



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

JAARRESULTATEN 2013

Netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) van € 6,78 voor het jaar 2013, hoger dan de verwachting van € 6,74¹

- Bevestiging van een bruto dividend van € 6,00 per gewoon aandeel voor het boekjaar 2013

Netto-actiefwaarde per aandeel van € 91,79 op 31.12.2013, tegenover € 85,66 op 31.12.2012 (portefeuille in reële waarde)

Bij ongewijzigde portefeuille, 1,68% hogere bruto huurinkomsten i.v.m. 31.12.2012

Stabilisatie van de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van 11,6 jaar op 31.12.2013.

0,7% hogere operationele marge (85,6% op 31.12.2013, tegenover 84,9% op 31.12.2012)

- Door een beter beheer van de rechtstreekse en onrechtstreekse vastgoedkosten en algemene kosten

Bij ongewijzigde samenstelling, 0,78% lagere reële waarde van de portefeuille i.v.m. 31.12.2012

Voortzetting van de groei in het segment van het zorgvastgoed

- € 41,2 miljoen geïnvesteerd in bouw- en renovatiewerken in België en Frankrijk
- Verwerving van kantoorgebouwen om te vormen in ziekenhuizen voor € 8,0 miljoen in Nederland²

1% lagere schuldratio (48,9% op 31.12.2013, tegenover 49,9% op 31.12.2012)

- Versterking van het eigen vermogen met € 136,5 miljoen bruto door de verkoop van eigen aandelen en de herinvestering van 52,7% van de dividenden 2012 in nieuwe aandelen

Herfinanciering van de schulden met vervaldatum vóór juni 2015

- Ondertekening van nieuwe kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 270,0 miljoen
- Uitgifte van converteerbare en niet converteerbare obligaties voor een totaal bedrag van € 240,8 miljoen

VOORUITZICHTEN VOOR 2014

Vooruitzicht van een netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) van € 6,61 voor het jaar 2014

- Vooruitzicht van een bruto dividend van € 5,50 per gewoon aandeel voor het boekjaar 2014, 8,3% lager dan het voorgestelde dividend voor het boekjaar 2013 en meer in lijn met de verwachte cashflow per aandeel voor het boekjaar 2014
- Op dit niveau bedraagt het bruto rendement 6,23% t.o.v. de gemiddelde beurskoers van het gewone aandeel voor het jaar 2013, en 5,99% t.o.v. de netto-actief waarde van het aandeel op 31.12.2013 (in reële waarde)

¹ Zie eveneens ons persbericht van 02.05.2013 op onze website.

² Waarvan € 1,4 miljoen onder de opschortende voorwaarde van de aflevering van de vergunning vereist om het activa om te bouwen tot een ziekenhuis voor acute zorg.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

Inhoudstafel

1. Samenvatting van de activiteiten en geconsolideerde kerncijfers	p. 4
1.1. Samenvatting van de activiteiten	p. 4
1.2. Geconsolideerde kerncijfers	p. 6
2. Vooruitzichten voor 2014	p. 8
3. Overzicht van de activiteiten van 2013	p. 10
3.1. Evolutie van de portefeuille	p. 10
3.2. Commerciële resultaten	p. 20
3.3. Beheer van de financiële middelen	p. 23
3.4. Beleid inzake ontwikkeling en duurzaam beheer	p. 29
3.5. Nevenactiviteit van Asset Management voor derden	p. 30
4. Samenvatting van de geconsolideerde resultaten en rekeningen op 31.12.2013	p. 31
4.1. Geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema	p. 32
4.2. Geconsolideerde balans	p. 35
5. Vastgoedpatrimonium op 31.12.2013	p. 37
6. Gebeurtenissen na 31.12.2013	p. 39
7. Informatie betreffende de aandelen en obligaties	p. 39
7.1. Beursprestatie	p. 39
7.2. Dividend van het boekjaar 2012	p. 41
7.3. Dividend van het boekjaar 2013	p. 41
7.4. Conversie van bevoorrechte aandelen	p. 42
7.5. Aandeelhouderschap	p. 42
8. Corporate Governance	p. 43
9. Agenda 2014 van de aandeelhouder	p. 44
Bijlage	
Geconsolideerd globaal resultaat – Schema Koninklijk Besluit van 07.12.2010	p. 45



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

1. Samenvatting van de activiteiten en geconsolideerde kerncijfers

1.1. Samenvatting van de activiteiten

Het netto courant resultaat – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) bedraagt € 119,2 miljoen voor het boekjaar 2013, in vergelijking met € 121,8 miljoen voor het boekjaar 2012. Per aandeel komt dit neer op een resultaat van € 6,78 voor het jaar 2013, tegenover € 7,61 voor het jaar 2012, hetzij een daling met 10,9%. Deze daling kan verklaard worden, enerzijds, door de betaling in 2012 door Belfius Bank van een niet-weerkerende verbrekingsvergoeding voor haar huurovereenkomst voor de gebouwen Livingstone I en II, voor een bedrag van € 0,70 per aandeel en anderzijds door de toename van het aantal aandelen dat deelgerechtigd is in het resultaat. Dit aantal steeg van 16 015 572 op 31.12.2012 naar 17 593 767 op 31.12.2013. Het netto courant resultaat – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) van € 6,78 overtreft het vooruitzicht van € 6,74 voor het boekjaar 2013.

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 de bovenvermelde winst van 88,5%.

Het resultaat op de portefeuille – aandeel van de Groep daalt van € 0,6 miljoen op 31.12.2012 naar € -46,2 miljoen op 31.12.2013, waarvan € 26,3 miljoen variatie in de reële waarde van het beleggingsvastgoed en € -21,0 miljoen waardevermindering (“impairment”) van de goodwill op de Pubstone portefeuille. De variatie in de reële waarde van het beleggingsvastgoed op 31.12.2013 is negatief als gevolg van de waardeverlaging van een aantal kantoorgebouwen die binnen de vijf jaar grondig zullen worden gerenoveerd. Bij een ongewijzigde samenstelling ligt de reële waarde van de portefeuille 0,78% lager dan op 31.12.2012. De waardevermindering van de goodwill van Pubstone bedraagt op 31.12.2013 € -21,0 miljoen, in vergelijking met € -7,1 miljoen op 31.12.2012. Dit kan verklaard worden door een grondige update op het einde van het boekjaar 2013 van de parameters gebruikt bij de berekening van de gebruikswaarde van de portefeuille van cafés. Deze waardevermindering heeft geen invloed op de waardering van deze portefeuille, die integendeel op 31.12.2013 een latente meerwaarde van € 1,3 miljoen boekte.

In totaal bedraagt het netto resultaat – aandeel van de Groep € 58,7 miljoen voor het jaar 2013, in vergelijking met € 98,1 miljoen voor het jaar 2012. Dit komt neer op een resultaat per aandeel van € 3,34 voor het boekjaar 2013, tegenover € 6,12 voor het boekjaar 2012.

In 2013 investeerde Cofinimmo € 41,2 miljoen in bouw-, uitbreidings- en renovatiewerken van zorgvastgoed in België en in Frankrijk. De Groep verwierf eveneens voor € 8,0 miljoen, drie voormalige kantoorgebouwen om te bouwen tot ziekenhuizen voor acute zorg in Nederland¹. De drie activa zijn verhuurd aan de Nederlandse uitbaters Bergman Clinics en Equipe Zorgbedrijven Holding (zie lager) voor een initiële duur van 15 jaar.

¹ Waarvan € 1,4 miljoen onder voorbehoud van de aflevering van de vergunning vereist om het activa om te bouwen tot een ziekenhuis voor acute zorg.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

De reconversiewerken van de kantoorgebouwen Woluwe 34 en Livingstone I in wooneenheden zijn gestart. Beide werven zouden begin 2015 moeten eindigen. Op de publicatiedatum van dit persbericht zijn respectievelijk 74% en 50% van de appartementen in aanbouw gereserveerd of verkocht. De renovatiewerken van het kantoorgebouw Livingstone II zijn in maart 2013 gestart. Hun oplevering is voorzien voor augustus 2014. De commercialisering van het gebouw gaat veelbelovend vooruit. Begin september 2013 vond de oplevering van de heropbouwwerken van de Residentie voor studentenhuysvesting Nelson Mandela in Brussel plaats. Het gebouw is verhuurd aan de Universit  Libre de Bruxelles tot juli 2039.

Wat het eigen vermogen betreft, heeft de vennootschap naast de herinvestering van 52,7% van de dividenden 2012 in nieuwe aandelen ten bedrage van   43,9 miljoen, ook eigen aandelen verkocht voor   92,6 miljoen. Ze verzamelde verder fondsen door vijf nieuwe kredietlijnen te ondertekenen voor een totaal bedrag van   270,0 miljoen en door converteerbare en niet converteerbare obligaties uit te geven voor respectievelijk   190,8 miljoen en   50,0 miljoen. Eind 2013 zijn alle schulden die in 2014 vervallen en 58% van de schulden die in 2015 vervallen, geherfinancierd. De geconsolideerde schuldratio van de Groep bedraagt 48,9% op 31.12.2013, 1% lager dan 12 maanden eerder.

1.2. Geconsolideerde kerncijfers

Algemene gegevens

(x € 1 000 000)	31.12.2013	31.12.2012
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 347,0	3 308,6
(x € 1 000)	31.12.2013	31.12.2012
Vastgoedresultaat	216 909	222 373
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	185 619	188 839
Financieel resultaat	-74 935	-83 877
Netto courant resultaat (aandeel Groep)	104 924	97 486
Resultaat op de portefeuille (aandeel Groep)	-46 187	586
Netto resultaat (aandeel Groep)	58 737	98 072
(in %)	31.12.2013	31.12.2012
Beheerkosten/Gemiddelde patrimoniumwaarde ¹	0,83%	0,87%
Operationele marge	85,57%	84,92%
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten ² (in jaren)	11,6	11,7
Bezettingsgraad ³	95,43%	95,71%
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	7,03%	7,01%
Netto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,55%	6,55%
Gemiddelde rentevoet van de schulden ⁴	3,92%	4,11% ⁵
Schuldratio ⁶	48,87%	49,90%
Loan-to-value ratio ⁷	49,61%	51,21%

Gegevens per aandeel⁸ (in €)

Resultaten	31.12.2013	31.12.2012 ⁹
Netto courant resultaat – aandeel Groep - exclusief IAS 39 impact	6,78	7,61
IAS 39 impact	-0,82	-1,52
Netto courant resultaat – aandeel Groep	5,96	6,09
Gerealiseerd resultaat op de portefeuille	-0,02	0,02
Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille ¹⁰	-2,60	0,01
Netto resultaat – aandeel Groep	3,34	6,12

¹ Gemiddelde waarde van het patrimonium vermeerderd met de waarde van de afgestane huurinkomsten van gebouwen waarvan de onderhoudskosten eigen aan de eigenaar steeds 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 de geschatte huurwaarde voor de leegstaande gebouwen.

⁴ Bankmarges inbegrepen.

⁵ Tot eind 2012 werd in de berekening van de gemiddelde rentevoet van de leningen rekening gehouden met de afschrijvingskosten van de afdekkingsinstrumenten met betrekking tot de periode. Als gevolg van de herstructurering van het indekkingschema 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 31.12.2012 zou zijn toegepast, zou de gemiddelde rentevoet van de leningen op die datum 3,77% i.p.v. 4,11% geweest zijn.

