



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

JAARRESULTATEN 2012

Netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) overtreft de verwachtingen

- Netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) bedraagt € 7,61 voor het jaar 2012, in vergelijking met € 7,45 voor het jaar 2011 (+2,1%) en een verwachting van € 7,47 (+1,9%)
- Niet-weerkerende verbrekingsvergoeding voor de huurovereenkomst voor de gebouwen Livingstone I en II, voor € 11,20 miljoen (€ 0,70 per aandeel), integraal geboekt in de resultatenrekening van 2012

Dividend van het boekjaar 2012 (betaalbaar in mei 2013) is bevestigd

- Bruto dividend van € 6,50 per gewoon aandeel en van € 6,37 per bevoorrecht aandeel

Positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedportefeuille

- Positieve herwaardering van de vastgoedportefeuille van € 12,2 miljoen voor het jaar 2012, wat overeenstemt, bij een ongewijzigde samenstelling, met een stijging van 0,4% van de reële waarde van de portefeuille in vergelijking met 31.12.2011

Verlenging van de looptijd van de huurovereenkomsten van 11,3 jaar op 31.12.2011 naar 11,7 jaar op 31.12.2012

- Door de verlenging met negen jaar van de huurovereenkomst voor het North Galaxy gebouw

Bij een ongewijzigde portefeuille, stijging met 0,6% van de huurgelden over de laatste 12 maanden

- Negatieve invloed van de vertrekken en de heronderhandelingen in het segment van de kantoren, waar de huren nog steeds onder druk liggen, gecompenseerd door positieve invloed van de indexering van de huurovereenkomsten en van de nieuwe verhuringen
- Lichte stijging van de bezettingsgraad van 95,34% op 31.12.2011 tot 95,71% op 31.12.2012

Verdere herstructurering van de activiteiten van de Groep naar zorgvastgoed

- € 66,77 miljoen geïnvesteerd in zorgvastgoed in 2012
- Uitbreiding van de geografische aanwezigheid van de Groep in deze sector door de verwerving van een kliniek in Nederland voor een bedrag van € 11,5 miljoen

Een actief financieringsbeleid en een versterking van het eigen vermogen

- Gesyndiceerde lening voor € 220 miljoen en private plaatsing van obligaties voor € 140 miljoen
- Verkoop van eigen aandelen voor € 37,7 miljoen en herinvestering van 40,8% van de dividenden van 2011 in de vorm van nieuwe aandelen voor € 32,1 miljoen

VOORUITZICHTEN 2013

Netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) en dividend van het boekjaar 2013 (betaalbaar in 2014) per gewoon aandeel

- Doelstelling van een netto courant resultaat per aandeel – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) van € 7,00 voor het boekjaar 2013
- Impact van de boeking in 2012 van de totale verbrekingsvergoeding met betrekking tot de gebouwen Livingstone I en II : € -0,30 per aandeel
- Voorstel van een bruto dividend van het boekjaar 2013 (betaalbaar in 2014) van € 6,00 per gewoon aandeel



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

Inhoudstafel

1. Samenvatting van de activiteiten en geconsolideerde kerncijfers	p. 3
1.1. Samenvatting van de activiteiten	p. 3
1.2. Geconsolideerde kerncijfers	p. 5
2. Vooruitzichten voor 2013	p. 7
3. Overzicht van de activiteiten van 2012	p. 9
3.1. Evolutie van de portefeuille	p. 9
3.2. Commerciële resultaten	p. 21
3.3. Beheer van de financiële middelen	p. 23
3.4. Beleid inzake ontwikkeling en duurzaam beheer	p. 28
4. Samenvatting van de geconsolideerde resultaten en rekeningen op 31.12.2012	p. 29
4.1. Geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema	p. 30
4.2. Geconsolideerde balans	p. 33
5. Vastgoedpatrimonium op 31.12.2012	p. 35
6. Gebeurtenissen na 31.12.2012	p. 37
7. Informatie betreffende de aandelen en obligaties	p. 39
7.1. Beursprestatie	p. 39
7.2. Dividend van het boekjaar 2011	p. 41
7.3. Dividend van het boekjaar 2012	p. 41
7.4. Conversie van bevoorrechte aandelen	p. 41
7.5. Aandeelhouderschap	p. 41
8. Corporate Governance	p. 42
8.1. Wijziging van de datum van de Gewone Algemene Vergadering	p. 42
8.2. Benoemingen en vernieuwing van mandaten	p. 42
9. Agenda van de aandeelhouder 2013	p. 43
Bijlage	
Geconsolideerd globaal resultaat – Schema Koninklijk Besluit van 07.12.2010	p. 45





together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 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 € 121,8 miljoen voor het boekjaar 2012, in vergelijking met € 113,2 miljoen voor het boekjaar 2011. Per aandeel komt dit neer op een resultaat van € 7,61 voor het jaar 2012, in vergelijking met € 7,45 voor het jaar 2011, hetzij een verbetering met 2,1%. Het is 1,9% beter dan het vooruitzicht van € 7,47 voor het boekjaar 2012. Het netto courant resultaat – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) voor het boekjaar 2012 bevat de niet-weerkerende verbrekingsvergoeding voor de huurovereenkomst van Belfius Bank voor de gebouwen Livingstone I en II, voor een bedrag van € 0,70 per aandeel.

Dankzij dit netto courant resultaat kan de Raad van Bestuur aan de Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2013 voorstellen om voor het boekjaar 2012 een onveranderd bruto dividend uit te keren van € 6,50 per gewoon aandeel, betaalbaar in mei 2013. Dit stemt overeen met een pay-out ratio van de bovenvermelde winst van 85,4%.

Het resultaat op de portefeuille op 31.12.2012 bestaat uit een positieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van € 12,2 miljoen, in vergelijking met een negatieve variatie van € 9,6 miljoen op 31.12.2011. De latente meerwaarde die werd geboekt op de activa in het segment van het zorgvastgoed en vastgoed voor distributenetten, evenals de meerwaarde die werd geboekt op het North Galaxy gebouw als gevolg van de verlenging van negen jaar van de huurovereenkomst met de Regie der Gebouwen, compenseren de daling van de waarde van de kantoorgebouwen die in de nabije toekomst grondig moeten worden gerenoveerd. Bij een ongewijzigde samenstelling ligt de reële waarde van de portefeuille 0,4% hoger dan op 31.12.2011.

Het netto resultaat – aandeel van de Groep (IAS 39 impact inbegrepen) bedraagt € 98,1 miljoen voor het jaar 2012, in vergelijking met € 118,5 miljoen voor het jaar 2011. Dit komt neer op een resultaat per aandeel van € 6,12 voor het boekjaar 2012, in vergelijking met € 7,80 voor het boekjaar 2011.

Op het gebied van de zorgvastgoed ondertekende Cofinimmo een partnerschapsakkoord met Senior Assist voor een patrimonium van rusthuizen van bijna € 150 miljoen, verwierf ze een EHPAD¹ in Parijs voor een bedrag van € 22,2 miljoen evenals een orthopedische kliniek in Nederland voor een bedrag van € 11,5 miljoen. Bouw-/uitbreidings-/renovatiekosten inbegrepen, investeerde Cofinimmo in 2012 een totaal bedrag van € 66,77 miljoen in het segment van de rust- en ziekenhuizen. Dit segment vertegenwoordigt 35,4% van de vastgoedportefeuille op 31.12.2012, tegenover 33,9% op 31.12.2011.

In het segment van de kantoren ondertekende Cofinimmo tijdens het boekjaar 2012 huurovereenkomsten voor een oppervlakte van bijna 56 000m². De bezettingsgraad in dit segment stijgt van 91,35% op 31.12.2011 naar 91,65% op 31.12.2012. De looptijd van de huurovereenkomsten voor kantoren is tussen deze twee data met 1,3 jaar gestegen, hetzij van 5,6 jaar op 31.12.2011 naar 6,9 jaar op 31.12.2012. Dit is voornamelijk te danken aan de verlenging met negen jaar van de huurovereenkomst voor het North Galaxy gebouw.

De Groep is overigens verder blijven werken aan de reconversieprojecten van de kantoorgebouwen Woluwe 34 en Livingstone I in woningen. De verkoop van deze appartementen is inmiddels gestart: op 31.12.2012 waren respectievelijk 16% en 26% van de appartementen van Woluwe 34 en Livingstone I

¹ Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

gereserveerd. Anderzijds ondertekenden Cofinimmo en Cordeel in januari 2013 een overeenkomst voor het Livingstone I gebouw, waarmee de reconversiewerken van start konden gaan en het totale risico voor de verkoop van de te bouwen wooneenheden naar Cordeel werd overgedragen.

Cofinimmo concretiseerde twee Publieke-Private Samenwerkingen in 2012. De eerste heeft betrekking op een nieuw politiecommissariaat in Dendermonde dat voor € 15,57 miljoen werd verworven en voor 18 jaar verhuurd is aan de Federale Politie. De tweede betreft een openbare aanbesteding van de “Université Libre de Bruxelles” voor de renovatie van twee gebouwen voor studentenhuysvesting. Het bedrag van de renovaties wordt op € 14,2 miljoen geraamd. De Universiteit huurt de gebouwen voor 27 jaar. Cofinimmo heeft midden deze zomer eveneens de bouwwerken van de gevangenis in Leuze-en-Hainaut opgestart.

Cofinimmo heeft tevens haar financieringsfondsen in 2012 verder gediversifieerd. Concreet gaat het om de ondertekening van een gesyndiceerde lening voor een bedrag van € 220 miljoen, de private plaatsing van obligaties voor een totaal bedrag van € 140 miljoen en de hernieuwing van een bilateraal krediet voor een bedrag van € 21 miljoen. Het eigen vermogen werd versterkt dankzij de verkoop van 422 706 eigen aandelen voor een totaal bedrag van € 37,7 miljoen en dankzij de uitkering van 40,8% van de dividenden van 2011 in de vorm van nieuwe gewone aandelen voor een totaal bedrag van € 32,1 miljoen. Op 31.12.2012 bedroeg de conventionele financiële schuldratio (*Loan-to-Value* ratio) 51,21%, tegenover 51,50% op 31.12.2011. De gemiddelde interestvoet van de schuld bedraagt 4,11%, in vergelijking met 4,20% vorig jaar.

1.2. Geconsolideerde kerncijfers

Algemene gegevens

(x € 1 000 000)	31.12.2012	31.12.2011
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 308,6	3 189,4
(x € 1 000)	31.12.2012	31.12.2011
Vastgoedresultaat	222 373	208 569
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	188 839	177 791
Financieel resultaat	-83 877	-67 106
Netto courant resultaat (aandeel Groep)	97 486	103 643
Resultaat op de portefeuille (aandeel Groep)	586	14 896
Netto resultaat (aandeel Groep)	98 072	118 539
(in %)	31.12.2012	31.12.2011
Beheerkosten/gemiddelde patrimoniumwaarde ¹	0,87%	0,83%
Operationele marge	84,92%	85,24%
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten ² (in jaren)	11,7	11,3
Bezettingsgraad ³	95,71%	95,34%
Bruto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	7,01%	6,98%
Netto huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,55%	6,56%
Gemiddelde rentevoet van de schulden ⁴	4,11%	4,20%
Schuldgraad ⁵	49,90%	49,89%
Loan-to-value ratio ⁶	51,21%	51,50%

Gegevens per aandeel⁷ (in €)

Resultaten	31.12.2012 ⁸	31.12.2011
Netto courant resultaat – aandeel Groep – exclusief IAS 39 impact	7,61	7,45
IAS 39 impact	-1,52	-0,63
Netto courant resultaat – aandeel Groep	6,09	6,82
Gerealiseerd resultaat op de portefeuille	0,02	0,44
Niet-gerealiseerd resultaat op de portefeuille ⁹	0,01	0,54
Netto resultaat – aandeel Groep	6,12	7,80

¹ Gemiddelde waarde van het patrimonium vermeerderd met de waarde van de afgestane huurinkomsten van gebouwen waarvan de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar door de Groep worden gedragen. 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 voor de verhuurde gebouwen en de geschatte huurwaarde voor de leegstand. De bezettingsgraad van de kantoorportefeuille alleen bedraagt 91,65% t.o.v. 88,90% voor de kantoormarkt (bron: CB Richard Ellis).

⁴ Bankmarges en afschrijving van de kosten van de afdekkingsinstrumenten met betrekking tot de periode inbegrepen.

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

⁶ Ratio waarnaar wordt verwezen in de kredietovereenkomsten en berekend als: Netto financiële schulden / Totale reële waarde van het patrimonium en de financiële leasingvorderingen. Op 31.12.2012 is deze ratio van toepassing op 30% van de schulden van de Groep.

