



together  
in real estate

Cofinimmo 

**PERSBERICHT**

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**  
Brussel, embargo tot 12.11.2013, 07:30 CET

## TUSSENTIJDSE VERKLARING VAN DE RAAD VAN BESTUUR VOOR DE PERIODE VAN 01.07.2013 TOT 30.09.2013

### **Netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) van € 5,10 op 30.09.2013**

- Tegenover een netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact en op basis van een pro rata temporis spreiding van de Belfius schadevergoeding over het boekjaar 2012) van € 5,78 op 30.09.2012<sup>1</sup>
- In de lijn van het vooruitzicht van een netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) van € 6,74 voor het jaar 2013<sup>2</sup>

### **Bij ongewijzigde portefeuille, stijging met 1,82% van de bruto huurinkomsten in vergelijking met 31.12.2012**

- Positieve invloed van de indexering (+2,31%) en van nieuwe verhuringen (+2,06%) vs. negatieve impact van vertrekken (-1,87%) en heronderhandelingen (-0,68%)

### **Bij ongewijzigde samenstelling, daling met 0,58% van de reële waarde van de portefeuille in vergelijking met 31.12.2012**

- Kantoorgebouwen: -1,89%; zorgvastgoed: +0,77%; andere activa<sup>3</sup>: +1,27%

### **Beheer van de grote werven**

- € 34,6 miljoen geïnvesteerd in de bouw/uitbreidingen/renovaties van zorgvastgoed tijdens de eerste drie kwartalen van 2013
- Start van de omvormingswerken van het kantoorgebouw Woluwe 34 in Brussel naar woningen
- Oplevering van de renovatiewerken van het gebouw voor studentenhuysvesting Wedrennen in Brussel

### **Herfinanciering van de schulden met vervaldatum tot juni 2015**

- Ondertekening van drie nieuwe kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 170 miljoen
- Private plaatsing van niet-converteerbare obligaties voor een totaal bedrag van € 50 miljoen



<sup>1</sup> Zie eveneens ons persbericht van 12.11.2012 op onze website.

<sup>2</sup> Zie eveneens ons persbericht van 02.05.2013 op onze website.

<sup>3</sup> De andere activa bevatten hoofdzakelijk het vastgoed van distributienetten, een fitness-/vrijtijdscentrum en een politiecommissariaat.



together  
in real estate

Cofinimmo 

**PERSBERICHT**

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 12.11.2013, 07:30 CET

## **1. Samenvatting van de activiteiten**

Het netto courant resultaat – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) bedraagt € 89,8 miljoen op 30.09.2013, in vergelijking met € 94,1 miljoen op 30.09.2012. Dit komt neer op een daling met 4,6%, die hoofdzakelijk wordt verklaard door de betaling tijdens het eerste kwartaal van 2012 van een eenmalige vervroegde verbrekingsvergoeding door Belfius Bank voor de huurovereenkomst van de Livingstone I en II gebouwen. Deze schadevergoeding bedroeg € 11,2 miljoen.

Het resultaat op de portefeuille – aandeel van de Groep evolueert van € 7,7 miljoen op 30.09.2012 naar € -21,4 miljoen op 30.09.2013. De variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen is op 30.09.2013 negatief als gevolg van de waardeverlaging van een aantal belangrijke kantoorgebouwen die in de eerstkomende vijf jaar grondig zullen worden gerenoveerd.

In totaal bedraagt het netto resultaat – aandeel van de Groep € 57,6 miljoen op 30.09.2013, tegenover € 90,1 miljoen op 30.09.2012. Per aandeel komt dit resultaat neer op € 3,28 op 30.09.2013, in vergelijking met € 5,70 op 30.09.2012. Naast de hierboven toegelichte elementen wordt de achteruitgang van het netto resultaat per aandeel eveneens verklaard door de toename tussen 30.09.2012 en 30.09.2013 van het aantal aandelen dat deelgerechtigd is in het resultaat. Dit aantal steeg tussen deze twee data van 15 790 809 naar 17 593 217.

In juli 2013 verwierf Cofinimmo een tweede actief in Nederland in het zorgvastgoed, voor een bedrag van € 3,1 miljoen. Het gaat om een voormalig kantoorgebouw dat tegen het einde van het jaar wordt omgebouwd tot een oogheelkundig en dermatologisch ziekenhuis. Het gebouw is voor een vaste duur van 15 jaar verhuurd aan de Nederlandse groep Bergman Clinics. Cofinimmo investeerde daarboven € 34,6 miljoen in de bouw/uitbreidingen/renovaties van zorgvastgoed tijdens de eerste drie kwartalen van 2013, hoofdzakelijk in België.

