

# Brief aan de Aandeelhouders

NOVEMBER 2014

P. 2 PRESTATIE



P. 3 VERWEZENLIJINGEN



P. 7 CORPORATE GOVERNANCE



P. 8 BEURS



## Beste Aandeelhouders,

**De voornaamste gebeurtenis in 2014 is zonder twijfel de verkoop van het kantoorgebouw North Galaxy op 12.05.2014 voor € 475 miljoen. Dit is de grootste vastgoedtransactie ooit voor een enkel gebouw in België.**

De eigendom van het North Galaxy gebouw, verhuurd tot in 2031 aan de Regie der Gebouwen (Belgische federale overheid), werd voor € 475 miljoen overgedragen aan ATP, het belangrijkste Deens pensioenfonds, en aan Axa Belgium. Aan de ene kant zorgde deze transactie voor een vermindering van de vooropgestelde schuldratio van de Groep op 31.12.2014. Aan de andere kant resulteerde dit in een betere risicospreiding binnen de vastgoedportefeuille, en meer bepaald binnen de kantorenportefeuille van Cofinimmo. Het vooruitzicht van een netto courant resultaat (exclusief IAS 39) - aandeel van de Groep voor het boekjaar 2014 kon worden behouden dankzij de gedeeltelijke herstructurering van de financiële afdekkingsinstrumenten, die leidt tot een daling van de toekomstige interestkosten.

**Overigens werken de operationele, commerciële en financiële ploegen van Cofinimmo actief aan de verschillende (her)ontwikkelingsprojecten van de Groep.**

Binnen het kantorenssegment werd de renovatie van het Livingstone II gebouw afgewerkt. De huurovereenkomst met de Europese Commissie is in augustus in werking getreden. Aangezien de nodige vergunningen voor de herontwikkeling van het Belliard 40 gebouw in maart werden bekomen, is een commercialiseringsfase van start gegaan. De herbestedingswerken van het Woluwe 34 gebouw in appartementen verlopen volgens planning. Eind juli waren 80% van de appartementen vooralsnog gereserveerd of verkocht.

In het zorgvastgoedsegment werden de bouw- en renovatiewerken van verschillende activa voltooid. Hiermee wordt de expertise van Cofinimmo aangetoond in de begeleiding van uitbaters in de zorgsector bij hun vastgoedprojecten. In het kader van de optimalisatie van haar zorgvastgoedportefeuille, heeft Cofinimmo zeven gebouwen in Frankrijk verkocht voor € 46,8 miljoen.



**Jean-Edouard CARBONNELLE**  
Algemeen Directeur

In het segment van de Publiek-Private Samenwerkingen werden de bouwwerken van de nieuwe gevangenis te Leuze-en-Hainaut in juni opgeleverd. Dit luidt het begin in van de ingebruikname van de instelling door de Regie der Gebouwen in het kader van een huurovereenkomst van 25 jaar.

**Op financieel vlak is Cofinimmo haar financiële middelen blijven optimaliseren door haar aandeelhouders te laten kiezen tussen de storting van hun dividend 2013 in aandelen of in cash.**

41,2% van de dividenden 2013 werden onder de vorm van nieuwe gewone aandelen uitgekeerd. Aldus vermeerderde het eigen vermogen van de vennootschap met € 32,8 miljoen.

**Wat zal er in de toekomst gebeuren? In de nog steeds kwetsbare kantorenmarkt zal Cofinimmo zich toeleggen op het actieve beheer van haar kantorenportefeuille, zowel op vlak van verhuring als renovatieprojecten. Ook de groei van haar zorgvastgoedportefeuille in Nederland en Duitsland krijgt bijzondere aandacht. ●**



**André BERGEN**  
Voorzitter van de Raad van Bestuur

# PRESTATIE

**Cofinimmo bevestigt het vooruitzicht van een bruto dividend van € 5,50 per gewoon aandeel voor het boekjaar 2014, betaalbaar in 2015.**

De verkoop van het North Galaxy kantoorgebouw voor € 475 miljoen in mei, heeft geleid tot een vermindering van de schuldratio van de Groep (48,9%

op 30.06.2014 in vergelijking met 49,2% op 30.06.2013). Hierdoor kan Cofinimmo de beoogde groei in de zorgvastgoedsector voortzetten en de renovatie van haar kantoorgebouwen financieren.