⁷ Gewone en bevoorrechte aandelen.

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

⁹ Het gaat hoofdzakelijk om de variatie in de reële waarde van de beleggingsgebouwen, om de impact van de impairment test van de goodwill en om de terugneming van uitgestelde belastingen.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

Netto-actief waarde per aandeel	31.12.2012	31.12.2011
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2011	92,21	89,66
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2011	96,86	94,19

Verwaterd netto-actief waarde per aandeel³	31.12.2012	31.12.2011
Verwaterd geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2011	94,63	92,52
Verwaterd geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2011	98,76	96,51

Key performance indicatoren volgens het EPRA⁴ referentiesysteem (in € per aandeel)

	31.12.2012	31.12.2011
EPRA Resultaat	7,61 ⁵	7,45
EPRA Netto Actief Waarde (NAW)	102,31	104,11
EPRA Aangepaste Netto Actief Waarde (NNNAW)	94,63	98,29
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)	6,19%	6,26%
EPRA Aangepast NIR	6,10%	6,22%
EPRA Huurleegstand	4,70%	4,84%

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

² Investeringswaarde: vóór inhouding van transactiekosten (hoofdzakelijk overdrachtsbelasting) van de waarde van de vastgoedbeleggingen.

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

⁴ Belangrijkste financiële performance-indicatoren die van toepassing zijn op de genoteerde vastgoedvennootschappen volgens de aanbevelingen van EPRA (www.epra.com).

⁵ De berekening per aandeel van de resultaten op 31.12.2012 houdt rekening met de verkoop, in januari 2013, van 8 000 eigen aandelen.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

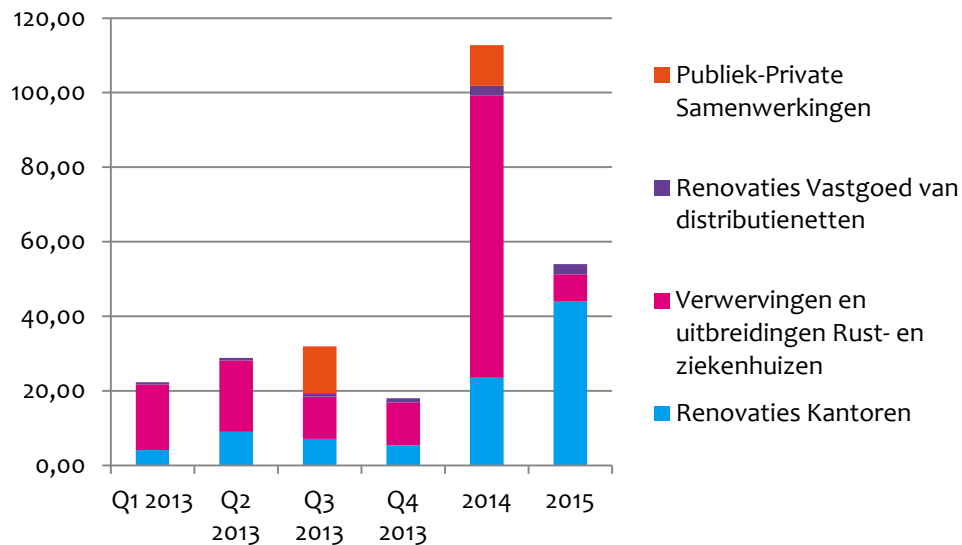
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

2. Vooruitzichten voor 2013

Het voorziene investeringsprogramma voor de jaren 2013 tot 2015, op basis van de thans genomen verbintenissen, bedraagt € 267,69 miljoen en kan als volgt per sector worden onderverdeeld:

In € miljoen:



Zoals gelezen kan worden op deze grafiek, zal Cofinimmo hoofdzakelijk het accent leggen op de investeringen in de zorgvastgoedsector, die € 142,62 miljoen zullen bedragen. De verwervingen en uitbreidingen in deze sector zijn allemaal voorverhuurd.

Er zal ook in het segment van de kantoren geïnvesteerd worden, voor een bedrag van € 93,01 miljoen, namelijk voor de zware renovaties van de volgende gebouwen:

- Livingstone II, Tervuren 270-272 en Woluwe 34 in 2013,
- Wetenschap 15-17 en Woluwe 34 in 2014,
- Wetenschap 15-17, Guimard 10-12 en Tervuren 270-272 in 2015.

De uitgaven in het kader van Publiek-Private Samenwerkingen zijn geconcentreerd op het derde kwartaal van 2013, wanneer de oplevering zal plaatsvinden van de renovatiewerken van een studentenresidentie gelegen in de Wedrennenlaan te Brussel¹, en in 2014, wanneer de oplevering zal plaatsvinden van de bouwwerken van de gevangenis van Leuze-en-Hainaut².

In het kader van de herstructurering van haar activiteiten, streeft de Groep ernaar om het aandeel van het segment van zorgvastgoed in haar portefeuille binnen twee tot drie jaar op te trekken tot 40% (vs. 35,4% op 31.12.2012) en om haar diversificatiestrategie van tegenpartijen/huurders, van geografische liggingen in Noord-Europa en van activatypes verder te zetten.

Parallel wenst ze het aandeel van kantoren terug te brengen tot minder dan 40% van haar vastgoedportefeuille (vs. 46,6% op 31.12.2012). Deze verlaging zal bekomen worden door de verkoop

¹ Zie eveneens ons persbericht van 23.04.2012 op onze website.

² Zie eveneens ons persbericht van 14.07.2011 op onze website.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

van activa, door de reconversie van kantoorgebouwen in woningen en door de groei van de andere segmenten.

Voor het boekjaar 2013 heeft de vennootschap als doel een netto courant resultaat – aandeel van de Groep (exclusief IAS 39 impact) van € 7,00 per aandeel te bereiken, op basis van de huidige verwachtingen en naarmate er zich geen belangrijke en onverwachte gebeurtenissen voordoen.

De daling van dit netto courant resultaat per aandeel in vergelijking met 2012 (€ 7,61 per aandeel) wordt verklaard door:

- de boeking in 2012, conform aan de boekhoudkundige IAS/IFRS normen, van het volledige bedrag van € 11,2 miljoen opzegvergoeding van 21 maand dat werd verworven in januari 2012 voor de vervroegde verbreking van de huurovereenkomst van de Livingstone I en II gebouwen (negen maanden van deze vergoeding komen overeen met € 0,30 per aandeel);
- de blijvende negatieve evolutie van het huurmarktniveau in de Brusselse kantoorsector en het verlies van cashflows die worden voortgebracht door de gebouwen waarvoor een renovatie tijdens de komende jaren gepland is.

Deze twee factoren zullen deels worden gecompenseerd door de ontvangst van bijkomende huren die afkomstig zijn van de verwezenlijking van de hiervoor vermelde investeringen en door het strikt onder controle houden van de directe en indirecte operationele kosten.

Bijgevolg acht de Raad van Bestuur het aanbevolen om het dividend per aandeel vanaf het boekjaar 2013 (dividend betaalbaar in 2014) te verlagen. De Raad van Bestuur voorziet om aan de aandeelhouders een bruto dividend per gewoon aandeel van € 6,00 voor te stellen. In naleving van Artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010, ligt deze voorgestelde dividenduitkering boven het vereiste minimum van 80% van de netto opbrengst van Cofinimmo NV (niet geconsolideerd) voorzien voor 2013.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

3. Overzicht van de activiteiten van 2012

3.1. Evolutie van de portefeuille

Kantoren/Andere gebouwen¹

Verlenging van de huurovereenkomst voor het gebouw North Galaxy

Op 19.07.2012 ondertekenden Cofinimmo en de Regie der Gebouwen een aanhangsel bij de huurovereenkomst voor het North Galaxy kantoorgebouw. Dit aanhangsel voorziet dat de huurovereenkomst verlengd wordt voor een termijn van negen jaar. Ze loopt dus af op 30.11.2031, in plaats van op 30.11.2022 zoals aanvankelijk voorzien.

De huurvoorwaarden die in het kader van deze verrichting werden toegekend aan de Regie der Gebouwen zaten integraal verrekend in de vooruitzichten voor 2012.

Dankzij deze transactie werd de gemiddelde huurlooptijd in het kantorensegment aanzienlijk opgetrokken. Op 31.12.2012 bedroeg deze 6,9 jaar².

(Her)ontwikkelingen

Cofinimmo realiseert regelmatig (her)ontwikkelingsprojecten om de kwaliteit van haar kantoorportefeuille te behouden. Zo investeerde de vennootschap in 2012 € 4,49 miljoen in het segment van kantoren/andere gebouwen. De belangrijkste werf die het departement Project Management van Cofinimmo in 2012 beheerde, is:

Gebouw	Type werken	Oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
Tervuren 270-272	Middelzware renovatie (fase II/III/V)	4 058m ²	Q2 2013

De belangrijkste werven die in 2013 en 2014 beheerd zullen worden, zijn:

Gebouw	Type werken	Oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
Woluwe 34	Omvorming naar (hoofdzakelijk) wooneenheden	6 680m ²	Q3 2014
Livingstone I	Omvorming naar (hoofdzakelijk) wooneenheden	16 000m ²	Q1 2015
Livingstone II	Renovatie van kantoren	17 000m ²	Q4 2013
Wetenschap 15-17	Renovatie van kantoren	20 000m ²	Q3 2015

¹ De categorie "Andere gebouwen" betreft semi-industriële gebouwen, handelszaken, een vrijetijdsinfrastructuur en een politiecommissariaat.

² Tot aan de eerste mogelijke opzegdatum voor de huurder.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

Woluwe 34

Het kantoorgebouw Woluwe 34 langs het Woluwedal in Sint-Lambrechts-Woluwe (Brussel) werd in 1974 gebouwd. Cofinimmo is sedert 1996 de eigenaar ervan. Het heeft een bovengrondse oppervlakte van 7 000m², verdeeld over negen verdiepingen. De ondergrondse oppervlakte is meer dan 3 000m² groot en wordt gebruikt als parking, archiefruimten en technische lokalen. Het gebouw werd nooit grondig gerenoveerd.

Gezien de leeftijd van het gebouw was een volledige renovatie onvermijdelijk. De omvorming in woningen zal het mogelijk maken om een waarde – exclusief werken – te bekomen die aanzienlijk hoger ligt dan in het geval van een renovatie in kantoren, met een lager liquiditeitsrisico aangezien de appartementen verkocht zullen worden. Het gebouw zal worden omgevormd in 69 wooneenheden, met de mogelijkheid om op de begane grond beperkte handels- en kantoorruimten te creëren. Deze drie bestemmingen (woningen, handels- en/of kantoorruimten) kaderen perfect in het al bestaande gemengde karakter van de wijk.

Inzake energieniveau en duurzaamheid wordt een globale K-waarde van 40 en een E-waarde per appartement van 70 nagestreefd. In het kader van de projectoproep voor de herontwikkeling van leegstaande kantoren in nieuwe woningen, heeft Cofinimmo zich kandidaat gesteld met het project Woluwe 34 en werd zij als laureaat geselecteerd.

Het totale budget van de werken voor dit herontwikkelingsproject wordt tussen € 10 miljoen en € 12 miljoen, exclusief BTW, geraamd.

De stedenbouwkundige en milieuvergunningen werden aangevraagd. Vanaf oktober 2012 werd gestart met de verkoop van de ruimten. Op 31.12.2012 waren 16% van de appartementen reeds gereserveerd.



Livingstone I en II

De Livingstone site bestaat uit twee aparte entiteiten, Livingstone I en II.

Het kantoorgebouw **Livingstone I** (16 000m²) is onderverdeeld in vier eenheden en werd in 1976 gebouwd. Het gebouw telt tien verdiepingen.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

Livingstone I is gunstig gelegen in het hart van de Europese Wijk en grenst aan groene zones. De site is vlot bereikbaar. De omvorming naar een residentieel gebouw zal beantwoorden aan de hoge behoefte aan woningen in deze zone. Het gebouw zal ingericht worden in vier aparte appartementsblokken, in totaal goed voor 125 wooneenheden die verkocht zullen worden. Het gelijkvloers zal gebruikt worden voor commerciële functies en/of vrije beroepen.

