

Activiteiten en resultaten van het eerste kwartaal 2017

Solide financiële resultaten:

- Stijging van de bruto huurinkomsten met 5,0 % in vergelijking met 31.03.2016 (stabiel bij ongewijzigde samenstelling*)
- Netto resultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*: 1,44 EUR per aandeel (tegenover 1,27 EUR op 31.03.2016)
- Bevestiging van de prognose van het netto resultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep voor het boekjaar 2017: 6,49 EUR per aandeel
- Bevestiging van de prognose van een bruto dividend voor het boekjaar 2017, betaalbaar in 2018 : 5,50 EUR per gewoon aandeel, behoudens belangrijke onvoorziene gebeurtenissen
- Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*: 0,04 EUR per aandeel (tegenover 0,35 EUR op 31.03.2016)
- Netto resultaat – aandeel Groep: 1,77 EUR per aandeel (tegenover 0,02 EUR op 31.03.2016)
- Stijging van de EPRA Netto Actiefwaarde*: 94,34 EUR per aandeel (tegenover 92,76 EUR op 31.12.2016)

Veerkrachtige operationele indicatoren:

- Bezettingsgraad: 94,2 %
- Bijzonder lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 10,2 jaar
- Stijging van de waarde van de portefeuille met 0,6 % tijdens de voorbije drie maanden (stabiel bij ongewijzigde samenstelling*)

Optimalisatie van de financiële structuur:

- Bevestiging van de financiële rating S&P: BBB op lange termijn en A-2 op korte termijn
- Gemiddelde kost van de schuld*: 2,0 % (2,4 % in 2016)
- Gemiddelde looptijd van de schuld: 4,8 jaar (4,8 jaar op 31.12.2016)
- Schuldratio: 42,8 % (43,7 % op 31.12.2016)
- Afsluiting van nieuwe renteafdekkingsinstrumenten om de toekomstige schuldkost te optimaliseren

Volgende Gewone Algemene Vergadering:

Woensdag 10.05.2017 om 15h30 te Woluwedal 58, 1200 Brussel.

Het Activiteitenverslag 2016 en het Duurzaamheidsverslag 2016

zijn beschikbaar op onze website www.cofinimmo.com.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.04.2017, 17:40 CET

Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de 'ESMA guidelines on Alternative Performance Measures' van de European Securities and Market Authority (ESMA) en de interpretatie ervan door de Belgische toezichthouder, de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), zijn de Alternatieve Prestatie-indicatoren (APM – Alternative Performance Measures) die in dit persbericht zijn gebruikt, en die identiek zijn aan diegene vermeld in de jaarresultaten 2016, aangeduid met een asterisk (*). De definitie en de gedetailleerde berekening kunnen op de website van Cofinimmo worden geraadpleegd (www.cofinimmo.com/investeerders/verslagen-presentaties).

De omschrijving van de rubriek 'Netto courant resultaat (exclusief IAS39 impact) – aandeel van de Groep', zijnde het EPRA resultaat, werd gewijzigd omwille van de inwerkingtreding van dezelfde ESMA richtlijn. Het gebruik van de term 'courant' is vooralsnog verboden. De rubriek werd bijgevolg herbenoemd tot 'Netto resultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep' en komt nog steeds overeen met het EPRA resultaat, zoals bepaald in de 'Best Practice Recommendations' van EPRA (European Public Real Estate Association).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.04.2017, 17:40 CET

1. Geconsolideerde kerncijfers

1.1. Algemene gegevens

(x 1 000 000 EUR)	31.03.2017	31.12.2016
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 384,8	3 366,3
(x 1 000 EUR)	31.03.2017	31.03.2016
Vastgoedresultaat	53 142	49 319
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	40 380	37 228
Netto resultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*	30 309	26 719
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	5 978	-33 632
Portefeuilleresultaat – aandeel Groep*	913	7 331
Netto resultaat - aandeel Groep	37 200	418
	31.03.2017	31.12.2016
Beheerkosten/gemiddelde patrimoniumwaarde in beheer* ₁	1,08 %	1,08 %
Operationele marge*	81,6 %	81,7 %
Gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten ₂ (in jaren)	10,2	10,2
Bezettingsgraad ₃	94,2 %	94,5 %
Bruto huurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille ₄	6,9 %	6,9 %
Netto huurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuilles ₅	6,4 %	6,4 %
Schuldgraad ₆	42,8 %	43,7 %
Gemiddelde schuldenlast* ₇	2,0 %	2,4 %
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	4,8	4,8

1.2. Gegevens per aandeel – aandeel Groep₈

(in EUR)	31.03.2017	31.03.2016
Netto resultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep*	1,44	1,27
Resultaat op de financiële instrumenten – aandeel Groep*	0,29	-1,60
Portefeuilleresultaat* – aandeel Groep	0,04	0,35
Netto resultaat – aandeel Groep*	1,77	0,02

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

² Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.