Begin juli 2013, na verwerving van de nodige stedenbouwkundige en milieuvergunningen, zijn de omvormingswerken van het kantoorgebouw Woluwe 34 in Brussel naar wooneenheden gestart. Het einde van de werf is voor begin 2015 gepland. Op datum van publicatie van dit persbericht zijn er verkoopscpromissen ondertekend of reservaties gemaakt voor 71% van de appartementen.

Begin september 2013 vond de oplevering van de renovatiewerken van het gebouw voor studentenhuusvesting Wedrennen in Brussel plaats. Cofinimmo investeerde in deze werf € 14,2 miljoen. Het gebouw is verhuurd aan de Universit  Libre de Bruxelles tot juli 2039. Deze transactie maakt deel uit van een Publiek-Private Samenwerking. Het intern netto rendement bedraagt 8,52%.

Wat de financiering betreft, ondertekende de Groep in juli 2013 drie nieuwe kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 170 miljoen. In oktober 2013 gaf de Groep niet-converteerbare obligaties uit voor een totaal bedrag van € 50 miljoen. Aldus zijn de schulden van de Groep geherfinancierd tot juni 2015. Op 30.09.2013 bedraagt de geconsolideerde schuldratio van de Groep 49,29%.

## 2. Geconsolideerde kerncijfers

### 2.1. Algemene gegevens

(x € 1 000 000)	30.09.2013	31.12.2012
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 336,1	3 308,6
(x € 1 000)	30.09.2013	30.09.2012
Vastgoedresultaat	162 887	167 465
Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille	140 607	142 895
Financieel resultaat	-57 099	-55 397
Netto courant resultaat (aandeel Groep)	79 074	82 342
Resultaat op de portefeuille (aandeel Groep)	-21 428	7 728
Netto resultaat (aandeel Groep)	57 646	90 070
	30.09.2013	31.12.2012
Beheerkosten/Gemiddelde patrimoniumwaarde <sup>1</sup>	0,78%	0,87%
Operationele marge	86,32%	84,92%
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten <sup>2</sup> (in jaren)	11,8	11,7
Bezettingsgraad <sup>3</sup>	95,45%	95,71%
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	7,08%	7,01%
Netto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,67%	6,55%
Gemiddelde rentevoet van de leningen <sup>4</sup>	3,95%	4,11% <sup>5</sup>
Schuld ratio <sup>6</sup>	49,29%	49,90%
Loan-to-value ratio <sup>7</sup>	50,64%	51,21%

### 2.2. Gegevens per aandeel<sup>8</sup> (in €)

Resultaten	30.09.2013	30.09.2012
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep - exclusief IAS 39 impact</b>	<b>5,10</b>	<b>5,95</b>
IAS 39 impact	-0,61	-0,74
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>	<b>4,49</b>	<b>5,21</b>
Gerealiseerd resultaat op de portefeuille	-0,01	0,01
Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille <sup>9</sup>	-1,20	0,48
<b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>	<b>3,28</b>	<b>5,70</b>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Tot aan de eerste opzegmogelijkheid voor de huurder.

<sup>3</sup> Berekend in functie van de reële huren en de geschatte huurwaarde voor de leegstaande gebouwen.

<sup>4</sup> Bankmarges inbegrepen.

<sup>5</sup> 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 de eerste jaarhelft, 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.

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

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

<sup>8</sup> Gewone en bevoorrechte aandelen.

<sup>9</sup> Het gaat hoofdzakelijk om de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.



together  
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 12.11.2013, 07:30 CET

Gegevens per aandeel<sup>1</sup> in het geval van een pro rata temporis verdeling van de Belfius vergoeding over over het boekjaar 2012 (in €)

Resultaten	30.09.2013	30.09.2012
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep - exclusief IAS 39 impact</b>	<b>5,10</b>	<b>5,78</b>
IAS 39 impact	-0,61	-0,74
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>	<b>4,49</b>	<b>5,04</b>
Gerealiseerd resultaat op de portefeuille	-0,01	0,01
Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille <sup>2</sup>	-1,20	0,48
<b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>	<b>3,28</b>	<b>5,53</b>

Netto-actief waarde per aandeel	30.09.2013	31.12.2012 <sup>3</sup>
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde <sup>4</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2012	91,30	85,66
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde <sup>5</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2012	95,65	90,31

Verwaterde netto-actief waarde per aandeel <sup>6</sup>	30.09.2013	31.12.2012 <sup>3</sup>
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in reële waarde <sup>4</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2012	94,83	88,23
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in investeringswaarde <sup>5</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2012	98,63	92,35

<sup>1</sup> Gewone en bevoorrechte aandelen.

<sup>2</sup> Het gaat hoofdzakelijk om de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen.

<sup>3</sup> Houdt rekening met de verkoop van 8 000 eigen aandelen in januari 2013.

