



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
Brussel, embargo tot 25.04.2014, 08:00 CET

**TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR
VOOR DE PERIODE VAN 01.01.2014 TOT 31.03.2014**

Netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) van € 1,74 op 31.03.2014

- Te vergelijken met een netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) van € 1,70 op 31.03.2013

Bij ongewijzigde samenstelling, daling met 0,20% van de reële waarde van de portefeuille in vergelijking met 31.12.2013

- Impact van de waardedaling van een aantal kantoorgebouwen die een belangrijke renovatie (zullen) ondergaan

Netto-actiefwaarde per aandeel van € 91,60 op 31.03.2014 (portefeuille in reële waarde)

- Te vergelijken met een netto-actiefwaarde per aandeel van € 91,79 op 31.12.2013 (portefeuille in reële waarde)

Schuldratio van 47,9% op 31.03.2014

- ter vergelijken met 48,9% op 31.12.2013

Bij ongewijzigde portefeuille, stijging met 0,89% van de huurinkomsten in vergelijking met 31.12.2013

- Positieve impact van huurindexeringen (+1,32%) en nieuwe verhuringen (+1,34%) compenseren negatieve impact van vertrekken (-1,27%) en heronderhandelingen (-0,50%)

Kantoren

- € 8,0 miljoen geïnvesteerd in renovaties en herbestemmingen van kantoorgebouwen tijdens het eerste kwartaal van 2014
- Vergunningen voor de herontwikkeling van het gebouw Wetenschap 15-17 te Brussel verkregen
- Overdracht van het gebouw Montoyer 14 te Brussel voor € 13 miljoen¹

Zorgvastgoed

- € 4,1 miljoen geïnvesteerd in de bouw, de uitbreiding en de renovatie van zorgvastgoed tijdens het eerste kwartaal van 2014
- Verkoop van een psychiatrische kliniek in Frankrijk voor € 1,6 miljoen

Volgende Gewone Algemene Vergadering van de Aandeelhouders op 14.05.2014 om 15.30 uur

- Voorstel van een bruto dividend van € 6,00 per gewoon aandeel en € 6,37 per bevoorrecht aandeel voor het boekjaar 2013 (betaalbaar in juni 2014)

¹ Dit gebeurde tussen 31.03.2014 en de goedkeuringsdatum van dit persbericht.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2014, 08:00 CET

1. Samenvatting van de activiteiten

Het netto courant resultaat (exclusief IAS 39 impact) – aandeel van de Groep bedraagt € 30,6 miljoen op 31.03.2014, tegenover € 28,9 miljoen op 31.03.2013. Inclusief IAS 39 impact bedraagt dit resultaat € 6,2 miljoen op 31.03.2014, in vergelijking met € 28,9 miljoen op 31.03.2013. Het resultaat op de portefeuille – aandeel van de Groep bedraagt € -5,5 miljoen op 31.03.2014, tegenover € -6,5 miljoen op 31.03.2013. Het bestaat voornamelijk uit de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ -6,6 miljoen). Dit element is negatief als gevolg van de waardeverlaging van een aantal belangrijke kantoorgebouwen die een grondige renovatie (zullen) ondergaan. Het netto resultaat – aandeel van de Groep bedraagt € 0,7 miljoen op 31.03.2014, in vergelijking met € 22,5 miljoen op 31.03.2013. Per aandeel komt dit overeen met € 0,04 op 31.03.2014 en € 1,32 op 31.03.2013.

De Groep investeerde € 8,0 miljoen in renovatie- en omvormingswerken van kantoorgebouwen tijdens het eerste kwartaal van 2014. De belangrijkste uitgaven hebben betrekking tot de gebouwen Livingstone II (renovatie) en Woluwe 34 (omvorming tot appartementen) te Brussel. Op de goedkeuringsdatum van dit persbericht waren respectievelijk 80% en 55% van de appartementen van de kantoorgebouwen Woluwe 34 en Livingstone I die momenteel worden omgevormd, gereserveerd of verkocht. Cofinimmo verkreeg tevens de stedenbouwkundige en milieuvergunningen voor de herontwikkeling van het gebouw Wetenschap 15-17 gelegen in het hart van de Leopoldswijk te Brussel. Wat de desinvesteringen betreft, heeft de vennootschap het kantoorgebouw Montoyer 14 te Brussel overgedragen voor een bruto bedrag van € 13 miljoen. Dit ligt boven de investeringswaarde van het actief die de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2013 bepaalde.