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

⁴ Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille (transactiekosten inbegrepen), exclusief ontwikkelingsprojecten.

⁵ Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand verminderd met de rechtstreekse kosten, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille, 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 27.04.2017, 17:40 CET

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	31.03.2017	31.12.2016
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2015*	90,20	88,29
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2015*	94,32	92,38
Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	31.03.2017 ³	31.12.2016 ⁴
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2015	90,02	88,12
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2015	94,13	92,19

1.3. Prestatie-indicatoren overeenkomstig het EPRA-referentiesysteem

(in EUR per aandeel)	31.03.2017 ⁶	31.03.2016 ⁷
EPRA Resultaat*	1,44	1,27
EPRA verwaterd resultaat*	1,44	1,44
(in EUR per aandeel)	31.03.2017	31.12.2016
EPRA Netto Actiefwaarde (NAW)*	94,34	92,76
EPRA Aangepaste NAW (NNNAW)*	92,65	90,81
	31.03.2017	31.12.2016
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)*	6,1 %	6,0 %
EPRA Aangepast NIR*	6,0 %	5,9 %
EPRA Huurleegstand*	5,9 %	5,6 %
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)*	19,0 %	22,3 %
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)*	16,6 %	19,5 %

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

² Investeringswaarde: vóór aftrek van de transactiekosten.

³ In overeenstemming met de toepasbare IAS/IFRS-normen, werden de in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA), en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties niet in rekening gebracht van het geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel op 31.03.2017 aangezien ze een winstbevorderende impact zouden hebben gehad.

⁴ In overeenstemming met de toepasbare IAS/IFRS-normen, werden de in 2011 uitgegeven OTA en de in 2016 uitgegeven obligaties niet in rekening gebracht van het geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel op 31.12.2016 aangezien ze een winstbevorderende impact zouden hebben gehad.

⁵ Deze gegevens worden 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 van het EPRA verwaterd resultaat, van de EPRA NAW en van de EPRA NNNAW op 31.03.2017, aangezien ze op die datum 'out-of-the-money' waren. 23 440 eigen aandelen van het stock option plan waren op 31.03.2017 'in-the-money' en werden opgenomen in de berekening van bovenvermelde indicatoren.

⁷ Overeenkomstig de 'EPRA Best Practice Recommendations' werden de in 2011 uitgegeven OTA en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties niet in rekening gebracht van het EPRA verwaterd resultaat, van de EPRA NAW en van de EPRA NNNAW op 31.12.2016, aangezien ze op die datum 'out-of-the-money' waren. 30 265 eigen aandelen van het stock option plan waren op 31.12.2016 'in-the-money' en werden opgenomen in de berekening van bovenvermelde indicatoren.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.04.2017, 17:40 CET

2. Voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens het eerste kwartaal 2017 hebben voorgedaan

2.1. Commerciële activiteit

In de loop van het eerste kwartaal van 2017 werden heronderhandelingen en nieuwe huurovereenkomsten ondertekend voor meer dan 8 000 m² in de kantorenportefeuille. De opdeling is als volgt:

Type transactie	Oppervlakte
Verhuur	4 376 m ²
Heronderhandeling	3 722 m ²
Totaal	8 098 m²

2.2. Afsluiting van een nieuw 'Interest Rate Swap' (IRS) afdekkingscontract

In februari 2017 heeft Cofinimmo geprofiteerd van de aanhoudende lage rente om een nieuwe IRS af te sluiten voor een nominaal bedrag van 25 miljoen EUR, voor de periode 2023 tot 2025. De 'strike'-rente bedraagt 1,18 %. Ter herinnering: het renterisico is voor meer dan 75 % afgedekt tot 2021 bij constante schuld.