<sup>4</sup> Reële waarde: na aftrek van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsbelasting) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.

<sup>5</sup> Investeringswaarde: vóór aftrek van transactiekosten.

<sup>6</sup> Uitgaande van de theoretische omzetting van de converteerbare obligaties uitgegeven door Cofinimmo, van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen uitgegeven door Cofinimur I en van de aandelenopties.



together  
in real estate

Cofinimmo 

**PERSBERICHT**

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 12.11.2013, 07:30 CET

### **3. Transacties en belangrijke gebeurtenissen die zich in de loop van het derde kwartaal 2013 hebben voorgedaan**

#### **3.1. Kantoren**

##### Start van de omvormingswerken van het gebouw Woluwe 34 in Brussel

De omvormingswerken van het kantoorgebouw Woluwe 34 in Brussel naar woningen zijn gestart in juli 2013, na verwerving van de nodige stedenbouwkundige en milieuvergunningen. Ze zullen in principe begin 2015 beëindigd zijn. Ter herinnering: het totaal budget van de werf is geraamd op € 13 miljoen, BTW niet inbegrepen. Op datum van publicatie van dit persbericht zijn er verkoopscpromissen ondertekend of reservaties gemaakt voor 71% van de appartementen.

#### **3.2. Zorgvastgoed**

##### Verwerving in Nederland van een voormalig kantoorgebouw ter omvorming naar een ziekenhuis

Op 02.07.2013 heeft Cofinimmo een voormalig kantoorgebouw gelegen te Rijswijk, in de zuidelijke voorstad van Den Haag (Nederland), voor een bedrag van € 3,1 miljoen verworven. Het gebouw zal omgebouwd worden tot een modern oogheelkundig en dermatologisch ziekenhuis tegen het einde van het jaar 2013. De financiering van de herbestemmingswerken is 100% ten laste van de Nederlandse groep Bergman Clinics. Het gerenoveerd gebouw zal een oppervlakte van 2 133m<sup>2</sup> innemen en 25 parkeerplaatsen tellen. Het zal uitgerust zijn met consultatieruimtes, lokalen voor medische diagnostiek, operatieblokken en ontwaakruimtes.

Bergman Clinics huurt het ziekenhuis in het kader van een erfpachtovereenkomst van 15 jaar met een verlengingsoptie van 10 jaar waarvoor de erfpachter het 10<sup>de</sup> jaar (2023) een beslissing moet nemen. Het erfpachtrecht voorziet dat de onderhoudskosten en de taksen ten laste van de erfpachter vallen (huurovereenkomst van het type “triple net”). Het initiële huurrendement bedraagt 7,83% in “dubbel netto” equivalent<sup>1</sup>. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van het indexcijfer der consumptieprijzen van de gezinnen.

##### Bouw/uitbreidingen/renovaties

De Groep investeerde € 34,6 miljoen in de bouw/uitbreidingen/renovaties van zorgvastgoed tijdens de eerste drie kwartalen van 2013, hoofdzakelijk in België<sup>2</sup>. De activa in aanbouw zijn allemaal voorverhuurd.

<sup>1</sup> Het rendement uitgedrukt in dubbel netto equivalent laat een geldige vergelijking toe met de rendementen op de kantoren.

<sup>2</sup> Zie eveneens ons persbericht van 31.07.2013 op onze website, voor een overzicht van de lopende werven.



together  
in real estate

Cofinimmo 

**PERSBERICHT**

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 12.11.2013, 07:30 CET

### **3.3. Vastgoed van distributienetten**

#### Verkoop van twee agentschappen van het distributienet Cofinimur I

Op 03.07.2013 en 16.09.2013 verkocht Cofinimmo via haar dochtervennootschap Cofinimur I twee leegstaande verzekeringsagentschappen, gelegen in Vernon en in Noisiel (Frankrijk), voor een totaal bruto bedrag van € 0,9 miljoen. Deze verkoopprijs ligt boven de investeringswaarde van beide activa die door de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2012 werd bepaald.

### **3.4. Publiek-Private Samenwerkingen**

#### Oplevering van de renovatiewerken van het gebouw voor studentenhuisvesting Wedrennen in Brussel

Op 11.09.2013 vond de oplevering van de renovatiewerken van het gebouw voor studentenhuisvesting Wedrennen in Brussel plaats. Ter herinnering: Cofinimmo werd in april 2012 weerhouden in het kader van de openbare aanbesteding van de Universit  Libre de Bruxelles (ULB) voor een Publiek-Private Samenwerking met betrekking tot twee gebouwen voor studentenhuisvesting, waarvan Wedrennen grondig te renoveren was<sup>1</sup>.