In het segment van het zorgvastgoed investeerde de Groep € 4,1 miljoen in bouw-, uitbreidings- en renovatiewerken tijdens het eerste kwartaal van 2014. Drie werven werden opgeleverd, waarvan twee in België en één in Nederland. De Groep verkocht tevens de psychiatrische kliniek La Gaillardière te Vierzon (Frankrijk) voor een bruto bedrag van € 1,6 miljoen, in lijn met de investeringswaarde van het actief die de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2013 bepaalde.

De Raad van Bestuur zal aan de Gewone Algemene Vergadering van 14.05.2014 voorstellen om voor het boekjaar 2013 een bruto dividend uit te keren van € 6,00 per gewoon aandeel, betaalbaar in juni 2014. Dit stemt overeen met een pay-out ratio van 89% van de winst van 2013.

2. Geconsolideerde kerncijfers

2.1. Algemene gegevens

| (x € 1 000 000) | 31.03.2014 | 31.12.2013 |
|---|------------|------------|
| Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde) | 3 354,2 | 3 347,0 |
| (x € 1 000) | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
| Vastgoedresultaat | 54 446 | 53 994 |
| Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille | 52 173 | 51 895 |
| Financieel resultaat | -39 427 | -15 942 |
| Netto courant resultaat (aandeel Groep) | 6 213 | 28 941 |
| Resultaat op de portefeuille (aandeel Groep) | -5 460 | -6 461 |
| Netto resultaat (aandeel Groep) | 753 | 22 480 |
| | 31.03.2014 | 31.12.2013 |
| Beheerkosten/Gemiddelde waarde van het patrimonium in beheer ¹ | 0,84% | 0,83% |
| Operationele marge | 85,27% | 85,57% |
| Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten ² (in jaren) | 11,6 | 11,6 |
| Bezettingsgraad ³ | 95,36% | 95,43% |
| Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille | 7,09% | 7,03% |
| Netto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille | 6,63% | 6,55% |
| Gemiddelde rentevoet van de schulden ⁴ | 3,92% | 3,92% |
| Schuldratio ⁵ | 47,89% | 48,87% |
| Loan-to-value ratio ⁶ | 48,29% | 49,61% |

2.2. Gegevens per aandeel⁷

| (in €) | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|--|-------------|-------------|
| Netto courant resultaat – aandeel Groep - exclusief IAS 39 impact | 1,74 | 1,70 |
| IAS 39 impact | -1,39 | 0,00 |
| Netto courant resultaat – aandeel Groep | 0,35 | 1,70 |
| Gerealiseerd resultaat op de portefeuille | 0,02 | 0,03 |
| Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille ⁸ | -0,33 | -0,41 |
| Netto resultaat – aandeel Groep | 0,04 | 1,32 |

¹ Gemiddelde waarde van het patrimonium vermeerderd met de waarde van de afgestane vorderingen met betrekking tot gebouwen waarvan de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar steeds door de Groep worden gedragen. Deze kosten zijn afgedekt door verzekeringspremies in totale waarborg.

² Tot aan de eerste opzegmogelijkheid voor de huurder.

³ Berekend in functie van de reële huren en de geschatte huurwaarde voor de leegstaande gebouwen.

⁴ Bankmarges inbegrepen.

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

⁶ Ratio berekend als: Netto financiële schulden / Reële waarde van het patrimonium en de financiële leasingvorderingen.

⁷ Gewone en bevoorrechte aandelen.

⁸ Het gaat hoofdzakelijk om de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2014, 08:00 CET

| Intrinsieke waarde per aandeel | 31.03.2014 | 31.12.2013 |
|--|-------------------|-------------------|
| Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2012 | 91,60 | 91,79 |
| Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2012 | 96,17 | 96,26 |

| Verwaterde intrinsieke waarde per aandeel³ | 31.03.2014 | 31.12.2013 |
|--|-------------------|-------------------|
| Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2012 | 96,12 | 95,74 |
| Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2012 | 99,94 | 99,55 |

2.3. Key performance indicatoren overeenkomstig het EPRA referentiesysteem⁴

| (in € per aandeel) | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|--|-------------------|-------------------|
| EPRA resultaat | 1,74 | 1,70 |
| (in € per aandeel) | 31.03.2014 | 31.12.2013 |
| EPRA Netto-Actief Waarde (NAW) | 100,40 | 98,85 |
| EPRA Aangepaste NAW (NNNAW) | 96,12 | 95,74 |
| (in %) | 31.03.2014 | 31.12.2013 |
| EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) | 6,28% | 6,20% |
| EPRA Aangepast NIR | 6,23% | 6,16% |
| EPRA Huurleegstand | 4,80% | 5,04% |
| EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen) | 19,66% | 18,87% |
| EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen) | 16,57% | 16,01% |

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

² Investeringswaarde: vóór aftrek van transactiekosten.

