde, opgenomen in de geconsolideerde balans bij toepassing van de IAS 40-norm, wordt verkregen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 30.09.2016 bedroeg de reële waarde 3 333,9 miljoen EUR, in vergelijking met 3 134,4 miljoen EUR op 31.12.2015.

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 uitgegeven door de dochtervennootschap Cofinimur I SA (distributienet MAAF/GMF in Frankrijk) en de minderheidsbelangen van de dochtervennootschappen Aspria Machsee, Aspria Uhlenhorst, Pubstone, Pubstone Group, Pubstone Properties en Rheastone.

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

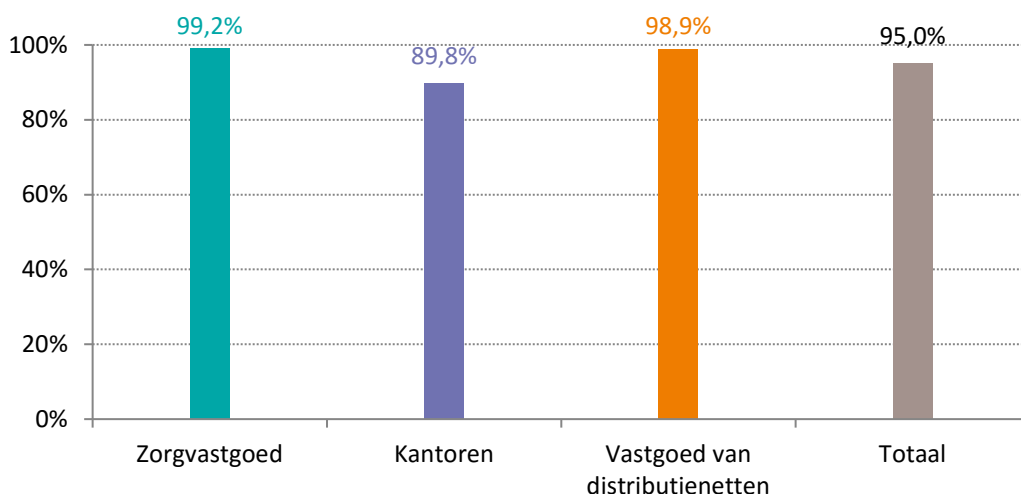
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

5. Operationele resultaten

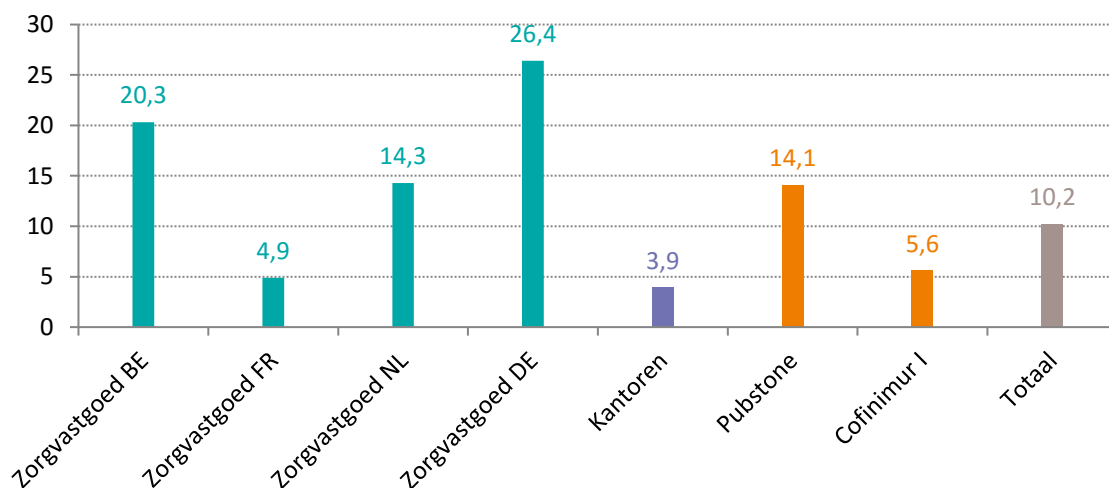
5.1. Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)