2.3. Bevestiging van de financiële rating van Cofinimmo door Standard & Poor's

Eind maart 2017 bevestigde het ratingagentschap Standard & Poor's de rating van de Cofinimmo Groep: BBB voor de lange termijn (stabiel perspectief) en A-2 voor de korte termijn.

2.4. Kredietlijnen: annulaties en hernieuwing

In de loop van het eerste kwartaal van 2017 heeft de Cofinimmo Groep de volgende operaties op kredietlijnen gerealiseerd:

- Annulatie van een kredietlijn van 50 miljoen EUR, met vervaldag in 2019;
- Herfinanciering van een kredietlijn van 50 miljoen EUR, met vervaldag in 2018 en hernieuwd voor een looptijd van acht jaar.

Op 31.03.2017 bedroeg de gemiddelde looptijd van de schuld 4,8 jaar en de gemiddelde kost 2,0 %.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.04.2017, 17:40 CET

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

A. NETTO RESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN	31.03.2017	31.03.2016
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	52 256	49 256
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	3 118	2 816
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-3 260	-2 515
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	1 028	-238
Vastgoedresultaat	53 142	49 319
Technische kosten	-1 498	-1 182
Commerciële kosten	-411	-252
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3 183	-2 245
Operationeel vastgoedresultaat	48 050	45 640
Algemene kosten van de vennootschap ¹	-7 670	-8 412
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	40 380	37 228
Financiële inkomsten	1 323	1 286
Netto interestkosten	-7 462	-8 851
Andere financiële kosten	-280	-233
Aandeel in het netto resultaat van de kernactiviteiten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	137	118
Belastingen	-2 704	-1 746
Netto resultaat van de kernactiviteiten*	31 394	27 802
Minderheidsbelangen m.b.t. het netto resultaat van de kernactiviteiten	-1 085	-1 083
Netto resultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*	30 309	26 719
B. RESULTAAT OP FINANCIËLE INSTRUMENTEN	31.03.2017	31.03.2016
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	9 008	-31 806
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*	-2 823	-1 726
Aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van aanverwante vennootschappen en joint ventures		
Resultaat op financiële instrumenten*	6 185	-33 532
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	-207	-100
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	5 978	-33 632

¹ Om de voorstelling van de geconsolideerde resultatenrekening te vereenvoudigen, heeft de Cofinimmo Groep beslist om vanaf 01.01.2017 de 'vastgoedbeheerkosten' in de rubriek 'algemene kosten van de vennootschap' onder te brengen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.04.2017, 17:40 CET

C. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	31.03.2017	31.03.2016
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	382	194
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	544	7 581
Aandeel in het resultaat van de portefeuille van aanverwante vennootschappen en joint ventures		311
Ander portefeuilleresultaat	27	-552
Resultaat op de portefeuille*	953	7 534
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	-40	-203
Portefeuilieresultaat – aandeel Groep*	913	7 331

D. NETTO RESULTAAT (=A+B+C)	31.03.2017	31.03.2016
Netto resultaat	38 532	1 804
Minderheidsbelangen	-1 332	-1 386
Nettoresultaat – aandeel van de Groep	37 200	418

AANTAL AANDELEN	31.03.2017	31.03.2016
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	20 345 691	20 344 479
Aantal gewone aandelen in omloop	20 300 827	20 294 565
Aantal gewone aandelen in beschouwing genomen voor de berekening van het resultaat per aandeel	20 300 827	20 294 565
Aantal uitgegeven bevoorrechte aandelen	685 499	685 747
Aantal bevoorrechte aandelen in omloop	685 499	685 747
Aantal bevoorrechte aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	685 499	685 747
Totaal aantal uitgegeven aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	21 031 190	21 030 226
Totaal aantal aandelen in omloop	20 986 326	20 980 312
Totaal aantal aandelen in beschouwing genomen voor de berekening van het resultaat per aandeel	20 986 326	20 980 312

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema

De netto huurinkomsten* bedragen 52,3 miljoen EUR op 31.03.2017, tegenover 49,3 miljoen EUR op 31.03.2016. Dit is een verhoging met 6,1 % als gevolg van de in 2016 gerealiseerde investeringen in Duits en Nederlands zorgvastgoed, alsook de verwerving van kantoorgebouwen in 2016. Bij ongewijzigde samenstelling* blijven de bruto huurinkomsten stabiel (+0,02 %) tussen de eerste kwartalen van 2016 en 2017 : het positieve effect van de indexering van de huurprijzen (+1,4 %) en de nieuwe verhuringen (+1,7 %) oversteeg ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-2,7 %) en de heronderhandelingen (-0,4 %).