Het netto courant resultaat<sup>1</sup> – aandeel van de Groep is gestegen (M€ 61,0 op 30.06.2014 in vergelijking met M€ 58,9 op 30.06.2013) dankzij de

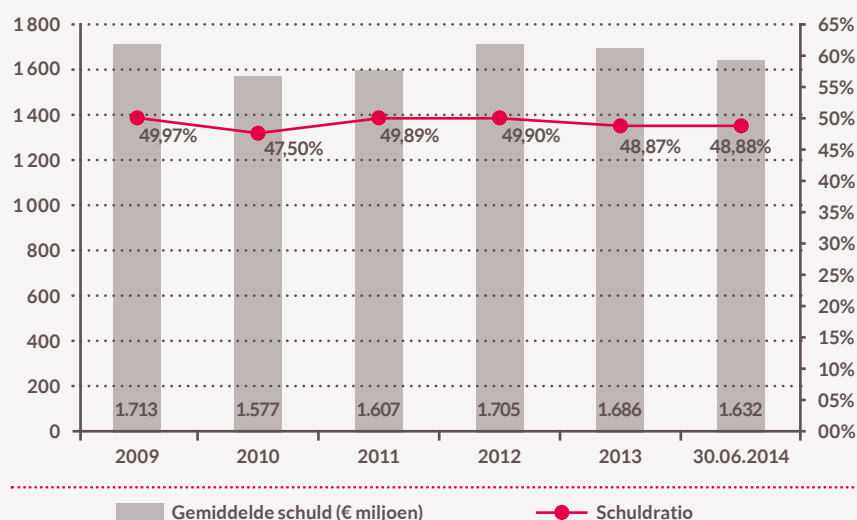
herstructurering van de financiële afdekkingsinstrumenten, die heeft geleid tot een daling van de gemiddelde schuldenlast (3,7% op 30.06.2014 in vergelijking met 4,0% op 30.06.2013). Cofinimmo bevestigt bijgevolg het vooruitzicht van een netto courant resultaat<sup>1</sup> – aandeel van de Groep van € 6,61 per aandeel en een bruto dividend van € 5,50 per gewoon aandeel voor het boekjaar 2014. ●

**Netto courant resultaat<sup>1</sup> per aandeel – aandeel van de Groep (6 maanden): € 3,39**  
**Netto-actiefwaarde per aandeel: € 85,2**  
**Schuldratio: 48,9%**

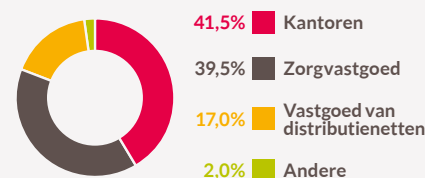
## KERNCIJFERS

	30.06.2014	30.06.2013	Variation
Portefeuille van vastgoedbeleggingen	M€ 3 148,3	M€ 3 329,4	-5,4%
Bruto huurinkomsten	M€ 109,9	M€ 111,5	-1,4%
EBITDA	M€ 90,3	M€ 93,0	-2,9%
Netto courant resultaat <sup>1</sup> – aandeel Groep	M€ 61,0	M€ 58,9	+3,6%
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	M€ -21,7	M€ -12,7	-70,9%
Operationele marge	84,9%	85,5%	-0,6%
Resterende looptijd van de huurcontracten	10,9 jaar	11,7 jaar	-0,8 jaar
Bezettingsgraad	94,6%	95,6%	-1,0%
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	7,00%	7,07%	-0,07%
Gemiddelde rentevoet van de schuld	3,7%	4,0%	-0,3%
Schuldratio	48,9%	49,2%	-0,3%

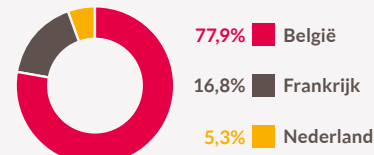
## EVOLUTIE VAN DE GEMIDDELDE SCHULD EN DE SCHULDRATIO