Cofinimmo investeerde in deze renovatie € 14,2 miljoen, BTW inbegrepen. Het gebouw is verhuurd aan de ULB tot juli 2039. Nadien komt de volle eigendom ervan opnieuw in handen van de Universiteit. Het intern netto rendement bedraagt 8,52%.

---

<sup>1</sup> Zie eveneens ons persbericht van 23.04.2012 op onze website.



together  
in real estate

Cofinimmo 

**PERSBERICHT**

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 12.11.2013, 07:30 CET

#### **4. Beheer van de financiële middelen**

Ondertekening van drie kredietlijnen voor een totaal bedrag van € 170 miljoen

In juli 2013 werden drie nieuwe kredietlijnen onderhandeld met drie verschillende banken. 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 ter vervanging van een bestaande kredietlijn die in maart 2014 vervalt.

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

	30.09.2013	30.09.2012
<b>A. NETTO COURANT RESULTAAT</b>		
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	146 397	153 419
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	18 957	17 246
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 798	-1 670
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoeding voor huurschade	-669	-1 530
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>162 887</b>	<b>167 465</b>
Technische kosten	-2 167	-4 157
Commerciële kosten	-712	-725
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3 094	-2 931
<b>Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>156 914</b>	<b>159 652</b>
Beheerkosten vastgoed	-11 265	-11 241
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>145 649</b>	<b>148 411</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-5 042	-5 516
<b>Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)</b>	<b>140 607</b>	<b>142 895</b>
Financiële inkomsten (exclusief IAS 39) <sup>1</sup>	4 302	4 122
Financiële kosten (exclusief IAS 39) <sup>2</sup>	-50 682	-47 789
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-10 719	-11 730
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	1 095	325
Belastingen	-1 672	-2 917
<b>Netto courant resultaat<sup>3</sup></b>	<b>82 931</b>	<b>84 906</b>
Minderheidsbelangen	-3 857	-2 564
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>	<b>79 074</b>	<b>82 342</b>
<b>B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-256	173
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-19 566	11 834
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	112	-70
Ander resultaat op de portefeuille	-1 706	-3 315
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>-21 416</b>	<b>8 622</b>
Minderheidsbelangen	-12	-894
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep</b>	<b>-21 428</b>	<b>7 728</b>
<b>C. NETTO RESULTAAT</b>		
<b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>	<b>57 646</b>	<b>90 070</b>

AANTAL AANDELEN	30.09.2013	30.09.2012
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	16 953 421	15 989 694
Aantal uitgegeven en niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen	689 263	689 546
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	16 903 954	15 101 263
Aantal bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	689 263	689 546
<b>Totaal aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode</b>	<b>17 593 217</b>	<b>15 790 809</b>

<sup>1</sup> De financiële opbrengsten op 30.09.2013 en 30.09.2012 bedragen respectievelijk K€ 16 059 en K€ 13 633, IAS 39 inbegrepen.

<sup>2</sup> De financiële kosten op 30.09.2013 en 30.09.2012 bedragen respectievelijk K€ -73 158 en K€ -69 030, IAS 39 inbegrepen.

<sup>3</sup> Netto resultaat uitgezonderd het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen, de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en de exit taks.





together  
in real estate

Cofinimmo 

**PERSBERICHT**

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 12.11.2013, 07:30 CET

### Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema

De huurinkomsten bedragen € 146,4 miljoen op 30.09.2013, in vergelijking met € 153,4 miljoen op 30.09.2012. 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 tijdens het eerste kwartaal van 2012 betaald en werd integraal geboekt in de resultatenrekeningen van dit kwartaal. Bij een ongewijzigde portefeuille (“like-for-like”), is het niveau van de huurgelden over de laatste 12 maanden met 1,82% gestegen: de positieve invloed van de indexering (+2,31%) en van nieuwe verhuringen (+2,06%) is verwaterd omwille van vertrekken (-1,87%) en heronderhandelingen (-0,68%).

De directe en indirecte operationele kosten vertegenwoordigen 0,78% van de gemiddelde waarde van het patrimonium op 30.09.2013, in vergelijking met 0,86% op 30.09.2012. Het operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) bedraagt € 140,6 miljoen op 30.09.2013, in vergelijking met € 142,9 miljoen een jaar eerder.

Het financieel resultaat bedraagt € -57,1 miljoen op 30.09.2013, in vergelijking met € -55,4 miljoen op 30.09.2012. De financiële kosten nemen toe en gaan van € -47,8 miljoen op 30.09.2012 naar € -50,7 miljoen op 30.09.2013. Dit is hoofdzakelijk te verklaren door de stijging van de gemiddelde rentevoet, bankmarges inbegrepen (3,95% op 30.09.2013, tegenover 3,71%<sup>1</sup> op 30.09.2012).