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

⁷ Ratio berekend als: Netto financiële schulden / Reële waarde van het patrimonium en de financiële leasingvorderingen.

⁸ Gewone en bevoorrechte aandelen.

⁹ De berekening per aandeel van de resultaten op 31.12.2012 houdt rekening met de verkoop van 8 000 eigen aandelen in januari 2013.

¹⁰ Het gaat hoofdzakelijk om de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en om de impact van de waardeverminderingstest van de goodwill.



together
in real estate

Cofinimmo

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

Intrinsieke waarde per aandeel	31.12.2013	31.12.2012¹
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2012	91,79	85,66
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ³ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2012	96,26	90,31

Verwaterde intrinsieke waarde per aandeel⁴	31.12.2013	31.12.2012¹
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in reële waarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2012	95,74	88,23
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ³ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2012	99,55	92,35

Key performance indicatoren volgens het EPRA referentiesysteem⁵ (in € per aandeel)

	31.12.2013	31.12.2012
EPRA resultaat	6,78	7,61 ¹
EPRA Netto-Actief Waarde (NAW)	98,85	102,04 ¹
EPRA Aangepaste NAW (NNNAW)	95,74	94,38 ¹
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	6,20%	6,19%
EPRA Aangepast NIR	6,16%	6,10%
EPRA Huurleegstand	5,04%	4,70%
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)	18,87%	18,69%
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)	16,01%	16,17%

¹ Houdt rekening met de verkoop van 8 000 eigen aandelen in januari 2013.

² Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsbelasting) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.

³ Investeringswaarde: vóór aftrek van transactiekosten.

⁴ Uitgaande van de theoretische omzetting van de converterbare obligaties uitgegeven door Cofinimmo, van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen uitgegeven door Cofinimur I en van de aandelenopties.

⁵ Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving op Vastgoedbevaks en zijn niet onderworpen aan een nazicht vanwege overheidsinstanties. De commissaris controleerde of de ratio's "EPRA resultaat", "EPRA NAW" en "EPRA NNNAW" werden berekend volgens de definities opgenomen in de "EPRA Best Practices Recommendations 2013" en of de financiële gegevens die gebruikt werden in de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geauditeerde geconsolideerde financiële staten opgenomen zijn.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

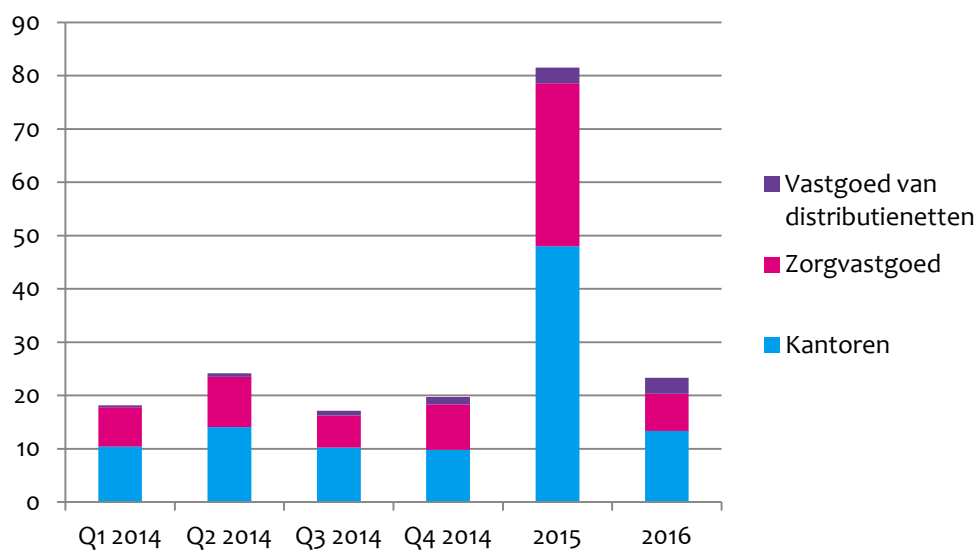
Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

2. Vooruitzichten voor 2014

Het investeringen voorzien voor de jaren 2014 tot 2016 bedragen, op basis van de thans genomen verbintenissen, € 184,0 miljoen, waarvan:

- € 105,8 miljoen voor heropbouw- en renovatiewerken van kantoorgebouwen;
- € 68,9 miljoen voor bouw-, uitbreidings- en renovatiewerken van zorgvastgoed;
- € 9,3 miljoen voor renovatiewerken van vastgoed van distributienetten.

In € miljoen:



De belangrijkste kantoorwerven zijn die van de Wetenschap 15-17 en van de Livingstone II (zie verder). Wat het zorgvastgoed betreft zijn alle te bouwen/uit te breiden/te renoveren gebouwen voorverhuurd.

Op basis van de huidige verwachtingen en naarmate er zich geen belangrijke en onverwachte gebeurtenissen voordoen, stelt de Groep zich voor het boekjaar 2014 tot doel een netto courant resultaat – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) van € 6,61 per aandeel te bereiken, 2,5% minder in vergelijking met het boekjaar 2013 (€ 6,78).

De Raad van Bestuur vindt het aangewezen om het dividend per aandeel voor het boekjaar 2014, betaalbaar in juni 2015, te verlagen en is van plan een bruto dividend per gewoon aandeel van € 5,50 aan de aandeelhouders voor te stellen, wat meer in lijn is met de verwachte cashflow per aandeel voor het boekjaar 2014.

Het voorgestelde dividend van € 5,50 voor het boekjaar 2014 komt overeen met een bruto rendement van 6,23% t.o.v. de gemiddelde beurskoers van het gewone aandeel voor het boekjaar 2013, en met een bruto rendement van 5,99% t.o.v. de netto-actief waarde van het aandeel op 31.12.2013 (in reële



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

waarde). Deze rendementen blijven aanzienlijk hoger dan het gemiddelde rendement van de Europese vastgoedvennootschappen¹

Dit voorstel zal het voorschrift van Artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 07.10.2010 naleven, in die zin dat het uitgekeerde bedrag hoger zal zijn dan het vereiste minimum van 80% van de netto opbrengst van Cofinimmo NV (niet geconsolideerd) voorzien voor 2014.

¹ De EPRA Euronext index biedt een bruto rendement in dividend van 4,51% op 31.12.2013.



together
in real estate

Cofinimmo

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

3. Overzicht van de activiteiten van 2013

3.1. Evolutie van de portefeuille

Kantoren/Andere gebouwen¹

Verkoop van een semi-industrieel gebouw

Op 27.03.2013 verkocht Cofinimmo het semi-industrieel gebouw gelegen Woluwelaan 145 te Diegem voor een bruto bedrag van € 3,8 miljoen. Dit bedrag ligt boven de investeringswaarde van het goed die door de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2012 werd bepaald.

(Her)ontwikkelingen

In de loop van 2013 investeerde de Groep € 10,8 miljoen in renovaties en herontwikkelingen in het segment van de kantoren/andere gebouwen.

De belangrijkste werven die het departement Project Management in 2013 beheerde, zijn:

Gebouw	Type werken	Oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
Livingstone II	Renovatie van kantoren	17 000m ²	Q3 2014
Tervuren 270-272	Middelzware renovatie (fases II, III, IV en V)	4 060m ²	Q3 2013
Wetenschap 15-17	Bouw van een nieuw kantoorgebouw + commerciële ruimtes op gelijkvloers + 17 appartementen	20 000m ²	/
Woluwe 34	Omvorming naar 63 appartementen + 1 kantoorruimte op gelijkvloers	6 680m ²	Q1 2015

Naast de al opgestarte maar in 2013 nog niet voltooide werven, zijn de belangrijkste werven voor 2014:

Gebouw	Type werken	Oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
Guimard 10-12	Renovatie van kantoren	15 400m ²	Q3 2015
Tervuren 270-272	Middelzware renovatie (fase VI)	3 391m ²	Q3 2014

Woluwe 34

De vereiste stedenbouwkundige en milieuvergunningen om het voormalige kantoorgebouw Woluwe 34 te verbouwen tot appartementen werden in juni 2013 toegekend. De werken zijn gestart in juli 2013 en zouden begin 2015 voltooid moeten zijn. Het totale budget voor de werf wordt geschat op € 13 miljoen, BTW niet inbegrepen. Op de publicatiedatum van dit persbericht is 74% van de appartementen verkocht of gereserveerd.

¹ De categorie « Andere gebouwen » betreft semi-industriële gebouwen, een vrijetijdsinfrastructuur en een politiecommissariaat.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

Livingstone I

De diverse vergunningen die vereist zijn voor de werken om het voormalige kantoorgebouw Livingstone I te verbouwen tot appartementen, werden toegekend in januari 2013. De werken zijn gestart in februari 2013 en hun oplevering is gepland begin 2015. Hun financiering valt volledig ten laste van de algemene ondernemer Cordeel. Cofinimmo heeft het risico dat gekoppeld is aan de commercialisering aan deze ondernemer overgedragen. De prijs die Cofinimmo zal verkrijgen op de verkoop van de appartement ligt vast en bedraagt € 24,0 miljoen. Op de publicatiedatum van dit persbericht is 50% van de appartementen verkocht of gereserveerd.

Livingstone II

De vergunningen voor de renovatiewerken van het kantoorgebouw Livingstone II werden afgeleverd in 2012. De werf werd opgestart in maart 2013 en zou voltooid moeten zijn in augustus 2014. Het budget van de werken wordt geraamd op € 21 miljoen, BTW inbegrepen. De commercialisering gaat veelbelovend vooruit.

Wetenschap 15-17

De diverse vergunningen die vereist zijn voor de herontwikkeling van het kantoorgebouw Wetenschap 15-17, werden aangevraagd. De werken zullen naar verwachting twee jaar duren en zullen starten wanneer een huurovereenkomst (eventueel gedeeltelijke) afgesloten is. Het budget van de werf wordt geraamd op € 42 miljoen, BTW inbegrepen.

Vorst 23-25

In juni 2013 werd Cofinimmo op de hoogte gebracht van de beslissing van Axa om haar zetel gelegen Vorstlaan 23-25 te 1170 Brussel na afloop van de lopende huurovereenkomst op 02.08.2017 te verlaten. De site is 11 hectaren groot en bestaat uit twee gebouwen met een totale bovengrondse oppervlakte van bijna 57 000m². Cofinimmo zal deze voortijdige beslissing van Axa benutten om zeer op voorhand de optimale herpositionering van de site in te zetten. Een addendum aan de huurovereenkomst met Axa werd al ondertekend, dat de onmiddellijke vrijgave door Axa van een deel van de grond voorziet, in ruil voor een verlengingsoptie van de lopende huurovereenkomst voor de huurder. De Groep overweegt om een residentieel project te ontwikkelen op de vrijgegeven grond.