Op energievlak beoogt Cofinimmo een K-peil 30 en een E-peil 60 voor dit gebouw. Zowel de functionele structuur van het gebouw als de beoogde energie- en milieuprestaties hebben bijgedragen tot de selectie van het Livingstone I project als laureaat in de wedstrijd “herbestemming van leegstaande kantoorgebouwen in huisvesting” georganiseerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De diverse vergunningen die vereist zijn voor de renovatiewerken van de Livingstone I werden in de loop van het eerste halfjaar van 2012 toegekend. De verkoop van de ruimten is reeds gestart en op 31.12.2012 waren 26% van de appartementen al gereserveerd. Overigens hebben Cofinimmo en Cordeel in januari 2013 een akkoord afgesloten waardoor de omvormingswerken van start zijn kunnen gaan en waarbij de totaliteit van de risico's verbonden aan de verkoop van de te bouwen wooneenheden aan Cordeel werd overgedragen. Cofinimmo is dus gewaarborgd tegen niet-verkochte wooneenheden.

Het in 1996 gebouwde **Livingstone II** gebouw bestaat uit ± 17 000m² kantoorruimten op zeven verdiepingen. Het zal geherstructureerd en volledig gerenoveerd worden. Op de hoek van de Josef-II en de Filip de Goedestraat, recht tegenover het metrostation, zal een nieuwe inkomhall gebouwd worden. Op de begane grond zal een flexibele ruimte voorgesteld worden, die perfect aanpasbaar zal zijn voor kantoren of grote vergaderzalen.

De vergunningen voor de werken aan Livingstone II werden afgeleverd. Het begin van de werken is gepland voor het eerste kwartaal van 2013. Zij zullen waarschijnlijk 12 maanden duren.

Het totale budget van de werken voor deze twee belangrijke herontwikkelingsprojecten wordt geraamd op € 40 miljoen, inclusief BTW, waarvan € 27 miljoen bestemd zijn voor de omvorming van Livingstone I, ten laste van de algemene aannemer Cordeel, en € 13 miljoen voor de renovatie van Livingstone II, ten laste van Cofinimmo.





together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

Wetenschap 15-17

De bovengrondse structuur van dit gebouw is $\pm 20\ 000\text{m}^2$, verdeeld over acht verdiepingen. Het heeft ook twee ondergrondse parkingniveaus. Het ligt op de hoek van de Belliard- en de Wetenschapsstraat en dateert van het begin van de jaren 70. Een tiental jaar later werd het uitgebreid.

Het beantwoordt niet langer aan de huidige noden van een modern en duurzaam kantoorgebouw. Daarom heeft Cofinimmo beslist om het af te breken en het te heropbouwen. De vennootschap opteerde voor een gemengd project: op de onderste verdiepingen komen winkels en culturele activiteiten terwijl de bovenste verdiepingen hun identiteit als kantoorruimten zullen behouden. Door een transparant vijf verdiepingen hoog atrium dat dienst zal doen als inkomhall, zal men de binnentuin, dat achter het gebouw ligt, vanaf de straat kunnen zien. Dit concept past perfect in het nieuw beoogd stadsperspectief.

Cofinimmo beoogt een maximaal E-peil van 50 en een “very good” BREEAM certificaat voor de reconversie van het gebouw Wetenschap 15-17. Dankzij het concept van het project, de duurzame kwaliteit, de beoogde energieprestatie en de milieukwaliteit ervan, heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het project als laureaat in het kader van de wedstrijd Voorbeeldgebouw 2011 geselecteerd.

De diverse vergunningsaanvragen voor deze herontwikkeling werden ingediend. De werken zullen na het vertrek van de huidige huurder (Europese Commissie) en het bekomen van de vermelde vergunningen starten. Ze zullen waarschijnlijk twee jaar duren.





together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

Rust- en ziekenhuizen

Afsluiting van een partnerschapsovereenkomst met Senior Assist

In januari 2012 sloten Cofinimmo en Senior Assist een overeenkomst voor een vastgoedpatrimonium van rusthuizen die door Senior Assist worden uitgebaut en die een totale waarde van bijna € 150 miljoen vertegenwoordigen. Van dit patrimonium komt € 80 miljoen overeen met gebouwen waarvan Cofinimmo reeds eigenaar was, € 24 miljoen zijn nieuwe gebouwen in uitbating en € 46 miljoen zijn te ontwikkelen projecten. De initiële huurrendementen van de goederen van dit patrimonium liggen tussen 6,50% en 7,04% in “dubbel netto”¹ equivalent. Alle goederen zijn verhuurd of voorverhuurd met erfpachtcontracten van 27 jaar met geïndexeerde huurprijzen.

De vennootschap Maison Saint-Ignace, eigenaar van het rusthuis met dezelfde naam en waarvan Cofinimmo reeds alle aandelen bezat, is als institutionele Vastgoedbevak ingeschreven sinds 13.12.2011 en veranderde haar naam op 31.01.2012 in Silverstone NV.

Cofinimmo en Senior Assist zijn de enige aandeelhouders van Silverstone, met een participatie van respectievelijk 95% en 5%².

Verwerving van een EHPAD³ in Parijs

Op 19.04.2012 verwierven de Groep ORPEA en de Groep Cofinimmo de muren van een EHPAD in Parijs. De transactie vond plaats in het kader van het partnerschapsakkoord dat beide groepen in november 2011 ondertekenden⁴. De verwerving gebeurde via Cofinea I SAS, een vennootschap naar Frans recht waarvan Cofinimmo 51% van het kapitaal in handen heeft en de Groep Orpea de rest, nl. 49%. Cofinea I SAS geniet het stelsel van een Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) (beursgenoteerde vastgoedbeleggingsvennootschap).

De EHPAD ligt in het 19^{de} arrondissement van Parijs. Het werd gebouwd in 2004 en heeft een totale oppervlakte van 4 265m² met 107 bedden in exploitatie.

Het rusthuis wordt uitgebaut door de Groep ORPEA waarmee Cofinimmo een handelshuurovereenkomst van het type “tripel netto” heeft gesloten voor een periode van 12 jaar. Bijkomend bij deze huurovereenkomst ondertekenden de partijen een groene huurovereenkomst, overeenkomstig de reglementering van de Franse Grenelle de l'Environnement. Deze groene huurovereenkomst bevat milieubepalingen die in het bijzonder voorzien dat de verhuurder en de huurder moeten samenwerken om de milieuprestatie van het gebouw te verbeteren.

¹ Om het rendement van kantoorgebouwen waarvoor de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar zijn (“dubbel netto” huurovereenkomsten) te kunnen vergelijken met de rendementen van rusthuizen waarvan de onderhoudskosten ten laste van de huurder zijn, worden deze laatste herwerkt naar dubbel netto equivalent.

² Zie eveneens ons persbericht van 31.01.2012 op onze website. Cofinimmo en Senior Assist zijn verbonden partijen zoals bedoeld in de Artikels 18 § 1 en 31 § 2 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010. De beschreven transactie werd uitgevoerd met naleving van de procedures die van toepassing zijn in geval van belangenconflict en tegen de normale marktvoorwaarden.

³ Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes.

⁴ Zie eveneens ons persbericht van 15.11.2011 op onze website. Cofinimmo en ORPEA zijn verbonden partijen zoals bedoeld in de Artikels 18 § 1 en 31 § 2 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010. De beschreven transactie werd uitgevoerd met naleving van de procedures die van toepassing zijn in geval van belangenconflict en tegen de normale marktvoorwaarden.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

De door Cofinea I SAS betaalde aankoopprijs bedraagt € 20,9 miljoen en komt overeen met de reële waarde van het gebouw zoals de onafhankelijke vastgoedexpert die heeft bepaald. Dit bedrag wordt vermeerderd met de registratierechten die aan de Franse Staat verschuldigd zijn op deze verkoop, zodat het goed een investeringswaarde heeft van € 22,2 miljoen. De huuropbrengst bedraagt 6,15% in “dubbel netto” equivalent en 5,90% in “tripel netto” equivalent.

De vennootschap Cofinea I SAS is volgens de vermogensmutatiemethode geboekt in de geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo en in de rekeningen van ORPEA¹.



Verwerving van een orthopedische kliniek in Naarden (Nederland)

Op 28.09.2012 verwierf Cofinimmo een privaat ziekenhuis van de Nederlandse groep Bergman Clinics in het Nederlandse Naarden, op 25km ten zuidoosten van Amsterdam, voor een bedrag van € 11,5 miljoen. De verkoper huurt het gebouw in het kader van een erfpachtovereenkomst van 15 jaar met een verlengingsoptie van 10 jaar. Het erfpachtrecht voorziet dat de onderhoudskosten en de taksen ten laste van de erfpachter vallen (huurovereenkomst van het type “tripel netto”). Het initiële huurrendement bedraagt 7,20% in “dubbel netto” equivalent. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd.

Dit oude kantoorgebouw werd in 2010 volledig vernieuwd en omgebouwd tot een moderne kliniek. Het heeft een oppervlakte van 5 821m² en 200 parkeerplaatsen. De kliniek is gespecialiseerd in orthopedie, heeft vier operatieblokken, lokalen voor medische diagnostiek, tien consultatieruimtes, een ontwaakruimte voor 12 bedden en 40 private ziekenhuiskamers.

Het gebouw werd verworven via een 100% dochteronderneming naar Nederlands recht van Cofinimmo die het statuut van “fiscale beleggingsinstelling” (“FBI”) geniet, dat vergelijkbaar is met dat van “Vastgoedbevak” in België en dat van “SIIC” in Frankrijk².

¹ Zie eveneens ons persbericht van 24.04.2012 op onze website. Cofinimmo en ORPEA zijn verbonden partijen zoals bedoeld in de Artikels 18 § 1 en 31 § 2 van het Koninklijk Besluit van 07.12.2010. De beschreven transactie werd uitgevoerd met naleving van de procedures die van toepassing zijn in geval van belangenconflict en tegen de normale marktvoorwaarden.

² Zie eveneens ons persbericht van 28.09.2012 op onze internetsite.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET



Bouw-, uitbreidings- en renovatiewerken

In 2012 realiseerde de vennootschap bouw-, uitbreidings- en renovatiewerken in het segment van de rust-/ziekenhuizen in België en Frankrijk voor een bedrag van € 30,00 miljoen.

De belangrijkste beheerde projecten in 2012 zijn:

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (extra) bedden	(Extra) oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
Zevenbronnen - Walshoutem	Anima Care	Uitbreiding	+ 17 bedden + 24 service flats	+ 2 761m ²	Q2 2012
VII Voyes - Vedrin	Senior Assist	Uitbreiding	+ 45 bedden	+ 3 012m ²	Q2 2012
't Smeedeshof - Oud-Turnhout	Armonea	Uitbreiding	+ 64 service flats	+ 6 542m ²	Q4 2012

Al deze gebouwen zijn voorverhuurd.





together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

De belangrijkste voorziene bouw- en renovatieprojecten voor 2013-2014, naast de al opgestarte maar in 2012 nog niet voltooide werken, zijn:

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (extra) bedden	(Extra) oppervlakte	(Verwacht) einde van de werken
Parkside – Laken (Brussel)	Le Noble Âge	Renovatie en uitbreiding	+ 15 bedden	+ 1 990m ²	Q1 2013
Zonnetij - Aartselaar	Senior Living Group	Uitbreiding	+ 26 bedden	+1 216m ²	Q1 2013
Prinsenveld – Genk	Senior Living Group	Uitbreiding	+ 64 bedden + 22 service flats	+ 4 213m ²	Q2 2013
Dageraad – Antwerpen	Armonea	Nieuwbouw	94 bedden	5 090m ²	Q2 2013
Castel - Jette (Brussel)	Armonea	Renovatie	/	/	Q3 2013
Lucie Lambert - Buizingen	ORPEA	Uitbreiding	+ 18 bedden	+ 1 767m ²	Q3 2013
Damiaan – Tremelo	Senior Living Group	Renovatie en uitbreiding	+ 42 bedden	+ 5 918m ²	Q3 2013
Couverture - Aalst	Senior Assist	Nieuwbouw	80 bedden 29 service flats	7 894m ²	Q4 2013
Saint-Ignace - Laken (Brussel)	Senior Assist	Renovatie	/	/	Q4 2013
Zonnewende - Aartselaar	Senior Living Group	Uitbreiding	+ 12 bedden	+ 600m ²	Q4 2013
Les Jours Heureux - Lodelinsart	Senior Assist	Renovatie en uitbreiding	+ 20 bedden	+ 1 350m ²	Q4 2013
Noordduin - Koksijde	Armonea	Nieuwbouw	87 bedden	6 440m ²	Q2 2014
De Mousterij - Aalst	Senior Assist	Nieuwbouw	120 bedden 12 service flats	7 643m ²	Q2 2014
Vishay - Evere (Brussel)	Armonea	Nieuwbouw	165 bedden	8 565m ²	Q4 2014
Susanna Wesley - Ukkel (Brussel)	Armonea	Nieuwbouw	87 bedden	4 960m ²	Q4 2014
Brise d'Automne - Ransart	Senior Assist	Uitbreiding	+ 25 bedden	+ 3 074m ²	Q4 2015
Lo Solelh - Béziers	Korian	Renovatie	60 bedden + 13 bedden	2 760m ²	Q1 2013
Le Clos Saint Sébastien - Saint Sébastien sur Loire	ORPEA	Renovatie en uitbreiding	+ 12 bedden	+ 870m ²	Q4 2013
Frontenac ¹ - Bram	Korian	Renovatie en uitbreiding	+ 8 bedden	+ 700m ²	Q1 2014
Gleteins ¹ - Jassans - Riottier	Korian	Renovatie en uitbreiding	+ 30 bedden	+ 2 600m ²	Q3 2014
Les Lubérons ¹ - Le Puy-Sainte-Réparate	Korian	Renovatie en uitbreiding	+ 25 bedden	+ 1 400m ²	Q4 2014

