

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

Jaarresultaten 2017

Financiële resultaten in lijn met de prognose en bevestiging van het dividend 2017

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep* : 6,53 EUR/aandeel (tegenover 6,40 EUR/aandeel in 2016), hoger dan de prognose van 6,49 EUR/aandeel, gepubliceerd in februari 2017.
- Nettoresultaat – aandeel Groep: 6,45 EUR/aandeel (tegenover 4,64 EUR/aandeel in 2016)
- Bevestiging van het brutodividend voor het boekjaar 2017, betaalbaar in 2018: 5,50 EUR/gewoon aandeel

Solide operationele prestaties

- Stijging van de brutohuurgelden met 0,7 % tijdens de 12 voorbije maanden (-0,1 % bij ongewijzigde samenstelling*)
- Bestendige bezettingsgraad: 94,6 % (tegenover 94,5 % op 31.12.2016)
- Bijzonder lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 10,3 jaar (tegenover 10,2 jaar op 31.12.2016)
- Stijging van de waarde van de portefeuille met 4,2 % tijdens de 12 voorbije maanden (+0,3 % bij een ongewijzigde samenstelling)
- EPRA Netto-Actiefwaarde: 93,26 EUR per aandeel (tegenover 92,76 EUR op 31.12.2016)

Voornaamste verwezenlijkingen in 2017

- Verwerving van drie zorgactiva in Duitsland en ondertekening van een overeenkomst voor de verwerving van een vierde activa in aanbouw voor 45,2 miljoen EUR
- Verwerving van zes zorgactiva in Nederland voor 29,4 miljoen EUR
- Oplevering van de renovatiewerken van een revalidatiekliniek in Nederland – budget van de werken: 11,1 miljoen EUR
- Oplevering van de herbestemmingswerken van een kantoorgebouw naar een woonzorgcentrum in België - budget van de werken: 12,4 miljoen EUR
- Voorzetting van de herontwikkelingswerken van het kantoorgebouw Belliard 40 en voorverhuur van bijna 60 % van de kantooroppervlakte
- Actieve commercialisering van vijf in 2016 verworven kantoorgebouwen - gemiddelde bezettingsgraad van 92 % op 31.12.2017 (tegenover 85 % bij de verwerving)
- Opening van vier nieuwe Flex Corners® en van een nieuwe Lounge®
- > 136,7 miljoen EUR geïnvesteerd in 2017, waarvan 88,4 miljoen EUR in zorgvastgoed en 43,0 miljoen EUR in kantoren

Actief beheer van de financiële middelen

- Herinvestering van 41 % van de dividenden 2016 in nieuwe aandelen (33,2 miljoen EUR)
- Vernieuwing van de kredietlijnen voor een totaal bedrag van 303 miljoen EUR
- Verlenging met één jaar van een gesyndiceerd krediet van 300 miljoen EUR
- Sluiten van nieuwe renteafdekkingsinstrumenten voor de periode 2023-2025
- Gemiddelde kost van de schuld*: 1,9 % (tegenover 2,4 % in 2016)
- Gemiddelde looptijd van de schuld: 4,7 jaar (tegenover 4,8 jaar op 31.12.2016)
- Stabiele schuldgraad: 43,8 % (tegenover 43,7 % op 31.12.2016)

Vooruitzichten voor 2018

Behoudens belangrijke gebeurtenissen:

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep: 6,54 EUR/aandeel, rekening houdend met een voor 2018 vastgelegd investeringsprogramma van 67,7 miljoen EUR
- Brutodividend voor het boekjaar 2018, betaalbaar in 2019: 5,50 EUR/gewoon aandeel

* Zie commentaar op volgende bladzijde.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

Inhoudsopgave	
1. Samenvatting van de activiteiten en geconsolideerde kerncijfers	p. 3
1.1. Samenvatting van de activiteiten	p. 3
1.2. Geconsolideerde kerncijfers	p. 4
2. Overzicht van de activiteiten van 2017	p. 6
2.1. Evolutie van de portefeuille	p. 6
2.2. Commerciële resultaten	p. 19
2.3. Beheer van de financiële middelen	p. 22
2.4. Beleid inzake duurzame ontwikkeling en beheer	p. 27
3. Samenvatting van de geconsolideerde resultaten - rekeningen op 31.12.2017	p. 29
3.1. Geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema	p. 30
3.2. Geconsolideerde balans	p. 33
4. Vastgoedportefeuille	p. 35
5. Gebeurtenissen na 31.12.2017	p. 36
6. Vooruitzichten voor 2018	p. 37
6.1. Investeringspijplijn	p. 37
6.2. Nettoresultaat van de kernactiviteiten en dividend per aandeel	p. 39
6.3. Verwachte geconsolideerde resultatenrekeningen	p. 40
6.4. Verwachte geconsolideerde balans	p. 41
7. Informatie betreffende de aandelen en obligaties	p. 42
7.1. Beursprestatie	p. 42
7.2. Dividend van het boekjaar 2017	p. 44
7.3. Conversie van bevoorrechte aandelen	p. 44
7.4. Aandeelhouderschap	p. 44
8. Corporate Governance	p. 45
9. FBI-status in Nederland	p. 45
10. Agenda 2018 van de aandeelhouder	p. 46
Bijlage: Geconsolideerd globaal resultaat – Schema Koninklijk Besluit van 13.07.2014	p. 48

De Alternatieve Prestatie-indicatoren (Alternative Performance Measures - APM) zoals bepaald door de European Securities and Markets Authority (ESMA) zijn bij hun eerste verschijning in het tekstgedeelte van dit persbericht aangeduid met een asterisk (*). De definitie en de gedetailleerde berekening kunnen op de website van Cofinimmo geraadpleegd worden (www.cofinimmo.com/investeerd/verslagen-presentaties).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

1. Samenvatting van de activiteiten en geconsolideerde kerncijfers

1.1. Samenvatting van de activiteiten

Tijdens het boekjaar 2017 heeft Cofinimmo haar strategie verdergezet met investeringen in zorgvastgoed, voornamelijk in Nederland en Duitsland, voor een bedrag van 88,4 miljoen EUR. In Duitsland heeft de Groep drie woonzorgcentra verworven en een overeenkomst ondertekend voor de verwerving van een vierde actief in aanbouw. In Nederland werd geïnvesteerd in vijf eerstelijnszorgcentra en een zorgcentrum voor personen met een beperking. Bovendien werden de renovatiewerken van een revalidatiekliniek opgeleverd. Op de Belgische markt heeft Cofinimmo een nieuwe overeenkomst ondertekend voor belangrijke renovatie- en uitbreidingswerken van een woonzorgcentrum en werden de herbestemmingswerken van een kantoorgebouw tot een woonzorgcentrum opgeleverd.

Wat kantoren betreft, voert Cofinimmo de herontwikkelingswerken van de gebouwen Belliard 40 en Quartz (voormalig Kunst 19H), in het hart van de Brusselse Europese wijk, uit. Eind 2017 werden twee huurovereenkomsten met vaste looptijd van 15 jaar, samen goed voor bijna 60 % van de kantooroppervlakten van het Belliard 40-gebouw, ondertekend. De oplevering van de werf is voorzien voor eind februari 2018. De operationele en financiële teams hebben eveneens gewerkt op de herontwikkeling van de Vorst 23-25 site die AXA in augustus 2017 vrijgaf. Bovendien heeft de actieve commercialisering van leegstaande ruimten het mogelijk gemaakt meer dan 63,0 miljoen EUR aan brutohuurinkomsten (tot aan de eerste opzegmogelijkheid door de huurders) veilig te stellen. De commercialisering van onder meer de in 2016 verworven kantoorgebouwen was bijzonder succesvol: de gemiddelde bezettingsgraad steeg van 85 % bij hun verwerving naar 92 % eind 2017. In de gedecentraliseerde regio van Brussel is het aanbod voor flexibele werkruimten gestegen met de opening van vier Flex Corners® en een Lounge®. Gezien het groeiende belang van co-working in de kantoren, heeft Cofinimmo ervoor gekozen om intern, met haar eigen teams, deze Flex Corners® en Lounges® te beheren en deze concepten op elke belangrijke site te implementeren. Ten slotte heeft de Groep een studie uitgevoerd omtrent de verlening van een erfpacht van 99 jaar voor de gebouwen Egmont I en II, gelegen in het centrum van Brussel en verhuurd aan de Regie der Gebouwen.