## UITSPLITSING VAN DE PORTEFEUILLE PER SEGMENT



## UITSPLITSING VAN DE PORTEFEUILLE PER LAND



<sup>1</sup> Exclusief IAS 39 impact

# VERWEZENLIJKINGEN

## VERKOOP VAN HET NORTH GALAXY KANTOORGEBOUW

In mei 2014 verkocht Cofinimmo de totaliteit van de aandelen van de vennootschap Galaxy Properties NV, eigenaar van het North Galaxy kantoorgebouw in de Brusselse Noordwijk. Dit gebouw werd opgetrokken in 2005 en in hetzelfde jaar verworven door Cofinimmo voor € 390 miljoen. Het is verhuurd aan de Regie der Gebouwen en huisvest de FOD Financiën tot in 2031. Het gebouw telt een oppervlakte van bijna 105 000m<sup>2</sup>, verdeeld over twee torens.



De aandelen van Galaxy Properties NV werden voor 90% verworven door ATP, het belangrijkste Deens pensioenfonds, en voor 10% door Axa Belgium. De prijs die tussen de partijen werd overeengekomen, bedraagt € 475 miljoen. Het jaarlijks intern rendement van de investering over de periode waarin Cofinimmo het gebouw in bezit had, bedraagt 14,9% rekening houdend met de specifieke financiering die bij de verwerving in 2005 werd gehanteerd.

Hoewel de transactie voor Cofinimmo resulteerde in een

gerealiseerde boekhoudkundige minwaarde van € 24 miljoen, gelinkt aan de betaalde registratierechten, heeft operatie tevens geleid tot de volgende positieve effecten:

- een daling van de vooropgestelde schuld ratio op 31.12.2014 (47,5% in vergelijking met de aanvankelijke prognose van 49,1%);
- een kleiner kantorenaandeel in de globale portefeuille (41,5% op 30.06.2014 in vergelijking met 45,6% op 31.12.2013), wat overeenkomt met het aangekondigde streefdoel;
- een verbeterde risicospreiding

binnen de kantorenportefeuille;

- een betere afstemming van de courante cashflow in verhouding tot het netto courant<sup>1</sup> resultaat per aandeel.

Aangezien de transactie werd gekoppeld aan een herstructurering van de financiële afdekkingsinstrumenten, die tot een daling van de toekomstige interestkosten zal leiden, heeft zij geen impact gehad op het vooruitzicht van een netto courant<sup>1</sup> resultaat per aandeel van € 6,61 voor het boekjaar 2014. ●

## RENOVATIE EN VERHURING VAN HET KANTOORGEBOUW LIVINGSTONE II

In augustus 2014 heeft Cofinimmo de renovatiewerken van het kantoorgebouw Livingstone II in de Leopoldwijk te Brussel voltooid. De werken waren gestart in maart 2013. Het streefdoel was een grondige renovatie van het gebouw opdat het zou voldoen aan de huidige normen inzake comfort, flexibiliteit en connectiviteit.

De Europese Commissie en Cofinimmo hebben een overeenkomst ondertekend voor het vruchtgebruik van de volledige oppervlakte van het gebouw. De Commissie zal de 17 000m<sup>2</sup>

gebruiken om er haar nieuw opleidingscentrum in onder te brengen. De overeenkomst, die een looptijd van 15 jaar heeft, is van start gegaan op 14.08.2014 en voorziet een initiële, jaarlijks geïndexeerde

vergoeding van € 2,7 miljoen. Door deze transactie vertegenwoordigen de huurinkomsten van de Europese Commissie 11,7% van de totale huurinkomsten uit de kantoren van Cofinimmo. ●

<sup>1</sup> Exclusief IAS 39 impact



# VERWEZENLIJkingEN

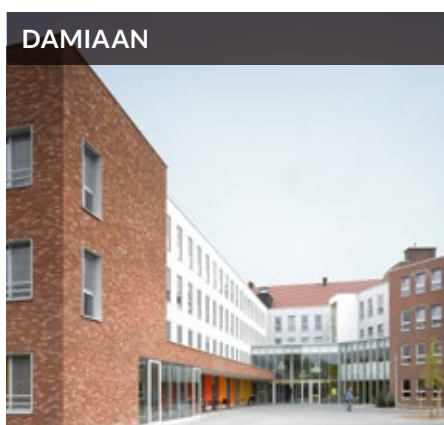
## OPLEVERINGEN VAN ONTWIKKELINGSPROJECTEN IN DE ZORGSECTOR

Cofinimmo begeleidt uitbaters in de zorgsector bij hun vastgoedprojecten. Ze biedt hen diensten op maat aan, gaande van financiering tot het beheer van renovatie-, uitbreidings-, of bouwprojecten. Hiervoor doet ze beroep op haar ervaren financiële, technische en juridische teams die op de hoogte zijn van de recentste ontwikkelingen met betrekking tot zorgvastgoed.