³ Uitgaande van de theoretische omzetting van de converteerbare obligaties uitgegeven door Cofinimmo, van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen uitgegeven door Cofinimur I en van de aandelenopties.

⁴ Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving op Vastgoedbevaks en zijn niet onderworpen aan een nazicht vanwege overheidsinstanties.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2014, 08:00 CET

3. Transacties en belangrijke gebeurtenissen tijdens het eerste kwartaal van 2014

3.1. Kantoren

Renovatie- en herbestemmingswerken

De Groep investeerde € 8,0 miljoen in renovatie- en herbestemmingswerken van kantoorgebouwen tijdens het eerste kwartaal van 2014. De belangrijkste uitgaven hebben betrekking tot de gebouwen Livingstone II en Woluwe 34.

Vergunningen voor de herontwikkeling van het gebouw Wetenschap 15-17 te Brussel verkregen

Cofinimmo verkreeg begin maart de stedenbouwkundige en milieuvergunningen voor de herontwikkeling van het gebouw Wetenschap 15-17. Dit gebouw is gelegen op de hoek van de Wetenschapstraat en de Belliardstraat, in het hart van de Leopoldswijk. Het zal volledig herontwikkeld worden met de ambitie er een topgebouw te Brussel van te maken. De nieuwbouw zal 17 700m² moderne, efficiënte en duurzame kantoren aanbieden. Het bekomen van de nodige vergunningen voor deze herontwikkeling kan de geïnteresseerde potentiële huurders een tijdsgarantie aangeboden worden.

Vooruitgang van de commercialisering van de appartementen van de gebouwen Woluwe 34 en Livingstone I te Brussel

Op de goedkeuringsdatum van dit persbericht waren respectievelijk 80% en 55% van de appartementen van de kantoorgebouwen Woluwe 34 en Livingstone I die momenteel worden omgevormd, gereserveerd of verkocht.

3.2. Zorgvastgoed

Bouw-, uitbreidings-, renovatie- en herbestemmingswerken

De Groep investeerde € 4,1 miljoen in bouw-, uitbreidings- en renovatiewerken van zorgvastgoed tijdens het eerste kwartaal van 2014. De volgende werven werden opgeleverd:



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2014, 08:00 CET

| Gebouw | Uitbater | Type werken | Aantal bedden | Oppervlakte | Budget van de werken |
|----------------------------|---------------------|---|------------------------------|---------------------|----------------------------|
| België | | | | | |
| Damiaan – Tremelo | Senior Living Group | Renovatie en uitbreiding | / | + 556m ² | € 4,9 miljoen |
| Lakendal – Aalst | Senior Assist | Nieuwbouw | 80 bedden + 29 service flats | 7 894m ² | € 11,4 miljoen |
| Nederland | | | | | |
| Bergman Kliniek - Rijswijk | Bergman Clinics | Omvorming kantoren naar kliniek voor acute zorg | / | 2 133m ² | € 2,5 miljoen ¹ |

Damiaan – Tremelo (BE) :



Lakendal – Aalst (BE) :



¹ Werken voor 100% gefinancierd door Bergman Clinics.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2014, 08:00 CET

Clinique Bergman – Rijswijk (NL) :



Verkoop van de psychiatrische kliniek La Gaillardière in Vierzon (Frankrijk)

Op 27.03.2014 verkocht Cofinimmo via twee van haar Franse dochtervennootschappen de psychiatrische kliniek La Gaillardière te Vierzon (Frankrijk) voor een bruto bedrag van € 1,6 miljoen. Dit bedrag is in lijn met de investeringswaarde van het actief die de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2013 bepaalde. De leeftijd van het gebouw, haar bescheiden omvang en haar uitbating door een kleine lokale speler motiveerde de verkoopsbeslissing van de Groep. Cofinimmo overweegt inderdaad geval per geval een arbitrage van de activa van haar zorgvastgoedpatrimonium om de samenstelling ervan te optimaliseren, zoals voor haar kantorenportefeuille.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2014, 08:00 CET