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



5.2. Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten

In jaren tot de eerste opzegingsmogelijkheid door de huurder:



Indien geen enkele opzegoptie zou worden uitgeoefend, m.a.w. indien alle huurders tot het contractuele einde van de huurovereenkomsten in hun gebouw zouden blijven, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten 11,1 jaar.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

5.3. Variatie in bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

	Bruto huurinkomsten op 30.09.2016 (x 1 000 EUR)	Bruto huurinkomsten op 30.09.2015 (x 1 000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille*
Zorgvastgoed BE	36 453	40 265	-9,5 %	+1,5 %
Zorgvastgoed DE	4 993	1 859	+168,6 %	+1,3 %
Zorgvastgoed FR	19 003	18 671	+1,8 %	-0,1 %
Zorgvastgoed NL	5 500	4 937	+11,4 %	+0,7 %
Kantoren	58 561	57 882	+1,2 %	+0,7 %
Vastgoed van distributienetten	28 196	28 216	-0,1 %	+0,4 %
Andere	1 548	1 524	+1,6 %	+1,3 %
TOTALE PORTEFEUILLE	154 254	153 354	+0,6 %	+0,8 %

Bij ongewijzigde portefeuille ('like-for-like') is het niveau van de huurgelden licht gestegen (+0,8 %) over de laatste 12 maanden: het negatieve effect van de vertrekken (-1,7 %) en de heronderhandelingen (-0,3 %) werd gecompenseerd door het positieve effect van de indexering van de huurprijzen (+1,2 %) en de nieuwe huurovereenkomsten (+1,6 %).

6. Vastgoedpatrimonium op 30.09.2016

EVOLUTIE VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE		
<i>Uittreksel uit de verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle en PricewaterhouseCoopers op basis van de investeringswaarde</i>		
(x 1 000 000 EUR)	30.09.2016	31.12.2015
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 470,4	3 262,3
Projecten en grondreserve	-67,3	-63,1
Totaal van de gebouwen in uitbating	3 403,1	3 199,2
Contractuele huurinkomsten	223,7	210,1
Bruto rendement op de gebouwen in uitbating	6,6 %	6,6 %
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de schattingsdatum	235,5	221,4
Bruto rendement bij 100 % verhuring van de portefeuille	6,9 %	6,9 %
Bezettingsgraad van de gebouwen in uitbating¹	95,0 %	94,9 %

Op 30.09.2016 omvat de rubriek 'Projecten en grondreserve' hoofdzakelijk het kantoorgebouw Belliard 40. In het zorgvastgoedsegment omvat hij eveneens de projecten of uitbreidingen waarvan de belangrijkste gelegen zijn in Brussel (Woluwe 106-108) en Heerlen (Nederland).

¹ Berekend op basis van de huurinkomsten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

Portefeuille op 30.09.2016

Segment	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(x 1 000 EUR)	(in %)	Variatie van de periode	(x 1 000 EUR)	(in %)
Zorgvastgoed	1 457 651	43,7 %	+4,0 %	64 617	44,0 %
Duitsland	100 755	3,0 %	+4,0 %	4 789	3,3 %
België	812 325	24,4 %	+3,2 %	35 817	24,4 %
Frankrijk	409 137	12,3 %	+5,0 %	18 861	12,8 %
Nederland	135 434	4,0 %	+6,1 %	5 150	3,5 %
Kantoren	1 303 429	39,1 %	-2,8 %	53 734	36,6 %
Brussel Leopold/Louiza	372 367	11,2 %	+3,1 %	9 679	6,6 %
Brussel Centrum/Noord	102 387	3,1 %	-14,5 %	3 547	2,4 %
Brussel Gedecentraliseerd	509 910	15,3 %	-5,4 %	26 444	18,0 %
Brussel Periferie & Satellieten	136 717	4,1 %	-1,8 %	4 794	3,3 %
Antwerpen	66 457	2,0 %	+0,5 %	3 407	2,3 %
Andere regio's	115 591	3,4 %	0,0 %	5 863	4,0 %
Vastgoed van distributienetten	545 645	16,4 %	+1,9 %	27 365	18,6 %
Pubstone - België	278 888	8,4 %	+2,4 %	14 455	9,8 %
Pubstone - Nederland	143 037	4,3 %	-2,2 %	7 145	4,9 %
Cofinimur I - Frankrijk	123 720	3,7 %	+5,9 %	5 765	3,9 %
Andere	27 211	0,8 %	+1,6 %	1 162	0,8 %
TOTALE PORTEFEUILLE	3 333 936	100 %	+0,9 %	146 878	100 %