Zorgvastgoed

Verwerving van twee kantoorgebouwen om te vormen tot ziekenhuizen voor acute zorg voor de uitbater Bergman Clinics

In de loop van 2013 verwierf Cofinimmo, via haar Nederlandse dochtervennootschap Superstone, twee voormalige kantoorgebouwen in Nederland. Deze zullen worden verbouwd tot twee ziekenhuizen voor acute zorgen die uitgerust zijn met consultatieruimtes, lokalen voor medische diagnostiek, operatieblokken en ontwaakzalen:



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

- Op 02.07.2013 verwierf Cofinimmo een voormalig kantoorgebouw in Rijswijk aan de zuidrand van Den Haag, voor een bedrag van € 3,1 miljoen. Het zal verbouwd worden tot een modern ziekenhuis voor oogheelkundige en dermatologische zorgen. De oplevering van de werken is voorzien voor eind februari 2014. Het gerenoveerde goed zal 2 133m² groot zijn en 25 parkeerplaatsen hebben.



- Op 12.12.2013 verwierf Cofinimmo een voormalig kantoorgebouw in Ede, tussen Arnhem en Utrecht, voor een bedrag van € 3,5 miljoen. Dit actief zal verbouwd worden tot een oogheelkundig ziekenhuis. De oplevering van de werken is voorzien voor april 2014. Het gerenoveerde goed zal 2 700m² groot zijn en 60 parkeerplaatsen hebben.



In beide gevallen neemt de Nederlandse Groep Bergman Clinics de financiering van de verbouwingswerken volledig ten laste en zal het beide klinieken huren via erfpachtovereenkomsten van 15 jaar met een optie om de overeenkomsten te verlengen voor een periode van tien jaar. De erfpachter moet in het tiende jaar beslissen of hij van deze optie gebruik maakt. De erfpachten leggen de onderhoudskosten en taksen ten laste van deze laatste (overeenkomsten van het “triple net” type). De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de index der consumptieprijzen voor gezinnen. De initiële huurrendementen bedragen, in “double net”¹ equivalent, 7,83% voor het actief in Rijswijk en 7,79% voor het actief in Ede.

¹ Het rendement in “double net” equivalent maakt een geldige vergelijking met de rendementen op kantoorgebouwen mogelijk.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

Verwerving van een kantoorgebouw om te vormen tot ziekenhuis voor acute zorg voor de uitbater Equipe Zorgbedrijven Holding

In december 2013 ondertekende Cofinimmo, via haar Nederlandse dochtervennootschap Superstone, een overeenkomst voor het verwerven van een voormalig kantoorgebouw in Eindhoven in het zuiden van Nederland, voor een bedrag van € 1,4 miljoen. Het gebouw zal verbouwd worden tot een ziekenhuis voor acute zorg. De koopakte zal worden ondertekend na het bekomen van de vergunning die vereist is om de verbouwingswerken uit te voeren.

Het gerenoveerde gebouw zal 3 046m² groot zijn en een honderdtal parkeerplaatsen hebben. Het totale budget van de werken wordt geraamd op € 6,0 miljoen, waarvan € 3,2 miljoen voor de bouw ten laste van Cofinimmo, en € 2,8 miljoen voor de inrichting ten laste van de uitbater Equipe. De werken zouden ten laatste in Q2 2015 opgeleverd worden.

Equipe Eindhoven, dochtervennootschap van Equipe Zorgbedrijven Holding, zal de kliniek huren via een erfpachtovereenkomst van 15 jaar met een optie om de overeenkomst te verlengen voor een periode van tien jaar. De erfpachter moet in het tiende jaar beslissen of hij van deze optie gebruik maakt. De erfpacht legt de onderhoudskosten en taksen ten laste van deze laatste (overeenkomst van het “triple net” type). De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de index der consumptieprijzen voor gezinnen. Het initiële huurrendement bedraagt, in “double net”¹ equivalent, 7,50%.

Equipe Zorgbedrijven Holding is een Nederlandse uitbater die sinds 1995 actief is. De onderneming is gespecialiseerd in plastische chirurgie en dermatologie (Velthuis Kliniek), in flebologie en proctologie (Helder Kliniek) en in chirurgie van handen en polsen (Xpert Clinic). De Groep is actief op vijf sites die allemaal in Nederland gelegen zijn.



Afstand van een revalidatiekliniek (“clinique de Soins de Suite et de Revalidation” - SSR) in Frankrijk

Op 24.10.2013 deed Cofinimmo, via één van haar Franse dochtervennootschappen, afstand van de revalidatiekliniek La Pinède die gelegen is in Sigean in Frankrijk en die sinds 30.09.2013 niet langer door de Groep Korian wordt gehuurd, voor een bruto bedrag van € 0,7 miljoen. Deze prijs ligt boven de investeringswaarde van het gebouw die de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2012 bepaalde.

¹ Het rendement in double net equivalent maakt een geldige vergelijking met de rendementen op kantoorgebouwen mogelijk.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

Bouw-, uitbreidings- en renovatiewerken

In de loop van 2013 realiseerde de Groep voor € 41,2 miljoen bouw-, uitbreidings- en renovatiewerken in het zorgvastgoedsegment in België en Frankrijk.

De belangrijkste projecten die in 2013 beheerd werden, zijn:

België					
Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (extra) bedden	(Extra) oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
Dageraad - Antwerpen	Armonea	Nieuwbouw	94 bedden	5 020m ²	Q2 2013
De Couverture (Solva) – Aalst	Senior Assist	Nieuwbouw	80 bedden + 29 serviceflats	7 894m ²	Q1 2014
Lucie Lambert – Halle	Orpea	Uitbreiding	+ 17 bedden	+ 2 614m ²	Q3 2013
Parkside – Brussel	Le Noble Age	Renovatie en uitbreiding	+ 15 bedden	2 362m ²	Q1 2013
Prinsenpark - Genk	Senior Living Group	Uitbreiding	+65 bedden + 22 serviceflats	+ 5 239m ²	Q2 2013
Zonnetij – Aartselaar	Senior Living Group	Uitbreiding	Omvorming van tweepersoonskamers in eenpersoonskamers	+ 1 216m ²	Q3 2013
Zonnewende – Aartselaar	Senior Living Group	Uitbreiding	Omvorming van tweepersoonskamers in eenpersoonskamers	+ 600m ²	Q3 2013

Frankrijk					
Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (extra) bedden	(Extra) oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
Le Clos Saint Sébastien – Saint Sébastien sur Loire	Orpea	Uitbreiding	+ 12 bedden	+ 786m ²	Q1 2014
Lo Solehl - Béziers	Korian ¹	Renovatie	+ 13 EHPA bedden	/	Q2 2013

Al deze gebouwen zijn voorverhuurd.

¹ In november 2013, hebben Korian en Medica hun plan aangekondigd om te fuseren in de loop van 2014.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET





together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

Buiten de al opgestarte maar in 2013 nog niet voltooide werven, zijn de belangrijkste geplande bouw- en renovatieprojecten voor 2014-2015:

België					
Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (extra) bedden	(Extra) oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
7 Voyes – Vedrin	Senior Assist	Renovatie (fase II)	/	/	Q4 2015
Brise d'Automne & Chêne – Ransart	Senior Assist	Renovatie en uitbreiding	+ 16 bedden + 6 serviceflats	+ 3 088m ²	Q4 2016
Damiaan – Tremelo	Senior Living Group	Renovatie en uitbreiding	/	+ 556m ²	Q1 2014
De Mouterij – Aalst	Senior Assist	Nieuwbouw	120 bedden + 13 serviceflats	7 643m ²	Q3 2014
De Nieuwe Seigneurie – Rumbeke	Armonea	Uitbreiding	+ 31 bedden	+ 1 688m ²	Q2 2015
De Nootelaer – Keerbergen	Senior Living Group	Uitbreiding	+ 5 serviceflats	+ 500m ²	Q1 2015
Den Brem - Rijkevorsel	Armonea	Uitbreiding	+ 36 bedden	+ 1 300m ²	Q2 2015
Les Jours Heureux – Lodelinsart	Senior Assist	Nieuwbouw	20 bedden	1 345m ²	Q1 2014
Noordduin – Koksijde	Armonea	Nieuwbouw	87 bedden	6 440m ²	Q1 2015
Saint Ignace – Laeken (Brussel)	Senior Assist	Renovatie	/	/	Q3 2014
Susanna Wesley – Ukkel (Brussel)	Armonea	Nieuwbouw	87 bedden	4 960m ²	Q2 2015
Vishay – Evere (Brussel)	Armonea	Nieuwbouw	165 bedden	8 565m ²	Q4 2014

De Nieuwe Seigneurie – Rumbeke (project)





together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

Frankrijk					
Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (extra) bedden	(Extra) oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
Debussy – Carnoux en Provence	Medica ¹	Uitbreiding	+ 20 bedden	+ 1 370m ²	Q3 2015
Frontenac – Bram	Korian ¹	Renovatie en uitbreiding	+ 8 bedden	+ 700m ²	Q2 2014
Gléteins – Jassans-Riottier	Korian ¹	Renovatie en uitbreiding	+ 30 bedden	+ 2 567m ²	Q4 2015
Les Lubérons – Le-Puy-Sainte-Réparate	Korian ¹	Renovatie en uitbreiding	+ 25 bedden	+ 1 400m ²	Q3 2015
William Harvey – Saint Martin d'Aubigny	Korian ¹	Renovatie en uitbreiding	+ 10 bedden	+ 670m ²	Q1 2015

Deze gebouwen zijn eveneens voorverhuurd.

Vastgoed van distributienetten

Verwerving van twee verzekeringsagentschappen in Frankrijk

Op 18 en 28 november 2013 verwierf Cofinimmo via haar Franse dochteronderneming Cofinimur I, twee verzekeringsagentschappen die respectievelijk gelegen zijn in Oullins en Corbeil-Essonnes (Frankrijk), voor een totaal bruto bedrag van € 0,6 miljoen.

Beide agentschappen zijn voor een vaste termijn van negen jaar verhuurd aan MAAF². De agentschappen van Oullins en Corbeil-Essonnes leveren een bruto huurrendement van respectievelijk 7,59% en 7,88% op.

Verkoop van vijf verzekeringsagentschappen in Frankrijk

In de loop van 2013 verkocht Cofinimmo, via haar Franse dochtervennootschap Cofinimur I, vijf verzekeringsagentschappen gelegen in Avignon, Noisiel, Marseille, Riom en Vernon, voor een totaal bruto bedrag van € 1,5 miljoen. Dit is meer dan de investeringswaarde van de activa die de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2012 bepaalde.

Ter herinnering, toen Cofinimmo de portefeuille van MAAF agentschappen eind 2011 verwierf, stonden vijf van de 265 agentschappen leeg en hadden vijf andere een onzekere huurovereenkomst van één

¹ In november 2013, hebben Korian en Medica hun plan aangekondigd om te fuseren in de loop van 2014.

² Dochtervennootschap van de Franse verzekeringsgroep Covéa. De Groep Cofinimmo verwierf in december 2011 reeds een portefeuille van 263 verzekeringsagentschappen die verhuurd zijn aan MAAF. Zie ook ons persbericht van 21.12.2011 op onze website.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

jaar¹. Op de publicatiedatum van dit persbericht zijn zeven van deze tien risicoactiva reeds verkocht. Op deze verkopen werd een meerwaarde gerealiseerd die gemiddeld 5% bedraagt van de laatste investeringswaarde die de onafhankelijke vastgoeddeskundige bepaalde.

Verkoop van drie cafés in België en van één café in Nederland

In de loop van 2013 verkocht Cofinimmo eveneens drie cafés in België (Brussel, Hoegaarden en Namen) en één café in Nederland (Dordrecht) voor een totaal bruto bedrag van € 1,8 miljoen. Dit bedrag ligt boven de investeringswaarde die de onafhankelijke vastgoedexpert op 31.12.2012 bepaalde.