In de loop van 2017 oefende Cofinimmo de mogelijkheid uit om een gesyndiceerde lening met een jaar te verlengen en heeft zij verschillende kredietlijnen heronderhandeld en vernieuwd. Dit heeft de gemiddelde looptijd van de totale schuld eind december 2017 op 4,7 jaar en de gemiddelde schuldgraad* in 2017 op 1,9 % gebracht. 41 % van de dividenden van 2016 werden uitgekeerd onder de vorm van inschrijving op nieuwe aandelen. Dit heeft geleid tot 33,2 miljoen EUR eigen vermogen. Bijgevolg beloopt de schuldratio van de Groep 43,8 % op 31.12.2017.

Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep* bedraagt 139,1 miljoen EUR in 2017, in vergelijking met 134,3 miljoen EUR in 2016 (+3,6 %). Per aandeel, komt dit resultaat overeen met 6,53 EUR voor boekjaar 2017 en 6,40 EUR voor boekjaar 2016. Het nettoresultaat - aandeel Groep bedraagt 137,4 miljoen EUR in 2017, tegenover 97,4 miljoen EUR in 2016, hetzij 6,45 EUR/aandeel op 31.12.2017 tegenover 4,64 EUR/aandeel op 31.12.2016. Dankzij deze resultaten kan worden bevestigd dat het vooropgestelde brutodividend van 5,50 EUR/gewoon aandeel voor het boekjaar 2017, betaalbaar in 2018, ter stemming aan de Gewone Algemene Vergadering van 09.05.2018 zal worden voorgelegd.

Behoudens onvoorziene gebeurtenissen, bedraagt de prognose van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep voor het boekjaar 2018, 6,54 EUR per aandeel, terwijl het brutodividend betaalbaar in 2019, vooropgesteld wordt op 5,50 EUR/gewoon aandeel.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

1.2. Geconsolideerde kerncijfers

Algemene gegevens

(x 1 000 000 EUR)	31.12.2017	31.12.2016
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 507,8	3 366,3
(x 1 000 EUR)	31.12.2017	31.12.2016
Vastgoedresultaat	209 943	210 659
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	172 047	172 079
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep	139 090	134 260
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	1 063	-38 850
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	- 2 791	1 983
Nettoresultaat - aandeel Groep	137 362	97 393
	31.12.2017	31.12.2016
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* ¹	1,00 %	1,08 %
Operationele marge*	81,9 %	81,7 %
Gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten ² (in jaren)	10,3	10,2
Bezettingsgraad ³	94,6 %	94,5 %
Brutohuurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille ⁴	6,7 %	6,9 %
Nettohuurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille ⁵	6,1 %	6,4 %
Schuldgraad ⁶	43,8 %	43,7 %
Gemiddelde schuldenlast ⁷	1,9 %	2,4 %
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	4,7	4,8

Gegevens per aandeel⁸

(in EUR)	31.12.2017	31.12.2016
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*	6,53	6,40
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	0,05	-1,85
Portefeuilleresultaat – aandeel Groep*	-0,13	0,09
Nettoresultaat – aandeel Groep	6,45	4,64

¹ Gemiddelde waarde van de portefeuille, vermeerderd met de waarde van de afgestane vorderingen op gebouwen waarvan de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar altijd door de Groep worden gedragen middels verzekeringspremies in totale waarborg.

² Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.

³ Berekend in functie van de reële huren en, voor leegstaande ruimten, van de huurwaarde geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

⁴ Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille (inclusief notariële kosten en registratierechten) exclusief projectontwikkelingen.

⁵ Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstanden en verminderd met de rechtstreekse kosten, gedeeld door de waarde van de portefeuille inclusief notariële kosten en registratierechten, exclusief projectontwikkelingen.

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

⁷ Bankmarges inbegrepen.

⁸ Gewone en bevoorrechte aandelen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	31.12.2017	31.12.2016
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2016*	89,31	82,73
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2016*	93,65	86,81
Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	31.12.2017 ³	31.12.2016 ⁴
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2016	89,16	82,56
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2016	93,49	86,63

Prestatie-indicatoren overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel⁵

(in EUR per aandeel)	31.12.2017 ⁶	31.12.2016 ⁷
EPRA Resultaat*	6,53	6,40
EPRA verwaterd resultaat*	6,52	6,39
(in EUR per aandeel)	31.12.2017	31.12.2016
EPRA Netto-Actiefwaarde (NAW)*	93,26	92,76
EPRA Aangepaste NAW (NNNAW)*	91,24	90,81
	31.12.2017	31.12.2016
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)*	5,6 %	6,0 %
EPRA Aangepast NIR*	5,7 %	6,0 %
EPRA Huurleegstand*	5,5%	5,6 %
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)*	23,3 %	22,3 %
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet)	19,8 %	19,5 %

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

² Investeringswaarde: vóór aftrek van de transactiekosten.

³ In overeenstemming met de toepasbare IAS/IFRS-normen, werden de in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA), en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties niet opgenomen in de berekening van het geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel op 31.12.2017 aangezien ze een winstbevorderende impact zouden hebben gehad. Daarentegen werden 36 175 eigen aandelen van het stock option plan in rekening gebracht bij de berekening van hogervermelde indicator aangezien ze een verwaterende impact hebben.

⁴ In overeenstemming met de toepasbare IAS/IFRS-normen, werden de in 2011 uitgegeven OTA en de in 2016 uitgegeven obligaties niet opgenomen in de berekening van het geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel op 31.12.2016 aangezien ze een winstbevorderende impact zouden hebben gehad. Daarentegen werden 41 965 eigen aandelen van het stock option plan in rekening gebracht bij de berekening van hogervermelde indicator aangezien ze een verwaterende impact hebben.

⁵ De Commissaris controleerde of de 'Alternatieve Prestatie-indicatoren (APM –Alternative Performance Measures) 'EPRA Resultaat', 'EPRA NAW' en 'EPRA NNNAW' werden berekend volgens de definities opgenomen in de 'EPRA Best Practices Recommendations 2015' en of de financiële gegevens die gebruikt werden voor de berekening van deze indicatoren overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geauditeerde geconsolideerde financiële overzichten opgenomen zijn.

⁶ Overeenkomstig de 'EPRA Best Practice Recommendations', werden de in 2011 uitgegeven OTA en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties die op 31.12.2017 'out-of-the-money' waren, niet opgenomen in de berekening van 'EPRA Verwaterd Resultaat', 'EPRA NAW' en 'EPRA NNNAW' op die datum. 24 475 eigen aandelen van het stock option plan waren op die 31.12.2017 'in-the-money' en werden bijgevolg opgenomen in de berekening van bovenvermelde indicatoren.