¹ Verwerving door Cofinimmo bij levering van de werken.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

William Harvey ¹ - Saint-Martin d'Aubigny	Korian	Renovatie en uitbreiding	+ 10 bedden	+ 670m ²	Q1 2014
--	--------	--------------------------	-------------	---------------------	---------

Al deze gebouwen zijn eveneens voorverhuurd.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

Vastgoed van distributienetten

Verwerving van twee verzekeringskantoren in Frankrijk

Op 10.01.2012 kocht de Groep Cofinimmo, via haar dochteronderneming Cofinimur I, twee verzekeringsagentschappen die respectievelijk gelegen zijn in Limoges en Montceau-les-Mines, voor een totaal bedrag van € 0,43 miljoen. Dit bedrag ligt in de lijn van hun investeringswaarde zoals deze door de onafhankelijke vastgoedexpert op het moment van de verwerving werd bepaald. Ze zijn verhuurd aan MAAF¹ voor een vaste looptijd van 12 jaar en bieden een bruto huurrendement dat in de lijn ligt van dat van de agentschappenportefeuille die eind 2011 werd verworven.

Verkoop van twee verzekeringsagentschappen in Frankrijk

Tijdens het vierde kwartaal van 2012 verkocht de Groep Cofinimmo, via haar dochteronderneming Cofinimur I, twee verzekeringsagentschappen die respectievelijk gelegen zijn in Cognac en in Parijs, voor een totaal bedrag van € 0,93 miljoen. Deze verkoopprijs ligt 10,1% boven de investeringswaarde van de twee goederen, zoals deze door de onafhankelijke vastgoedexpert werd bepaald op 31.12.2011.

Verkoop van zes cafés in België

In 2012 verkocht de Groep Cofinimmo, via haar dochteronderneming Pubstone, zes cafés, waarvan vijf gelegen in Vlaanderen en één in Wallonië. Deze verkopen vertegenwoordigen een totaal bedrag van € 2,40 miljoen, hetzij 10,4% boven de investeringswaarde van deze activa zoals deze door de onafhankelijke vastgoedexpert werd bepaald op 31.12.2011.

Ontwikkelingen

In de vastgoedportefeuille van de distributienetten werden in 2012 eveneens renovatiewerken uitgevoerd voor een totaal bedrag van € 3,1 miljoen. Dit bedrag kan als volgt worden uitgesplitst:

- Pubstone België: € 2,50 miljoen,
- Pubstone Nederland: € 0,64 miljoen.

¹ Dochteronderneming van de Franse verzekeringsgroep Covéa. De Groep Cofinimmo had in december 2011 reeds een portefeuille van 263 verzekeringsagentschappen verworven die verhuurd zijn aan MAAF. Zie eveneens ons persbericht van 21.12.2011 op onze website.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

Publiek-Private Samenwerkingen

Verwerving van een Politiecommissariaat in Dendermonde (België)

Op 11.04.2012 kocht de Groep Cofinimmo alle aandelen van de vennootschap Immopol Dendermonde NV van de Groep Cordeel. Het enige actief van Immopol Dendermonde NV is een gebouw gelegen in Dendermonde, Kroonveldlaan 30, waarvan de bouwwerken eind maart werden opgeleverd.

Het gebouw is voor een termijn van 18 jaar verhuurd aan de Regie der Gebouwen via een huurovereenkomst die sinds 01.04.2012 loopt. Het wordt gebruikt door de Federale Politie. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd. De Regie der Gebouwen zal aan het einde van de huurovereenkomst de keuze hebben om a) de huurovereenkomst te vernieuwen voor een minimale periode van drie jaar, b) de site te verlaten, c) het gebouw te kopen voor een prijs die overeenkomt met de conventionele waarde, afgeschreven aan 3% per jaar.

De conventionele waarde van het gebouw, terrein inbegrepen, bedraagt € 15,57 miljoen en is niet hoger dan de reële waarde van het actief bepaald door de onafhankelijke vastgoedexpert. Het initiële bruto rendement is 7%.

Het gebouw heeft een oppervlakte van meer dan 9 000m² en beschikt over een uitstekende energieprestatie en thermische isolatie: E12 en K 20 (in vergelijking met de maximaal toegelaten peilen van E 100 en K 45 in het Vlaams Gewest).



Verwerving van twee studentenresidenties in Brussel

Cofinimmo NV werd weerhouden in het kader van de openbare aanbesteding voor een Publiek-Private Samenwerking met de “Université Libre de Bruxelles” (“ULB”), voor het contract aangaande de “promotie van werkzaamheden en diensten met betrekking tot gebouwen van de studentenhuusvesting” van de ULB.

Het project bestaat uit twee gebouwen die vlak bij de Campus Solbosch in Brussel liggen en een totale oppervlakte van 11 284m² aanbieden. Het eerste gebouw gelegen in de Wedrennenlaan 29-33 te 1050 Brussel telt 242 kamers en moet volledig worden gerenoveerd. Het tweede gebouw gelegen in de Depagelaan 31 te 1000 Brussel werd in 1997 gebouwd. Het telt 104 kamers en heeft geen onmiddellijke renovatie nodig.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

De ULB, eigenaar van beide gebouwen, verleent Cofinimmo een erfpachtrecht van 27 jaar. Cofinimmo verbindt zich ertoe om het gebouw “Wedrennen” grondig te renoveren en een aantal verbeteringen aan het gebouw “Depage” aan te brengen, volgens door de ULB opgestelde lastenboeken. Cofinimmo zal eveneens instaan voor het onderhoud - enkel technisch - van de gebouwen tijdens de volledige verhuurperiode aan de ULB.

Als tegenprestatie tekent de ULB een huurovereenkomst voor dezelfde termijn als die van het erfpachtrecht, waarbij zij de gebouwen in huur neemt voor een jaarlijks geïndexeerde huurprijs van € 1,21 miljoen per jaar. Aan het einde van het erfpachtrecht van 27 jaar gaat de volle eigendom van de gebouwen opnieuw over in handen van de ULB.

Het bedrag dat Cofinimmo zal investeren in dit project is geraamd op € 14,2 miljoen en het verwachte interne netto rendement zou nabij 6,60% liggen¹.



Gebouw “Depage” - Brussel

Start van de bouw van een gevangenis in Leuze-en-Hainaut (België)

In juli 2012 kreeg Cofinimmo de bouwvergunning voor de bouw van een gevangenis in Leuze-en-Hainaut in het kader van een Publiek-Private Samenwerkingsovereenkomst (PPS) die in 2011 aan Cofinimmo werd toegekend. De werken zijn gestart in september 2012 en de oplevering is voorzien in de loop van het tweede kwartaal 2014.

¹ Zie eveneens ons persbericht van 23.04.2012 op onze website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

3.2. Commerciële resultaten

Huursituatie van de portefeuille

Op 31.12.2012 bedraagt de bezettingsgraad 95,71%¹ voor de totale portefeuille en 91,65% voor de kantoorportefeuille. Dit laatste percentage ligt 2,75% boven de bezettingsgraad van de Brusselse kantorenmarkt (88,90%) (bron: CB Richard Ellis). De andere segmenten van de portefeuille zijn bezet voor 100%. Globaal ondertekende Cofinimmo tijdens het boekjaar 2012 huurovereenkomsten voor bijna 56 000m² kantoren.

Bezetting kantoren	Cofinimmo	Markt
Antwerpen	88,64%	90,98%
Brussel	91,20%	88,90%
Central Business District (CBD)	96,12%	93,19%
Gedecentraliseerd	88,04%	84,36%
Periferie	88,16%	78,06%

Huurders Globale portefeuille	Contractuele huurinkomsten	Gemiddelde resterende looptijd (in jaren)
AB InBev	13,5%	17,8
Belgische overheidssector	11,8%	16,7
Korian	8,9%	7,0
Senior Living Group	7,4%	21,3
Armonea	7,2%	22,3
Top 5 huurders	48,9%	16,8
Internationale overheidssector	5,9%	4,2
Axa Belgium	5,1%	4,6
MAAF	3,5%	8,8
Senior Assist	2,8%	24,8
ORPEA France	2,6%	6,7
Top 10 huurders	68,8%	14,3
Top 20 huurders	79,7%	13,7
Overige huurders	20,3%	4,1
TOTAAL	100,0%	11,7

De huurders uit de openbare sector vertegenwoordigen 37,8% van de kantoorportefeuille en waarborgen bijgevolg een grote stabiliteit van de huurinkomsten.

Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten (in contractuele huren)

De resterende looptijd tot aan de vervaldag van de huurcontracten die van kracht zijn op 31.12.2012 bedraagt 11,7 jaar indien elke huurder zijn contract bij de eerst mogelijke opzegoptie (“break”) zou opzeggen. Dit cijfer stijgt tot 13,2 jaar indien geen enkele opzegoptie zou worden uitgeoefend, m.a.w. indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurcontracten in hun gebouw blijven.

¹ De bezettingsgraad is enkel van toepassing op gebouwen geschikt voor gebruik op de berekeningsdatum (gebouwen in exploitatie).

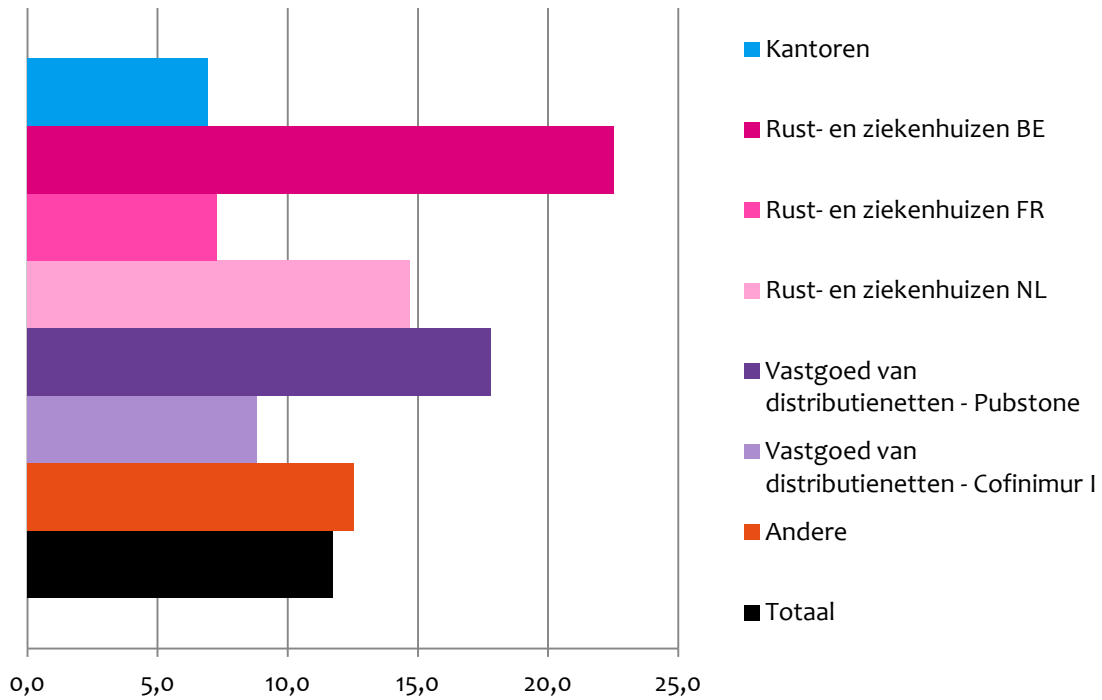


together
in real estate

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

Maturiteit van de huurovereenkomsten per sector (in jaren tot aan de eerste “break”)



Maturiteit van de portefeuille

Huurcontracten > 9 jaar	53,0%
Kantoren (openbare sector)	12,1%
Rust- en ziekenhuizen	22,0%
Vastgoed van distributienetten – Cofinimur I	2,0%
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	13,5%
Kantoren (private sector)	1,8%
Andere	1,6%
Huurcontracten 6-9 jaar	13,8%
Kantoren	3,4%
Rust- en ziekenhuizen	9,4%
Vastgoed van distributienetten – Cofinimur I	1,0%
Huurcontracten < 6 jaar	33,2%
Kantoren	30,7%
Rust- en ziekenhuizen	1,5%
Vastgoed van distributienetten – Cofinimur I	0,6%
Andere	0,4%

Meer dan 50% van de huurcontracten zijn afgesloten voor lange termijn (meer dan negen jaar).