De belastingen omvatten de belasting ten laste van de vennootschappen die niet het fiscale stelsel van Vastgoedbevak, SIIC of FBI 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 € 79,1 miljoen op 30.09.2013, tegenover € 82,3 miljoen op 30.09.2012. Per aandeel is dit € 4,49 op 30.09.2013 en € 5,21 op 30.09.2012. Het aantal aandelen dat deelgerechtigd is in het resultaat van de periode evolueerde tussen beide data van 15 790 809 naar 17 593 217.

De variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen bedraagt € -19,6 miljoen op 30.09.2013, hoofdzakelijk als gevolg van de waardeverlaging van een aantal belangrijke kantoorgebouwen die in de eerstkomende vijf jaar grondig zullen worden gerenoveerd. Bij een ongewijzigde samenstelling (“like-for-like”) bedraagt de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen -0,58%.

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 NV, en op de belangen van derden in de dochtervennootschappen Silverstone en Pubstone.

<sup>1</sup> De gemiddelde rentevoet van de schulden op 30.09.2012, zoals gepubliceerd in het persbericht van 12.11.2012, werd herzien teneinde niet langer rekening te houden met de afschrijvingskosten van de afdekkingsinstrumenten voor de periode.



together  
in real estate

Cofinimmo

**PERSBERICHT**

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 12.11.2013, 07:30 CET

Het netto resultaat – aandeel van de Groep bedraagt € 57,6 miljoen op 30.09.2013, in vergelijking met € 90,1 miljoen op 30.09.2012. Per aandeel is dit € 3,28 op 30.09.2013 en € 5,70 op 30.09.2012.

6. Geconsolideerde balans (x € 1 000)

	30.09.2013	31.12.2012
<b>Vaste activa</b>	<b>3 583 141</b>	<b>3 533 691</b>
Goodwill	150 356	150 356
Immateriële vaste activa	796	605
Vastgoedbeleggingen	3 326 702	3 297 900
Andere materiële vaste activa	747	856
Financiële vaste activa	30 058	24 672
Vorderingen financiële leasing	67 556	53 397
Handelsvorderingen en andere vaste activa	37	97
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	6 889	5 808
<b>Vlottende activa</b>	<b>132 070</b>	<b>108 797</b>
Activa bestemd voor verkoop	9 380	10 670
Financiële vlottende activa	1 743	6 501
Vorderingen financiële leasing	2 342	2 973
Handelsvorderingen	27 035	22 636
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	42 697	29 142
Kas en kasequivalenten	8 698	3 041
Overlopende rekeningen	40 175	33 834
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>3 715 211</b>	<b>3 642 488</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1 673 192</b>	<b>1 542 292</b>
<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>	<b>1 606 197</b>	<b>1 476 029</b>
Kapitaal	942 796	857 822
Uitgiftepremies	372 102	329 592
Reserves	233 653	190 543
Nettoresultaat van het boekjaar	57 646	98 072
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>66 995</b>	<b>66 263</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>2 042 019</b>	<b>2 100 196</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>1 685 340</b>	<b>1 566 005</b>
Voorzieningen	19 280	20 493
Langlopende financiële schulden	1 537 779	1 388 883
Andere langlopende financiële verplichtingen	93 221	120 835
Uitgestelde belastingen	35 060	35 794
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>356 679</b>	<b>534 191</b>
Kortlopende financiële schulden	207 224	351 203
Andere kortlopende financiële verplichtingen	29 835	81 959
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	77 789	64 560
Overlopende rekeningen	41 831	36 469
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>3 715 211</b>	<b>3 642 488</b>



together  
in real estate

Cofinimmo 

**PERSBERICHT**

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 12.11.2013, 07:30 CET

#### Toelichting bij de geconsolideerde balans

De reële waarde van de vastgoedportefeuille<sup>1</sup>, opgenomen in de geconsolideerde balans bij toepassing van de norm IAS 40, wordt bekomen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 30.09.2013 bedroeg de reële waarde € 3 336,1 miljoen, in vergelijking met € 3 308,6 miljoen op 31.12.2012.

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille<sup>1</sup> zoals opgesteld door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen bedraagt € 3 465,9 miljoen op 30.09.2013, 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 NV uitgegeven zijn, alsook de minderheidsbelangen van de dochtervennootschappen Silverstone en Pubstone.