De activa worden aan de voornaamste uitbaters verhuurd voor een lange termijn: 27 jaar in België, 12 jaar in Frankrijk en 15 jaar in Nederland.

De volgende projecten werden in 2014 opgeleverd:

NAAM VAN DE INSTELLING	TYPE WERKEN	OPPERVLAKTE	UITBATER
<b>Bergman kliniek</b> Ede (NL)	Herbestemming van een kantoorgebouw in ziekenhuis voor acute zorgen	2 663m <sup>2</sup>	Bergman Clinics
<b>Bergman kliniek</b> Rijswijk (NL)	Herbestemming van een kantoorgebouw in ziekenhuis voor acute zorgen	2 133m <sup>2</sup>	Bergman Clinics
<b>Damiaan</b> Tremelo (BE)	Renovatie en uitbreiding van een woon- en zorgcentrum	+ 556m <sup>2</sup>	Senior Living Group
<b>Lakendal</b> Alost (BE)	Bouw van een nieuw woon- en zorgcentrum	7 894m <sup>2</sup>	Armonea
<b>Le Clos St. Sébastien</b> St. Sébastien sur Loire (FR)	Uitbreiding van een EHPAD <sup>1</sup>	+ 786m <sup>2</sup>	Orpea
<b>Les Jours Heureux</b> Lodelinsart (BE)	Uitbreiding van een woon- en zorgcentrum	+ 1 350m <sup>2</sup>	Senior Assist



### BERGMAN CLINICS



De Groep Bergman Clinics werd opgericht in 1988. Ze telt 600 medewerkers en 80 gespecialiseerde artsen verdeeld over 17 sites in Nederland. Ze is gespecialiseerd in het beheer van private zelfstandige ziekenhuizen van het type "Zelfstandig Behandel Centrum" ("ZBC"). Het betreft middelgrote structuren die over het algemeen zijn uitgerust met operatieblokken, medische diagnoseruimten, consultatieruimten, ontwaakzalen en private ziekenhuiskamers. Ze bieden hun patiënten gespecialiseerde zorgen aan: dermatologie, gastroënterologie, gynaecologie, oogheelkunde, orthopedie, ....

Cofinimmo verhuurt drie instellingen aan Bergman Clinics. Het zijn voormalige kantoorgebouwen die tot moderne ziekenhuizen zijn verbouwd, respectievelijk gelegen te Naarden, Rijswijk en Ede. Voor Cofinimmo is Bergman Clinics een interessante huurder door haar positie als leider in de "ZBC" markt, door de diversificatie van haar activiteiten en door haar stabiele inkomsten, voornamelijk afkomstig van zorgverzekeraars.

<sup>1</sup> Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes.

# VERWEZENLIJKINGEN

## VERKOOP VAN ACTIVA IN DE ZORGSECTOR

**In bijna tien jaar tijd heeft Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille opgebouwd van 129 sites met een globale waarde van € 1,2 miljard. Zij is van plan het selectieve arbitragebeleid dat zij sinds jaren toepast in haar kantorenportefeuille, geleidelijk uit te breiden naar deze portefeuille. Dit beleid bestaat erin niet strategische activa te verkopen en de ingezamelde fondsen opnieuw te investeren in andere activa die beter overeenstemmen met de visie van de Groep, o.a. in nieuwbouw.**

Sinds begin 2014 heeft Cofinimmo op deze manier zeven activa in

de Franse zorgsector verkocht voor een totaalbedrag van € 46,8

miljoen. Criteria die in beschouwing worden genomen bij de beslissing om een actief in de zorgsector te verkopen zijn de grootte, de leeftijd, de ligging, de operationele exploitatie (kenmerken van de uitbater, bezettingsgraad door de bewoners, concurrentiepositie op vlak van de aangeboden prijzen, ...) en de resterende looptijd van de huurovereenkomst. ●