Sinds de verwerving van de portefeuille van 1 068 cafés eind 2007 zijn 21 cafés verkocht. Op deze verkopen werd een meerwaarde gerealiseerd die gemiddeld 34% bedraagt van de laatste investeringswaarde die de onafhankelijke vastgoeddeskundige bepaalde.

Ontwikkelingen

In de vastgoedportefeuille van distributienetten werden in 2013 renovatiewerken uitgevoerd voor een totaal bedrag van € 3,2 miljoen dat als volgt kan worden uitgesplitst:

- Pubstone België: € 2,3 miljoen;
- Pubstone Nederland: € 0,8 miljoen;
- Cofinimur I Frankrijk : € 0,1 miljoen.

Publiek-Private Samenwerkingen

Oplevering van de heropbouwwerken van een gebouw voor studentenhuysvesting in Brussel

Op 11.09.2013 werden de heropbouwwerken van de Residentie voor studentenhuysvesting Nelson Mandela, gelegen Wedrennenlaan in Brussel, opgeleverd. Ter herinnering, Cofinimmo werd in april 2012 weerhouden in het kader van de aanbesteding van de Universit  Libre de Bruxelles (ULB) voor een Publiek-Private Samenwerking voor twee gebouwen voor studentenhuysvesting, waarvan hetgene gelegen Wedrennenlaan te Brussel, grondig moest worden gerenoveerd².

Het budget dat Cofinimmo voor de renovatie investeerde, bedraagt € 14,2 miljoen, BTW inbegrepen. Het actief is tot juli 2039 verhuurd aan ULB. Nadien wordt het opnieuw de volle eigendom van de Universiteit.

Bouw van een gevangenis in Leuze-en-Hainaut (België)

De bouwwerken van de gevangenis van Leuze-en-Hainaut zijn gestart in juli 2012 en werden voortgezet in 2013. Hun oplevering is voorzien in het tweede kwartaal van 2014. Het totale budget van de werf bedraagt € 105,6 miljoen en wordt ten laste genomen door de SPV Future Prison, met eigen vermogen en met een bouwkrediet. Ter herinnering, SPV Future Prison is voor 50% eigendom van Cofinimmo, voor 49% van Cordeel Zetel Temse en voor 1% van Willemen.

¹ Zie ook ons persbericht van 21.12.2011 op onze website.

² Zie ook ons persbericht van 23.04.2012 op onze website.



together
in real estate

Cofinimmo

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

Bij de oplevering van de werken zal Cofinimmo het saldo van de aandelen van de SPV overnemen en het bouwkrediet terugbetalen via de verkoop van 90% van de vorderingen die voortvloeien uit de investeringsvergoeding die over een periode van 25 jaar loopt. FPR Leuze is met KBC Bank het bouwkrediet en de toekomstige verkoop van de vorderingen op de investeringsvergoeding overeengekomen. De verwachte interne-opbrengstvoet (IRR) is 10%.

“Roll-forward” van de globale portefeuille, in investeringswaarde (x € 1 000 000):

Investeringswaarde van de globale portefeuille op 31.12.2012		3 436,1
Kantoren		-4,0
	Renovaties	10,8
	Verkopen	-14,8
	Livingstone I	-14,0
	Woluwe 34	-0,7
	Andere	-0,1
Zorgvastgoed		47,5
	Verwervingen	6,6
	Ziekenhuis Rijswijk (Nederland)	3,1
	Ziekenhuis Ede (Nederland)	3,5
	Bouw- en renovatiewerken	41,3
	Verkopen	-0,4
	Revalidatiekliniek Pinède – Sigean (Frankrijk)	-0,4
Vastgoed van distributienetten		1,0
	Verwervingen	0,6
	Agentschap Oullins (Frankrijk)	0,2
	Agentschap Corbeil-Essonnes (Frankrijk)	0,4
	Renovaties	3,2
	Verkopen	-2,6
	5 agentschappen (Frankrijk)	-1,4
	3 cafés (België)	-1,0
	1 café (Nederland)	-0,2
Andere gebouwen		-3,7
	Verkopen	-3,7
	Woluwelaan 145	-3,7
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren		25,3
Variaties in de investeringswaarde van vastgoedbeleggingen		-23,3
Investeringswaarde van de globale portefeuille op 31.12.2013		3 478,9



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

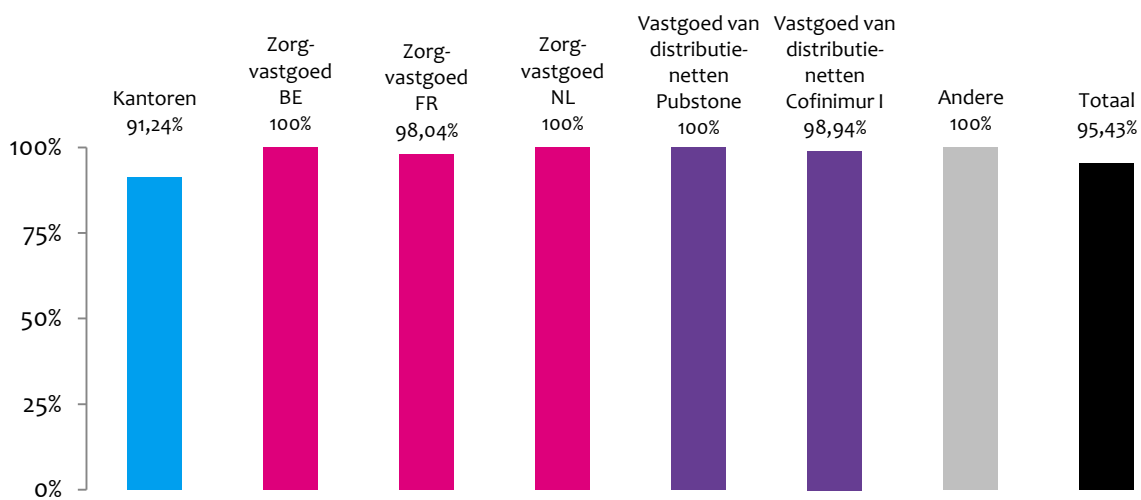
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

3.2. Commerciële resultaten

Tijdens het boekjaar 2013 ondertekende Cofinimmo huurovereenkomsten voor meer dan 66 150m² kantoren. Dit komt overeen met contractueel gewaarborgde inkomsten, min huurkortingen, van € 41,8 miljoen¹. De belangrijkste transacties betreffen de gebouwen Bourget 40, 44 en 50, Guimard 10-12, Noordkustlaan 16 en Maire 19 – Doornik.

Bezettingsgraad



Ter vergelijking: de bezettingsgraad op de Brusselse kantorenmarkt bedroeg 89,3% op 31.12.2013 (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 07.02.2014, 07:40 CET

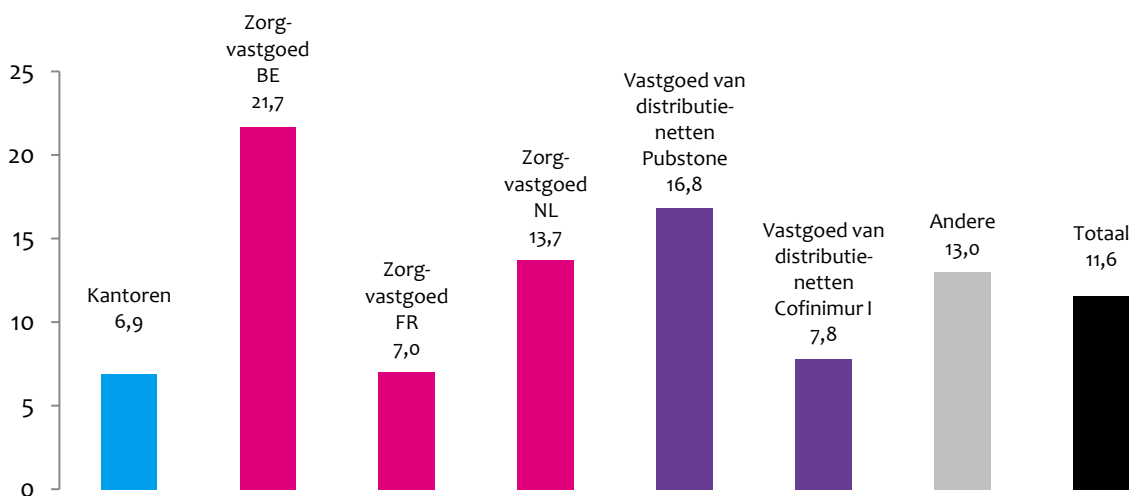
Belangrijkste huurders

Huurders	Contractuele huurinkomsten	Gemiddelde resterende looptijd (in jaren)
AB InBev	13,5%	16,8
Belgische overheidssector	12,6%	16,0
Medica ¹	8,6%	19,5
Armonea	8,4%	20,8
Korian ¹	7,7%	7,0
Top 5 huurders	50,8%	16,2
Groep Axa	5,2%	3,6
Internationale overheidssector	4,6%	5,0
Orpea	4,1%	12,0
MAAF	3,5%	7,8
Senior Assist	3,0%	23,7
Top 10 huurders	71,2%	14,2
Top 20 huurders	81,2%	13,3
Andere huurders	18,8%	4,4
TOTAAL	100,0%	11,6

De huurders uit de overheidssector vertegenwoordigen 35,4% van de portefeuille in het kantorensegment en waarborgen bijgevolg een grote stabiliteit van de huurinkomsten.

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten

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



¹ In november 2013, hebben Korian en Medica hun plan aangekondigd om te fuseren in de loop van 2014.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

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 12,5 jaar.

Maturiteit van de portefeuille

Huurcontracten > 9 jaar	51,9%
Kantoren (overheidssector)	11,1%
Zorgvastgoed	23,5%
Vastgoed van distributienetten Cofinimur I	1,9%
Vastgoed van distributienetten Pubstone	13,5%
Kantoren (private sector)	0,1%
Andere	1,7%
Huurcontracten 6-9 jaar	14,2%
Kantoren	5,7%
Zorgvastgoed	7,5%
Vastgoed van distributienetten Cofinimur I	1,0%
Huurcontracten < 6 jaar	33,9%
Kantoren	29,9%
Zorgvastgoed	3,2%
Vastgoed van distributienetten Cofinimur I	0,6%
Andere	0,2%

Meer dan de helft van de huurcontracten zijn afgesloten voor lange termijn (meer dan negen jaar).



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

3.3. Beheer van de financiële middelen

Financiering

Verkoop van eigen aandelen voor € 92,6 miljoen bruto

Tijdens de eerste jaarhelft van 2013 verkocht Cofinimmo 1 056 283 eigen gewone aandelen aan een gemiddelde bruto prijs van € 87,69 per aandeel (gemiddelde netto prijs van € 86,78 per aandeel), en versterkte aldus haar eigen vermogen met € 91,7 miljoen. 989 413 van deze 1 056 283 eigen aandelen werden verkocht via een “accelerated bookbuilding offering”-methode aan een bruto prijs van € 87,50 per aandeel¹.