---

<sup>1</sup> De gebouwen bestemd voor eigen gebruik en de projectontwikkelingen inbegrepen.



together  
in real estate

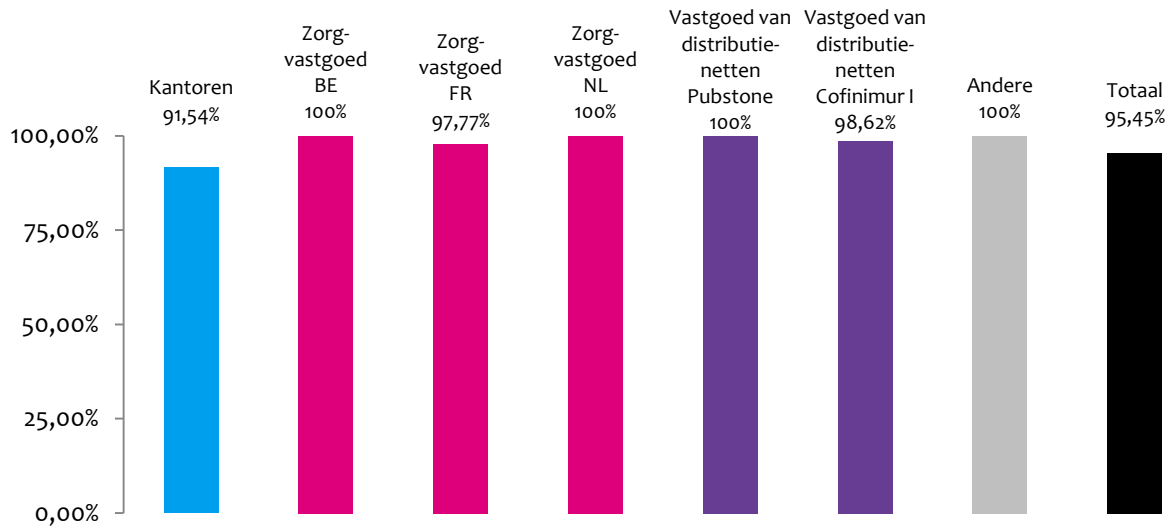
Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE  
Brussel, embargo tot 12.11.2013, 07:30 CET

## 7. Commerciële resultaten

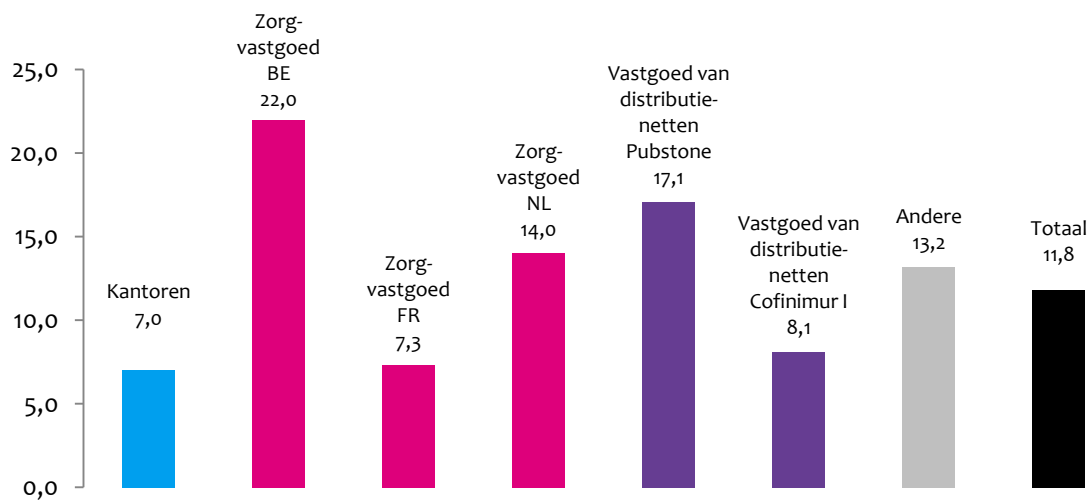
### 7.1. Bezettingsgraad



Ter vergelijking: de bezettingsgraad op de Brusselse kantorenmarkt bedroeg 89,2% op 30.09.2013 (bron: DTZ Research).

### 7.2. Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten

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



## 8. Vastgoedpatrimonium

EVOLUTIE VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE		
Uittreksel uit de verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen DTZ Winssinger & Vennoten en PricewaterhouseCoopers gebaseerd op de investeringswaarde		
(x € 1 000 000)	30.09.2013	31.12.2012
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 465,9	3 436,1
Projecten en grondreserve	-109,9	-135,2
<b>Totaal der gebouwen in exploitatie</b>	<b>3 356,0</b>	<b>3 300,9</b>
Contractuele huren	226,8	221,6
<b>Bruto rendement op de gebouwen in exploitatie</b>	<b>6,76%</b>	<b>6,71%</b>
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen	237,6	231,6
Bruto rendement bij 100% verhuring van de portefeuille	7,08%	7,01%
<b>Bezettingsgraad van de gebouwen in exploitatie<sup>1</sup></b>	<b>95,45%</b>	<b>95,71%</b>

Op 30.09.2013 omvat de rubriek *Projecten en grondreserve* voornamelijk de gebouwen Livingstone I en II en Woluwe 34. Zij omvat eveneens projecten en uitbreidingen in het segment van zorgvastgoed, waarvan de belangrijkste gelegen zijn te Aalst, Evere en Ukkel.