De directe operationele kosten (niet gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*, netto kosten voor wederinstaatstelling, technische kosten, commerciële kosten, huurlasten en belastingen op niet verhuurde gebouwen) stegen met 0,9 miljoen EUR tussen 31.03.2016 en 31.03.2017.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.04.2017, 17:40 CET

- De niet gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen* stegen met 0,7 miljoen EUR tussen deze twee data door de start van de herontwikkelingswerken van de kantoorgebouwen Woluwe 106-108 en Kunst 19H.
- De kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade* bedragen 1,0 miljoen EUR op 31.03.2017, in vergelijking met -0,2 miljoen EUR op 31.03.2016. Dit positieve verschil komt voornamelijk door de inning van een huurvergoeding van 1,6 miljoen EUR als gevolg van de verwerving van het gebouw Wet 34 door de Groep in 2016. Het betreft een niet recurrent element dat reeds is opgenomen in de prognose van de resultaten voor het boekjaar 2017.
- De verwerving in 2016 van vijf kantoorgebouwen waarin bepaalde ruimten leegstaan, het vertrek van een belangrijke huurder in het gebouw Bourget 42, alsook de voltooiing van de renovatiewerken van het gebouw Vorst 24, leidden tot een stijging met 0,9 miljoen EUR van de huurlasten en belastingen op niet verhuurde gebouwen tussen 31.03.2016 en 31.03.2017.

De netto interestkosten zijn gedaald tussen 31.03.2016 en 31.03.2017 (1,5 miljoen EUR) door de herfinancieringen in 2016 aan gunstige voorwaarden en het positieve effect van de herstructurering van de converteerbare obligaties in 2016. Ter herinnering: in september 2016 heeft de Cofinimmo Groep de in 2013 uitgegeven converteerbare obligaties ten belope van 173,8 miljoen EUR, met vervaldag in 2018 en een coupon van 2 %, teruggekocht. Hij heeft op hetzelfde moment nieuwe converteerbare obligaties uitgegeven voor 219,3 miljoen EUR, met vervaldag in 2021 en een coupon van 0,1875 %. Bovendien is de gemiddelde schuldenlast van 2,7 % naar 2,0 % gedaald tussen beide data.

De belastingen zijn met 1,0 miljoen EUR gestegen tussen 31.03.2016 en 31.03.2017 door de heffing op de huurvergoeding waarvan hieronder sprake, alsook in de boeking van diverse fiscale voorzieningen.

Het netto resultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep* bedraagt 30,3 miljoen EUR op 31.03.2017, in vergelijking met 26,7 miljoen EUR op 31.03.2016, hetzij een stijging met 13 %. Per aandeel komt dit overeen met 1,44 EUR op 31.03.2017 en 1,27 EUR op 31.03.2016.

In het resultaat op financiële instrumenten is de rubriek 'Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*' gestegen met 1,1 miljoen EUR tussen 31.03.2016 en 31.03.2017. Deze stijging komt door het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen.

In het resultaat op de portefeuille bedragen de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen 0,5 miljoen EUR op 31.03.2017, in vergelijking met 7,6 miljoen EUR op 31.03.2016. De stijging van de waarde van het zorgvastgoed heeft de waardedaling van sommige kantoorgebouwen enigzins gecompenseerd. Bij een ongewijzigde samenstelling is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in het algemeen stabiel gebleven ten opzichte van 31.03.2016.