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

3.3. Beheer van de financiële middelen

Financiering

Verkoop van eigen aandelen

In 2012 verkocht Cofinimmo 422 706 gewone eigen aandelen op de beurs voor een gemiddelde netto prijs van € 89,14 per aandeel. Op deze wijze versterkte ze haar eigen vermogen met € 37,7 miljoen. Op 31.12.2012 bedroeg de slotkoers op de beurs € 89,60 en de intrinsieke waarde van het aandeel in reële waarde € 92,21.

Versterking van het eigen vermogen door de dividenduitkering in aandelen

De aandeelhouders van Cofinimmo hebben ervoor gekozen om 40,8% van hun dividenden 2011 te herbeleggen in gewone nieuwe aandelen. Hierdoor steeg het eigen vermogen van de vennootschap met € 32,1 miljoen¹.

Ondertekening van een nieuwe gesyndiceerde lening

Op 20.04.2012 sloot Cofinimmo een nieuwe gesyndiceerde lening van € 220 miljoen bij vijf banken af. Deze lening van het “revolving credit facility” type heeft een looptijd van vijf jaar.

Hernieuwing van een bilateraal krediet

Een bilateraal krediet voor een bedrag van € 21 miljoen dat op 30.06.2012 verviel, werd voor vijf jaar hernieuwd.

Private plaatsing van niet-converteerbare obligaties

Op 26.07.2012 sloot Cofinimmo met succes een plaatsing af van een obligatielening met een looptijd van 7,5 jaar, met vervaldatum op 07.02.2020, voor een totaal bedrag van € 100 miljoen. De obligaties zullen een vaste coupon van 3,59% aanbieden, jaarlijks betaalbaar op 7 februari, met een eerste kortere coupon. De obligaties werden geplaatst bij een beperkt aantal institutionele beleggers.

Deze plaatsing werd in oktober aangevuld met een bedrag van € 40 miljoen. Rekening houdend met de emissiepremies, bedraagt de gemiddelde rentevoet voor de totaliteit van deze private plaatsingen 3,55%.

¹ Zie eveneens onze persberichten van 02.05.2012 en 29.05.2012 op onze website.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

Schuldenlast

Structuur van de schuld

Op 31.12.2012 bedroegen de geconsolideerde lang- en kortlopende financiële schulden van de Cofinimmo Groep € 1 740,09 miljoen. Ze bestaan uit:

- € 401,23 miljoen van vier obligatieleningen; één daarvan werd uitgegeven door Cofinimmo Luxemburg NV in 2004 en een andere door Cofinimmo NV in 2009; deze twee obligatieleningen zijn terugbetaalbaar in 2014 voor een nominaal bedrag van € 100,00 miljoen elk; de derde obligatielening werd in 2010 uitgegeven door Cofinimmo NV en is terugbetaalbaar in 2013 voor een nominaal bedrag van € 50,00 miljoen; de vierde is een private plaatsing voor een bedrag van € 140,00 miljoen terugbetaalbaar in 2020;
- € 177,28 miljoen van een obligatielening converteerbaar in Cofinimmo aandelen; deze lening werd in april 2011 uitgegeven tegen een nominale waarde van € 173,31 miljoen; de obligatie wordt in de balans tegen haar marktwaarde gewaardeerd;
- € 336,75 miljoen handelspapier, waarvan € 321,75 miljoen met een looptijd korter dan één jaar en € 15,00 miljoen met een beginlooptijd langer dan 3 jaar;
- € 4,20 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;
- € 798,4 miljoen bilaterale bankkredieten op middellange en lange termijn, met een beginlooptijd van 3 tot 10 jaar, aangegaan bij tien banken;
- € 22,23 miljoen overige leningen en voorschotten (debetsaldi op rekeningen).

Op 31.12.2012, bedroeg de geconsolideerde kortlopende financiële schuld van Cofinimmo € 351,20 miljoen, waarvan:

- € 321,75 miljoen handelspapier met een looptijd korter dan één jaar;
- € 16,17 miljoen investeringskredieten die binnen het jaar vervallen;
- € 13,28 miljoen overige leningen en voorschotten (debetsaldi op rekeningen).

De totaliteit van deze lopende financiële schulden ten belopen van € 351,20 miljoen is volledig gedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen op lange termijn voor een totaal van € 705,50 miljoen op 31.12.2012.



together
in real estate

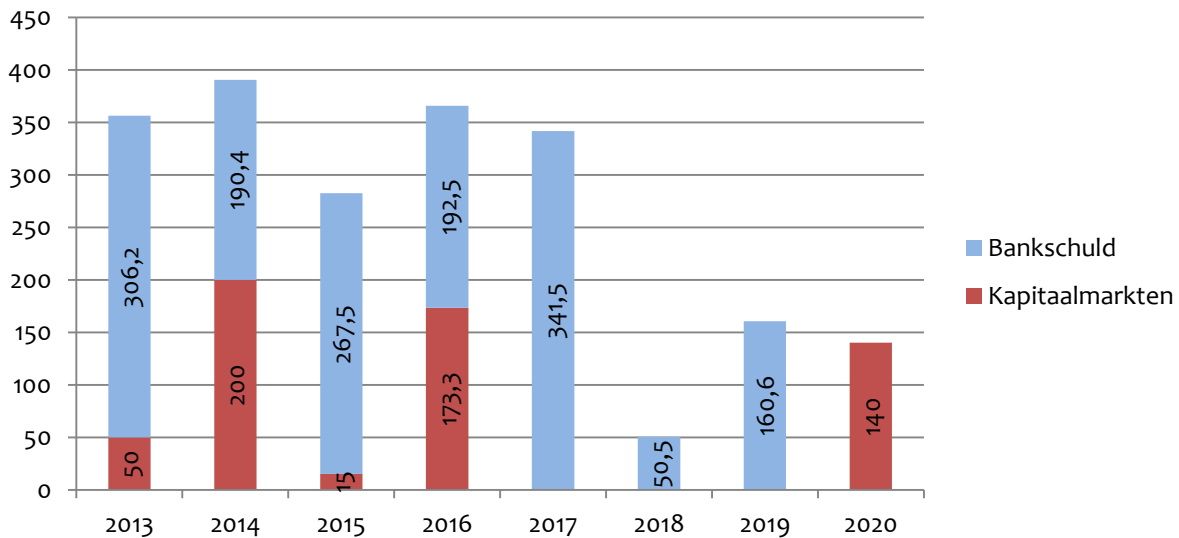
Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

Vervaldagen van de financiële verbintenissen op lange termijn¹ van € 2 095,17 miljoen op 31.12.2012
(in € miljoen)



De financiële verbintenissen op lange termijn, met een totaal bedrag in omloop op 31.12.2012 van € 2 095,17 miljoen, vervallen op gespreide wijze tot in 2020. Maximaal 18,63% van dit bedrag vervalt in 2014. Van dit totale bedrag in omloop vervalt 17,00% in 2013. De schulden die vervallen in 2013 zijn al voor 100% geherfinancierd. De gemiddelde maturiteit 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, en exclusief de maturiteiten waarvan de herfinanciering reeds voorzien is) blijft stabiel op 3,8 jaar op 31.12.2012.

De gemiddelde rente van de schuldenlast van Cofinimmo, bankmarges en afschrijvingskosten van de afdekkingsinstrumenten voor de periode inbegrepen, daalde van 4,20% voor het boekjaar 2011 naar 4,11% voor het jaar 2012. Het historisch laag niveau van de markrente op korte termijn zonder marge ("Euribor") wordt gecompenseerd door de uitoefening van afgeleide producten en meer in het bijzonder de FLOORs en Interest Rate Swaps.

Geconsolideerde schuldratio's

Op 31.12.2012 komt Cofinimmo zowel haar reglementaire als conventionele financiële ratio's na.

De reglementaire schuldratio² van Cofinimmo bedraagt 49,90% (vs 49,89% op 31.12.2011) en is coherent met het gematigde risicoprofiel van de activa en cashflow en – meer in het bijzonder – met de lange resterende looptijd van de afgesloten huurovereenkomsten. Ter herinnering: de wettelijk toegelaten limiet voor Vastgoedbevaks is 65%³.

¹ Deze vervaldagen betreffen het kapitaal van de financiële verbintenissen en niet de betalingen van de interesten (over het algemeen op een maandelijks of driemaandelijks basis) noch de verwachte cashflows van de afgeleide producten.

² Volgens het Koninklijk Besluit van 07.12.2010 berekend als: Financiële schulden en andere / Totaal der activa.

³ In geval dat de geconsolideerde reglementaire schuldgraad 50% overschrijdt, stelt Cofinimmo in navolging van Artikel 54 van het Koninklijk Besluit inzake Vastgoedbevaks een financieel plan op met een uitvoeringskalender, met hierin een beschrijving



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

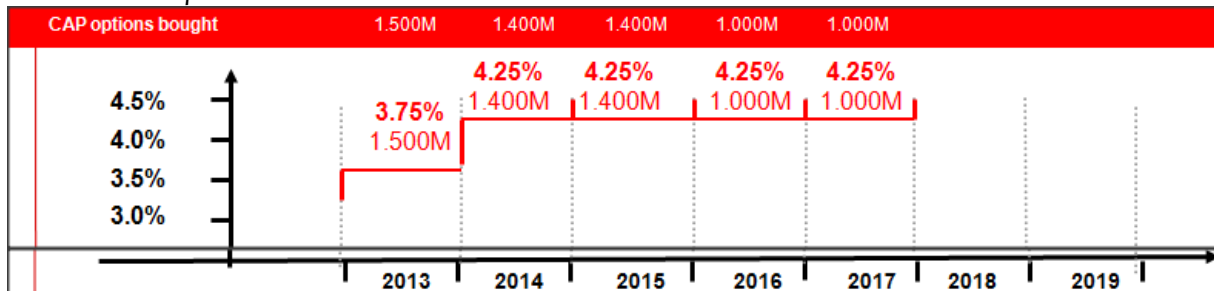
Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

De conventionele financiële schuld ratio¹, zoals bepaald in de documentatie betreffende de banklijnen, bedroeg 51,21% op 31.12.2012. Indien de Groep de drempel van 57,5% zou overschrijden, werd er overeengekomen dat deze ratio binnen de volgende zes maanden opnieuw tot onder deze drempel moet worden gebracht. Het financiële beleid van Cofinimmo is er op gericht om het financiële schuld niveau rond 50% te houden. Deze ratio is opgenomen in kredietovereenkomsten die van toepassing zijn op 30% van de financiële verbintenissen op lange termijn van € 2 095,17 miljoen.

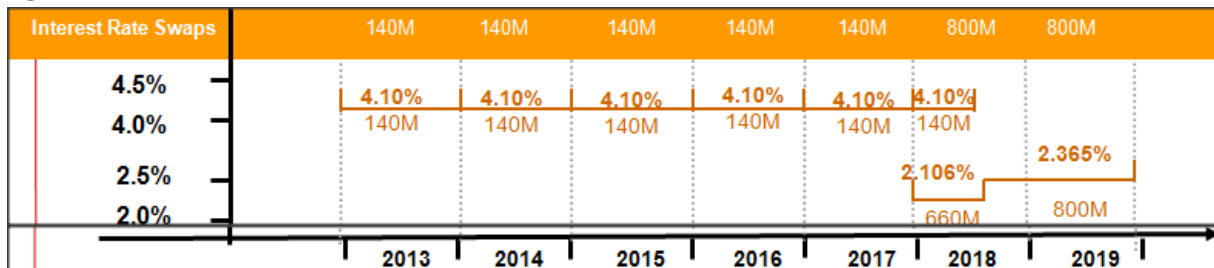
Renteafdekking

Situatie van de afdekking van het renterisico voor de komende jaren op 31.12.2012
(in € miljoen)

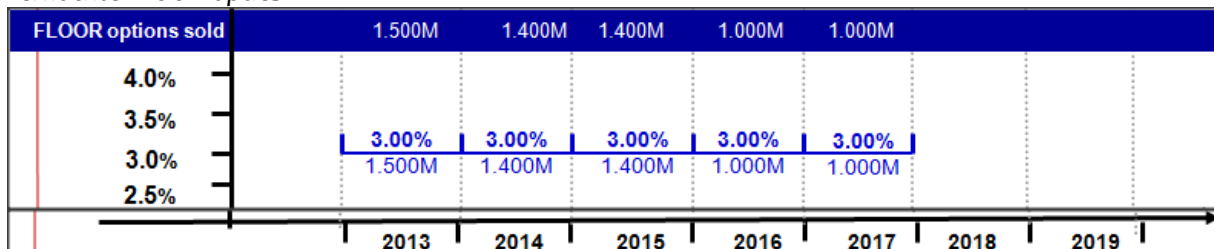
Gekochte CAP-opties



IRS²



Verkochte FLOOR-opties³



van de maatregelen die moeten voorkomen dat deze schuldgraad 65% van de geconsolideerde activa overschrijdt. Zie ook pagina's 164-165 van ons Jaarlijks Financieel Verslag 2011 op onze website.