Segment	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(in € 1 000)	(in %)	Variatie over de periode <sup>2</sup>	(in € 1 000)	(in %)
<b>Kantoren</b>	<b>1 528 771</b>	<b>45,82</b>	<b>-1,89%</b>	<b>69 022</b>	<b>43,99</b>
Brussel Leopold/Louiza	303 057	9,08	-5,33%	13 456	8,58%
Brussel Centrum/ Noord	312 118	9,36	+0,02%	13 002	8,29
Brussel Gedecentraliseerd	595 537	17,85	-2,11%	26 696	17,01
Brussel Periferie & Satellieten	144 171	4,32	-1,24%	7 237	4,61
Antwerpen	62 525	1,87	-0,50%	3 225	2,06
Andere regio's	111 363	3,34	+2,33%	5 406	3,44
<b>Zorgvastgoed</b>	<b>1 218 253</b>	<b>36,52</b>	<b>+0,77%</b>	<b>56 630</b>	<b>36,09</b>
België	783 802	23,50	+0,61%	34 521	22,00
Frankrijk	420 111	12,59	+1,07%	21 492	13,70
Nederland	14 340	0,43	+0,58%	617	0,39
<b>Vastgoed van distributienetten</b>	<b>528 138</b>	<b>15,83</b>	<b>-0,05%</b>	<b>28 008</b>	<b>17,85</b>
Pubstone - België	269 639	8,08	-0,18%	14 684	9,36
Pubstone - Nederland	149 084	4,47	-0,57%	7 613	4,85
Cofinimur I - Frankrijk	109 415	3,28	+0,99%	5 711	3,64
<b>Andere</b>	<b>60 920</b>	<b>1,83</b>	<b>+1,32%</b>	<b>3 255</b>	<b>2,07</b>
<b>TOTALE PORTEFEUILLE</b>	<b>3 336 082</b>	<b>100,00</b>	<b>-0,58%</b>	<b>156 915</b>	<b>100,00</b>

<sup>1</sup> Berekend op basis van de huurinkomsten.

<sup>2</sup> Bij een constante samenstelling («like-for-like»).



together  
in real estate

Cofinimmo 

**PERSBERICHT**

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 12.11.2013, 07:30 CET

## 9. Gebeurtenissen na 30.09.2013

### Afstand van twee cafés van het distributienet Pubstone

Cofinimmo heeft via twee van haar Belgische en Nederlandse dochtervennootschappen afstand gedaan van twee cafés, gelegen in Hoegaarden (België) en in Dordrecht (Nederland), voor een totaal bruto bedrag van € 0,5 miljoen. Deze prijs ligt boven de investeringswaarde van beide activa die door de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2012 werd bepaald.

### Verkoop van een agentschap van het distributienet Cofinimur I

Op 07.10.2013 verkocht Cofinimmo via haar dochtervennootschap Cofinimur I een verzekeringsagentschap gelegen in Marseille, voor een totaal bruto bedrag van € 0,3 miljoen. Deze verkoopprijs ligt boven de investeringswaarde van het activa die door de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2012 werd bepaald.

Ter herinnering: bij de verwerving door Cofinimmo van de portefeuille van MAAF agentschappen eind 2011, stonden vijf van de 265 verworven agentschappen leeg (waaronder dat van Marseille) en hadden vijf andere een onzekere huurovereenkomst van één jaar<sup>1</sup>. Op datum van publicatie van dit persbericht zijn er van deze tien risicodragende activa al zeven verkocht.

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

Op 24.10.2013 heeft Cofinimmo via één van haar Franse dochterondernemingen afstand gedaan van de revalidatiekliniek (SSR) La Pinède, gelegen in Sigean in Frankrijk en verhuurd aan de Groep Korian tot 30.09.2013, voor een totaal bruto bedrag van € 0,7 miljoen. Deze prijs ligt boven de investeringswaarde van het activa die door de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2012 werd bepaald.

### Private plaatsing van niet-converteerbare obligaties voor een totaal bedrag van € 50 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.