Het netto resultaat – aandeel Groep bedraagt 37,2 miljoen EUR op 31.03.2017, tegenover 0,4 miljoen EUR op 31.03.2016. Per aandeel komt dit overeen met 1,77 EUR op 31.03.2017 en 0,02 EUR op 31.03.2016.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.04.2017, 17:40 CET

4. Geconsolideerde balans (x 1 000 EUR)

ACTIVA	31.03.2017	31.12.2016
Vaste activa	3 576 370	3 547 181
Goodwill	99 256	99 256
Immateriële vaste activa	704	751
Vastgoedbeleggingen	3 382 294	3 363 636
Andere materiële vaste activa	801	635
Financiële vaste activa	857	758
Vorderingen financiële leasings	85 865	75 718
Handelsvorderingen en andere vaste activa	37	29
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	6 556	6 398
Vlottende activa	99 088	114 101
Activa bestemd voor verkoop	2 550	2 695
Financiële vlottende activa	0	0
Vorderingen financiële leasings	2 150	1 795
Handelsvorderingen	20 075	25 642
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	8 414	20 446
Kas en kasequivalenten	28 532	41 271
Overlopende rekeningen	37 367	22 252
TOTAAL ACTIVA	3 675 458	3 661 282

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.03.2017	31.12.2016
Eigen vermogen	1 960 822	1 919 459
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de</i>	1 892 997	1 852 923
Kapitaal	1 124 628	1 124 628
Uitgiftepremies	504 544	504 544
Reserves	226 625	126 358
Netto resultaat van het boekjaar	37 200	97 393
Minderheidsbelangen	67 825	66 536
Verplichtingen	1 714 636	1 741 823
Langlopende verplichtingen	1 033 006	1 074 668
Voorzieningen	27 342	16 890
Langlopende financiële schulden	921 030	970 604
Andere langlopende financiële verplichtingen	47 302	49 971
Uitgestelde belastingen	37 332	37 203
Kortlopende verplichtingen	681 630	667 155
Kortlopende financiële schulden	563 109	558 167
Andere kortlopende financiële verplichtingen	10 088	12 949
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	87 232	72 280
Overlopende rekeningen	21 201	23 759
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 675 458	3 661 282

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.04.2017, 17:40 CET

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille ¹, zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, bedraagt 3 524,2 miljoen EUR op 31.03.2017, in vergelijking met 3 505,0 miljoen EUR op 31.12.2016. De 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 31.03.2017 bedroeg de reële waarde 3 384,8 miljoen EUR, tegenover 3 366,3 miljoen EUR op 31.12.2016.

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.

De rubriek 'Voorzieningen' is gestegen van 16,9 miljoen EUR tot 27,3 miljoen EUR tussen 31.12.2016 en 31.03.2017 door de herklassering van een voorziening mbt. het Gerechtsgebouw in Antwerpen. Deze voorziening werd voorheen in mindering gebracht van de vordering op financiële leaseings.

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

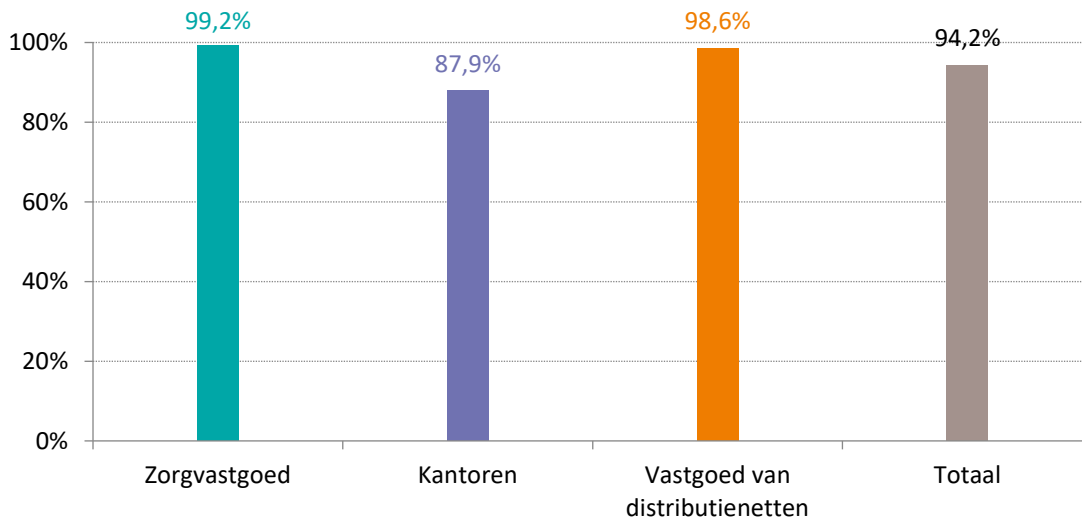
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.04.2017, 17:40 CET