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

| A. NETTO COURANT RESULTAAT | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|--|-------------------|-------------------|
| Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten | 48 412 | 48 574 |
| Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash) | 6 907 | 6 319 |
| Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen | -704 | -630 |
| Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoeding voor huurschade | -169 | -269 |
| Vastgoedresultaat | 54 446 | 53 994 |
| Technische kosten | -803 | -751 |
| Commerciële kosten | -225 | -392 |
| Huurlasten en belastingen van niet-verhuurde goederen | -1 245 | -956 |
| Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten | 52 173 | 51 895 |
| Beheerkosten vastgoed | -3 879 | -4 058 |
| Operationeel vastgoedresultaat | 48 294 | 47 837 |
| Algemene kosten van de vennootschap | -1 868 | -1 732 |
| Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) | 46 426 | 46 105 |
| Financiële inkomsten (exclusief IAS 39) ¹ | 1 395 | 1 316 |
| Financiële kosten (exclusief IAS 39) ² | -16 423 | -17 269 |
| Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39) | -24 399 | 12 |
| Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures | 286 | 192 |
| Belastingen | 30 | -183 |
| Netto courant resultaat³ | 7 315 | 30 173 |
| Minderheidsbelangen | -1 102 | -1 232 |
| Netto courant resultaat – aandeel Groep | 6 213 | 28 941 |
| B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa | 384 | 573 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | -6 576 | -6 299 |
| Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures | 56 | 0 |
| Ander portefeuilleresultaat | 784 | -657 |
| Resultaat op de portefeuille | -5 352 | -6 383 |
| Minderheidsbelangen | -108 | -78 |
| Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep | -5 460 | -6 461 |
| C. NETTO RESULTAAT | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
| Netto resultaat | 1 963 | 23 790 |
| Minderheidsbelangen | -1 210 | -1 310 |
| Netto resultaat – aandeel Groep | 753 | 22 480 |

¹ De financiële opbrengsten op 31.03.2014 en 31.03.2013 bedragen respectievelijk K€ 1 395 en K€ 2 807, IAS 39 inbegrepen.

² De financiële kosten op 31.03.2014 en 31.03.2013 bedragen respectievelijk K€ -40 822 en K€ -18 749, IAS 39 inbegrepen.

³ Netto resultaat uitgezonderd het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa, de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de exit taks.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2014, 08:00 CET

| AANTAL AANDELEN | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|--|-------------------|-------------------|
| Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen) | 16 954 125 | 16 423 975 |
| Aantal uitgegeven en niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen | 688 559 | 689 347 |
| Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode | 16 905 208 | 16 372 663 |
| Aantal bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode | 688 559 | 689 347 |
| Totaal aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode | 17 593 767 | 17 062 010 |

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema

De huurinkomsten bedragen € 48,4 miljoen op 31.03.2014, in vergelijking met € 48,6 miljoen op 31.03.2013, wat een daling van 0,4% vertegenwoordigt. Bij een ongewijzigde portefeuille (“like-for-like”), is het niveau van de huurgelden over de laatste 12 maanden met 0,89% gestegen: de negatieve impact van vertrekken (-1,27%) en heronderhandelingen (-0,50%) is gecompenseerd door de positieve impact van huurindexeringen (+1,32%) en nieuwe verhuringen (+1,34%). De bezettingsgraad van 95,36% blijft ongewijzigd.

De directe en indirecte operationele kosten vertegenwoordigen 0,84% van de gemiddelde waarde van het patrimonium op 31.03.2014, in vergelijking met 0,81% op 31.03.2013. Het operationeel resultaat (voor resultaat op de portefeuille) bedraagt € 46,4 miljoen op 31.03.2014, tegenover € 46,1 miljoen een jaar eerder.

Het financieel resultaat bedraagt € -39,4 miljoen op 31.03.2014, in vergelijking met € -15,9 miljoen op 31.03.2013. De financiële kosten gaan van € -17,3 miljoen op 31.03.2013 naar € -16,4 miljoen op 31.03.2014. De gemiddelde rentevoet, bankmarges inbegrepen, daalt van 4,05% op 31.03.2013¹ naar 3,92% op 31.03.2014. Het gemiddelde schuldniveau daalt eveneens (€ 1 678,0 miljoen op 31.03.2014, tegenover € 1 704,5 miljoen op 31.03.2013).

De belastingen omvatten enerzijds de vennootschapsbelasting voor de dochtervennootschappen die het fiscale stelsel van Vastgoedbevak, SIIC of FBI niet genieten en anderzijds de belasting op de verworpen uitgaven van de Vastgoedbevaks (voornamelijk de belasting op kantoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest).