⁷ Overeenkomstig de 'EPRA Best Practice Recommendations', werden de in 2011 uitgegeven OTA en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties die op 31.12.2016 'out-of-the-money' waren, niet opgenomen in de berekening van 'EPRA Verwaterd Resultaat', 'EPRA NAW' en 'EPRA NNNAW' op die datum. 30 265 eigen aandelen van het stock option plan waren op 31.12.2016 'in-the-money' en werden bijgevolg opgenomen in de berekening van bovenvermelde indicatoren.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

2. Overzicht van de activiteiten van 2017

2.1. Evolutie van de portefeuille

Zorgvastgoed (totale portefeuille):

- Investerings in 2017: 88,4 miljoen EUR
- Zorgvastgoedportefeuille op 31.12.2017: 1 588,9 miljoen EUR

Zorgvastgoed in Duitsland:

- Investerings in 2017: 31,2 miljoen EUR
- Initiële huurrendementen: tussen 5,7 % en 6,2 %
- Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 31.12.2017: 148,6 miljoen EUR (9 sites)

Belangrijkste verwezenlijkingen:

Verwerving van het woonzorgcentrum 'Christinenhof'¹

In juni 2017 verwierf de Cofinimmo Groep het woonzorgcentrum Christinenhof, gelegen hartje Lüneburg (Nedersaksen), voor 12,6 miljoen EUR. Het gebouw werd in 2001 gebouwd. Het heeft een bovengrondse oppervlakte van 6 100 m² en biedt 140 bedden. De instelling is verhuurd aan Casa Reha, een dochtervennootschap van de Korian Groep. De huidige huurovereenkomst zal binnenkort vervangen worden door een nieuwe van het type 'dubbel netto'² met een looptijd van 17 jaar.



Woonzorgcentrum Christinenhof - Lüneburg (DE)

¹ Zie eveneens ons persbericht van 19.06.2017 op onze website.

² In Duitsland wordt de term 'dubbel netto' vaak vertaald met 'Dach & Fach': de onderhoudskosten van de structuur van het gebouw en de herstellings- en vervangingskosten van de technische installaties worden door de eigenaar gedragen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

Verwerving van het woonzorgcentrum 'Villa Sonnenmond'¹

Begin september 2017 werd Cofinimmo eigenaar van het woonzorgcentrum Villa Sonnenmond in Neustadt im Westerwald (Rijnland-Palts) voor een bedrag van 6,1 miljoen EUR. De site met een bebouwde bovengrondse oppervlakte van 2 940 m², telt 71 bedden die verdeeld zijn over drie met elkaar verbonden gebouwen. Het complex werd ingericht als een gekleurd dorp, met verlichte straten, kleine pleinen met bomen en zitbanken, een gemeentehuis, een postkantoor en een kapsalon. Dit concept van 'een dorp binnen het gebouw', waarbij alles gebaseerd is op de herinnering, is uitermate aangepast voor gedesoriënteerde senioren.

De instelling is verhuurd aan Convivo Holding GmbH krachtens een 'dubbel netto' huurovereenkomst voor een vaste looptijd van 25 jaar, met een verlengoptie van vijf jaar.



Woonzorgcentrum 'Villa Sonnenmond' – Neustadt im Westerwald (DE)

Ondertekening van een overeenkomst voor de verwerving van het woonzorgcentrum 'Azurit Seniorenzentrum Riesa'²

Begin december 2017 ondertekende Cofinimmo een overeenkomst voor de verwerving van het woonzorgcentrum 'Azurit Seniorenzentrum Riesa', dat momenteel gebouwd wordt. Het centrum ligt in de gemeente Riesa, halverwege tussen Leipzig en Dresden, in de deelstaat Saksen. De instelling zal 138 bedden tellen, verspreid over een bovengrondse oppervlakte van 6 450 m². Cofinimmo zal eigenaar van het woonzorgcentrum worden bij de oplevering van de werken, voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2018. Deze verwerving zal een investering van 15,1 miljoen EUR betekenen. Het woonzorgcentrum zal aan de uitbater Azurit Rohr GmbH verhuurd worden volgens een overeenkomst van het type 'dubbel netto'¹ met een looptijd van 25 jaar, vernieuwbaar voor een looptijd van vijf jaar.

¹ Zie eveneens ons persbericht van 04.09.2017 op onze website.

² Zie eveneens ons persbericht van 13.12.2017 op onze website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

Verwerving van het woonzorgcentrum 'Gelsenkirchen Bismarckpark'¹

In de loop van december 2017 verwierf Cofinimmo het woonzorgcentrum 'Gelsenkirchen Bismarckpark' te Gelsenkirchen, in de deelstaat Noordrijn-Westfalen, voor 11,4 miljoen EUR. Het actief werd gebouwd in 1998. Het zal binnenkort gerenoveerd worden opdat het gebouw beantwoordt aan de vereiste normen van de deelstaat, met name de omvorming van dubbele tot individuele kamers. De financiering van de werken zal deels door Cofinimmo (1,0 miljoen EUR) en deels door de uitbater gedragen worden.

Door deze renovatie daalt de onthaalcapaciteit van 133 naar 109 bedden. Het woonzorgcentrum Bismarck biedt een bovengrondse oppervlakte van 6 466 m² aan. Het wordt uitgebaat door Curanum AG München, een dochtervennootschap van de Korian Groep, waarmee Cofinimmo een 'dubbel netto'-huurovereenkomst heeft gesloten voor een vaste looptijd van 17 jaar, met een verlengoptie voor tien jaar.

¹ Zie eveneens ons persbericht van 13.12.2017 op onze website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

Zorgvastgoed in Nederland:

- **Investeringen in 2017: 36,6 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2017: 10,5 miljoen EUR**
- **Initiële huurrendementen: tussen 6,4 % en 8,1 %**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 31.12.2017: 181,6 miljoen EUR (29 sites)**

Belangrijkste verwezenlijkingen:

Oplevering van de bouwwerken van een zorgcentrum voor personen met dementie te Bavel

Eind maart 2017 leverde Cofinimmo de bouwwerken van een zorgcentrum voor personen met dementie op. Het totale budget van de werken bedroeg 4,3 miljoen EUR. De instelling, gelegen te Bavel, bij Breda, beschikt over 22 kamers en biedt een bovengrondse oppervlakte van 2 142 m². Er werd een 'dubbel netto'-huurovereenkomst voor 20 jaar afgesloten met de uitbater Martha Flora. Ter herinnering: dit project kadert in het akkoord met Green Real Estate van december 2014¹.

Verwerving van een zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking in Alphen aan den Rijn

In april 2017 werd de Cofinimmo Groep eigenaar van een zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking in Alphen aan den Rijn. De totale investering bedroeg 9,3 miljoen EUR. Deze instelling, afgewerkt begin 2017, biedt een bovengrondse oppervlakte van 3 967m² en telt 45 wooneenheden. Er werd een 'dubbel netto'-huurovereenkomst voor 20 jaar afgesloten met de uitbater Gemiva.

Verkoop van het assistentiewoningencentrum 'De Tweesprong' in Oosterhout

Ten gevolge van een toespitsing van haar activiteiten op ouderenzorg, liet de Nederlandse Stichting Elisabeth Cofinimmo kennen dat zij niet langer het assistentiewoningencentrum 'De Tweesprong' in Oosterhout (Noord Brabant) wenste uit te baten. De Cofinimmo Groep heeft bijgevolg dit actief aan een derde partij verkocht. De transactie vond plaats op 25.04.2017, voor 10,5 miljoen EUR, een hogere prijs dan diegene die de Cofinimmo Groep in 2014 bij de verwerving van het actief neertelde.

Verderzetting van de investeringen in het segment van eerstelijnszorgcentra

Cofinimmo zette haar in de loop van 2016 begonnen verwervingen in eerstelijnszorgcentra, verder. Deze centra worden in gebruik genomen door meerdere professionele zorgverleners die individueel huurder zijn van de Cofinimmo Groep onder een jaarlijks geïndexeerde huurovereenkomst van het type 'dubbel netto'.