Versterking van het eigen vermogen met € 43,9 miljoen door de dividenduitkering in aandelen

In totaal werden 52,7% van de dividendcoupons voor 2012 geherinvesteerd door Cofinimmo aandeelhouders in nieuwe gewone aandelen. Hierdoor nam het eigen vermogen toe met € 43,9 miljoen. De inschrijvingsprijs van de nieuwe aandelen bedroeg € 82,875².

Plaatsing van converteerbare obligaties voor een bedrag van € 190,8 miljoen

Op 20.06.2013 sloot Cofinimmo met succes een plaatsing af van converteerbare obligaties voor een totaal bedrag van € 190,8 miljoen. De obligaties vervallen op 20.06.2018 en zijn converteerbaar in gewone aandelen van de vennootschap. Ze werden uitgegeven en zijn terugbetaalbaar op hun vervaldag tegen 100% van de nominale waarde van € 108,17 per obligatie. De coupon van 2% is jaarlijks betaalbaar op het einde van de periode. De obligaties zijn genoteerd op de gereguleerde markt van de Beurs van Luxemburg.

De houders van de converteerbare obligaties hebben het recht op gewone Cofinimmo aandelen in een verhouding van één aandeel per obligatie. De initiële conversieprijs, die eveneens de inschrijvingsprijs was, is gelijk aan de nominale waarde van € 108,17 en houdt rekening met een premie van 27,50% bovenop de referentieprijs van het aandeel³.

Overeenkomstig het Koninklijk Besluit inzake Vastgoedbevaks van 07.12.2010, werden de obligaties in eerste instantie aangeboden en op een voorlopige basis toegewezen (onderworpen aan een *clawback*) aan institutionele investeerders na een “accelerated bookbuilding”- procedure, en nadien aan bestaande particuliere en institutionele aandeelhouders gedurende een driedaagse voorkeuroewijzingsperiode. Aandeelhouders die in totaal 1,69% van het kapitaal van Cofinimmo vertegenwoordigen, hebben gebruik gemaakt van hun voorkeuroewijzingsrechten om deel te nemen aan het aanbod⁴.

¹ Zie eveneens onze persberichten van 25.03.2013 en 26.03.2013 op onze website.

² Zie eveneens onze persberichten van 08.05.2013 en 06.06.2013 op onze website.

³ De referentieprijs van het aandeel van € 84,8364 vertegenwoordigt de gewogen gemiddelde prijs van de gewone aandelen van de vennootschap op Euronext Brussels vanaf de lancering tot de prijsbepaling. Zie de prospectus voor deze operatie op onze website voor meer details rond de conversieprijs.

⁴ Zie eveneens onze persberichten van 11.06.2013 en 17.06.2013, alsook de prospectus voor deze operatie, op onze website.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

Private plaatsing van niet-converteerbare obligaties voor een bedrag van € 50,0 miljoen

Op 09.10.2013 sloot Cofinimmo met succes een private plaatsing van niet-converteerbare obligaties af met een looptijd van vier jaar, voor een totaal bedrag van € 50 miljoen en met een vaste coupon van 2,78%. De obligaties werden geplaatst door Bank Degroof bij een beperkt aantal institutionele investeerders.

Ondertekening van vijf kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 270,0 miljoen

Begin februari 2013 sloot Cofinimmo twee nieuwe kredietlijnen af ter vervanging van twee bestaande kredietlijnen die vervielen. Beide kredietlijnen, elk voor een bedrag van € 50 miljoen, hebben een looptijd van respectievelijk drie en vijf jaar.

In juli 2013 werden drie andere kredietlijnen onderhandeld. Het gaat om twee kredietlijnen van elk € 50 miljoen, die respectievelijk in 2018 en 2019 vervallen, en om één kredietlijn van € 70 miljoen, die in maart 2018 vervalt en die een bestaande kredietlijn die in maart 2014 vervalt, vervangt.

Schuldenlast

Structuur van de schuld

Op 31.12.2013 bedroegen de geconsolideerde financiële schulden van de Cofinimmo Groep € 1 722,2 miljoen. Ze bestonden uit:

- € 394,4 miljoen van vier obligatieleningen:

Emittent	Nominaal bedrag (x 1 000 000)	Uitgifte -prijs	Coupon	Datum van uitgifte	Datum van verval
Cofinimmo Luxembourg SA	€ 100,0	101,434%	5,25%	15.07.2004	15.07.2014
Cofinimmo NV	€ 100,0	102%	5,00%	25.11.2009	25.11.2014
Cofinimmo NV	€ 140,0	100%	3,55%	26.07.2012	07.02.2020
Cofinimmo NV	€ 50,0	100%	2,78%	23.10.2013	23.10.2017

De obligaties worden in de balans tegen hun marktwaarde gewaardeerd.

- € 373,1 miljoen van twee obligatieleningen converteerbaar in Cofinimmo aandelen:

Emittent	Nominaal bedrag (x 1 000 000)	Uitgifte -prijs	Coupon	Datum van uitgifte	Datum van verval
Cofinimmo NV	€ 173,3	100%	3,125%	28.04.2011	28.04.2016
Cofinimmo NV	€ 190,8	€ 108,17	2,00%	20.06.2013	20.06.2018

De obligaties worden in de balans tegen hun marktwaarde gewaardeerd.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

- € 118,2 miljoen handelspapier, waarvan € 103,2 miljoen met een looptijd korter dan één jaar en € 15,0 miljoen met een beginlooptijd langer dan drie jaar;
- € 4,2 miljoen die overeenkomt met de geactualiseerde waarde van de minimumcoupon van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen die door Cofinimur I in december 2011 werden uitgegeven;
- € 816,9 miljoen bilaterale bankkredieten op middellange en lange termijn, met een beginlooptijd van drie tot tien jaar, aangegaan bij negen banken;
- € 15,4 miljoen overige leningen en voorschotten (debetsaldi op rekeningen).

Op 31.12.2013, bedroeg de geconsolideerde kortlopende financiële schuld van Cofinimmo € 455,5 miljoen, waarvan:

- € 103,2 miljoen handelspapier met een looptijd korter dan één jaar;
- € 344,4 miljoen te vervallen schuld, waarvan € 204,4 miljoen twee obligaties betreft en € 140,0 miljoen bankschulden zijn;
- € 7,9 miljoen overige leningen en voorschotten (debetsaldi op rekeningen).

De totaliteit van deze kortlopende financiële schulden voor een bedrag van € 455,5 miljoen is volledig gedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen op lange termijn voor een totaal bedrag van € 613,7 miljoen op 31.12.2013.



together
in real estate

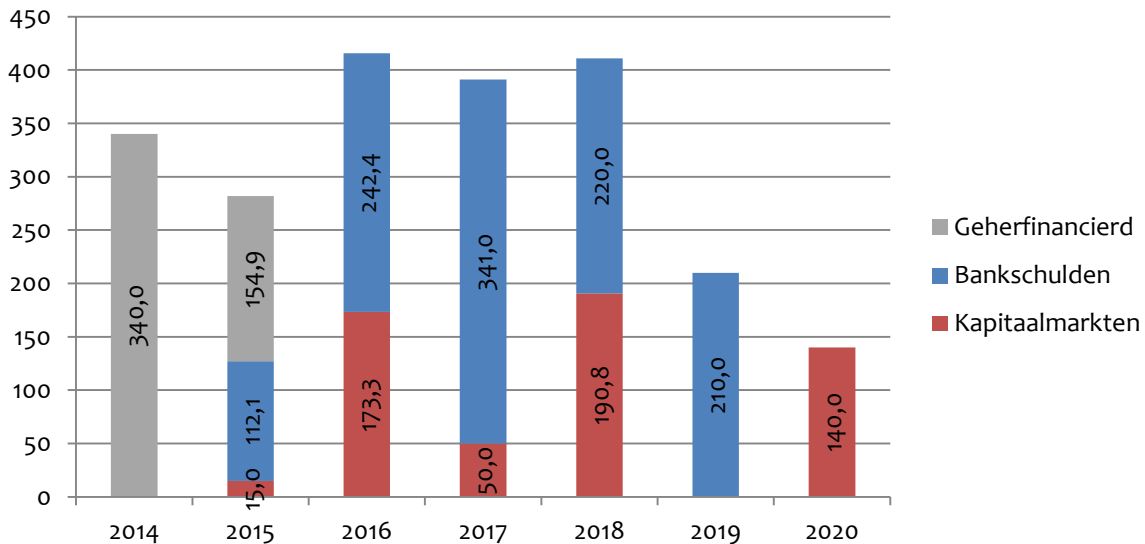
Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

Vervaldagen van de financiële verbintenissen op lange termijn¹ van € 2 189,5 miljoen (in € miljoen):



De financiële verbintenissen op lange termijn, voor een totaal bedrag in omloop van € 2 189,5 miljoen op 31.12.2013, vervallen op gespreide wijze tot in 2020. De schulden die vervallen in 2014 zijn voor 100% geherfinancierd, evenals 58% van diegene die in 2015 vervallen.

De gemiddelde looptijd van de schuld van Cofinimmo (met uitzondering van de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier die volledig gedekt zijn door de beschikbare schijven op de kredietlijnen op lange termijn) bedraagt 3,8 jaar op 31.12.2013, zoals ook op 31.12.2012.

De gemiddelde rente van de schuldenlast van Cofinimmo, bankmarges inbegrepen, bedraagt 3,92% voor het boekjaar 2013, in vergelijking met 3,77% voor het boekjaar 2012².

Geconsolideerde schuldratio's

Op 31.12.2013 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldratio's na. De reglementaire schuldratio³ van Cofinimmo bedraagt 48,87% (vs 49,90% op 31.12.2012) en is coherent met het gematigde risicoprofiel van de activa en de cashflow en in het bijzonder met de lange resterende looptijd van de afgesloten huurovereenkomsten. Ter herinnering, de wettelijk toegelaten limiet voor Vastgoedbevaks is 65%. De *Loan-to-Value* schuldratio⁴ bedraagt daarentegen 49,61% op 31.12.2013.

¹ Deze vervaldagenplanning houdt rekening met het kapitaal van de financiële verbintenissen en niet met de betalingen van de interesten (over het algemeen op een maandelijkse of driemaandelijkse basis) noch met de verwachte cashflows van de afgeleide producten.

² Tot eind 2012 werd in de berekening van de gemiddelde rentevoet van de schulden rekening gehouden met de afschrijvingskosten van de afdekkingsinstrumenten met betrekking tot de periode. Als gevolg van de herstructurering van het indekkingschema 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 31.12.2012 zou zijn toegepast, zou de gemiddelde rentevoet van de schulden op die datum 3,77% geweest zijn, i.p.v. 4,11% zoals gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2012.

³ Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de regelgeving op Vastgoedbevaks als: Financiële en andere schulden / Totaal der activa.

⁴ Ratio berekend als: Netto financiële schulden / Reële waarde van het patrimonium en de financiële leasingvorderingen.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

Wanneer de kredietovereenkomsten die Cofinimmo heeft afgesloten, verwijzen naar een schuldlimiet, verwijzen ze naar de reglementaire ratio en is die begrensd op 60%.

Renteafdekking

Tijdens het boekjaar 2013 heeft Cofinimmo haar renteafdekkingsschema geherstructureerd.