Het netto courant resultaat – aandeel van de Groep bedraagt € 6,2 miljoen op 31.03.2014, in vergelijking met € 28,9 miljoen op 31.03.2013. Per aandeel is dit € 0,35 op 31.03.2014 en € 1,70 op 31.03.2013.

¹ Tot het einde van het eerste kwartaal van 2013 werd in de berekening van de gemiddelde rentevoet van de leningen rekening gehouden met de afschrijvingskosten van de afdekkingsinstrumenten met betrekking tot de periode. Ten gevolge van de herstructurering van het indekkingsschema in het tweede kwartaal van 2013, werd de berekeningswijze van de gemiddelde rentevoet van de leningen herzien en houdt deze geen rekening meer met deze afschrijvingskosten. Indien deze berekeningsmethode op 31.03.2013 was toegepast, zou de gemiddelde rentevoet van de leningen op die datum 4,05% i.p.v. 4,31% zijn geweest, zoals gepubliceerd in het persbericht van 02.05.2013.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2014, 08:00 CET

Het resultaat op de portefeuille – aandeel van de Groep bedraagt € -5,5 miljoen op 31.03.2014 en bestaat voornamelijk uit de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (€ -6,6 miljoen). Dit element is negatief als gevolg van de waardeverlaging van een aantal belangrijke kantoorgebouwen die een grondige renovatie(zullen) ondergaan. Bij een ongewijzigde samenstelling (“like-for-like”) bedraagt de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen -0,20%.

Het aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures betreft de belangen van 50% en 51% van Cofinimmo in respectievelijk FPR Leuze NV en Cofinea I SAS. De minderheidsbelangen hebben betrekking op de obligaties terugbetaalbaar in aandelen die werden uitgegeven door de dochtervennootschap Cofinimur I SA, en op de belangen van derden in de dochtervennootschappen Silverstone en Pubstone.

Het netto resultaat – aandeel van de Groep bedraagt € 0,7 miljoen op 31.03.2014, tegenover € 22,5 miljoen op 31.03.2013. Per aandeel komt dit overeen met € 0,04 op 31.03.2014 en € 1,32 op 31.03.2013.

5. Geconsolideerde balans (x € 1 000)

| | 31.03.2014 | 31.12.2013 |
|--|------------------|------------------|
| Vaste activa | 3 568 571 | 3 565 180 |
| Goodwill | 129 356 | 129 356 |
| Immateriële vaste activa | 717 | 753 |
| Vastgoedbeleggingen | 3 347 108 | 3 338 709 |
| Andere materiële vaste activa | 607 | 677 |
| Financiële vaste activa | 15 493 | 20 941 |
| Vorderingen financiële leasing | 67 645 | 67 449 |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa | 40 | 40 |
| Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures | 7 605 | 7 255 |
| Vlottende activa | 83 551 | 105 263 |
| Activa bestemd voor verkoop | 7 130 | 8 300 |
| Financiële vlottende activa | 375 | 2 782 |
| Vorderingen financiële leasing | 1 221 | 1 236 |
| Handelsvorderingen | 19 516 | 25 698 |
| Belastingvorderingen en andere vlottende activa | 11 976 | 24 304 |
| Kas en kasequivalenten | 16 087 | 15 969 |
| Overlopende rekeningen | 27 246 | 26 974 |
| TOTAAL ACTIVA | 3 652 122 | 3 670 443 |
| Eigen vermogen | 1 679 113 | 1 681 462 |
| Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap | 1 611 599 | 1 614 937 |
| Kapitaal | 942 826 | 942 825 |
| Uitgiftepremies | 375 666 | 372 110 |
| Reserves | 292 354 | 241 265 |
| Nettoresultaat van het boekjaar | 753 | 58 737 |
| Minderheidsbelangen | 67 514 | 66 525 |
| Verplichtingen | 1 973 009 | 1 988 981 |
| Langlopende verplichtingen | 1 316 912 | 1 412 904 |
| Voorzieningen | 17 972 | 18 180 |
| Langlopende financiële schulden | 1 190 654 | 1 266 665 |
| Andere langlopende financiële verplichtingen | 73 629 | 93 304 |
| Uitgestelde belastingen | 34 657 | 34 755 |
| Kortlopende verplichtingen | 656 097 | 576 077 |
| Kortlopende financiële schulden | 498 119 | 455 509 |
| Andere kortlopende financiële verplichtingen | 59 948 | 21 921 |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden | 57 444 | 64 680 |
| Overlopende rekeningen | 40 586 | 33 967 |
| TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN | 3 652 122 | 3 670 443 |



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2014, 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 31.03.2014 bedroeg de reële waarde € 3 354,2 miljoen, in vergelijking met € 3 347,0 miljoen op 31.12.2013.