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

7. Gebeurtenissen na 30.09.2016

■ **Private plaatsing van obligaties¹**

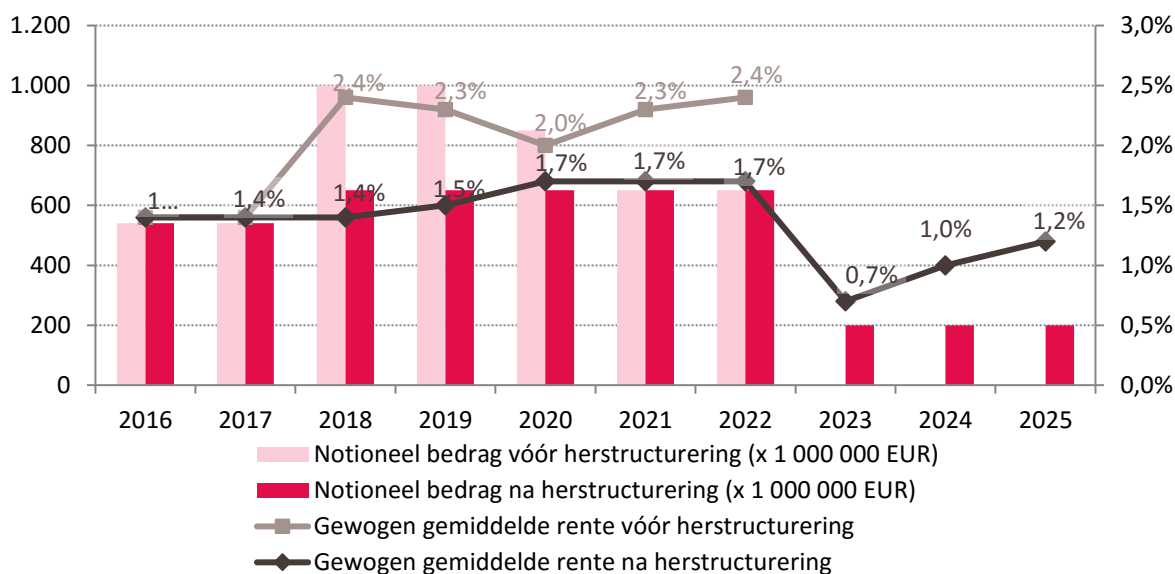
Op 26.10.2016 heeft Cofinimmo met succes de private plaatsing van obligaties met een looptijd van tien jaar afgesloten voor een nominaal bedrag van 70 miljoen EUR, met een vaste coupon van 1,70 %. De plaatsing gebeurde bij een enkele Europese institutionele belegger.

■ **Herstructurering van de rente-afdekkingsinstrumenten**

Rekening houdend met de aanhoudend lage rentevoeten heeft Cofinimmo begin november de renteswaps (IRS) geherstructureerd.

- Voor de jaren 2016 en 2017: de afdekkingen blijven ongewijzigd;
- Voor de jaren 2018 tot 2020: de afgedekte notionele bedragen en de 'strike'-rentevoeten werden neerwaarts herzien;
- Voor de jaren 2021 en 2022: de afgedekte notionele bedragen blijven ongewijzigd maar de 'strike'-rentevoeten worden neerwaarts herzien;
- Voor de jaren 2023 tot 2025: afdekkingen werden opgesteld.

De renterisicoafdekking ziet er voortaan als volgt uit:



De totale kostprijs van deze herstructurering bedraagt 44 miljoen EUR.