¹ Deze ratio werd in de documentatie met de bankiers gedefinieerd als: Netto financiële schuld / Reële waarde van de portefeuille en de financiële leasingvorderingen.

² Gemiddelde van de verschillende Interest Rate Swaps met verschillende strikes en ervan uitgaande dat de door de bank vervroegd annuleerbare IRS actief zijn tot aan hun eindvervaldag.

³ Een Floor van € 250 miljoen met betrekking tot het jaar 2013 werd in januari 2013 geannuleerd.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

Bij de bovenstaande rentevoeten moeten ook nog de bankmarges worden geteld.

Bij een constante schuldenlast bedraagt het afdekkingsniveau van het renterisico¹ 92,93% in 2013, meer dan 100% in 2014 en 2015, 81,67% in 2016 en 2017, en 57,31% in 2018 en 2019.

Financiële rating

Op de datum van de afsluiting van dit persbericht is de financiële rating van het ratingagentschap Standard & Poor's BBB met negatief perspectief op lange termijn en A-2 op korte termijn.

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 08.02.2013, 08:00 CET

3.4. Beleid inzake ontwikkeling en duurzaam beheer

Green Charter

Sinds 01.01.2012 stelt Cofinimmo aan haar huurders voor om een Green Charter te ondertekenen. Dit is een samenwerkingsovereenkomst tussen Cofinimmo, Cofinimmo Services en de huurder met als doel duurzame ontwikkeling actief te promoten en alle partijen aan te moedigen om de milieupact van een gehuurd goed te verlagen.

15 huurders hebben het charter sinds de lancering ondertekend. Zij vertegenwoordigen samen ±10,5% van alle huurders van de kantoorportefeuille van Cofinimmo (82 415m²).

In Frankrijk ondertekende Cofinimmo een eerste groene huurovereenkomst met de Groep ORPEA voor de EHPAD in Parijs die op 19.04.2012 werd verworven¹.

BREEAM certificatie

Cofinimmo gaat verder met haar “BREEAM² In-Use” certificatiebeleid. Daarbij geeft ze voorrang aan gebouwen in commercialiseringsfase. “BREEAM In-Use” is een subprogramma van BREEAM dat het proces om de kosten te drukken en de milieuprestatie van bestaande gebouwen te verbeteren, certificeert.

In 2012 verwierven vier gebouwen het certificaat, met name Bourget 42 en 44, Square de Meeûs 23 en Omega Court. Zowel de vier gebouwen als het vastgoedbeheer ervan ontvingen de notering “Good”.

ISO 14001:2004 certificatie

Het certificatiebureau Veritas erkende het Milieumanagementsysteem (“MMS”) van de volledige kantoorportefeuille van Cofinimmo volgens de ISO 14001:2004 norm. Deze certificatie heeft zowel betrekking op het huurbeheer van het patrimonium als op het beheer van projecten voor zware werken en renovaties.

De ISO 14001:2004 norm definieert de eisen inzake een milieumanagementsysteem, die worden vertaald in haalbare en meetbare milieudoelstellingen voor de onderneming dankzij specifieke prestatie-indicatoren.

¹ Zie eveneens pagina's 14 en 15 van dit persbericht.

² BREEAM (staat voor ‘BRE Environmental Assessment Method’ of de waarderingsmethode van de milieuprestatie van gebouwen die werd ontwikkeld door BRE, de Britse *Building Research Establishment* - www.breeam.org) is de referentienorm inzake duurzaam bouwen, met andere woorden spaarzaam in het gebruik van natuurlijke rijkdommen. De BREEAM analyse van de milieuprestatie van een gebouw heeft betrekking op de volgende aspecten: Energie, Water, Materialen, Transport, Afval, Vervuiling, Gezondheid, Welzijn, Beheer, Terrein, Ecologie.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

4. Samenvatting van de geconsolideerde resultaten en rekeningen op 31.12.2012

De Commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Frank Verhaegen, heeft de volledige audit beëindigd en heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie die in dit persbericht opgenomen is, 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 die gebruikt voor de jaarlijkse financiële staten voor het boekjaar 2011.

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

	31.12.2012	31.12.2011
A. NETTO COURANT RESULTAAT		
Huurgeden en gewaarborgde opbrengsten, min de met verhuur verbonden kosten	192 213	191 811
Huurkortingen	-1 673	-1 018
Huurvoordelen toegekend aan huurders (incentives)	-803	-2 463
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	12 620	637
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	202 357	188 967
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	22 994	20 999
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen	-1 968	143
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade	-1 010	-1 540
Vastgoedresultaat	222 373	208 569
Technische kosten	-6 243	-4 412
Commerciële kosten	-1 091	-1 560
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3 826	-3 574
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	211 213	199 023
Beheerkosten vastgoed	-15 011	-13 926
Operationeel vastgoedresultaat	196 202	185 097
Algemene kosten van de vennootschap	-7 363	-7 306
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	188 839	177 791
Financiële opbrengsten (exclusief IAS 39) ¹	5 559	6 079
Financiële kosten (exclusief IAS 39) ²	-65 092	-63 625
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39)	-24 344	-9 561
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	503	213
Belastingen	-4 273	-6 920
Netto courant resultaat³	101 192	103 977
Minderheidsbelangen	-3 706	-334
Netto courant resultaat – aandeel Groep	97 486	103 643
B. RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1 414	6 644
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12 197	-9 603
Andere resultaten op de portefeuille	-12 038	22 067
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-70	
Resultaat op de portefeuille	1 503	19 108
Minderheidsbelangen	-917	-4 212
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	586	14 896
C. NETTO RESULTAAT		
Netto resultaat – aandeel Groep	98 072	118 539

¹ IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële opbrengsten op 31.12.2012 en 31.12.2011 respectievelijk K€ 8 879 en K€ 12 320.

² IAS 39 inbegrepen, bedragen de financiële kosten op 31.12.2012 en 31.12.2011 respectievelijk K€ -92 756 en K€ -79 427.

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



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

Aantal aandelen	31.12.2012 ¹	31.12.2011
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	16 423 925	15 220 653
Aantal uitgegeven en niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen	689 397	1 067 809
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	15 326 175	14 126 279
Aantal bevoorrechte aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	689 397	1 067 809
Totaal aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	16 015 572	15 194 088

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema

Op 31.12.2012 bedragen de huurinkomsten € 202,4 miljoen, tegenover € 189,0 miljoen op 31.12.2011, hetzij een verbetering van 7,1% die hoofdzakelijk verklaard wordt door de betaling van een verbrekingsvergoeding voor de huurovereenkomst voor de gebouwen Livingstone I en II door Belfius Bank. De niet-weerkerende schadevergoeding voor een bedrag van € 11,20 miljoen werd tijdens het eerste kwartaal 2012 betaald en werd integraal geboekt in de resultatenrekening van het kwartaal. Bij een ongewijzigde portefeuille (“like-for-like”) is het niveau van de huren over de laatste 12 maanden gestegen met 0,6%: de negatieve impact van de vertrekken (-1,9%) en van de heronderhandelingen (-2,0%) werd gecompenseerd door het positieve effect van de indexering van de huurovereenkomsten (+2,5%) en van nieuwe verhuringen (+2,0%). Op 31.12.2012 bedraagt de bezettingsgraad 95,71% voor de globale portefeuille en 91,65% voor de kantoorportefeuille.

Op 31.12.2012 vertegenwoordigen de directe en indirecte operationele kosten 0,87% van de gemiddelde waarde van het patrimonium.

Het operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) bedraagt € 188,8 miljoen op 31.12.2012, tegenover € 177,8 miljoen een jaar eerder, hetzij een stijging met 6,2%.

Het financieel resultaat (inclusief IAS 39 impact) evolueert van € -67,1 miljoen op 31.12.2011 naar € -83,9 miljoen op 31.12.2012. Dit wordt hoofdzakelijk verklaard door de variatie in de reële waarde van converteerbare obligaties en afgeleide instrumenten op interesten². Deze twee elementen leiden tot een latent verlies van € 27,7 miljoen op 31.12.2012 tegenover een latent verlies van € 7,0 miljoen op 31.12.2011. De balanspost van het eigen vermogen “Reserve voor het saldo van de variëaties in reële waarde van de financiële instrumenten”³, waaronder de variaties van de effectieve waarde van zowel de optionele als de niet-optionele financiële instrumenten geboekt worden, daalt van € -117,7 miljoen op 31.12.2011 naar € -158,6 miljoen op 31.12.2012, onder invloed van de daling van de toekomstige rentevoeten tussen deze twee data. Dit element maakt geen deel uit van de resultatenrekening maar heeft een negatieve invloed op het eigen vermogen en de intrinsieke waarde van het aandeel.

Het financieel resultaat (exclusief IAS 39 impact) daalt tussen 31.12.2011 en 31.12.2012 eveneens van € -57,5 miljoen naar € -59,5 miljoen. De rentedaling compenseert deels het hogere schuldniveau tussen deze twee data. De gemiddelde rentevoet, bankmarges en afschrijvingskosten van de

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 Het gaat om Interest Rate Swaps die niet onder cash flow hedge vallen.

³ De rubriek “Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten” is opgenomen in de rubriek “Reserves” van de balans.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

afdekkingsinstrumenten voor de periode inbegrepen, bedraagt 4,11% op 31.12.2012, in vergelijking met 4,20% op 31.12.2011. Het gemiddeld schuldniveau gaat van € 1 607,0 miljoen naar € 1 704,7 miljoen tussen deze twee data.

De belastingen (€ -4,3 miljoen) omvatten de belasting op de verworpen uitgaven van de Vastgoedbevak (voornamelijk de belasting op kantoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) en de belasting ten laste van de vennootschappen die niet het fiscale stelsel van Vastgoedbevak, SICC of FBI genieten.

Op 31.12.2012 bedraagt het netto courant resultaat – aandeel van de Groep € 97,5 miljoen (hetzij € 6,09 per aandeel), tegenover € 103,6 miljoen op 31.12.2011 (hetzij € 6,82 per aandeel). Zonder de negatieve impact van de IAS 39 norm, bedraagt het € 121,8 miljoen (hetzij € 7,61 per aandeel), tegenover € 113,2 miljoen op 31.12.2011 (hetzij € 7,45 per aandeel).

De variatie in de reële waarde van beleggingsvastgoed is positief in 2012 (€ 12,2 miljoen) terwijl die in 2011 nog negatief was (€ -9,6 miljoen). De positieve variatie in de reële waarde van de activa in het segment van het zorgvastgoed en vastgoed voor distributienetten, evenals de meerwaarde die werd geboekt op het North Galaxy gebouw als gevolg van de verlenging van de huurovereenkomst met de Regie der Gebouwen, compenseren de daling van de waarde van de kantoorgebouwen die in de nabije toekomst grondig moeten worden gerenoveerd. Bij een ongewijzigde samenstelling (“like-for-like”) bedraagt de variatie in de reële waarde van het beleggingsvastgoed 0,4%. Het resultaat op de portefeuille daalt evenwel van € 14,9 miljoen op 31.12.2011 naar € 0,6 miljoen op 31.12.2012. Ter herinnering: het resultaat op de portefeuille van het boekjaar 2011 omvatte een terugnemering van de uitgestelde belastingen als gevolg van de omzetting van Pubstone NV in een institutionele Vastgoedbevak voor een bedrag van € 39,3 miljoen.

De vermeerdering van de minderheidsbelangen is het gevolg van de verwerving in december 2011 van de portefeuille van MAAF verzekeringsagenschappen, die deels gefinancierd werd door derdepartij minderheden door middel van obligaties terugbetaalbaar in aandelen.