COLLARs, die bestaan uit een gekochte CAP en een verkochte FLOOR, werden voor de periode 2013-2015 geannuleerd¹. Deze annulering had een dubbel doel. Enerzijds werden converteerbare obligaties uitgegeven voor een bedrag van € 190,8 miljoen met een vaste coupon van 2%, waardoor de af te dekken schuld met vlottende rente daalde. Anderzijds maakte Cofinimmo van de gelegenheid gebruik om de verwachte lasten van de verkochte FLOORs voor 2014 en 2015 te verminderen, wat een gunstige impact zal hebben op het resultaat van deze beide boekjaren.

De totale kost van de herstructurering bedraagt € 25,5 miljoen, waarvan € 20,4 miljoen werd geboekt in de resultatenrekeningen op 31.12.2013². Het saldo zal volgens de toe te passen boekhoudkundige regels in 2014 en 2015 worden geboekt.

Er werden overigens bijkomende afdekkingen gerealiseerd onder de vorm van renteswaps voor een bedrag van € 200 miljoen voor de periode 2018-2019, en voor een bedrag van € 500 miljoen voor de periode 2020-2022.

¹ Voor meer details over deze herstructurering, zie eveneens ons persbericht van 31.07.2013 op onze website.

² Onder de rubriek "Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva" van het Globaal Resultaat volgens het schema van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 en onder de rubriek "Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)" van de resultatenrekeningen volgens het analytisch schema.



together
in real estate

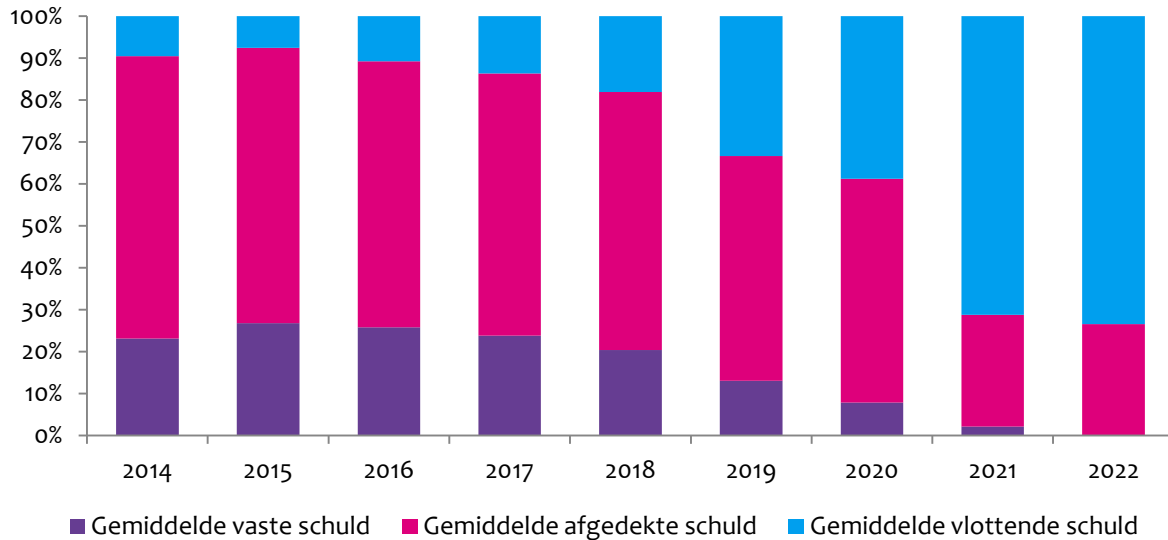
Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

Situatie van de afdekking van het renterisico voor de komende jaren op 30.06.2013 (in € miljoen):



Bij een constante schuldenlast bedraagt het afdekkingniveau¹ van het renterisico meer dan 90% tot half 2017.

Financiële rating

In februari 2013 heeft het financiële ratingbureau Standard & Poor's de financiële notering van Cofinimmo herzien. Voortaan bedraagt deze BBB- voor de lange termijn en A-3 voor de korte termijn. De redenen voor deze wijziging zijn de schuldgraad die hoger ligt dan het gemiddelde binnen de sector en het gebrek aan transacties op de Brusselse kantorenmarkt.

De schuldgraad van Cofinimmo is intussen gedaald dankzij de plaatsing van eigen aandelen, terwijl minder dan de helft van de dividenden van het boekjaar 2012 in contanten en het saldo (52,7%) in nieuwe aandelen werden uitbetaald.

¹ Berekend op basis van de "in-the-money" afgeleide instrumenten: IRS en verkochte FLOORS.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

3.4. Beleid inzake ontwikkeling en duurzaam beheer

Green Charter

Cofinimmo stelt haar huurders van kantoren sinds 01.01.2012 een Green Charter voor. Het gaat om een samenwerkingsovereenkomst die Cofinimmo, Cofinimmo Services en de huurder ondertekenen om duurzame ontwikkeling actief te bevorderen en alle partijen aan te moedigen om de milieu-impact van een gehuurd goed te verlagen.

Sinds de lancering van het charter hebben 19 huurders het ondertekend. Samen vertegenwoordigen zij 15,5% van alle huurders van de kantorenportefeuille van Cofinimmo (115 700m²).

ISO 14001:2004 certificering

Het bureau Veritas heeft de certificering van het Milieumanagementsysteem (MMS) van de Cofinimmo gebouwen hernieuwd volgens de ISO14001:2004 norm. Deze certificering heeft betrekking op zowel het beheer van de maatschappelijke zetel, als op het verhuringsbeheer van de kantorenportefeuille en op het beheer van zware werken en renovatieprojecten van de globale portefeuille.

Invoering van een software voor het beheer van de energiegegevens

In de loop van 2013 investeerde Cofinimmo in een software voor het beheer van de energiegegevens teneinde potentiële besparingen en de impact van de gerealiseerde investeringen om het energiegebruik te verlagen, beter te kunnen identificeren. Alle gegevens over het verbruik in de gemeenschappelijke ruimten die Cofinimmo Services beheert en het private verbruik dat de diverse huurders op vrijwillige basis aanleveren, worden hierin opgenomen.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

3.5. Nevenactiviteit van Asset Management voor derden

Nadat zij de vereiste administratieve vergunningen verkreeg, richtte Cofinimmo Investissements et Services (het voormalige Cofinimmo France), een 100% dochtervennootschap van Cofinimmo NV, in 2013 een filiaal op in België om bepaalde “origination”- en beheerdiensten van vastgoed aan te bieden aan derden buiten de Cofinimmo Groep. Deze diensten worden geleverd in het kader van mandaten die vergoed worden door institutionele beleggers. De dienstenactiviteit moet binnen deze vennootschap een nevenactiviteit blijven in vergelijking met de inkomsten uit haar vastgoed en participaties.

Naast het financieel resultaat dat dit initiatief de Cofinimmo Groep kan opleveren, heeft het eveneens tot doel haar activiteit bij haar klanten-huurders te verruimen indien deze laatste projecten in België of in het buitenland voorstellen in sectoren die zij goed kent maar die niet in haar balans mogen worden geboekt, ofwel omdat er hiervoor tijdelijk niet voldoende financiële middelen aan een redelijke kostprijs beschikbaar zijn, ofwel omdat de limieten in de spreiding van haar beleggingsrisico's bereikt werden.

In de loop van 2013 bestond deze activiteit uit het adviseren van een verzekeraar bij het verwerven van drie zorgcentra in België.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

4. Samenvatting van de geconsolideerde resultaten en rekeningen op 31.12.2013

De commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Frank Verhaegen, heeft de volledige audit beëindigd en heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie in dit persbericht geen enkel voorbehoud van zijn kant oproept en overeenstemt met de financiële staten zoals ze door de Raad van Bestuur afgesloten werden. De boekhoudmethodes en –principes toegepast voor de opmaak van de financiële staten zijn identiek aan diegene die in de jaarlijkse financiële staten voor het boekjaar 2012 gebruikt werden.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

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

	31.12.2013	31.12.2012
A. NETTO COURANT RESULTAAT		
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	195 185	202 357
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	25 276	22 994
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-2 376	-1 968
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-1 176	-1 010
Vastgoedresultaat	216 909	222 373
Technische kosten	-5 114	-6 243
Commerciële kosten	-956	-1 091
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-4 075	-3 826
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	206 764	211 213
Beheerkosten vastgoed	-14 258	-15 011
Operationeel vastgoedresultaat	192 506	196 202
Algemene kosten van de vennootschap	-6 887	-7 363
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	185 619	188 839
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39) ¹	5 723	5 559
Financiële kosten (exclusief IAS 39) ²	-66 972	-65 092
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-13 686	-24 344
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1 425	503
Belastingen	-2 179	-4 273
Netto courant resultaat³	109 930	101 192
Minderheidsbelangen	-5 006	-3 706
Netto courant resultaat – aandeel Groep	104 924	97 486
B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	147	1 414
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-26 260	12 197
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	112	-70
Andere resultaten op de portefeuille	-22 065	-12 038
Resultaat op de portefeuille	-48 066	1 503
Minderheidsbelangen	1 879	-917
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	-46 187	586
C. NETTO RESULTAAT		
Netto resultaat – aandeel Groep	58 737	98 072

¹ IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële opbrengsten op 31.12.2013 en 31.12.2012 respectievelijk K€ 19 305 en K€ 8 879.

² IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële kosten op 31.12.2013 en 31.12.2012 respectievelijk K€ -94 240 en K€ -92 756.

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



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

Aantal aandelen	31.12.2013	31.12.2012 ¹
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	16 954 002	16 423 925
Aantal uitgegeven en niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen	688 682	689 397
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	16 905 085	15 326 175
Aantal bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	688 682	689 397
Totaal aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	17 593 767	16 015 572

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema

De huurinkomsten bedragen € 195,2 miljoen op 31.12.2013, tegenover € 202,4 miljoen op 31.12.2012. Deze daling wordt hoofdzakelijk verklaard door de betaling van een verbrekingsvergoeding door Belfius Bank voor haar huurovereenkomst van de Livingstone I en II gebouwen: deze eenmalige vergoeding van € 11,2 miljoen werd in 2012 betaald en werd integraal geboekt in de resultatenrekeningen van dat boekjaar. Bij een ongewijzigde portefeuille (“like-for-like”), is het niveau van de huurgelden over de laatste 12 maanden met 1,68% gestegen: de positieve invloed van de indexering (+2,05%) en van nieuwe verhuringen (+1,92%) is verwaterd omwille van vertrekken (-1,57%) en heronderhandelingen (-0,72%).

De directe en indirecte operationele kosten vertegenwoordigen 0,83% van de gemiddelde waarde van het patrimonium op 31.12.2013, in vergelijking met 0,87% op 31.12.2012. Het operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) bedraagt € 185,6 miljoen op 31.12.2013, tegenover € 188,8 miljoen een jaar eerder.

Het financieel resultaat (exclusief IAS 39 impact) daalt van € -59,5 miljoen op 31.12.2012 naar € -61,2 miljoen op 31.12.2013. De daling van het schuldniveau compenseert gedeeltelijk de stijging van de rentevoeten tussen beide data. Het gemiddelde schuldniveau bedraagt € 1 685,8 miljoen op 31.12.2013, tegenover € 1 704,7 miljoen op 31.12.2012. De gemiddelde rentevoet, bankmarges inbegrepen, stijgt daarentegen van 3,77% naar 3,92% door het vervallen van oude schulden met lage rentevoeten en door de vroegtijdige herfinanciering van kredietlijnen die in 2014 en 2015 vervallen.