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille¹ zoals opgesteld door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen bedraagt € 3 488,0 miljoen op 31.03.2014, in vergelijking met € 3 478,9 miljoen op 31.12.2013.

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

De rubriek “Minderheidsbelangen” heeft betrekking op de obligaties terugbetaalbaar in aandelen die door de dochtervennootschap Cofinimur I SA uitgegeven zijn, alsook de minderheidsbelangen van de dochtervennootschappen Silverstone en Pubstone.

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



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

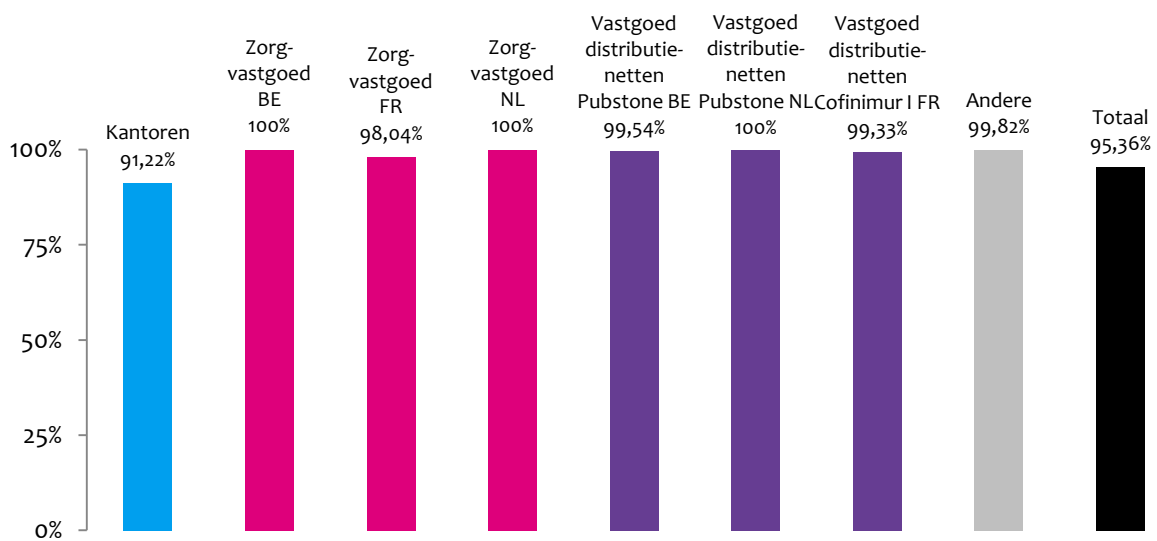
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2014, 08:00 CET

6. Commerciële resultaten

Cofinimmo ondertekende tijdens het eerste kwartaal van 2014 huurovereenkomsten voor meer dan 15 200m² kantoren. Dit komt overeen met contractueel gewaarborgde inkomsten, min huurkortingen, van € 7,1 miljoen¹.

6.1. Bezettingsgraad



Ter vergelijking: de bezettingsgraad op de Brusselse kantorenmarkt bedroeg 89,5% op 31.03.2014 (bron: DTZ Research).

¹ Gespreid over de vaste looptijd van de nieuwe en heronderhandelde huurovereenkomsten.



together
in real estate

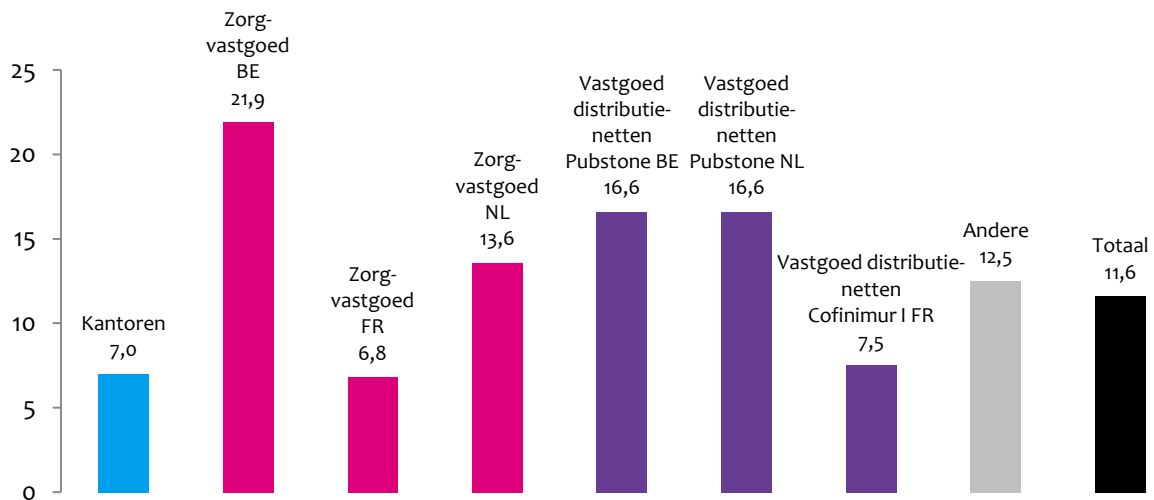
Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
Brussel, embargo tot 25.04.2014, 08:00 CET