5. Operationele resultaten

5.1. Bezettingsgraad (Berekend op basis van de huurinkomsten)

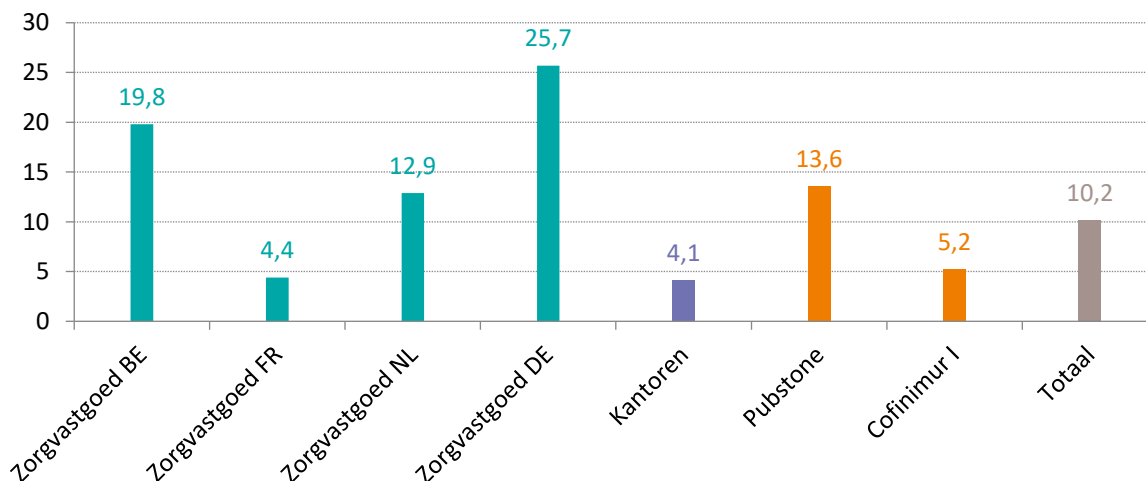
Berekend op basis van de reële huren en, voor de leegstaande gebouwen, de huurwaarde geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen:



De daling van de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille is hoofdzakelijk te wijten aan de verwerving in 2016 van gebouwen met gedeeltelijke leegstand.

5.2. Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

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



Indien geen enkele opzegoptie wordt uitgeoefend, m.a.w. indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurcontracten in hun gebouw blijven, stijgt de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten tot 11,1 jaar.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.04.2017, 17:40 CET

5.3. Variatie in de bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

	Bruto huurinkomsten op 31.03.2017 (x 1 000 EUR)	Bruto huurinkomsten op 31.03.2016 (x 1 000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille*
Zorgvastgoed BE	12 372	12 066	+2,5 %	+2,2 %
Zorgvastgoed DE	2 085	1 379	+51,2 %	+1,4 %
Zorgvastgoed FR	6 407	6 224	+2,9 %	+0,0 %
Zorgvastgoed NL	2 380	1 773	+34,2 %	+0,3 %
Kantoren	19 819	19 026	+4,2 %	-1,4 %
Vastgoed van distributienetten	9 357	9 409	-0,5 %	+0,1 %
Andere	481	511	-5,9 %	-5,8 %
TOTALE PORTEFEUILLE	52 901	50 388	+5,0 %	+0,02 %

Bij een ongewijzigde portefeuille ('like-for-like'), is het niveau van de huren tussen het eerste kwartaal van 2016 en het eerste kwartaal van 2017 stabiel gebleven (+0,02 %): de negatieve impact van vertrekken (-2,7 %) en heronderhandelingen (-0,4 %) werd gecompenseerd door de positieve impact van huurindexeringen (+1,4 %) en nieuwe verhuringen (+1,7 %).