De rubriek “Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)” van het financieel resultaat bedraagt € -13,7 miljoen eind 2013, in vergelijking met € -24,3 miljoen eind 2012. In 2012 was de IAS 39 impact inderdaad bijzonder negatief naar aanleiding van de waardevermindering van de converteerbare obligaties, als gevolg van de sterke daling van de rentevoeten. De balanspost van het eigen vermogen “Reserve voor het saldo van de variëaties in reële waarde van de financiële instrumenten”², waaronder de variëaties van de effectieve waarde van zowel de optionele als de niet-optionele financiële instrumenten geboekt worden, stijgt van € -158,6 miljoen op 31.12.2012 naar € -126,3 miljoen op 31.12.2013, voornamelijk omwille van de herstructurering van het renteafdekkingsschema in 2013.

¹ De berekening per aandeel van de resultaten op 31.12.2012 houdt rekening met de verkoop, in januari 2013, van 8 000 eigen aandelen.

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



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

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

Het netto courant resultaat – aandeel van de Groep bedraagt € 104,9 miljoen op 31.12.2013, tegenover € 97,5 miljoen op 31.12.2012. Per aandeel is dit € 5,96 op 31.12.2013 en € 6,09 op 31.12.2012. Het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode evolueerde tussen beide data van 16 015 572 naar 17 593 767.

Het resultaat op de portefeuille – aandeel van de Groep evolueert van € 0,6 miljoen op 31.12.2012 naar € -46,2 miljoen op 31.12.2013. Eind 2013 bestaat deze rubriek uit twee hoofdelementen: de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de waardevermindering (“impairment”) van de goodwill van Pubstone.

De variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen is negatief (€ -26,3 miljoen), hoofdzakelijk omwille van de waardedaling van een aantal belangrijke kantoorgebouwen die binnen de komende vijf jaar een belangrijke renovatie zullen ondergaan. Bij een ongewijzigde samenstelling (“like-for-like”) bedraagt de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen -0,78%.

De waardevermindering van de goodwill van Pubstone bedraagt € -21,0 miljoen op 31.12.2013, tegenover € -7,1 miljoen op 31.12.2012. Dit wordt verklaard door een grondige update op het einde van het boekjaar 2013 van de parameters die gebruikt worden bij de berekening van de bedrijfswaarde van de portefeuille van cafés. De twee belangrijkste betrokken parameters, die verhoogd werden, zijn de uitgaven voor toekomstige renovaties, gebudgetteerd in het licht van de uitgaven van de laatste vijf jaar, en de gemiddelde gewogen kost van het kapitaal (WACC). Deze waardevermindering heeft geen invloed op de waardering van de portefeuille van de cafés, die integendeel op 31.12.2013 een latente meerwaarde van € 1,3 miljoen boekt.

Het aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures heeft betrekking op de belangen van 50% en 51% van Cofinimmo in respectievelijk FPR Leuze NV en Cofinéa I SAS. De minderheidsbelangen hebben betrekking op 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 € 58,7 miljoen op 31.12.2013, in vergelijking met € 98,1 miljoen op 31.12.2012. Per aandeel is dit € 3,34 op 31.12.2013 en € 6,12 op 31.12.2012.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

4.2. Geconsolideerde balans (x € 1 000)

	31.12.2013	31.12.2012
Vaste activa	3 565 180	3 533 691
Goodwill	129 356	150 356
Immateriële vaste activa	753	605
Vastgoedbeleggingen	3 338 709	3 297 900
Andere materiële vaste activa	677	856
Financiële vaste activa	20 941	24 672
Vorderingen financiële leasing	67 449	53 397
Handelsvorderingen en andere vaste activa	40	97
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	7 255	5 808
Vlottende activa	105 263	108 797
Activa bestemd voor verkoop	8 300	10 670
Financiële vlottende activa	2 782	6 501
Vorderingen financiële leasing	1 236	2 973
Handelsvorderingen	25 698	22 636
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	24 304	29 142
Kas en kasequivalenten	15 969	3 041
Overlopende rekeningen	26 974	33 834
TOTAAL ACTIVA	3 670 443	3 642 488
Eigen vermogen	1 681 462	1 542 292
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	1 614 937	1 476 029
Kapitaal	942 825	857 822
Uitgiftepremies	372 110	329 592
Reserves	241 265	190 543
Nettoresultaat van het boekjaar	58 737	98 072
Minderheidsbelangen	66 525	66 263
Verplichtingen	1 988 981	2 100 196
Langlopende verplichtingen	1 412 904	1 566 005
Voorzieningen	18 180	20 493
Langlopende financiële schulden	1 266 665	1 388 883
Andere langlopende financiële verplichtingen	93 304	120 835
Uitgestelde belastingen	34 755	35 794
Kortlopende verplichtingen	576 077	534 191
Kortlopende financiële schulden	455 509	351 203
Andere kortlopende financiële verplichtingen	21 921	81 959
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	64 680	64 560
Overlopende rekeningen	33 967	36 469
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 670 443	3 642 488



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 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 31.12.2013 bedroeg de reële waarde € 3 347,0 miljoen, in vergelijking met € 3 308,6 miljoen op 31.12.2012.

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille¹ zoals opgesteld door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen bedraagt € 3 478,9 miljoen op 31.12.2013 in vergelijking met € 3 436,1 miljoen op 31.12.2012.

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” omvat 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 activa bestemd voor eigen gebruik en de projectontwikkelingen inbegrepen.

5. Vastgoedpatrimonium op 31.12.2013

EVOLUTIE VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE		
<i>Uittreksel uit de verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Winsinger & Vennoten en PricewaterhouseCoopers gebaseerd op de investeringswaarde</i>		
(x € 1 000 000)	31.12.2013	31.12.2012
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 478,9	3 436,1
Projecten en grondreserve	-134,1	-135,2
Totaal der gebouwen in exploitatie	3 344,8	3 300,9
Contractuele huren	224,2	221,6
Bruto rendement op de gebouwen in exploitatie	6,70%	6,71%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op datum van de raming	235,0	231,6
Bruto rendement bij 100% verhuring van de portefeuille	7,03%	7,01%
Bezettingsgraad van de gebouwen in exploitatie¹	95,43%	95,71%

Op 31.12.2013 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.

Gebouwen	Boven- grondse oppervlakte (in m ²)	Contractuele huurgelden (x € 1 000)	Bezettings- graad	Huren + GHW op leegstand (x € 1 000)	Geschatte Huurwaarde (GHW) (x € 1 000)
Kantoren	519 385	78 980	88,70%	89 042	80 513
Kantoren waarvan de huren werden overgedragen	208 145	26 236	99,83%	26 280	26 280
Subtotaal kantoren	727 530	105 216	91,24%	115 322	106 793
Zorgvastgoed	643 755	76 585	99,27%	77 145	74 079
Pubstone	363 470	30 262	100,00%	30 262	27 306
Cofinimur I	59 572	7 892	98,94%	7 976	8 167
Andere	23 026	4 285	100,00%	4 285	3 426
Subtotaal vastgoedbeleggingen en gebouwen waarvan de huren werden overgedragen	1 817 353	224 240	95,43%	234 990	219 771
Projecten & renovaties	18 392	2		346	346
Grondreserve		144		144	165
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	1 835 745	224 386		235 480	220 282

¹ Berekend op basis van de huurinkomsten.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

Segment	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(in € 1 000)	(in %)	Variatie over de periode ¹	(in € 1 000)	(in %)
Kantoren	1 524 811	45,6%	-2,5%	89 967	43,5%
Brussel Leopold/Louiza	298 585	8,9%	-7,0%	17 148	8,3%
Brussel Centrum/ Noord	317 297	9,5%	0,2%	17 282	8,4%
Brussel Gedecentraliseerd	591 643	17,7%	-2,8%	35 336	17,1%
Brussel Periferie & Satellieten	143 666	4,3%	-1,6%	8 699	4,2%
Antwerpen	62 297	1,9%	-0,9%	4 220	2,0%
Andere regio's	111 323	3,3%	2,2%	7 282	3,5%
Zorgvastgoed	1 228 245	36,7%	0,8%	75 542	36,6%
België	791 995	23,7%	0,8%	46 232	22,4%
Frankrijk	418 130	12,5%	0,7%	28 481	13,8%
Nederland	18 120	0,5%	3,1%	829	0,4%
Vastgoed van distributienetten	532 818	15,9%	0,5%	37 046	17,9%
Pubstone - België	272 243	8,1%	0,3%	19 482	9,4%
Pubstone - Nederland	150 650	4,5%	0,3%	10 081	4,9%
Cofinimur I - Frankrijk	109 925	3,3%	1,2%	7 483	3,6%
Andere	61 135	1,8%	1,7%	4 209	2,0%
TOTALE PORTEFEUILLE	3 347 009	100,0%	-0,8%	206 764	100,0%

Het globale patrimonium van Cofinimmo vertoont een negatieve variatie in reële waarde van € -26,3 miljoen voor het jaar 2013: de positieve variatie in de reële waarde van de portefeuilles van zorgvastgoed, vastgoed van distributienetten en “andere” gebouwen compenseert de negatieve variatie in de reële waarde van de kantoren niet. Deze laatste wordt verklaart door de waardeverlaging van een aantal belangrijke kantoorgebouwen die in de eerstkomende vijf jaar grondig zullen worden gerenoveerd.

Rendement per segment	Kantoren	Zorg- vastgoed België	Zorg- vastgoed Frankrijk	Zorg- vastgoed Nederland	Vastgoed van distributie- netten	Andere	Totaal
Bruto huurrendement bij 100% verhuring	7,77%	6,21%	6,46%	7,14%	6,61%	7,06%	7,03%
Netto huurrendement bij 100% verhuring	6,78%	6,18%	6,45%	7,08%	6,47%	6,76%	6,55%

¹ Bij een constante samenstelling («like-for-like»).

6. Gebeurtenissen na 31.12.2013

Geen enkele belangrijke gebeurtenis vond plaats tussen 31.12.2013 en de publicatiedatum van dit persbericht.

7. Informatie betreffende de aandelen en obligaties

7.1. Beursprestatie

Het gewoon aandeel (COFB)

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Beurskoers (op 12 maanden, in €)			
Hoogste	93,5	95,0	103,9
Laagste	82,2	83,4	82,3
Bij afsluiting	89,8	89,6	90,8
Gemiddelde	88,3	88,4	94,8
Dividendrendement¹	7,4%	7,3%	6,9%
Bruto return² (op 12 maanden)	7,5%	6,0%	0,1%
Volume (op 12 maanden, in aantal effecten) op Euronext			
Gemiddeld dagvolume	37 975	33 584	34 683
Totaal volume	9 911 464	8 765 448	9 017 465
Aantal gewone aandelen in omloop bij afsluiting³	16 954 002	16 007 572	14 126 279
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x € 1 000)	1 521 570	1 470 688	1 365 960
Free float zone⁴	90%	90%	90%

De bevoorrechte aandelen (COFP1 & COFP2)

	COFP1 31.12.2013	COFP1 31.12.2012	COFP2 31.12.2013	COFP2 31.12.2012
Beurskoers (op 12 maanden, in €)				
Bij afsluiting	95,0	95,0	78,0	82,5
Gemiddelde	95,0	98,6	84,7	82,3
Dividendrendement¹	6,7%	6,5%	7,5%	7,7%
Bruto return² (op 12 maanden)	6,7%	8,1%	-1,9%	15,6%
Volume (op 12 maanden, in aantal effecten)				
Gemiddeld dagvolume ⁵	0	28	66	91
Totaal volume	0	139	1 061	2 909
Aantal aandelen	395 148	395 198	293 534	294 199
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x € 1 000)	37 539	37 544	22 896	24 274

¹ Bruto dividend op de gemiddelde beurskoers.