6.2. Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten

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



7. Vastgoedpatrimonium

| EVOLUTIE VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE | | |
|---|----------------|----------------|
| <i>Uittreksel uit de verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen DTZ, Jones Lang LaSalle en PricewaterhouseCoopers gebaseerd op de investeringswaarde</i> | | |
| (x € 1 000 000) | 31.03.2014 | 31.12.2013 |
| Investeringswaarde van de volledige portefeuille | 3 488,0 | 3 478,9 |
| Projecten en grondreserve | -119,9 | -134,1 |
| Totaal der gebouwen in uitbating | 3 368,1 | 3 344,8 |
| Contractuele huren | 227,7 | 224,2 |
| Bruto rendement op de gebouwen in uitbating | 6,76% | 6,70% |
| Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op schattingsdatum | 238,8 | 235,0 |
| Bruto rendement bij 100% verhuring van de portefeuille | 7,09% | 7,03% |
| Bezettingsgraad van de gebouwen in uitbating¹ | 95,36% | 95,43% |

Op 31.03.2014 omvat de rubriek *Projecten en grondreserve* voornamelijk de gebouwen Livingstone I en II, Wetenschap 15-17 en Woluwe 34. Zij omvat eveneens projecten en uitbreidingen in het zorgvastgoedsegment waarvan de belangrijkste gelegen zijn te Aalst, Evere en Ukkel.

| Segment | Reële waarde | | | Vastgoedresultaat na directe kosten | |
|---------------------------------------|------------------|---------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| | (in € 1 000) | (in %) | Variatie over de periode ² | (in € 1 000) | (in %) |
| Kantoren | 1 523 449 | 45,42% | -0,84% | 22 800 | 43,7% |
| Brussel Leopold/Louiza | 304 224 | 9,07% | -0,17% | 3 803 | 7,3% |
| Brussel Centrum/ Noord | 322 510 | 9,62% | -0,06% | 4 912 | 9,4% |
| Brussel Gedecentraliseerd | 575 510 | 17,16% | -2,69% | 9 011 | 17,3% |
| Brussel Periferie & Satellieten | 146 296 | 4,36% | 1,83% | 2 376 | 4,5% |
| Antwerpen | 62 092 | 1,85% | -0,42% | 681 | 1,3% |
| Andere regio's | 112 817 | 3,36% | 1,21% | 2 017 | 3,9% |
| Zorgvastgoed | 1 232 953 | 36,76% | 0,18% | 19 127 | 36,6% |
| België | 798 323 | 23,80% | 0,30% | 11 868 | 22,7% |
| Frankrijk | 416 840 | 12,43% | 0,06% | 7 000 | 13,4% |
| Nederland | 17 790 | 0,53% | -2,00% | 259 | 0,5% |
| Vastgoed van distributienetten | 533 283 | 15,90% | 0,08% | 9 322 | 17,9% |
| Pubstone - België | 272 170 | 8,11% | 0,11% | 4 852 | 9,3% |
| Pubstone - Nederland | 150 588 | 4,49% | -0,03% | 2 507 | 4,8% |
| Cofinimur I - Frankrijk | 110 525 | 3,30% | 0,40% | 1 963 | 3,8% |
| Andere | 64 553 | 1,92% | 5,59% | 924 | 1,8% |
| TOTALE PORTEFEUILLE | 3 354 238 | 100% | -0,20% | 52 173 | 100% |

¹ Berekend op basis van de huurinkomsten.