¹ Zie ook ons persbericht van 26.10.2016.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

8. FBI statuut in Nederland

In Nederland geniet de Cofinimmo Groep, via haar Nederlandse dochtervennootschappen, het fiscaal stelsel van Fiscale Beleggingsinstelling (FBI), een vergelijkbaar statuut met het Belgische stelsel van Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV). Recentelijk bracht de Nederlandse fiscale overheidsinstantie Cofinimmo ervan op de hoogte dat ze zich, als moedervennootschap, diende te onderwerpen aan de FBI verplichtingen. Zoniet zouden haar Nederlandse dochtervennootschappen het FBI statuut kunnen verliezen.

Besprekingen tussen Cofinimmo en de Nederlandse fiscale overheidsinstantie zijn gaande om te bepalen wat er concreet moet worden ondernomen. In het geval dat de Nederlandse dochtervennootschappen het FBI statuut zouden verliezen en zij onder een 'klassiek' stelsel zouden terechtkomen, wat volgens Cofinimmo zeer onwaarschijnlijk lijkt, wordt de impact op de resultaten van het boekjaar 2017 geraamd op 900 000 EUR, hetzij 0,04 EUR/aandeel.

9. Agenda van de aandeelhouder

Event	Datum
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2016	09.02.2017
Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2016	07.04.2017
Publicatie van het Duurzaamheidsverslag 2016	07.04.2017
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.03.2017	27.04.2017
Gewone Algemene Vergadering voor 2016	10.05.2017
Halfjaarlijks Financieel Verslag : resultaten op 30.06.2017	27.07.2017
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2017	09.11.2017
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2017	09.02.2018

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

Voor alle informatie:

Valérie Kibieta

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

Ellen Grauls

Investor Relations Manager
Tel.: +32 2 373 94 21
egrauls@cofinimmo.be

Over Cofinimmo:

Cofinimmo werd in 1983 opgericht en is nu de grootste Belgische beursgenoteerde vastgoedvennootschap die gespecialiseerd is in huurvastgoed en een belangrijke speler op de Europese vastgoedmarkt.

De vennootschap bezit een gediversifieerde portefeuille in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland, met een waarde van meer dan 3,3 miljard EUR en een totale oppervlakte van bijna 1.800.000 m². Met aandacht voor de demografische trends heeft Cofinimmo haar belangrijkste activiteitensectoren toegespitst op zorgvastgoed (44 %), kantoren (39 %) en vastgoed van distributienetten (16 %). Als onafhankelijke vennootschap past Cofinimmo de hoogste normen toe inzake 'corporate governance' en duurzaamheid bij het leveren van diensten aan haar huurders en bij het beheer van haar patrimonium via een team van meer dan 110 mensen in Brussel.

Cofinimmo is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet het fiscale REIT-statuuut in België (GVV), in Frankrijk (SIIC) en in Nederland (FBI). Haar activiteiten worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, de Belgische regulator,.

Op 30.09.2016 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo 2,3 miljard EUR. De vennootschap hanteert een investeringsbeleid gericht op een hoog dividendrendement en kapitaalbescherming op lange termijn dat zich richt tot institutionele en particuliere beleggers.

www.cofinimmo.com

Volg ons op:



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

Bijlage 1: Globaal geconsolideerd resultaat – Schema Koninklijk Besluit van 13.07.2014 (x 1 000 EUR)

A. NETTO RESULTAAT	30.09.2016	30.09.2015
Huurinkomsten	151 671	150 509
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	8 449	7 660
Met verhuur verbonden kosten	-266	-116
Netto huurresultaat	159 854	158 053
Recuperatie van vastgoedkosten	38	-88
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	34 309	38 650
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-1 435	-816
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-36 765	-42 188
Vastgoedresultaat	156 001	153 611
Technische kosten	-4 721	-2 324
Commerciële kosten	-863	-501
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3 539	-2 876
Beheerkosten vastgoed	-14 193	-10 697
Vastgoedkosten	-23 316	-16 398
Operationeel vastgoedresultaat	132 685	137 213
Algemene kosten van de vennootschap	-6 406	-5 675
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	126 279	131 538
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	2 018	1 940
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	29 786	-10 292
Ander portefeuilleresultaat	-1 447	122
Operationeel resultaat	156 636	123 308
Financiële inkomsten	3 893	4 197
Netto interestkosten	-24 736	-32 089
Andere financiële kosten	-478	-147
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-55 211	-12 129
Financieel resultaat	-76 532	-40 168
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	584	347
Resultaat vóór belastingen	80 688	83 487
Vennootschapsbelasting	-3 535	-3 348
Exit taks	-117	20
Belastingen	-3 652	-3 328
Netto resultaat	77 036	80 159
Minderheidsbelangen	-4 302	-3 896
Netto resultaat – aandeel Groep	72 734	76 263
Netto courant resultaat – aandeel Groep*	42 892	84 428
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	29 842	-8 165