## OPLEVERING VAN DE BOUWWERKEN VAN DE GEVANGENIS VAN LEUZE-EN-HAINAUT

**De Regie der Gebouwen heeft eind juni de aflevering van het Beschikbaarheidsattest voor de nieuwe gevangenis van Leuze-en-Hainaut gemeld. Dit Certificaat officialiseert de oplevering van de bouwwerken van de gevangenis van Leuze-en-Hainaut, naar de tevredenheid van de gebruiker, de FOD Justitie.**

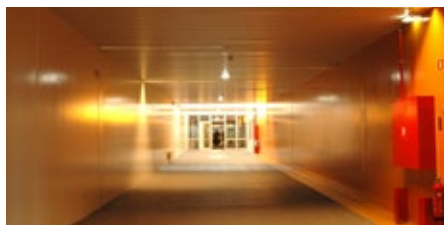
Ter herinnering: De Regie der Gebouwen gunde in 2011 het consortium Future Prisons, samengesteld uit Cofinimmo, Cordeel en Willemen, de overheidsopdracht volgens het Design-Build-Finance-Maintain model voor de bouw en het onderhoud van een nieuwe gevangenis te Leuze-en-Hainaut, een complex van 28 316m<sup>2</sup> waar 312 gedetineerden zullen worden opgevangen. De bouwwerken zijn gestart in augustus 2012. Het budget van de werken bedroeg € 106 miljoen.

De aflevering van het Beschikbaarheidscertificaat luidt het begin in van de ingebruikname van de gevangenis door de Regie der Gebouwen in het kader van een huurovereenkomst van 25 jaar. Aan het einde van de huurovereenkomst zal de eigendom van het gebouw automatisch en gratis aan de Regie worden overgemaakt. De jaarlijkse

huur die de Regie verschuldigd is, bedraagt € 12,1 miljoen.

Cofinimmo heeft deze operatie gefinancierd door een deel van de huurgelden, verschuldigd door de Regie, over te dragen aan een bank.

De netto investering van Cofinimmo bedraagt bijgevolg € 12,4 miljoen. Rekening houdend met deze specifieke financieringsmethode, verwacht Cofinimmo een jaarlijks netto rendement van 10% in de resultatenrekening. ●



# VERWEZENLIJKINGEN

## 41,2% VAN DE DIVIDENDCOUPONS 2013 WERDEN UITGEKEERD ONDER DE VORM VAN NIEUWE AANDELEN

Sinds 2011 biedt de Raad van Bestuur aan de houders van gewone en bevoorrechte aandelen jaarlijks de keuze voor het ontvangen van het dividend ofwel in nieuwe gewone aandelen, ofwel in cash, ofwel een combinatie van beide betalingsmodaliteiten.

In het kader van de betaling van het dividend 2013, werd de inschrijvingsprijs van een nieuw gewoon aandeel vastgelegd op € 85,50. Dit is de slotkoers van het aandeel op de vooravond

van de bekendmaking van de keuzemogelijkheid, verminderd met het bruto dividend van € 6,00.

In totaal werden 41,2% van de dividendcoupons 2013 ingeleverd

tegen nieuwe aandelen. Aldus werden 383 224 nieuwe gewone aandelen uitgegeven voor een totaalbedrag van € 32,8 miljoen. ●

## DUBBELE ONDERSCHIEDING VOOR COFINIMMO OP DE JAARLIJKSE EPRA CONFERENTIE

Tijdens de jaarlijkse EPRA (European Public Real Estate Association) conferentie die eind september in Londen plaatsvond, heeft Cofinimmo de hoogste onderscheiding (Gold Awards) gekregen voor het

systematisch toepassen van de EPRA aanbevelingen met betrekking tot algemene rapportering enerzijds, en milieurapportering anderzijds.