Het netto resultaat – aandeel van de Groep – bedraagt € 98,1 miljoen op 31.12.2012 (hetzij € 6,12 per aandeel), in vergelijking met € 118,5 miljoen op 31.12.2011 (hetzij € 7,80 per aandeel).



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

4.2. Geconsolideerde balans (x € 1 000)

	31.12.2012	31.12.2011
Vaste activa	3 533 691	3 414 890
Goodwill	150 356	157 456
Immateriële vaste activa	605	745
Vastgoedbeleggingen	3 297 900	3 177 560
Andere materiële vaste activa	856	966
Financiële vaste activa	24 672	21 880
Vorderingen financiële leasing	53 397	55 403
Handelsvorderingen en andere vaste activa	97	43
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	5 808	838
Vlottende activa	108 797	114 051
Activa bestemd voor verkoop	10 670	12 025
Financiële vlottende activa	6 501	13 779
Vorderingen financiële leasing	2 973	2 868
Handelsvorderingen	22 636	20 840
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	29 142	17 015
Kas en kasequivalenten	3 041	10 207
Overlopende rekeningen	33 834	37 317
TOTAAL ACTIVA	3 642 488	3 528 941
Eigen vermogen	1 542 292	1 515 544
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervernootschap	1 476 029	1 460 887
Kapitaal	857 822	814 228
Uitgiftepremies	329 592	312 330
Reserves	190 543	215 790
Nettoresultaat van het boekjaar	98 072	118 539
Minderheidsbelangen	66 263	54 657
Verplichtingen	2 100 196	2 013 397
Langlopende verplichtingen	1 566 005	1 601 387
Voorzieningen	20 493	18 474
Langlopende financiële schulden	1 388 883	1 435 094
Andere langlopende financiële verplichtingen	120 835	106 735
Uitgestelde belastingen	35 794	41 083
Kortlopende verplichtingen	534 191	412 011
Kortlopende financiële schulden	351 203	246 316
Andere kortlopende financiële verplichtingen	81 959	58 930
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	64 560	79 225
Overlopende rekeningen	36 469	27 540
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 642 488	3 528 941



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

Toelichtingen bij de geconsolideerde balans

De reële waarde van de vastgoedportefeuille¹, opgenomen in de geconsolideerde balans door toepassing van de IAS 40 norm, wordt bekomen door de transactiekosten af te trekken van de investeringswaarde. Op 31.12.2012 bedraagt de reële waarde € 3 308,6 miljoen, in vergelijking met € 3 189,4 miljoen op 31.12.2011.

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille¹ zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, bedraagt € 3 436,1 miljoen op 31.12.2012, in vergelijking met € 3 311,3 miljoen op 31.12.2011.

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

De rubriek “Minderheidsbelangen” omvat de in aandelen terugbetaalbare obligaties die werden uitgegeven door de dochteronderneming Cofinimur I en de minderheidsbelangen van de dochterondernemingen Silverstone en Pubstone.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

5. Vastgoedpatrimonium op 31.12.2012

EVOLUTIE VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE		
Uittreksel uit het verslag van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Winssinger & Vennoten en PriceWaterhouseCoopers gebaseerd op de investeringswaarde		
(x € 1 000 000)	31.12.2012	31.12.2011
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 436,09	3 311,31
Projecten en grondreserve	-135,15	-59,20
Totaal der gebouwen in exploitatie	3 300,94	3 252,11
Contractuele huurprijzen	221,62	216,47
Bruto rendement op de gebouwen in exploitatie	6,71%	6,66%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de waarderingsdatum	231,56	227,04
Bruto rendement bij 100% verhuring van de portefeuille	7,01%	6,98%
Bezettingsgraad van de gebouwen in exploitatie¹	95,71%	95,34%

Op 31.12.2012 omvat de rubriek *Projecten en grondreserve* voornamelijk de gebouwen Livingstone I en II. Ze omvat eveneens projecten of uitbreidingen in het rusthuizensegment, waarvan de belangrijkste gelegen zijn in Oud-Turnhout, Laken en Ukkel.

Gebouwen	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	Contractuele huurgelden (x € 1 000)	Bezettingsgraad	Huren + GHW ² op leegstand (x € 1 000)	GHW ² (x € 1 000)
Kantoren	534 684	81 612	90,36%	90 319	82 494
Overgedragen en verdisconteerde huren	217 041	24 905	96,17%	25 897	25 896
Totaal kantoren en overgedragen en verdisconteerde huren	751 725	106 517	91,65%	116 216	108 390
Rust- & ziekenhuizen	622 749	73 057	100,00%	73 058	70 748
Pubstone	364 489	29 973	100,00%	29 973	27 340
Cofinimur I	60 686	7 822	96,96%	8 067	8 244
Andere	31 537	4 247	100,00%	4 247	3 497
Totaal vastgoedbeleggingen en overgedragen en verdisconteerde huren	1 831 186	221 616	95,71%	231 561	218 219
Projecten & renovaties	34 341	374		727	741
Grondreserve		37		37	37
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	1 865 527	222 027		232 325	218 997

¹ Berekend op basis van de huurinkomsten.

² Geschatte Huurwaarde.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

Segment	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(in € 1 000)	(in %)	Variatie over de periode ¹	(in € 1 000)	(in %)
Kantoren	1 543 156	46,7%	-2,2%	100 122	47,4%
Brussel Leopold/Louiza	328 600	9,9%	-8,3%	28 164	13,3%
Brussel Centrum/Noord	297 240	9,0%	8,7%	15 424	7,4%
Brussel Gedecentraliseerd	601 058	18,2%	-4,2%	36 341	17,2%
Brussel Periferie & Satellieten	145 646	4,4%	0,9%	9 488	4,5%
Antwerpen	62 195	1,9%	1,3%	3 444	1,6%
Andere Regio's	108 417	3,3%	-3,7%	7 261	3,4%
Rust- en ziekenhuizen	1 172 441	35,4%	2,4%	70 721	33,5%
België	750 460	22,7%	2,3%	42 192	20,0%
Frankrijk	410 755	12,4%	2,4%	28 325	13,4%
Nederland	11 226	0,3%	3,6%	204	0,1%
Vastgoed van distributienetten	529 258	16,0%	3,2%	36 299	17,2%
Pubstone - België	270 147	8,2%	4,6%	19 313	9,1%
Pubstone - Nederland	149 686	4,5%	-0,1%	9 495	4,6%
Cofinimur I - Frankrijk	109 425	3,3%	4,6%	7 491	3,5%
Andere	63 715	1,9%	5,5%	4 071	1,9%
TOTALE PORTEFEUILLE	3 308 570	100,0%	0,4%	211 213	100,0%

In 2012 boekt het patrimonium van Cofinimmo een positieve variatie in de reële waarden van € 12,2 miljoen, in vergelijking met een negatieve variatie van € 9,6 miljoen in 2011. Hoewel de kantoorportefeuille in waarde vermindert, hoofdzakelijk als gevolg van de daling van de waarde van twee te renoveren gebouwen, bevestigen de segmenten “Rust-/ziekenhuizen”, “Vastgoed van distributienetten” en “Andere” hun slagkracht.

Rendement per segment in 2012	Kantoren	Rust- en ziekenhuizen België	Rust- en ziekenhuizen Frankrijk	Rust- en ziekenhuizen Nederland	Vastgoed van distributienetten	Andere	Totaal
Bruto huurrendement bij 100% verhuring	7,69%	6,16%	6,58%	6,97%	6,62%	7,20%	7,01%
Netto huurrendement bij 100% verhuring	6,78%	6,11%	6,57%	6,94%	6,44%	7,03%	6,55%

¹ Bij ongewijzigde samenstelling (“like-for-like”).



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

6. Gebeurtenissen na 31.12.2012

Verkoop van eigen aandelen

In januari 2013 werden 8 000 eigen aandelen verkocht tegen een gemiddelde prijs van € 88,80 per aandeel. Het eigen vermogen van de vennootschap werd dus versterkt met een globaal bedrag van € 0,71 miljoen.

Het aantal gewone en bevoorrechte aandelen op de datum van het afsluiten van dit persbericht bedraagt:

AANTAL AANDELEN	31.12.2012	08.02.2013
Aantal gewone aandelen, eigen aandelen inbegrepen (A)	16 423 925	16 423 925
Aantal eigen gewone aandelen (B)	1 105 750	1 097 750
Aantal gewone aandelen in omloop (C) = (A) - (B)	15 318 175	15 326 175
Aantal bevoorrechte aandelen (D)	689 397	689 397
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen in omloop (E) = (C) + (D)	16 007 572	16 015 572

Ondertekening van twee kredietlijnen

Begin februari 2013 ondertekende Cofinimmo twee nieuwe kredietlijnen:

- de eerste, voor een bedrag van € 50 miljoen en een duurtijd van drie jaar, treedt in werking op 01.03.2013, op de vervaldatum van een bestaande kredietlijn van € 40 miljoen;
- de tweede, ook voor een bedrag van € 50 miljoen, is meteen in werking getreden en zal vervallen in 2018.

Als gevolg van deze transacties zijn de totaliteit van de investeringen en van de terugbetalingen van schulden die vervallen, gefinancierd voor het jaar 2013. Tevens is de conventionele schuldratio (*Loan-to-Value* ratio), die opgenomen is in kredietovereenkomsten, van toepassing op nog maar 5% van de financiële verbintenissen op lange termijn.



together
in real estate

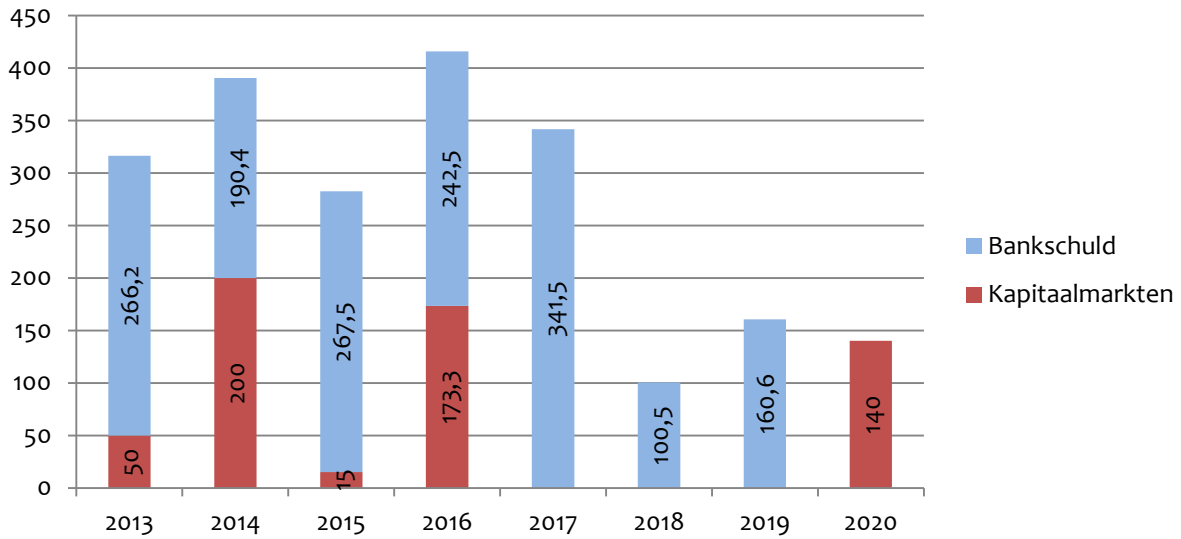
Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

Vervaldagen van de financiële verbintenissen op lange termijn op datum van de afsluiting van dit persbericht (in € miljoen)



7. Informatie betreffende de aandelen en obligaties

7.1. Beursprestatie

Gewoon aandeel (COFB)

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Beurskoers (op 12 maanden, in €)			
Hoogste	95,00	103,90	105,30
Laagste	83,38	82,31	90,25
Bij afsluiting	89,60	90,82	97,41
Gemiddelde	88,40	94,77	97,59
Dividendrendement¹	7,35%	6,86%	6,66%
Bruto return² (op 12 maanden)	6,01%	0,09%	5,37%
Volume (op 6/12 maanden, in aantal effecten) op Euronext			
Gemiddeld dagvolume	33 584	34 683	31 087
Totaal volume	8 765 448	9 017 465	8 113 577
Aantal gewone aandelen in omloop bij afsluiting³	16 007 572	14 126 279	13 614 485
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x € 1 000)	1 470 688	1 365 960	1 326 187
Free float zone⁴	90%	90%	90%

Bevoorrechte aandelen (COFP1 en COFP2)