¹ Het zorgcentrum voor gedesoriënteerde personen in Bavel maakt deel uit van vijf projectontwikkelingen waarvoor Cofinimmo in december 2014 een akkoord heeft gesloten met Green Real Estate. Zie ook ons persbericht van 17.12.2014 op onze website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

In april en juli 2017, verwierf Cofinimmo vijf activa van dit type, voor een totaal bedrag van 20,1 miljoen EUR :

Naam van de instelling	Oisterwijk Kliniek	De Voorste Stroom	Oosterstraat	De Driesten	ECT
Locatie	Oisterwijk (Tilburg)	Oisterwijk (Tilburg)	Baarn (Utrecht)	Eemnes (Utrecht)	Tiel (Gelderland)
Oppervlakte	1 768 m ²	1 571 m ²	1 423 m ²	1 055 m ²	3 951 m ²
Bouw-/renovatiejaar	2007	2008	2005/2011	2011	2007/2009
Bezettingsgraad	100 %	100 %	100 %	93 %	100 %
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten bij verwerving	8,0 jaar	5,2 jaar	4,3 jaar	3,4 jaar	5,2 jaar
Verwervingsprijs (In miljoen EUR)	4,1	3,3	2,7	2,4	7,6

Het commercieel beheer van de eerstelijnszorgcentra in Oisterwijk, Baarn, Eemnes en Tiel wordt verzorgd door Maron Healthcare, die eveneens de vier in 2016 verworven eerstelijnszorgcentra beheert. Ter herinnering: Cofinimmo ondertekende een samenwerkingsovereenkomst met Maron Healthcare, een gespecialiseerde beheerder die de opdracht heeft een optimale bezettingsgraad op lange termijn aan te houden, met specifieke aandacht voor het complementaire karakter van de gezondheidsdiensten in elk centrum, in het belang van de patiënten en van de zorgverstrekkers die er werken.

Cofinimmo is actief in het segment van de eerstelijnszorgcentra sinds 2016 en heeft tot op vandaag negen activa van dit type verworven met initiële huurrendementen tussen 6,6 % en 7,6 %.

Oplevering van de renovatiewerken van de revalidatiekliniek 'Plataan' in Heerlen

Begin september 2017 leverde de Cofinimmo Groep de renovatiewerken op van de revalidatiekliniek 'Plataan', gelegen temidden van een ziekenhuissite in Heerlen, nabij Maastricht. Het gebouw werd verworven door Cofinimmo voor 3,7 miljoen EUR in december 2015¹. Sindsdien heeft het een zware renovatie ondergaan voor een totaal budget van 11,1 miljoen EUR. De vernieuwde kliniek telt 127 bedden die verdeeld zijn over een bovengrondse oppervlakte van 14 700 m². Dit actief wordt uitgebaat door de Nederlandse groep Sevagram, met wie Cofinimmo een 'triple netto'-huurovereenkomst voor 15 jaar, hernieuwbaar voor tien jaar, ondertekende.

¹ Zie eveneens ons persbericht van 18.12.2015 op onze website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET



Revalidatiekliniek 'Plataan' - Heerlen (NL)

Verwerving van een grond voor de ontwikkeling van een zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking in Gorinchem

Begin oktober 2017 verwierf Cofinimmo voor 0,4 miljoen EUR een grond in Gorinchem, in de provincie Zuid-Holland, waarop een zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking met 36 kamers zal worden gebouwd. De vergunningen werden uitgeleverd in oktober 2017 en de bouwwerken zullen in februari 2018 starten. De oplevering ervan is voorzien in de loop van het eerste kwartaal 2019. Het budget van de werken wordt op 3,9 miljoen EUR geraamd. De bovengrondse oppervlakte van het zorgcentrum zal 2 365 m² bedragen. Cofinimmo heeft een 'dubbel netto'-huurovereenkomst voor 15 jaar met de Nederlandse uitbater Stichting Philadelphia Zorg ondertekend.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

Zorgvastgoed in België:

- **Investeringen in 2017: 17,7 miljoen EUR**
- **Initiële huurrendementen: tussen 5,9 % en 6,5 %**
- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 31.12.2017: 856,2 miljoen EUR (57 sites)**

Belangrijkste verwezenlijkingen:

Renovatie- en uitbreidingswerken aan drie woonzorgcentra in België

In de loop van 2017 zette de renovatie- en uitbreidingswerken aan twee woonzorgcentra in België verder: De Nootelaer in Keerbergen en Zonnewende in Aartselaar¹. Tijdens het derde kwartaal 2017 ondertekende de Cofinimmo Groep een overeenkomst voor de renovatie- en uitbreidingswerken van een derde woonzorgcentrum: Zonneweelde in Rijmenam. Bij de oplevering van de werken zal Cofinimmo voor de drie activa 'triple netto'-huurovereenkomsten met de uitbater Senior Living Group (Korian Groep) ondertekenen.

Naam van de instelling	De Nootelaer	Zonnewende	Zonneweelde
Locatie	Keerbergen	Aartselaar	Rijmenam
Bovengrondse oppervlakte na de werken	2 028 m ²	13 189 m ²	15 071 m ²
Totaal aantal bedden na de werken	43	168 + 22 assistentiewoningen	160 + 35 assistentiewoningen
Timing van de werken	T3 2016 – T1 2019	T1 2017 – T1 2018	T3 2017 – T1 2021
Budget van de werken (In miljoen EUR)	2,5	6,3	14,5
Looptijd van de huurovereenkomst	27 jaar	20 jaar	27 jaar

Oplevering van de herbestemmingswerken van een kantoorgebouw tot een woonzorgcentrum

In december 2017 leverde de Cofinimmo Groep de herbestemmingswerken van het voormalige kantoorgebouw Woluwe 106-108 (Brussel Gedecentraliseerd) tot woonzorgcentrum, op. De instelling, herbenaemd tot Vivalty, beschikt over een capaciteit van 151 bedden, verdeeld over een bovengrondse oppervlakte van 8 033 m². Dit actief zal in de loop van het eerste kwartaal 2018 verhuurd worden aan de uitbater Vivalto Home in het kader van een 'triple netto'-huurovereenkomst voor 27 jaar. Het budget van de werken bedroeg 12,4 miljoen EUR.

¹ Zie ook ons persbericht van 25.07.2016 op onze website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

Zorgvastgoed Frankrijk:

- **Investerings in 2017: 2,9 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 31.12.2017: 402,5 miljoen EUR (50 sites)**

Belangrijkste verwezenlijkingen:

Renovatie en uitbreiding van de revalidatiekliniek (SSR) 'Domaine de Vontes'¹

In de loop van 2017 zette de Cofinimmo Groep de renovatie- en uitbreidingswerken van de revalidatiekliniek (SSR) Domaine de Vontes in Esvres-sur-Indre verder. Het totale budget van de werken wordt op 8,5 miljoen EUR geraamd . Bij de oplevering van de werken, voorzien in de loop van het derde kwartaal 2018, zal Cofinimmo een 'dubbel netto' huurovereenkomst met een looptijd van 12 jaar sluiten met de uitbater Inicéa.

¹ Zie ook ons persbericht van 25.07.2016 op onze website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

Kantoren:

- Heronderhandelingen en nieuwe verhuringen in 2017: 67 600 m²
- Investerings in 2017: 43,0 miljoen EUR
- Kantorenportefeuille op 31.12.2017: 1 335,1 miljoen EUR (85 sites)

Belangrijkste verwezenlijkingen:

Herontwikkelingswerken en commercialisering van het gebouw Belliard 40



Kantoorgebouw Belliard 40 - Brussel CBD: beoogde situatie na werken

Het herbouwde Belliard 40-gebouw, gelegen in het hart van de Brusselse Europese wijk, zal 18 700 m² kantoren en 17 wooneenheden ingericht over 1 370 m², aanbieden. Het zal een milieucertificaat 'BREEAM Excellent' genieten. Asbestverwijdering en afbraak startten in 2015. De heropbouwwerken gingen in 2016 van start en zullen eind februari 2018 opgeleverd worden. Het budget van de werken is op 44 miljoen EUR geschat.

Tijdens het vierde kwartaal 2017 kondigde de Cofinimmo Groep de ondertekening van akkoorden voor de vóórverhuur van bijna 60 % van de kantooroppervlakten van dit gebouw aan: op 01.10.2018 zal International Workplace Group¹ er een co-workingcentrum 'Spaces' van 4 355 m² openen en begin 2019 zullen de vennootschappen CEFIC en Plastics Europe er een oppervlakte van 6 737 m² innemen. Beide huurovereenkomsten werden voor een vaste looptijd van 15 jaar ondertekend².