6. Vastgoedpatrimonium op 31.03.2017

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)	31.03.2017	31.12.2016
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 524,2	3 505,0
Projecten en grondreserve	-94,9	-70,1
Totaal van de gebouwen in uitbating	3 429,3	3 434,9
Contractuele huurinkomsten	222,9	224,8
Bruto rendement op de gebouwen in uitbating	6,5 %	6,5 %
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de schattingsdatum	236,8	237,9
Bruto rendement bij 100 % verhuring van de portefeuille	6,9 %	6,9 %
Bezettingsgraad van de gebouwen in uitbating¹	94,2 %	94,5 %

Op 31.03.2017 omvat de rubriek 'Projecten en grondreserve' hoofdzakelijk de heropbouw van de kantoorgebouwen Belliard 40 en Kunst 19H. Hij omvat eveneens, in het zorgvastgoedsegment, de projecten en 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 27.04.2017, 17:40 CET

Portefeuille op 31.03.2017:

Segment	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(x 1 000 EUR)	(in %)	Variatie over de periode	(x 1 000 EUR)	(in %)
Zorgvastgoed	1 516 023	44,8 %	+0,5 %	22 298	46,4 %
Duitsland	116 900	3,4 %	-0,7 %	2 096	4,4 %
België	824 560	24,4 %	+0,7 %	11 897	24,7 %
Frankrijk	413 724	12,2 %	+0,2 %	6 328	13,2 %
Nederland	160 839	4,8 %	+1,2 %	1 977	4,1 %
Kantoren	1 287 872	38,0 %	-0,7 %	16 631	34,6 %
Brussel Leopold/Louiza	393 481	11,6 %	+2,7 %	5 163	10,7 %
Brussel Centrum/Noord	100 495	3,0 %	-1,6 %	1 344	2,8 %
Brussel Gedecentraliseerd	478 332	14,1 %	-3,5 %	5 524	11,5 %
Brussel Periferie & Satellieten	128 309	3,8 %	-4,2 %	1 597	3,3 %
Antwerpen	67 761	2,0 %	+0,8 %	1 046	2,2 %
Andere regio's	119 494	3,5 %	+3,8 %	1 957	4,1 %
Vastgoed van distributienetten	551 781	16,3 %	-0,1 %	8 651	18,0 %
Pubstone - België	283 651	8,4 %	+0,1 %	4 788	10,0 %
Pubstone - Nederland	141 875	4,2 %	-0,3 %	1 948	4,0 %
Cofinimur I - Frankrijk	126 255	3,7 %	-0,2 %	1 915	4,0 %
Andere	29 168	0,9 %	+8,5 %	470	1,0 %
TOTALE PORTEFEUILLE	3 384 844	100 %	+0,02 %	48 050	100 %

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.04.2017, 17:40 CET

7. Corporate Governance

De Buitengewone Algemene Vergadering van 01.02.2017 heeft de Raad van Bestuur een nieuwe toelating verleend, voor vijf jaar geldig vanaf de publicatie van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 17.02.2017, om het maatschappelijk kapitaal in een of meerdere keren te verhogen, tot een bedrag van ten hoogste:

- a) 1 127 000 000 EUR, indien de kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inschrijving in natura is met mogelijkheid voor de aandeelhouders van de vennootschap om hun voorkeurrecht uit te oefenen;
- b) 225 000 000 EUR, voor alle andere vormen van kapitaalverhoging die hierboven niet bedoeld zijn.

met dien verstande dat, tijdens de periode van vijf jaar vanaf de publicatie van de beslissing, het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal in geen geval kan worden verhoogd boven 1 127 000 000 EUR in totaal.

8. Gebeurtenissen na 31.03.2017

Op 12.04.2017 heeft de Cofinimmo Groep een nieuwe IRS afgesloten voor een nominaal bedrag van 25 miljoen EUR voor de periode 2023 tot 2025. De 'strike'-rente bedraagt 1,10 %.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.04.2017, 17:40 CET

9. Agenda van de aandeelhouder

Evenement	
Gewone Algemene Vergadering voor 2016	10.05.2017
Uitkering van het dividend 2016 (gewone aandelen) ¹	
Coupon	Nr. 30
Datum coupononthechting (Ex date) ²	12.05.2017
Registratiedatum (Record date) ³	15.05.2017
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 16.05.2017 ⁴
Uitkering van het dividend 2016 (bevoorrechte aandelen) ¹	
Coupons	Nr. 18 (COFP1) en Nr. 17 (COFP2)
Datum coupononthechting (Ex date) ²	12.05.2017
Registratiedatum (Record date) ³	15.05.2017
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 16.05.2017 ⁴
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

¹ Onder voorbehoud van de goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering van 10.05.2017.