Deze dubbele erkenning weerspiegelt

de inspanningen van de Groep om haar informatie zo transparant en gestructureerd mogelijk weer te geven en om de communicatie met haar aandeelhouders continu te verbeteren. ●





# CORPORATE GOVERNANCE

## JÉRÔME DESCAMPS NIEUWE FINANCIËEL DIRECTEUR

**Dhr. Jérôme Descamps heeft Cofinimmo op 01.10.2014 vervoegd als Financieel Directeur en lid van het Directiecomité van de vastgoedgroep.**

Jérôme Descamps (47 jaar) studeerde af aan de "Ecole Supérieure de Gestion Finance" (Parijs) en heeft meer dan 20 jaar ervaring in de vastgoedsector. Tot voor kort was hij Financieel Directeur van de Société de la Tour Eiffel, een "Société d'Investissement Immobilier Cotée" (SIIC) genoteerd op NYSE Euronext Parijs. Daarvoor

was hij Financieel Directeur van de Groep Awon (Soros Real Estate) en Beheerscontroleur bij ISM (een vastgoedvennootschap eerst in handen van GDF Suez en nadien van General Electric Capital).

Hij is MRICS (member of the Royal Institute of Chartered Surveyors) en heeft de Franse nationaliteit. ●



## NIEUW GVV STELSEL

**Naar aanleiding van de implementering van de Europese Richtlijn "Alternative Investment Fund Managers » (AIFM) in de Belgische wetgeving, zijn de Vastgoedbevaks onderworpen aan nieuwe verplichtingen. In dit kader heeft de Belgische wetgever het stelsel van "Gereguleerde Vastgoedvennootschap" (GVV) ingevoerd. Dit stelsel is gelijkwaardig aan het Vastgoedbevakstelsel, maar viseert commerciële vennootschappen in plaats van beleggingsfondsen.**

De Vastgoedbevaks dienen bijgevolg te kiezen: ofwel hun erkenning als investeringsvennootschap aanvragen, ofwel aan hun aandeelhouders

voorstellen om het GVV-statuut aan te nemen en als zodanig hun goedkeuring vragen. Cofinimmo heeft voor dit tweede alternatief gekozen.

Nadat de FSMA eind augustus haar goedkeuring als GVV heeft gegeven, heeft Cofinimmo een eerste Buitengewone Algemene Vergadering bijeengeroepen op 30.09.2014 om de statutenwijziging aan de aandeelhouders voor te stellen. Aangezien het wettelijk vereiste aanwezigheidsquorum niet werd gehaald, werd een tweede Buitengewone Algemene Vergadering bijeengeroepen op 22.10.2014 om over hetzelfde onderwerp te delibereren. ●