¹ Voormalig Regus.

² Zie ook ons persbericht van 07.12.2017 op onze website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

Begin van de herontwikkelingswerken van het Quartz-gebouw (voormalig Kunst 19H)

Het bestaande gebouw, dat leegstaat sinds eind januari 2017, zal volledig worden gesloopt. Dit nieuwe project temidden van de Brussels CBD-wijk, was het onderwerp van een architectuurwedstrijd en voorziet integrale glasgevels, met onder meer een uitzicht op de binnentuin vanaf de Jozef II-straat. Het zal 8 600 m² moderne en modulerbare kantoren over acht verdiepingen aanbieden. Op het dak zal een terras worden ingericht. De Cofinimmo Groep ambiert een BREEAM 'Excellent' milieucertificaat voor dit project. De werken zullen in principe beëindigd zijn op het einde van het vierde kwartaal 2019. Het budget van de werken is op 24 miljoen EUR geraamd.



Kantoorgebouw Quartz (voormalig Kunst 19H) - Brussel CBD: beoogde situatie na werken

Opening van vier 'Flex Corners'® by Cofinimmo

Naar aanleiding van het succes van de vier Flex Corners® die sinds 2016 operationeel zijn, besloot de Groep vier nieuwe Flex Corners® te openen in 2017, zowel in de gebouwen Omega Court, Paepsem Business Park en Vorst 36 (Brussel Gedecentraliseerd) als in Park Hill (Brussel Periferie). De vier nieuwe Flex Corners® beslaan samen een bovengrondse oppervlakte van 3 020 m². De doelstelling van deze oplossing voor flexibele verhuring is in te spelen op de behoeften van kleine en middelgrote ondernemingen, start-ups en tijdelijke structuren die op zoek zijn naar kleine kantoorruimten voor een bepaalde periode. De gemiddelde bezettingsgraad van de acht Flex Corners® van Cofinimmo samen (6 601 m² in totaal) bedraagt reeds 60 % en 22 nieuwe klanten voor Cofinimmo hebben er zich gevestigd.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

Opening van een Lounge® in het gebouw The Gradient

In juni 2017 opende de Groep een tweede 'Lounge® by Cofinimmo'. Ten gevolge van het succes van de eerste Lounge® in het Park Lane Business Park (Brussel Periferie), besloot Cofinimmo het concept ook in het gebouw The Gradient (Brussel Gedecentraliseerd) te implementeren. De werkruimtes van de Lounges® zijn ingericht om zo goed mogelijk in te spelen op de actuele verwachtingen qua flexibiliteit, connectiviteit en gebruiksvriendelijkheid van kantoorgebruikers. Het concept geeft toegang tot kwaliteitsuitrustingen: vergaderzalen, catering- en ontspanningszone, opslagruimtes Alle ruimten worden ter plaatse door een 'Community Manager' van Cofinimmo beheerd.

Commerciële activiteit

In de loop van 2017 werden heronderhandelingen en nieuwe huurovereenkomsten ondertekend voor in totaal meer dan 67 600 m² kantoren. De belangrijkste transacties worden opgelijst in de tabel hieronder.

Gebouw	Type transactie	Oppervlakte
Belliard 40 (Brussel CBD)	Verhuur	6 737 m ²
Belliard 40 (Brussel CBD)	Verhuur	4 355 m ²
Noordkustlaan 16 (Brussel Periferie)	Heronderhandeling	4 002 m ²
Bourget 44 (Brussel Gedecentraliseerd)	Heronderhandeling	3 101 m ²
AMCA – Avenue Building (Antwerpen Periferie)	Heronderhandeling	2 791 m ²
Wet 34 (Brussel CBD)	Verhuur	2 490 m ²

In 2017 werd 72 % van het leegstandrisico gevrijwaard. Op 99 280 m² die mogelijk kon leeg komen te staan in 2017 werd meer bepaald:

- 40 % noch opgezegd, noch heronderhandeld;
- 19 % niet opgezegd, maar wel heronderhandeld;
- 13 % opgezegd en opnieuw verhuurd.

Daarentegen, werd 28 % van de oppervlakten die mogelijk leeg konden komen te staan in 2017 opgezegd, zonder dat ze hetzelfde jaar opnieuw verhuurd werden.

De commercialisering van de vijf in 2016 verworven kantoorgebouwen was bijzonder aanmoedigend. Ter herinnering: de Cofinimmo Groep verwierf in 2016 vijf kantoorgebouwen voor 88,9 miljoen EUR¹. Bij de verwerving was de gemiddelde leegstandsgraad van deze gebouwen van de orde van 15,0 %. Tijdens 2017 hebben de commerciële teams voor 5 812 m² nieuwe verhuringen en een uitbreiding met 1 275 m² ondertekend, waardoor de leegstand nog slechts 8,0 % op 31.12.2017² bedraagt.

¹ Zie ook onze persberichten van 26.05.2016 en van 08.08.2016 op onze website.

² Deze bezettingsgraad houdt rekening met de ondertekende maar op 31.1.2017 nog niet in voege zijnde huurovereenkomsten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

Herontwikkeling van de sites Vorst 23-25 en Tenreuken

De site aan de Vorstlaan 23-25 (Brussel Gedecentraliseerd) werd verlaten door zijn huurder AXA Belgium begin augustus 2017, na afloop van een huurovereenkomst van 18 jaar.

Sinds april 2016 bestuderen Cofinimmo en het Amerikaanse State Departement de eventuele verhuis van de Amerikaanse ambassades aan het Belgisch Koninkrijk en aan de Europese Unie naar de site. De onderhandelingen met het Amerikaanse State Department werden het ganse jaar 2017 verdergezet. De regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft van haar kant een procedure ingeleid om het Vorst 25-gebouw en de site in te schrijven op een beschermingslijst. In september 2017 heeft Cofinimmo tegen deze procedure beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State ingediend. Dit beroep heeft enkel betrekking op de inschrijving van het bestaande gebouw (Vorst 25) als 'monument' op de beschermingslijst. Het kan onderbouwd worden met talrijke technische, ecologische en economische elementen. Het ziet ernaar uit dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest deze niet in aanmerking nam bij de lancering van de procedure. De beschermingsprocedure van de site, d.w.z. het behoud van het park en de vijvers en de bescherming van de fauna en flora, wordt daarentegen geenszins betwist en sluit volledig aan bij de projectontwikkeling die het Amerikaanse State Department voor ogen heeft.

Het Vorst 23-gebouw daarentegen is niet betrokken bij de inschrijvingsprocedures op een beschermingslijst. In oktober 2016 diende de Cofinimmo Groep een vergunningsaanvraag in voor de herontwikkeling van het gebouw tot een residentieel nieuwbouwproject van ongeveer 220 appartementen. De werken zijn op 63,3 miljoen EUR geraamd. De start ervan is voorzien in 2019 en de oplevering in de loop van 2022.

Het perceel Tenreuken is eveneens bestemd voor een nieuwe, residentiële projectontwikkeling. Het oorspronkelijke project werd, in het kader van de vergunningsprocedure, door de gemeente als te zwaar geacht. Cofinimmo herziet de opties voor dit project.

De appartementen van zowel Vorst 23 als Tenreuken zullen voor de verkoop bestemd zijn.

De Vorst 23-25 site en het perceel Tenreuken worden op voorzichtige wijze in de balans van Cofinimmo gewaardeerd: in totaal 55 miljoen EUR op 31.12.2017, hetzij 1,6 % van de totale portefeuille van de Groep.