² Datum vanaf dewelke de verhandeling op de beurs gebeurt zonder recht op de komende dividenduitkering.

³ Datum waarop de posities worden afgesloten om de dividendgerechtigde aandeelhouders te identificeren.

⁴ Onder voorbehoud van de beslissing van de Raad van Bestuur op een keuzedividend aan te bieden aan de aandeelhouders. In voorkomend geval zal de uitkering van het dividend plaatsvinden op 01.06.2017.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.04.2017, 17:40 CET

Voor meer informatie:

Ellen Grauls

Head of External Communication and
Investor Relations
Tel.: +32 2 373 94 21
egrauls@cofinimmo.be

Benoît Mathieu

Investor Relations Officer
Tel.: +32 2 373 60 42
bmathieu@cofinimmo.be

Over Cofinimmo:

Cofinimmo is opgericht in 1983. Zij is vandaag de belangrijkste Belgische beursgenoteerde investeerder in vastgoed bestemd voor verhuring en een belangrijke speler op de Europese markt.

De vennootschap bezit een gediversifieerde portefeuille die verspreid is over België, Frankrijk, Nederland en Duitsland, een waarde heeft van bijna 3,4 miljard EUR en goed is voor een totale oppervlakte van meer dan 1 802 000 m². Met het oog op de demografische tendensen, is zij hoofdzakelijk actief in de sectoren zorgvastgoed (45 %), kantoren (38 %), en vastgoed van distributienetten (16 %). Als onafhankelijke vennootschap die de striktste normen inzake corporate governance en duurzaamheid toepast, biedt Cofinimmo diensten aan haar huurders aan en beheert zij haar patrimonium via een team van meer dan 130 medewerkers te 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 31.03.2017 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo 2,3 miljard EUR. De vennootschap past een investeringsbeleid toe dat streeft naar een hoog dividendrendement, een kapitaalbescherming op lange termijn en dat zich richt tot institutionele beleggers en particulieren.

www.cofinimmo.com

Volg ons op:



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.04.2017, 17:40 CET

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

A. NETTO RESULTAAT	31.03.2017	31.03.2016
Huurinkomsten	52 256	49 263
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	3 118	2 816
Met verhuur verbonden kosten	0	-7
Netto huurresultaat	55 374	52 072
Recuperatie van vastgoedkosten	1 642	13
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	28 937	14 477
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-614	-251
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-32 197	-16 992
Vastgoedresultaat	53 142	49 319
Technische kosten	-1 498	-1 182
Commerciële kosten	-411	-252
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3 183	-2 245
Beheerkosten vastgoed	-5 369	-5 227
Vastgoedkosten	-10 461	-8 906
Operationeel vastgoedresultaat	42 681	40 413
Algemene kosten van de vennootschap	-2 301	-3 185
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	40 380	37 228
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	382	194
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	544	7 581
Ander portefeuilleresultaat	64	-466
Operationeel resultaat	41 370	44 537
Financiële inkomsten	1 323	1 286
Netto interestkosten	-7 462	-8 851
Andere financiële kosten	-280	-233
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	6 185	-33 532
Financieel resultaat	-234	-41 330
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	137	429
Resultaat vóór belastingen	41 273	3 636
Vennootschapsbelasting	-2 704	-1 746
Exit taks	-37	-86
Belastingen	-2 741	-1 832
Netto resultaat	38 532	1 804
Minderheidsbelangen	-1 332	-1 386
Nettoresultaat – aandeel van de Groep	37 200	418
Netto resultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*	30 309	26 719
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	5 978	-33 632
Portefeuilresultaat* – aandeel Groep	913	7 331

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.04.2017, 17:40 CET

B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING	31.03.2017	31.03.2016
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	21	-8
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	2 820	1 726
Andere elementen van het globaal resultaat herbruikbaar in de resultatenrekening	2 841	1 718
Minderheidsbelangen	0	0
Andere elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel Groep	2 841	1 718

C. GLOBAAL RESULTAAT	31.03.2017	31.03.2016
Globaal resultaat	41 373	3 522
Minderheidsbelangen	-1 332	-1 386
Globaal resultaat – aandeel Groep	40 041	2 136