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING	30.09.2016	30.09.2015
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen zoals gedefinieerd in IFRS	4 542	13 630
Andere elementen van het globaal resultaat herbruikbaar in de resultatenrekeningen	4 542	13 630
Minderheidsbelangen		
Andere elementen van het globaal resultaat herbruikbaar in de resultatenrekeningen – aandeel Groep	4 542	13 630

C. GLOBAAL RESULTAAT	30.09.2016	30.09.2015
Globaal resultaat	81 578	93 789
Minderheidsbelangen	-4 302	-3 896
Globaal resultaat – aandeel Groep	77 276	89 893

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

Bijlage 2: Detail van de berekening van de Alternatieve Prestatie-indicatoren (APM) die worden gehanteerd door Cofinimmo

Netto courant resultaat (exclusief IAS 39 impact) – aandeel Groep (totaalbedrag en bedrag per aandeel)

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	30.09.2015
Netto resultaat – aandeel Groep	72 734	76 263
Uit te sluiten :		
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-2 018	-1 940
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-29 786	10 292
- Aandeel in het portefeuilleresultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-235	
- Andere portefeuilleresultaat	1 564	-142
- Minderheidsbelangen m.b.t. het portefeuilleresultaat	633	-45
- Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	55 211	12 129
- Minderheidsbelangen m.b.t. de herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	395	328
Netto courant resultaat (exclusief IAS 39 impact) – aandeel Groep	98 498	96 885
Aantal deelgerechtigde aandelen in omloop	20 984 619	19 532 479
Netto courant resultaat (exclusief IAS 39 impact) – aandeel Groep per aandeel (in EUR/aandeel)	4,69	4,96

Netto courant resultaat - aandeel Groep (totaalbedrag en bedrag per aandeel)

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	30.09.2015
Netto resultaat – aandeel Groep	72 734	76 263
Uit te sluiten :		
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-2 018	-1 940
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-29 786	10 292
- Aandeel in het portefeuilleresultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-235	
- Andere portefeuilleresultaat	1 564	-142
- Minderheidsbelangen m.b.t. het portefeuilleresultaat	633	-45
Netto courant resultaat – aandeel Groep	42 892	84 428
Aantal deelgerechtigde aandelen in omloop	20 984 619	19 532 479
Netto courant resultaat (exclusief IAS 39 impact) – aandeel Groep per aandeel (in EUR/aandeel)	2,04	4,32

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

Portefeuilleresultaat - aandeel Groep (totaalbedrag en bedrag per aandeel)

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	30.09.2015
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	2 018	1 940
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	29 786	-10 292
Aandeel in het portefeuilleresultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	235	
Andere portefeuilleresultaat	-1 564	142
Minderheidsbelangen m.b.t. het portefeuilleresultaat	-633	45
Portefeuilleresultaat – aandeel Groep	29 842	-8 165
Aantal deelgerechtigde aandelen in omloop	20 984 619	19 532 479
Portefeuilleresultaat – aandeel Groep per aandeel (in EUR/aandeel)	1,43	-0,42

Netto resultaat – aandeel Groep (bedrag per aandeel)

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	30.09.2015
Netto resultaat – aandeel Groep	72 734	76 263
Aantal deelgerechtigde aandelen in omloop	20 984 619	19 532 479
Netto resultaat – aandeel Groep per aandeel (in EUR/aandeel)	3,47	3,90

Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	31.12.2015
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1 826 326	1 749 455
Aantal deelgerechtigde aandelen in omloop	20 984 619	20 980 112
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde (in EUR/aandeel)	87,03	83,39

Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	31.12.2015
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1 826 326	1 749 455
Uit te sluiten :		
- Overdrachtsrechten opgenomen in het eigen vermogen	-74 589	-71 724
- Overdrachtsrechten opgenomen in de resultatenrekeningen	-8 824	-3 394
Totaal	1 909 738	1 824 573
Aantal aandelen in omloop, deelgerechtigd in de resultaten	20 984 619	20 980 112
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde (in EUR/aandeel)	91,01	86,97

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

Variatie in bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)

(x 1 000 EUR)	
Bruto huurinkomsten op 30.09.2015	153 354
Uit te sluiten :	
- Variaties niet-verbonden aan wijzigingen van de perimeter	1 189
Bruto huurinkomsten op 30.09.2016	154 544
Variatie in bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)	+0,8 %

Beheerkosten/gemiddelde patrimoniumwaarde in beheer

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	31.12.2015
Rechtstreekse vastgoedkosten ¹	8 711	10 044
Beheerkosten vastgoed ¹	13 875	15 343
Algemene kosten van de vennootschap	6 406	7 806
Rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten	28 992	33 193
Rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten op jaarbasis	38 656	33 193
Gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer tijdens de periode	3 334 914	3 562 197
Beheerkosten/gemiddelde patrimoniumwaarde in beheer	1,09 %	0,93 %

Operationele marge

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	31.12.2015
Vastgoedresultaat ¹	156 436	207 534
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) ¹	127 444	174 341
Operationele marge	81,5 %	84,0 %

Gemiddelde kost van de schuld

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	31.12.2015
Interestkosten geboekt door de Groep	24 736	42 310
Interestkosten geboekt door de Groep op jaarbasis	32 981	42 310
Gemiddelde gewogen schuld tijdens de periode	1 315 824	1 459 018
Gemiddelde kost van de schuld	2,5 %	2,9 %

¹ De cijfers van deze rubrieken werden herwerkt: de kosten die oorspronkelijk eenmalig op 01.01 werden geboekt bij toepassing van de IFRIC 21 norm, werden gespreid over het jaar om een gemiddelde situatie over het boekjaar weer te geven.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

Bijlage 3: Detail van de berekeningen van de EPRA prestatie-indicatoren

EPRA resultaat (totaalbedrag en bedrag per aandeel)

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	30.09.2015
Netto resultaat volgens de financiële overzichten	72 734	76 263
Uit te sluiten :		
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-29 786	10 92
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-2 018	-1 940
- Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten	55 211	12 129
- Kosten en interesten m.b.t. verwervingen en joint ventures	1 212	-122
- Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA aanpassingen	117	-20
- Minderheidsbelangen m.b.t. aanpassingen hierboven	1 027	283
EPRA resultaat	98 498	96 885
Aantal aandelen	20 984 619	19 532 479
EPRA resultaat per aandeel (in EUR/aandeel)	4,69	4,96

EPRA verwaterd resultaat (totaalbedrag en bedrag per aandeel)

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	30.09.2015
Netto resultaat volgens de financiële overzichten	72 734	76 263
Uit te sluiten :		
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-29 786	10 292
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-2 018	-1 940
- Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten	55 211	12 129
- Kosten en interesten m.b.t. verwervingen en joint ventures	1 212	-122
- Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA aanpassingen	117	-20
- Minderheidsbelangen m.b.t. aanpassingen hierboven	1 027	283
EPRA resultaat	98 498	96 885
- Effect van de uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere instrumenten van het eigen vermogen	95	
EPRA verwaterd resultaat	98 593	96 885
Aantal verwaterde aandelen	21 018 934	19 547 139
EPRA verwaterd resultaat per aandeel (in EUR/aandeel)	4,69	4,96

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

EPRA Netto Actief Waarde (NAW)

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	31.12.2015
NAW volgens de financiële staten	1 827 326	1 860 098
NAW per aandeel volgens de financiële staten (EUR)	87,03	88,66
- Effect van het uitoefenen van opties, converteerbare schulden en andere instrumenten van het eigen vermogen	611	
NAW verwaterd, na uitoefening van opties, converteerbare schulden en andere instrumenten van het eigen vermogen	1 826 937	1 860 098
Op te nemen :		
- Herwaardering tegen reële waarde van de vorderingen van financiële leasing	65 099	50 030
Uit te sluiten :		
- Reële waarde van de financiële instrumenten	120 890	85 097
- Uitgestelde belastingen	37 544	35 900
- Deel van de goodwill resultaat van uitgestelde belastingen	-70 348	-70 348
EPRA NAW	1 980 122	1 960 777
Aantal aandelen	21 019 304	21 006 682
EPRA NAW per aandeel (in EUR/aandeel)	94,20	93,34