# BEURS

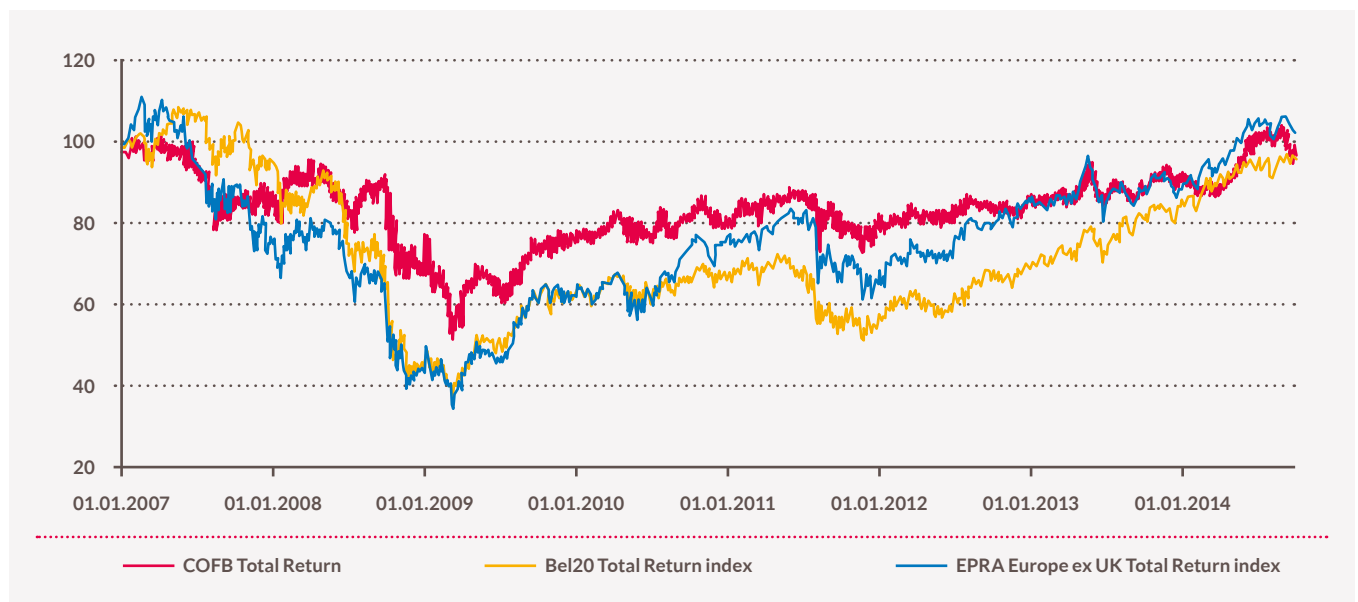
## BEURSPRESTATIE

Aangezien een zeer groot deel van de winst jaarlijks wordt uitgekeerd onder de vorm van dividenden, dient de prestatie van het Cofinimmo aandeel te worden gewaardeerd als "total return" (dit betekent dat men uitgaat van de herinvestering van de uitgekeerde bruto dividenden) en vergeleken met indexen die eveneens uitgaan van de "total return" van de aandelen waaruit zij zijn samengesteld.

De markten van vastgoedaandelen hebben hun hoogste punt in tien jaar bereikt begin 2007. Hun laagste punt vond midden 2009 plaats.

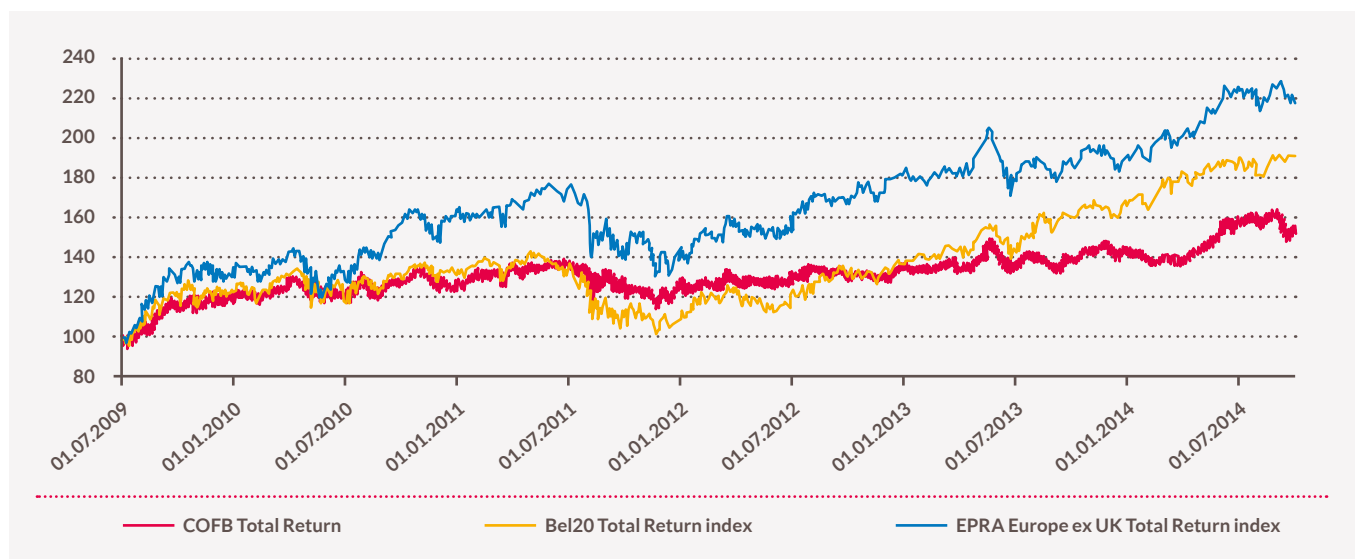
### TOTAL RETURN SINDS BEGIN 2007

In "total return" genereert het Cofinimmo aandeel op 30.09.2014 noch winst, noch verlies voor de belegger die het op het hoogste punt (01.01.2007) heeft gekocht. Dit is ook het geval voor zij die zouden hebben geïnvesteerd in de Bel20 of EPRA Europe ex-UK indexen.