² Bij een constante samenstelling («like-for-like»).



together
in real estate

Cofinimmo

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2014, 08:00 CET

8. Gebeurtenissen na 31.03.2014

Overdracht van het kantoorgebouw Montoyer 14 te Brussel

Op 15.04.2014 heeft Cofinimmo een overeenkomst afgesloten met betrekking tot de erfpachtoverdracht met een looptijd van 99 jaar van het kantoorgebouw Montoyer 14 te Brussel. Het bedrag van de overdracht belooft € 13 miljoen. Dit is meer dan de investeringswaarde die de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2013 bepaalde. De erfpachter is een investeringsvennootschap die optreedt voor rekening van meerdere institutionele investeerders. Het overgedragen gebouw gelegen in de Europese wijk, Montoyerstraat 14 te Brussel is momenteel integraal verhuurd aan eersterangs huurders.

Voor meer informatie:

Valérie Kibieta

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

Ellen Grauls

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

Betreffende Cofinimmo:

Cofinimmo is de belangrijkste Belgische beursgenoteerde investeerder in vastgoed bestemd voor verhuring. De vennootschap bezit een portefeuille van meer dan € 3,3 miljard goed voor een totale oppervlakte van 1 860 000m². De vennootschap is hoofdzakelijk actief in de kantoor- en zorgvastgoedsector, alsook in vastgoed van distributienetten. Cofinimmo is een onafhankelijke vennootschap die zelf instaat voor het beheer van haar vastgoedpatrimonium. Zij is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet het fiscale REIT-statuuut in België (Vastgoedbevak), in Frankrijk (SIIC) en in Nederland (FBI). Haar activiteiten worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA). Op 31.03.2014 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo € 1,5 miljard.

www.cofinimmo.com

Follow us on:



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2014, 08:00 CET

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

| A. NETTO RESULTAAT | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|--|-------------------|-------------------|
| Huurinkomsten | 48 420 | 48 579 |
| Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren | 6 907 | 6 319 |
| Met verhuur verbonden kosten | -9 | -5 |
| Netto huurresultaat | 55 318 | 54 893 |
| Recuperatie van vastgoedkosten | 276 | 80 |
| Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | 12 659 | 10 140 |
| Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur | -445 | -349 |
| Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | -13 362 | -10 770 |
| Vastgoedresultaat | 54 446 | 53 994 |
| Technische kosten | -802 | -751 |
| Commerciële kosten | -226 | -392 |
| Kosten en taksen van niet verhuurde goederen | -1 245 | -956 |
| Beheerkosten vastgoed | -3 879 | -4 058 |
| Vastgoedkosten | -6 152 | -6 157 |
| Operationeel vastgoedresultaat | 48 294 | 47 837 |
| Algemene kosten van de vennootschap | -1 868 | -1 732 |
| Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille | 46 426 | 46 105 |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa | 384 | 573 |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen | -6 576 | -6 299 |
| Ander portefeuilleresultaat | 22 | -695 |
| Operationeel resultaat | 40 256 | 39 684 |
| Financiële inkomsten | 1 395 | 1 316 |
| Netto interestkosten | -16 427 | -17 245 |
| Andere financiële kosten | 4 | -24 |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen | -24 399 | 12 |
| Financieel resultaat | -39 427 | -15 941 |
| Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures | 342 | 192 |
| Resultaat vóór belastingen | 1 171 | 23 935 |
| Vennootschapsbelasting | 30 | -183 |
| Exit taks | 761 | 38 |
| Belastingen | 791 | -145 |
| Netto resultaat | 1 962 | 23 790 |
| Minderheidsbelangen | -1 209 | -1 310 |
| Netto resultaat – aandeel Groep | 753 | 22 480 |
| Netto courant resultaat – aandeel Groep | 6 213 | 28 941 |
| Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep | -5 460 | -6 461 |



together
in real estate

Cofinimmo

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2014, 08:00 CET

| B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|---|-------------------|-------------------|
| Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen | -97 | -266 |
| Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen zoals gedefinieerd in IFRS | -4 019 | 13 308 |
| Andere elementen van het globaal resultaat | -4 116 | 13 042 |
| Minderheidsbelangen | 0 | 0 |
| Andere elementen van het globaal resultaat – aandeel Groep | -4 116 | 13 042 |

| C. GLOBAAL RESULTAAT | 31.03.2014 | 31.03.2013 |
|--|-------------------|-------------------|
| Globaal resultaat | -2 154 | 36 832 |
| Minderheidsbelangen | -1 209 | -1 310 |
| Globaal resultaat – aandeel Groep | -3 363 | 35 522 |