Studie van een erfpachtaanbod voor de kantoorgebouwen Egmont I en II (Brussel CBD)

Cofinimmo bestudeert een eventueel erfpachtaanbod van 99 jaar voor de gebouwen Egmont I en II, gelegen in het Brusselse stadscentrum (Brussel CBD) en goed voor een totale bovengrondse oppervlakte van 53 00 m², bestudeert. De gebouwen zijn verhuurd aan de Regie der Gebouwen en gebruikt door de Federale Overheidsdienst Buitenlandse Zaken, Buitenlandse Handel en Ontwikkelingssamenwerking. Het aanbod zou kunnen doorgaan in 2018.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

Vastgoed van distributienetten:

- **Investerings in 2017: 5,3 miljoen EUR**
- **Desinvesterings in 2017: 7,1 miljoen EUR**
- **Portefeuille vastgoed van distributienetten op 31.12.2017: 555,2 miljoen EUR (1 260 sites)**

Belangrijkste verwezenlijkingen:

Pubstone:

In 2017 hielden de operationele teams van Property en Project Management toezicht op 390 technische interventies in de portefeuille van cafés en restaurants (348 in België en 42 in Nederland). Ze beheerden tevens 242 renovatieprojecten (151 in België en 91 in Nederland), voor een totaalbedrag van 5,1 miljoen EUR (4,3 miljoen EUR in België en 0,8 miljoen EUR in Nederland). Het gaat hoofdzakelijk om buitenschilderwerken, schrijn- en dakwerken, en eveneens om de restauratiewerken van het gebouw 'Cheval Marin' nabij het Brusselse Sint-Katelijneplein, dat dateert van 1680 en op de monumentenlijst staat.

In de loop van 2017 verkocht de Cofinimmo Groep ook 22 cafés/restaurants van de Pubstone-portefeuille (14 in België en acht in Nederland) voor een totaal brutobedrag van 6,3 miljoen EUR, i.e. boven de investeringswaarde van de activa die de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2016 bepaalde.

Cofinimur I:

In 2017 nam het operationele team van Cofinimur I, dochtervennootschap van de Cofinimmo Groep, dat bestaat uit vier personen, het technische, commerciële en administratieve beheer van de portefeuille met aan MAAF verhuurde verzekeringsagentschappen over. Voordien werd dit uitbesteed. Uiteindelijk zal het Parijse team ook het technische en administratieve beheer van de zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk verzorgen.

Tijdens 2017 heeft Cofinimur I drie verzekeringsagentschappen voor een totaal brutobedrag van 0,8 miljoen EUR verkocht. Dit bedrag ligt boven de investeringswaarde van de goederen die de onafhankelijke vastgoeddeskundige op 31.12.2016 bepaalde.

In 2017 heeft de Groep MAAF zes verzekeringsagentschappen gerenoveerd ingevolge haar contractuele verplichtingen. Onze operationele teams hielden eveneens toezicht op de bouw van een nieuw agentschap in Meyzieu, in het departement Rhône. Het wordt verhuurd aan MAAF/GMF met een vaste looptijd van ten minste negen jaar. Onze investeringen bedroegen in totaal 0,1 miljoen EUR.

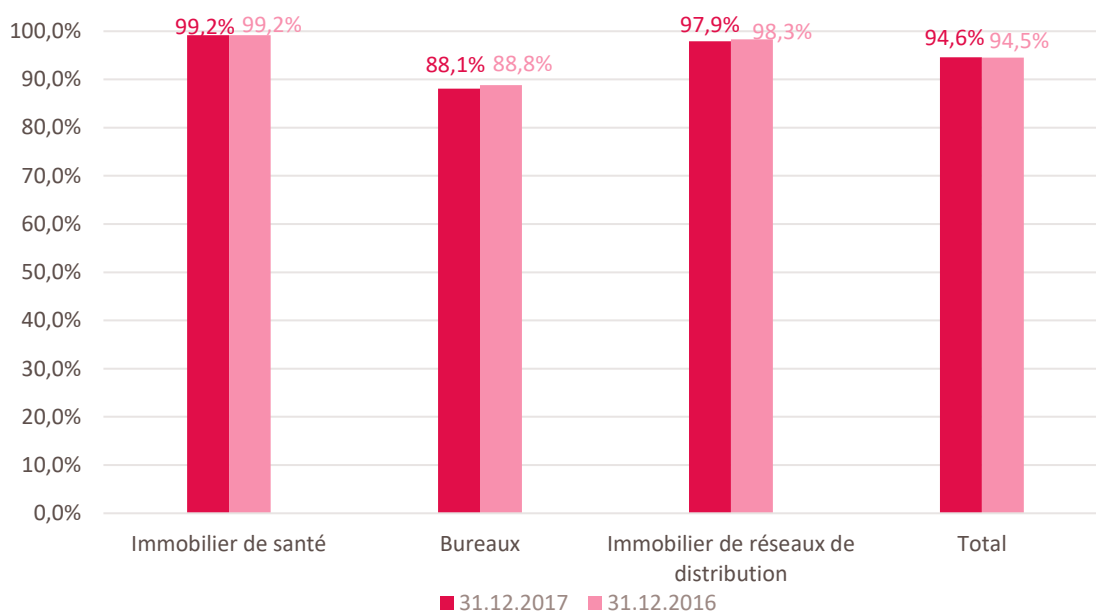
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

2.2. Commerciële resultaten

2.2.1. Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)

Berekend op basis van de reële huren en, voor de leegstaande ruimten, op basis van de door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschatte huurwaarden:



2.2.2. Belangrijkste huurders

Huurders	Contractuele huren	Gemiddelde resterende looptijd (in jaren)
Korian Groep	16,5 %	10,9
AB InBev	13,5 %	12,8
Armonea	11,1 %	19,1
Belgische overheidssector	5,7 %	11,9
ORPEA	4,6 %	9,8
Top 5 huurders	51,4 %	13,2
Internationale overheidssector	4,2 %	3,7
MAAF	3,5 %	4,8
Aspria	3,2 %	27,0
RTL BELGIUM	1,5 %	4,3
IBM Belgium	1,4 %	1,6
Top 10 huurders	65,1 %	12,3
Top 20 huurders	73,6 %	11,8
Overige huurders	26,4 %	6,0
TOTAAL	100 %	10,3

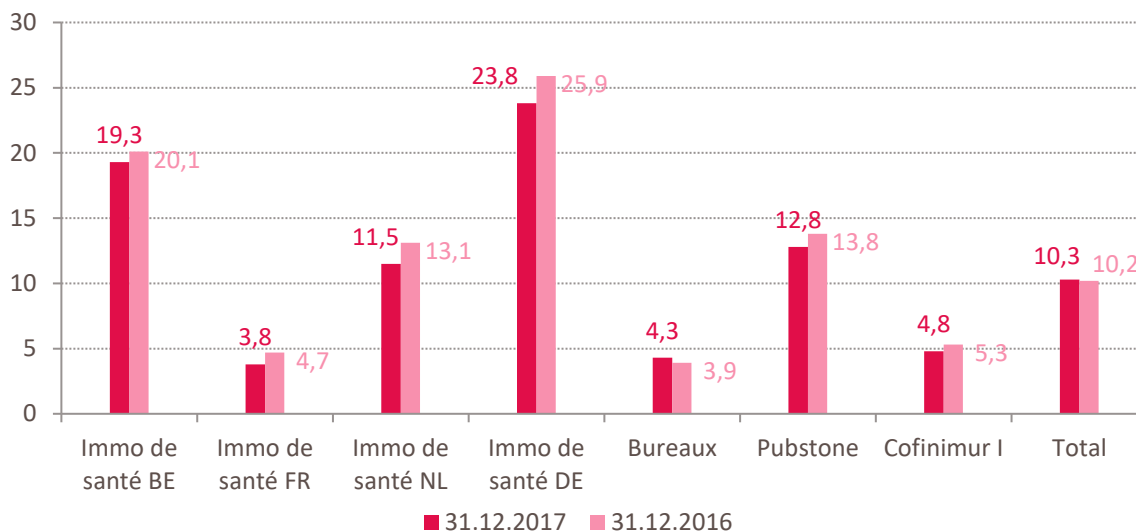
De huurders uit de overheidssector vertegenwoordigen 25,4 % van de kantorenportefeuille.