### TOTAL RETURN SINDS MIDDELEN 2009

Nog steeds uitgaand van de "total return", bedraagt de jaarlijkse gemiddelde prestatie 10,5% op 30.09.2014 voor de belegger die het Cofinimmo aandeel heeft gekocht op het laagste punt (01.07.2009).



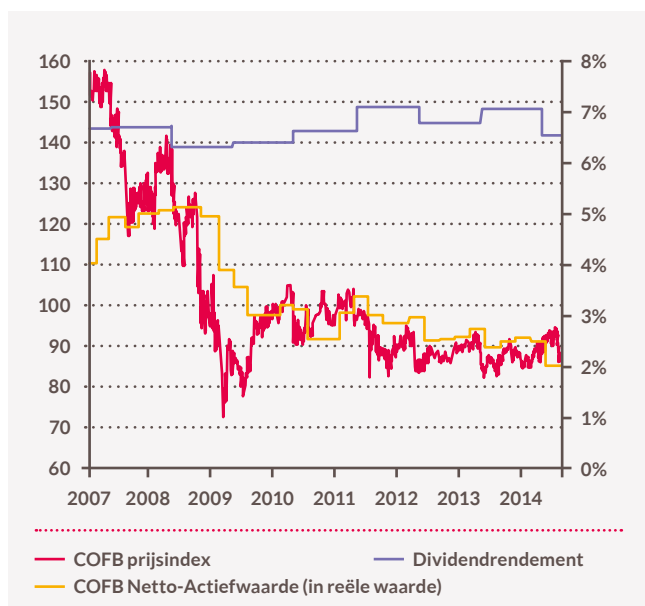


# BEURS

## DIVIDENDRENDEMENT

### HOOG EN STABIEL DIVIDENDRENDEMENT\*

Het dividend per aandeel, ook al is dit gedaald sinds 2007, is op hetzelfde niveau gebleven in verhouding tot de netto-actiefwaarde. De koers is tevens dicht bij deze waarde gebleven sinds midden 2009.



## OVERZICHT

### Beurskapitalisatie op 30.06.2014:

€ 1,5 miljard

### Aantal aandelen in omloop op 30.06.2014:

17 978 603

### Plaats van beursnotering:

Euronext Brussel

### ISIN code van het gewoon aandeel:

BE0003593044

### Euronextcode van het gewoon aandeel:

COFB

### Bloombergcode van het gewoon aandeel:

COFB BB

### Voornaamste indexen:

Bel20, Euronext 150, EPRA Europe, GPR250

## RATING STANDARD & POOR'S

BBB- op lange termijn / Stabiele outlook

A-3 op korte termijn

\* Dividendrendement = Bruto dividend uitbetaald in jaar N / Netto-actiefwaarde op 31.12 van het jaar N-1

## FINANCIËLE KALENDER



### 07.11.2014

Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2014

### 06.02.2015

Jaarlijks persbericht: resultaten op 31.12.2014

### 13.04.2015

Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag 2014

### 13.05.2015

Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.03.2015

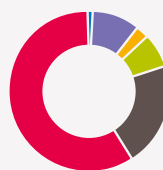
### 13.05.2015

Gewone Algemene Vergadering voor 2014

### 31.07.2015

Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2015

## AANDEELHOUDERSCHAP OP 30.06.2014



59,2% Niet geïdentificeerd  
20,9% Investeringsfondsen  
7,1% Verzekeringsmaatschappijen  
2,6% Staatsfondsen  
10,0% Pensioenfondsen  
0,3% Eigen aandelen

## CONTACT

Het Investor Relations team van Cofinimmo staat ter beschikking voor meer informatie:

- met betrekking tot uw aandelen op naam: [shareholders@cofinimmo.be](mailto:shareholders@cofinimmo.be);
- met betrekking tot de vennootschap: [vkibieta@cofinimmo.be](mailto:vkibieta@cofinimmo.be) of [egrauls@cofinimmo.be](mailto:egrauls@cofinimmo.be).

Gelieve ook onze website te bezoeken:

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