² Koerswaardering + dividendrendement.

³ Exclusief eigen gewone aandelen.

⁴ Volgens de methode van Euronext.

⁵ Gemiddelde berekend op basis van het aantal beursdagen waarop een volume werd geregistreerd.



together
in real estate

Cofinimmo

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

De obligaties

	Cofinimmo Luxembourg SA € 100 miljoen – 2004-2014 ISIN XS0193197505		Cofinimmo NV € 100 miljoen – 2009-2014 ISIN BE0002171370	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Beurskoers (op 12 maanden, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	102,0%	104,1%	103,0%	103,5%
Gemiddelde	103,3%	103,7%	104,1%	103,1%
Rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	1,7%	3,6%	2,6%	4,3%
Effectief rendement bij de uitgifte	5,1%	5,1%	4,5%	4,5%
Interestcoupon				
Bruto	5,3%	5,3%	5,0%	5,0%
Netto	3,9%	3,9%	3,8%	3,8%
Aantal effecten¹	1 000 000	1 000 000	100 000	100 000

	Cofinimmo NV € 140 miljoen – 2012-2020 ISIN BE6241505401		Cofinimmo NV € 50 miljoen – 2013-2017 ISIN BE6258604675	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Beurskoers (op 12 maanden, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	100,1%	97,3%	99,9%	nvt
Gemiddelde	100,3%	96,7%	99,9%	nvt
Rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	3,5%	4,1%	2,8%	nvt
Effectief rendement bij de uitgifte	3,6%	3,6%	2,8%	nvt
Interestcoupon				
Bruto	3,6%	3,6%	2,8%	nvt
Netto	2,7%	2,7%	2,1%	nvt
Aantal effecten¹	1 400	1 400	500	nvt

¹ Per schijf van € 100 voor de obligatie met ISIN code XS0193197505, € 1 000 voor de obligatie met ISIN code BE0002171370, € 100 000 voor de obligatie met ISIN code BE6241505401 en € 100 000 voor de obligatie met ISIN code BE6258604675.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

De converteerbare obligaties

	Cofinimmo NV Converteerbare obligaties € 173,3 miljoen – 2011-2016 ISIN BE0002176429		Cofinimmo NV Converteerbare obligaties € 190,8 miljoen – 2013-2018 ISIN BE6254178062	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
Beurskoers (op 12 maanden)				
Bij afsluiting	102,8%	102,3%	€ 110,6	nvt
Gemiddelde	102,9%	98,5%	€ 109,6	nvt
Gemiddelde rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	0,5%	2,3%	1,5%	nvt
Effectief rendement bij de uitgifte	3,1%	3,1%	2,0%	nvt
Interestcoupon				
Bruto	3,1%	3,1%	2,0%	nvt
Netto	2,3%	2,3%	1,5%	nvt
Aantal effecten¹	1 486 332	1 486 332	1 764 268	nvt

7.2. [Dividend van het boekjaar 2012](#)

De Raad van Bestuur heeft de (gewone en bevoorrechte) aandeelhouders de keuze geboden tussen de uitbetaling van het dividend 2012 ofwel in nieuwe gewone aandelen, ofwel in contanten of een combinatie van deze twee betalingsmodaliteiten.

Op het einde van deze keuzeperiode van de betalingsmodaliteit werden in totaal 52,7% van de dividendcoupons ingeleverd tegen nieuwe aandelen. Hierdoor werden 529 362 nieuwe gewone aandelen uitgegeven aan een inschrijvingsprijs van € 82,875, voor een totaal bedrag van € 43,9 miljoen².

Deze nieuwe aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van Cofinimmo vanaf 01.01.2013 (eerste dividend betaalbaar in juni 2014).

7.3. [Dividend van het boekjaar 2013](#)

De Raad van Bestuur zal aan de Gewone Algemene Vergadering van 14.05.2014 een dividenduitkering voorstellen die conform is aan het vooruitzicht gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2012, nl. € 6,00 bruto per gewoon aandeel. Dit komt overeen met een bruto rendement van 6,8% tegenover de gemiddelde beurskoers van het gewone aandeel tijdens het boekjaar 2013. Het dividend van de bevoorrechte aandelen daarentegen, ligt vast en bedraagt € 6,37 bruto. Voor de uitgekeerde dividenden geldt een roerende voorheffing van 25%.

¹ Per schijf van € 116,60 voor de obligatie met ISIN code BE0002176429 en van € 108,17 voor de obligatie met ISIN code BE6254178062.

² Zie eveneens onze persberichten van 08.05.2013 en 06.06.2013 op onze website.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

7.4. Conversie van bevoorrechte aandelen

Overeenkomstig Artikel 8.2. van de statuten werden tijdens het boekjaar 2013 vier nieuwe conversieperiodes geopend om bevoorrechte Cofinimmo aandelen te converteren in gewone Cofinimmo aandelen. Er werden conversieaanvragen voor 715 bevoorrechte aandelen ontvangen. Sinds het begin van de conversieprocedure (01.05.2009) werden 811 084 bevoorrechte aandelen omgezet in gewone aandelen. Aldus zijn er nog 688 682 bevoorrechte aandelen in omloop.

7.5. Aandeelhouderschap

Op 31.12.2013 heeft geen enkele aandeelhouder de vennootschap een overschrijding van de drempel van 5% van het totale aantal bestaande stemrechten, ter kennis gebracht. De Groep Cofinimmo bezit 0,3% van haar eigen aandelen.

Onderneming	Gewone aandelen	Bevoorrechte aandelen	Totaal aantal aandelen (stemrechten)	%
Cofinimmo Groep	48 917		48 917	0,3%
Totaal aantal uitgegeven aandelen	16 954 002	688 682	17 642 684	100,0%



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

8. Corporate Governance

Benoeming, vernieuwing van mandaten en ontslag

De Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2013 heeft beslist om Mevrouw Inès Reinmann te benoemen tot onafhankelijk Bestuurder zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, ter vervanging van de heer Gilbert van Marcke de Lummen wiens mandaat afliep aan het einde van deze Gewone Algemene Vergadering. Haar mandaat loopt tot 10.05.2017.

De Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2013 heeft eveneens beslist om de mandaten van Mevrouw Françoise Roels als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité, van de heer Alain Schockert als Bestuurder die de aandeelhouder Bank Degroof vertegenwoordigt, en van de heer André Bergen als onafhankelijk Bestuurder zoals bedoeld in Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, te vernieuwen. Hun mandaat loopt tot 10.05.2017.

De heer Marc Hellemans, Chief Financial Officer en Bestuurder van Cofinimmo, heeft eind december 2013 de Raad van Bestuur ingelicht over zijn wens om Cofinimmo te verlaten voor een niet-beursgenoteerde onderneming die niet actief is in de vastgoedsector¹. Er werd nog geen opvolger aangesteld.

¹ Zie eveneens ons persbericht van 24.12.2013 op onze website.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

9. Agenda 2014 van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag 2013	14.04.2014
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.03.2014	25.04.2014
Gewone Algemene Vergadering voor 2013	14.05.2014
Datum van dividendbetaling (gewone en bevoorrechte aandelen) ¹ :	
- Datum coupononthechting (<i>Ex date</i>) ²	19.05.2014
- Registratiedatum (<i>Record date</i>) ³	21.05.2014
- Betaaldatum van het dividend	Vanaf 26.05.2014
Financiële dienst	Bank Degroof (hoofdbetaalagent) of een andere financiële instelling naar keuze
Coupons	
Gewoon aandeel	Coupon nr. 24
Bevoorrecht aandeel	Coupon nr. 12 (COFP2) Coupon nr. 13 (COFP1)
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2014	01.08.2014
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2014	07.11.2014
Jaarlijks persbericht: resultaten op 31.12.2014	06.02.2015

Voor meer informatie:

Valerie Kibieta

Tel.: +32 2 373 60 36

vkibieta@cofinimmo.be

Ellen Grauls

Tel.: +32 2 373 94 21

egrauls@cofinimmo.be

Betreffende Cofinimmo:

Cofinimmo is de belangrijkste Belgische beursgenoteerde investeerder in vastgoed bestemd voor verhuur. De vennootschap bezit een portefeuille van meer dan € 3,3 miljard goed voor een totale oppervlakte van 1 840 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 31.12.2013 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo € 1,6 miljard.

www.cofinimmo.com

Follow us on:



¹ Onder voorbehoud van de goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering van 14.05.2014.

² De datum vanaf dewelke de beursverhandeling gebeurt zonder recht op de komende dividenduitkering.

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

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

	31.12.2013	31.12.2012
A. NETTO RESULTAAT		
Huurgelden en gewaarborgde opbrengsten	197 455	192 280
Huurkortingen	-2 479	-1 673
Huurvoordelen toegekend aan huurders (incentives)	-631	-803
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	846	12 620
Huurinkomsten	195 191	202 424
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	25 276	22 994
Met verhuur verbonden kosten	-6	-67
Netto huurresultaat	220 461	225 351
Recuperatie van vastgoedkosten	101	756
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	48 826	41 581
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar voor huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-1 277	-1 766
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-51 202	-43 549
Vastgoedresultaat	216 909	222 373
Technische kosten	-5 114	-6 243
Commerciële kosten	-956	-1 091
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-4 075	-3 826
Beheerkosten vastgoed	-14 258	-15 011
Vastgoedkosten	-24 403	-26 171
Operationeel vastgoedresultaat	192 506	196 202
Algemene kosten van de vennootschap	-6 887	-7 363
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	185 619	188 839
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	147	1 414
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-26 260	12 197
Ander portefeuilleresultaat	-22 683	-11 442
Operationeel resultaat	136 823	191 008
Financiële inkomsten	5 723	5 559
Netto interestkosten	-66 043	-64 208
Andere financiële kosten	-929	-884
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-13 686	-24 344
Financieel resultaat	-74 935	-83 877
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1 537	433
Resultaat vóór belastingen	63 425	107 564
Vennootschapsbelasting	-2 179	-4 273
Exit taks	618	-596
Belastingen	-1 561	-4 869
Netto resultaat	61 864	102 695
Minderheidsbelangen	-3 127	-4 623



together
in real estate

Cofinimmo

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2014, 07:40 CET

Netto resultaat – aandeel Groep	58 737	98 072
Netto courant resultaat – aandeel Groep	104 924	97 486
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	-46 187	586

B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN JAARREKENINGEN		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-2 141	-2 550
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	57 288	-50 374
Andere elementen van het globaal resultaat	55 147	-52 924
Minderheidsbelangen	+35	8
Andere elementen van het globaal resultaat – aandeel Groep	55 182	-52 916

C. GLOBAAL RESULTAAT	117 011	49 771
Minderheidsbelangen	-3 092	-4 615
Globaal resultaat – aandeel Groep	113 919	45 156