	COFP1 31.12.2012	COFP1 31.12.2011	COFP2 31.12.2012	COFP2 31.12.2011
Beurskoers (op 12 maanden, in €)				
Bij afsluiting	95,00	93,50	82,51	76,51
Gemiddelde	98,55	93,45	82,32	88,5
Dividendrendement¹	6,46%	6,82%	7,74%	7,20%
Bruto return² (op 12 maanden)	8,06%	7,35%	15,58%	-8,28%
Volume (op 12 maanden, in aantal effecten)				
Gemiddeld dagvolume ⁵	28	61	91	34
Totaal volume	139	245	2 909	864
Aantal aandelen	395 198	513 297	294 199	554 512
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x € 1 000)	37 544	52 522	24 274	52 519

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 de beursdagen met volumeregistratie.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

Obligaties

	Cofinimmo Luxembourg NV € 100 miljoen 2004-2014 ISIN XS0193197505		Cofinimmo NV € 100 miljoen 2009-2014 ISIN BE0002171370	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
Beurskoers (op 12 maanden, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	104,12%	103,06%	103,46%	102,42%
Gemiddelde	103,71%	103,10%	103,08%	102,11%
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	3,30%	4,13%	3,38%	4,24%
Effectief rendement bij de uitgifte	5,06%	5,06%	4,54%	4,54%
Interestcoupon				
Bruto	5,25%	5,25%	5,00%	5,00%
Netto	3,94%	4,15%	3,75%	3,95%
Aantal effecten¹	1 000 000	1 000 000	100 000	100 000

	Cofinimmo NV € 50 miljoen 2010-2013 ISIN BE6202995393		Cofinimmo NV Converteerbare obligaties € 173,31 miljoen 2011-2016 ISIN BE0002176429		Cofinimmo NV € 140 miljoen 2012-2020 ISIN BE6241505401
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012
Beurskoers (op 12 maanden, in % van het nominaal bedrag)					
Bij afsluiting	99,96%	98,48%	102,30%	93,19%	97,25%
Gemiddelde	99,34%	97,77%	98,53%	97,40%	96,69%
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	3,62%	4,12%	3,53%	3,70%	4,04%
Effectief rendement bij de uitgifte	2,94%	2,94%	3,13%	3,13%	3,55%
Interestcoupon					
Bruto	2,94%	2,94%	3,13%	3,13%	3,55%
Netto	2,20%	2,32%	2,34%	2,47%	2,66%
Aantal effecten¹	1 000	1 000	1 486 332	1 486 332	1 400

¹ Per schijf van € 100 voor de obligatie met ISIN code XS0193197505, € 1 000 voor de obligatie met ISIN code BE0002171370, € 50 000 voor de obligatie met ISIN code BE6202995393, € 116,60 voor de obligatie met ISIN code BE0002176429 en € 100 000 voor de obligatie met ISIN code BE6241505401.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

7.2. Dividend van het boekjaar 2011

De Raad van Bestuur heeft de (gewone en bevoorrechte) aandeelhouders de keuze geboden tussen de uitbetaling van het dividend 2011 onder de vorm van ofwel nieuwe gewone aandelen, ofwel contanten ofwel een combinatie van deze twee betalingsmodaliteiten.

Op het einde van deze keuzeperiode van de betalingsmodaliteit werden in totaal 40,8% van de dividendcoupons ingeleverd tegen nieuwe aandelen. Hierdoor werden 390 778 nieuwe gewone aandelen uitgegeven, waarop werd ingeschreven voor een prijs van € 82,16, voor een totaal bedrag van € 32,1 miljoen.

Deze nieuwe aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van Cofinimmo vanaf 01.01.2012 (eerste dividend betaalbaar in mei 2013)¹.

7.3. Dividend van het boekjaar 2012

De Raad van Bestuur zal aan de Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2013 een dividenduitkering voorstellen die conform is aan het vooruitzicht gepubliceerd in het Jaarlijks Financieel Verslag 2011, nl. € 6,50 bruto (€ 4,875 netto) per gewoon aandeel en € 6,37 bruto (€ 4,7775 netto) per bevoorrecht aandeel. Voor de uitgekeerde dividenden geldt een roerende voorheffing van 25%. De dividenden zullen betaalbaar zijn vanaf 22.05.2013.

7.4. Conversie van bevoorrechte aandelen

Overeenkomstig Artikel 8.2. van de statuten werden tijdens het boekjaar 2012 vier nieuwe conversieperiodes geopend om bevoorrechte Cofinimmo aandelen te converteren in gewone Cofinimmo aandelen. 378 412 conversieaanvragen voor bevoorrechte aandelen werden ontvangen. Sinds het begin van de conversieprocedure (01.05.2009) werden 810 369 bevoorrechte aandelen omgezet in gewone aandelen. Aldus zijn er nog 689 397 bevoorrechte aandelen in omloop.

7.5. Aandeelhouderschap²

Onderneming	Gewone aandelen	Bevoorrechte aandelen	Totaal aantal aandelen (stemrechten)	%
Cofinimmo Groep	1 097 750		1 097 750	6,41%
Totaal aantal uitgegeven aandelen	16 423 925	689 397	17 113 322	100,0%

¹ Zie eveneens onze persberichten van 02.05.2012 en 29.05.2012 op onze website.

² Situatie op datum van de afsluiting van dit persbericht.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

8. Corporate Governance

8.1. Wijziging van de datum van de Gewone Algemene Vergadering

De Buitengewone Algemene Vergadering van 26.10.2012 keurde de wijziging van de datum van de Gewone Algemene Vergadering goed. Deze wordt voortaan gehouden op de tweede woensdag van de maand mei om 15.30 uur vanaf de Gewone Algemene Vergadering die in 2013 wordt gehouden en die zich moet uitspreken over de jaarrekeningen afgesloten op 31.12.2012¹.

De Gewone Algemene Vergadering van 2013 wordt dus gehouden op 08.05.2013.

8.2. Benoemingen en vernieuwing van mandaten

De Gewone Algemene Vergadering van 27.04.2012 vernieuwde de bestuurdersmandaten van de heren Jean-Edouard Carbonnelle, Gaëtan Hannecart, Baudouin Velge, Xavier de Walque en Vincent Doumier, met onmiddellijke ingang en tot aan het einde van de Gewone Algemene Vergadering die in 2016 zal worden gehouden². De heren Gaëtan Hannecart, Baudouin Velge, Xavier de Walque en Vincent Doumier zetelen als onafhankelijke Bestuurders in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Als gevolg van het ontslag van de heer Serge Fautré, Bestuurder en Chief Executive Officer van de vennootschap sinds 2002, benoemde de Raad van Bestuur van Cofinimmo enerzijds de heer Jean Edouard Carbonnelle als Chief Executive Officer en Voorzitter van het Directiecomité, en anderzijds de heer Marc Hellemans als Chief Financial Officer en lid van het Directiecomité³.

De Buitengewone Algemene Vergadering van 26.10.2012 keurde het bestuurdersmandaat goed van de heer Marc Hellemans, met onmiddellijke ingang en tot aan het einde van de Gewone Algemene Vergadering die in 2016 zal worden gehouden⁴.

Onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA worden de volgende vernieuwingen van de mandaten als Bestuurder voorgesteld aan de Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2013:

- Mevrouw Françoise Roels als uitvoerend Bestuurder en lid van het Directiecomité;
- De Heer Alain Schockert als Bestuurder die de aandeelhouder Bank Degroof vertegenwoordigt;
- De Heer André Bergen als onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Indien de Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2013 dit goedkeurt, loopt hun mandaat tot 10.05.2017.

Onder voorbehoud van de goedkeuring door de FSMA zal de benoeming van een nieuwe Bestuurder aan de Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2013 voorgesteld worden, als onafhankelijk Bestuurder in de zin van Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, ter vervanging van de heer Gilbert van Marcke de Lummen wiens mandaat ten einde loopt aan het einde van de Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2013. Het aanduidingsproces van deze nieuwe Bestuurder door het

¹ Zie ons persbericht van 26.10.2012 op onze website.

² Zie ons persbericht van 27.04.2012 op onze website.

³ Zie onze persberichten van 22.03.2012, 30.03.2012 en 08.06.2012 op onze website.

⁴ Zie ons persbericht van 26.10.2012 op onze website.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

Comité voor Benoemingen, Bezoldigingen en Corporate Governance en de Raad van Bestuur is reeds gaande.

9. Agenda van de aandeelhouder 2013

Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag 2012 (op de website)	26.03.2013 (na beurs)
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.03.2013	02.05.2013
Gewone Algemene Vergadering voor 2013	08.05.2013
Datum van dividendbetaling (gewone en bevoorrechte aandelen) ¹	15.05.2013 17.05.2013 Vanaf 22.05.2013 Bank Degroof (hoofdbetaalagent) of een andere financiële instelling naar keuze
Datum coupononthechting (Ex date) ²	
Registratiedatum (Record date) ³	
Betaaldatum van het dividend	
Financiële dienst	
Coupons	Coupon nr. 22 Coupon nr. 10 (COFP2) Coupon nr. 11 (COFP1)
Gewoon aandeel	
Bevoorrecht aandeel	
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2013	31.07.2013
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2013	12.11.2013
Jaarlijks persbericht: resultaten op 31.12.2013	07.02.2014

¹ Onder voorbehoud van de goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2013.

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

³ Datum waarop de posities worden afgesloten om de aandeelhouders die recht hebben op het dividend, te identificeren.



together
in real estate

Cofinimmo 

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

Voor meer informatie:

Valérie Kibieta

Investor Relations Manager

Tel.: +32 2 373 60 36

vkibieta@cofinimmo.be

Chloé Dungelhoeff

Corporate Communication Manager

Tel.: +32 2 777 08 77

cdungelhoeff@cofinimmo.be

Betreffende Cofinimmo:

Cofinimmo is de belangrijkste Belgische beursgenoteerde investeerder in vastgoed bestemd voor verhuring. De onderneming bezit een portefeuille van meer dan € 3,3 miljard goed voor een totale oppervlakte van 1 860 000m². De onderneming is hoofdzakelijk actief in de kantoor- en gezondheidssector, alsook in vastgoed van distributienetten. Cofinimmo is een onafhankelijke onderneming die zelf instaat voor het beheer van haar vastgoedpatrimonium. Zij is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet van 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 31.12.2012 bedroeg de totale beurskapitalisatie € 1,5 miljard.

www.cofinimmo.com

Follow us on:



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

	31.12.2012	31.12.2011
A. NETTO RESULTAAT		
Huurgelden en gewaarborgde opbrengsten	192 280	191 623
Huurkortingen	-1 673	-1 018
Huurvoordelen toegekend aan huurders (incentives)	-803	-2 463
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	12 620	637
Huurinkomsten	202 424	188 779
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	22 994	20 999
Met verhuur verbonden kosten	-67	188
Netto huurresultaat	225 351	209 966
Recuperatie van vastgoedkosten	756	273
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	41 581	46 122
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-1 766	-1 813
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-43 549	-45 979
Vastgoedresultaat	222 373	208 569
Technische kosten	-6 243	-4 412
Commerciële kosten	-1 091	-1 560
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3 826	-3 574
Beheerkosten vastgoed	-15 011	-13 926
Vastgoedkosten	-26 171	-23 472
Operationeel vastgoedresultaat	196 202	185 097
Algemene kosten van de vennootschap	-7 363	-7 306
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	188 839	177 791
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1 414	6 644
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	12 197	-9 603
Ander portefeuilleresultaat	-11 442	-17 221
Operationeel resultaat	191 008	157 611
Financiële inkomsten	5 559	6 079
Netto interestkosten	-64 208	-62 458
Andere financiële kosten	-884	-1 166
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-24 344	-9 561
Financieel resultaat	-83 877	-67 106
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	433	213
Resultaat vóór belastingen	107 564	90 718
Vennootschapsbelasting	-4 273	-6 920
Exit taks	-596	39 287
Belastingen	-4 869	32 367
Netto resultaat	102 695	123 085
Minderheidsbelangen	-4 623	-4 546
Netto resultaat – aandeel Groep	98 072	118 539



together
in real estate

Cofinimmo

PERSBERICHT

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, Embargo tot 08.02.2013, 08:00 CET

Netto courant resultaat – aandeel Groep	97 486	103 643
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	586	14 896

B. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-2 550	-2 331
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	-50 374	-49 247
Andere elementen van het globaal resultaat	-52 924	-51 578
Minderheidsbelangen	8	87
Andere elementen van het globaal resultaat – aandeel Groep	-52 916	-51 491

C. GLOBAAL RESULTAAT	49 771	71 506
Minderheidsbelangen	-4 615	-4 458
Globaal resultaat – aandeel Groep	45 156	67 048