EPRA Aangepaste NAW (NNNAW)

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	31.12.2015
EPRA NAW	1 980 122	1 960 777
Op te nemen :		
- Reële waarde van de financiële instrumenten	-120 890	-85 097
- Uitgestelde belastingen	-37 544	-35 900
- Deel van de goodwill resultaat van uitgestelde belastingen	70 348	70 348
EPRA NNNAW	1 892 036	1 910 128
Aantal aandelen	21 019 304	21 006 682
EPRA NNNAW per aandeel (in EUR/aandeel)	90,01	90,93

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA Aangepast NIR

(x 1 000 000 EUR)	30.09.2016	31.12.2015
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	3 333,9	3 134,4
Activa bestemd voor verkoop	-2,6	-2,9
Ontwikkelingsprojecten	-65,4	-61,6
Gebouwen beschikbaar voor verhuring	3 265,9	3 069,9
Geschatte overdrachtskosten en –rechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	134,3	126,2
Waarde, inclusief notariële kosten en registratierechten, van de gebouwen beschikbaar voor verhuring	3 400,2	3 196,1
Bruto huurinkomsten op jaarbasis	223,6	210,1
Vastgoedkosten	-17,0	-18,9
Netto huurinkomsten op jaarbasis	206,6	191,2
Gratuiteiten met vervaldatum binnen de 12 maanden en andere incentives	-1,1	-1,9
Aangepaste netto huurinkomsten op jaarbasis	205,5	189,3
EPRA NIR	6,1 %	6,0 %
EPRA Aangepast NIR	6,0 %	5,9 %

EPRA Huurleegstand

(x 1 000 000 EUR)	30.09.2016	31.12.2015
Huuroppervlakte (in m ²)	1 781 570	1 729 044
Geschatte Huurwaarde (GHW) van de leegstand	11 835	11 382
GHW van de volledige portefeuille	230 933	217 460
EPRA Huurleegstand	5,1 %	5,2 %

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 10.11.2016, 17.40 CET

EPRA Kostratio

(x 1 000 EUR)	30.09.2016	31.12.2015
Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële overzichten	-35 384	-41 494
- Huurkortingen	-2 973	-3 718
- Niet-gerecupereerde huurlasten en taksen bij de huurders op verhuurde gebouwen ¹	-2 021	-3 478
- Netto herdecoratiekosten	-1 397	-1 105
- Technische kosten	-4 721	-5 643
- Commerciële kosten	-863	-950
- Lasten en taksen op nie-verhuurde gebouwen ¹	-3 127	-3 451
- Beheerkosten vastgoed	-14 193	-15 343
- Algemene kosten van de vennootschap ¹	-6 089	-7 806
Aandeel in de kosten van de joint ventures	-21	-31
EPRA Kosten (rechtstreekse kosten voor leegstand inbegrepen)	-35 405	-41 525
Rechtstreekse kosten van niet-verhuurde gebouwen	4 309	5 059
EPRA Kosten (exclusief rechtstreekse kosten voor leegstand)	-31 096	-36 466
Bruto huurinkomsten verminderd met de kost van de grond	154 379	205 622
Aandeel in de huurinkomsten van de joint ventures	518	691
Bruto huurinkomsten	154 897	206 313
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten voor leegstand inbegrepen)	22,9 %	20,1 %
EPRA Kostratio (exclusief rechtstreekse kosten voor leegstand)	20,1 %	17,7 %

¹ De cijfers van deze rubrieken werden herwerkt : de kosten die oorspronkelijk eenmalig op 01.01 werden geboekt bij toepassing van de IFRIC 21 norm werden gespreid over het jaar teneinde een gemiddelde situatie over het boekjaar weer te geven..