---

<sup>1</sup> Zie eveneens ons persbericht van 21.12.2011 op onze website.



together  
in real estate

**Cofinimmo** 

**PERSBERICHT**

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 12.11.2013, 07:30 CET

Voor meer informatie:

**Financial Communication**

Valerie Kibieta  
Tel.: +32 2 373 60 36  
[vkibieta@cofinimmo.be](mailto:vkibieta@cofinimmo.be)  
Ellen Grauls  
Tel.: +32 2 373 94 21  
[egrauls@cofinimmo.be](mailto:egrauls@cofinimmo.be)

**Corporate Communication**

Chloé Dungalhoeff  
Tel.: +32 2 777 08 77  
[cdungalhoeff@cofinimmo.be](mailto:cdungalhoeff@cofinimmo.be)

**Betreffende Cofinimmo:**

Cofinimmo is de belangrijkste Belgische beursgenoteerde investeerder in vastgoed bestemd voor verhuring. De vennootschap bezit een portefeuille van meer dan € 3,3 miljard goed voor een totale oppervlakte van 1 850 000m<sup>2</sup>. 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 30.09.2013 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo € 1,5 miljard.

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

Follow us on:





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

	3Q2013	3Q2012	30.09.2013	30.09.2012
<b>A. NETTO RESULTAAT</b>				
Huurinkomsten	48 801	48 588	146 424	155 567
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	6 319	5 749	18 957	17 246
Met verhuur verbonden kosten	-19	-735	-27	-2 148
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>55 101</b>	<b>53 602</b>	<b>165 354</b>	<b>170 665</b>
Recuperatie van vastgoedkosten		14	69	696
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	12 090	10 696	32 979	33 661
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-334	-256	-738	-2 226
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-12 716	-11 282	-34 777	-35 331
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>54 141</b>	<b>52 774</b>	<b>162 887</b>	<b>167 465</b>
Technische kosten	-441	-851	-2 167	-4 157
Commerciële kosten	-114	-261	-712	-725
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-965	-921	-3 094	-2 931
Beheerkosten vastgoed	-3 459	-3 395	-11 265	-11 241
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-4 979</b>	<b>-5 428</b>	<b>-17 238</b>	<b>-19 054</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>49 162</b>	<b>47 346</b>	<b>145 649</b>	<b>148 411</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-1 581	-1 721	-5 042	-5 516
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>47 581</b>	<b>45 625</b>	<b>140 607</b>	<b>142 895</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-597	78	-256	173
Variaties in de reële waarde van	-7 847	3 772	-19 566	11 834
Ander resultaat op de portefeuille	-570	-393	-1 946	-2 164
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>38 567</b>	<b>49 082</b>	<b>118 839</b>	<b>152 738</b>
Financiële inkomsten	1 770	1 374	4 302	4 122
Netto interestkosten	-16 634	-16 585	-49 744	-47 274
Andere financiële kosten	-28	-281	-938	-515
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-1 087	-11 440	-10 719	-11 730
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-15 979</b>	<b>-26 932</b>	<b>-57 099</b>	<b>-55 397</b>
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	476	636	1 207	255
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>23 064</b>	<b>22 786</b>	<b>62 947</b>	<b>97 596</b>
Vennootschapsbelasting	-959	-936	-1 672	-2 917
Exit taks	109	-642	240	-1 151
<b>Belastingen</b>	<b>-850</b>	<b>-1 578</b>	<b>-1 432</b>	<b>-4 068</b>
<b>Netto resultaat</b>	<b>22 214</b>	<b>21 208</b>	<b>61 515</b>	<b>93 528</b>
Minderheidsbelangen	-1 096	-697	-3 869	-3 458
<b>Netto resultaat – aandeel Groep</b>	<b>21 118</b>	<b>20 511</b>	<b>57 646</b>	<b>90 070</b>
<b>Netto courant resultaat – aandeel Groep</b>	<b>29 841</b>	<b>17 638</b>	<b>79 074</b>	<b>82 342</b>



together  
in real estate

Cofinimmo 

**PERSBERICHT**

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 12.11.2013, 07:30 CET

<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep</b>	<b>-8 723</b>	<b>2 873</b>	<b>-21 428</b>	<b>7 728</b>
<b>B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>				
Impact op de reële waarde van geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-440	-996	-1 522	-2 229
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen zoals gedefinieerd in IFRS	8 489	-15 714	49 499	-50 477
<b>Andere elementen van het globaal resultaat</b>	<b>8 049</b>	<b>-16 710</b>	<b>47 977</b>	<b>-52 706</b>
Minderheidsbelangen	-19	5	-14	165
<b>Andere elementen van het globaal resultaat – aandeel Groep</b>	<b>8 030</b>	<b>-16 705</b>	<b>47 963</b>	<b>-52 541</b>
<b>C. GLOBAAL RESULTAAT</b>				
<b>Globaal resultaat</b>	<b>30 263</b>	<b>4 498</b>	<b>109 492</b>	<b>40 822</b>
Minderheidsbelangen	-1 115	-692	-3 883	-3 293
<b>Globaal resultaat – aandeel Groep</b>	<b>29 148</b>	<b>3 806</b>	<b>105 609</b>	<b>37 529</b>