2.2.3. Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

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



Indien geen enkele opzegoptie zou worden uitgeoefend, m.a.w. indien alle huurders tot het contractuele einde van de huurovereenkomsten in hun gebouw zouden blijven, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten 11,3 jaar.

2.2.4. Looptijd van de portefeuille

Huurovereenkomsten > 9 jaar	51,4 %
Zorgvastgoed	32,5 %
Vastgoed van distributienetten Pubstone	13,5 %
Kantoren (openbare sector)	4,3 %
Kantoren (private sector)	0,5 %
Overige	0,6 %
Huurovereenkomsten 6-9 jaar	3,8 %
Kantoren	2,2 %
Zorgvastgoed	1,3 %
Overige	0,2 %
Vastgoed van distributienetten Cofinimur I	0,1 %
Huurovereenkomsten < 6 jaar	44,8 %
Kantoren	29,6 %
Zorgvastgoed	11,7 %
Vastgoed van distributienetten Cofinimur I	3,5 %

Meer dan 51 % van de huurovereenkomsten zijn afgesloten op lange termijn (meer dan negen jaar).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

2.2.5. Variatie in de bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

	Bruto- huurinkomsten op 31.12.2017 (x 1 000 000 EUR)	Bruto- huurinkomsten op 31.12.2016 (x 1 000 000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille
Zorgvastgoed BE	49,8	48,8	+2,3 %	+2,0 %
Zorgvastgoed FR	25,8	25,4	+1,4 %	+0,6 %
Zorgvastgoed NL	11,2	7,6	+46,7 %	+0,5 %
Zorgvastgoed DE	9,1	6,9	+31,5 %	+1,9 %
Kantoren	73,5	78,9	-6,9 %	-1,9 %
Vastgoed van distributienetten	37,2	37,5	-0,7 %	+0,1 %
Overige	1,9	2,0	-4,5 %	+0,1 %
TOTALE PORTEFEUILLE	208,5	207,1	+0,7 %	-0,1 %

Bij ongewijzigde portefeuille ('like-for-like') is het niveau van de huurgelden licht gedaald (-0,1 %) over de laatste 12 maanden: het negatieve effect van de vertrekken (-2,9 %) en de heronderhandelingen (-0,4 %) werd niet volledig gecompenseerd door het positieve effect van de indexering van de huurovereenkomsten (+1,4 %) en de nieuwe verhuringen (+1,8 %).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

2.3. Beheer van de financiële middelen

2.3.1. Financiering

In 2017 is Cofinimmo haar financiële middelen en balansstructuur blijven versterken om haar investeringsengagementen na te komen. De financieringsoperaties in de loop van het boekjaar stelden Cofinimmo in staat om haar financieringsbronnen verder te diversifiëren, haar schuldenlast te verminderen en de looptijd ervan te behouden.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

Dividenduitkering 2016 in de vorm van nieuwe aandelen

Naar aanleiding van het voorstel om het dividend 2016 in de vorm van nieuwe gewone aandelen uit te keren, koos 41 % van de aandeelhouders van Cofinimmo voor de herbelegging van hun dividenden 2016 in nieuwe gewone aandelen. Zo kond zij haar maatschappelijk kapitaal verhogen met 33,2 miljoen EUR. De inschrijvingsprijs van de nieuwe aandelen werd vastgelegd op 103,95 EUR.

Vernieuwing van kredietlijnen

De volgende kredietlijnen werden in 2017 hernieuwd:

- een lijn voor 50 miljoen EUR, tegen vaste rente, voor acht jaar;
- een lijn voor 100 miljoen EUR, tegen variabele rente, voor acht jaar;
- een lijn voor 62 miljoen EUR, tegen variabele rente, voor zeven jaar;
- een lijn voor 21 miljoen EUR, tegen variabele rente, voor zeven jaar;
- een lijn voor 70 miljoen EUR, tegen variabele rente, voor acht jaar;

Verlenging van de termijn van een gesyndiceerde lening

Eind augustus 2017 heeft Cofinimmo de verlengoptie van een gesyndiceerde lening van 300 miljoen EUR geactiveerd voor een periode van één jaar, onder dezelfde voorwaarden. De vervaldatum is vooralsnog vastgelegd op 05.11.2021.

Terugbetaling van de niet-converteerbare obligaties uitgegeven in 2013

Op 23.10.2017 heeft de Cofinimmo Groep de in 2013 uitgegeven niet-converteerbare obligaties terugbetaald aan hun uitgifteprijs, voor een totaalbedrag van 50 miljoen EUR. Ter herinnering, deze obligaties gaven recht aan een jaarlijks coupon van 2,78 %.

Afsluiting van renteswaps

In 2017 werden nieuwe IRS (Interest Rate Swaps) afgesloten voor een notioneel bedrag van 200 miljoen EUR die de periode 2023-2025 afdekken. Ten gevolge van deze operatie bedraagt het globale afgedekte nominaal bedrag voor deze periode 400 miljoen EUR.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

2.3.2. Schuldenlast

Structuur van de schuld

Op 31.12.2017 bedroegen de langlopende en kortlopende geconsolideerde financiële schulden 1 575,7 miljoen EUR. Ze waren als volgt samengesteld:

Obligatiemarkt:

- 399,0 miljoen EUR van drie niet-converteerbare obligatieleningen:

Emittent	Nominaal bedrag (x 1 000 000 EUR)	Uitgifteprijs	Coupon	Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo NV	140,0	100 %	3,598 %	26.07.2012	07.02.2020
Cofinimmo NV	190,0	100 %	1,929 %	25.03.2015	25.03.2022
Cofinimmo NV	70,0	99,609 %	1,70 %	26.10.2016	26.10.2026

- 54,9 miljoen EUR aan niet-converteerbare 'Green and Social Bonds':

Emittent	Nominaal bedrag (x 1 000 000 EUR)	Uitgifteprijs	Coupon	Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo NV	55,0	99,941 %	2,00 %	09.12.2016	09.12.2024

- 214,2 miljoen EUR van een obligatielening converteerbaar in Cofinimmo-aandelen:

Emittent	Nominaal bedrag (x 1 000 000 EUR)	Uitgifte- prijs	Conversieprijs	Coupon	Uitgifte- datum	Verval- datum
Cofinimmo NV	219,3	100 %	143,4843 EUR	0,1875 %	15.09.2016	15.09.2021

Deze obligaties worden in de balans gewaardeerd tegen hun marktwaarde.

- 467,5 miljoen EUR handelspapier, waarvan 411,5 miljoen EUR met een beginlooptijd van minder dan één jaar en 56,0 miljoen EUR met een beginlooptijd van meer dan drie jaar;
- 3,1 miljoen EUR, een bedrag dat overeenstemt met de geactualiseerde waarde van de minimumcoupon van de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA) die in december 2011 werden uitgegeven door Cofinimur I.

Bankfaciliteiten:

- 429,8 miljoen EUR bilaterale en gesyndiceerde bankkredieten op middellange en lange termijn, met een beginlooptijd van vijf tot tien jaar, aangegaan bij een tiental banken;
- 7,2 miljoen EUR andere leningen en voorschotten (hoofdzakelijk debetsaldi en ontvangen huurwaarborgen).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

Op 31.12.2017 bedroegen de kortlopende financiële schulden 462,8 miljoen EUR, waarvan:

- 411,5 miljoen EUR handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar, waarvan 132,0 miljoen EUR met een looptijd van meer dan 95 dagen. De uitgften van korte termijnhandelspapier zijn volledig gedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde langlopende kredietlijnen. De Cofinimmo Groep geniet aldus de aantrekkelijke kostprijs van een dergelijk kortlopend financieringsprogramma terwijl de herfinanciering ervan verzekerd is indien de plaatsing van nieuw handelspapier duurder zou uitvallen of onmogelijk zou worden.
- 50,0 miljoen EUR voor trekkingen op kredietlijnen die in de loop van 2018 vervallen;
- 1,3 miljoen EUR aan andere leningen (hoofdzakelijk debetsaldi).

De beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen van Cofinimmo bedroegen 849,6 miljoen EUR op 31.12.2017. Na aftrek van de integrale dekking van kortlopend handelspapier in omloop (411,5 miljoen EUR) en van de geëngageerde investeringspijplijn voor de periode 2018-2020 (193,1 miljoen EUR), is de herfinanciering van de kredietlijnen met eindvervaldag in de loop van 2018 (50,0 miljoen EUR) en 2019 (200,0 miljoen EUR) reeds volledig afgedekt, alsook 34,8 % van diegene met een vervaldag in 2020 (101,2 miljoen EUR).

Geconsolideerde schuldratio's

Op 31.12.2017 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldratio's na. De reglementaire schuldratio¹ bereikt 43,8 % (tegenover 43,7 % op 31.12.2016). Ter herinnering: de wettelijke toegestane schuldgraad voor GVV's bedraagt 65 %.

De *Loan-to-Value* schuldratio² bedraagt daarentegen 43,4 % op 31.12.2017.

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

Looptijd van de schuld

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële verbintenissen van Cofinimmo evolueerde van 4,8 jaar op 31.12.2016 tot 4,7 jaar op 31.12.2017. Deze berekening sluit de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, die volledig afgedekt zijn door beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen, uit. De vervaldagen waarvoor een herfinanciering reeds is geregeld, worden eveneens buiten beschouwing gelaten.

De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en termijnskredieten), waarvan het totale bedrag in omloop 2 009,0 miljoen EUR bedraagt op 31.12.2017, vervallen op homogene wijze en zijn gespreid tot in 2027. Maximaal 27,8 % van dit uitstaand bedrag vervalt binnen één en hetzelfde jaar, in casu 2021.

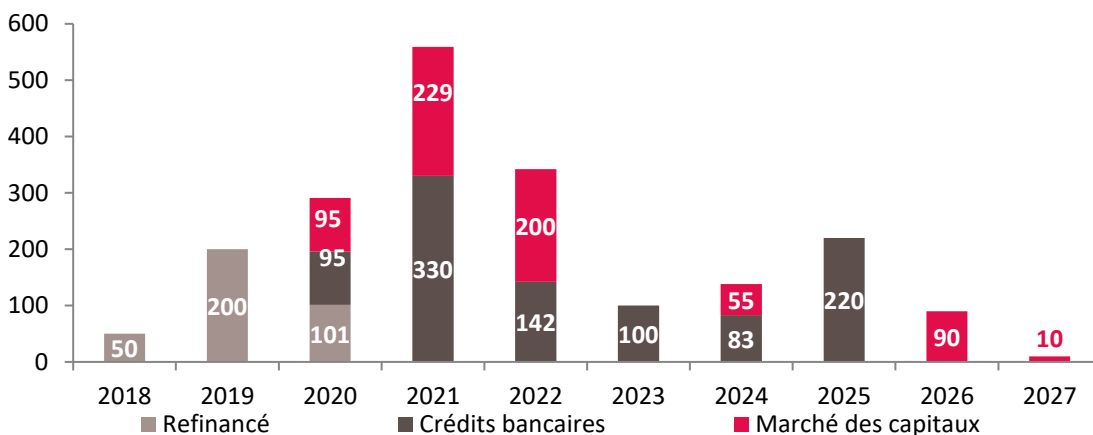
¹ Wettelijke ratio als volgt berekend volgens de GVV-regelgeving: Financiële en andere schulden / Totaal der activa.

² Ratio berekend als: Netto financiële schulden / Reële waarde van de portefeuille en de vorderingen van financiële leasing.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

Vervalkalender van de financiële verbintenissen op lange termijn¹ (x 1 000 000 EUR)

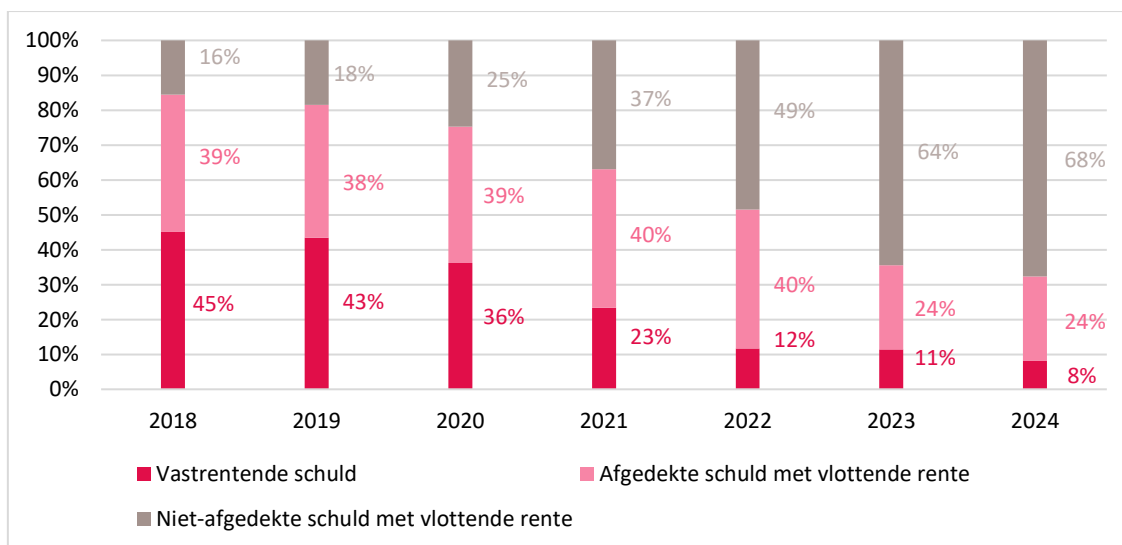


Schuldenlast

De gemiddelde schuldenlast van Cofinimmo, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,9 % voor het boekjaar 2017, tegenover 2,4 % voor het boekjaar 2016.

De Cofinimmo Groep heeft zijn schuld gedeeltelijk met vlottende rente afgedekt door middel van IRS. Het is de bedoeling om meer dan 70 % van de totale schuld af te dekken over de volgende drie jaar en daarna 50 %. Binnen deze context wordt een globale aanpak (macrodekking) gebruikt.

Op 31.12.2017 ziet de verdeling van de schuld met vaste rente, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente er als volgt uit:



¹ Deze vervalkalender neemt het uitstaande bedrag van de financiële verbintenissen op en sluit de betaling van de interesten (over het algemeen op een maandelijkse of driemaandelijkse basis) uit.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

Op 31.12.2017 is het geanticipeerde renterisico voor bijna 75 % afgedekt tot in 2020. Het resultaat van Cofinimmo blijft niettemin gevoelig voor renteschommelingen.

2.3.3. Financiële rating

Sinds 2001 heeft de Cofinimmo Groep een financiële rating op lange en korte termijn door het financiële ratingagentschap Standard & Poor's. In 2017 bevestigde Standard & Poor's de rating BBB/stabiel perspectief voor de lange termijn en A-2 voor de korte termijn. Op basis van de hoge beschikbare liquiditeiten op de kredietlijnen, werd de liquiditeit van Cofinimmo geherwaardeerd als sterk.

2.3.4. Afdekking van het renterisico

Cofinimmo onderhandelt de eventuele verkoop van een gebouw tegen betaling in vreemde valuta. Om zich in te dekken tegen koersschommelingen van deze buitenlandse valuta tegenover de euro verwierf de Cofinimmo Groep twee verkoopopties van deze valuta tegenover euro, wat een minimumprijs in euro garandeert voor het goed, zonder dat het bedrag in euro een zeker plafond kan overschrijden. Op deze manier is het risico op verlies beperkt en kan Cofinimmo nog gedeeltelijk profiteren van een eventuele wisselkoersevolutie in haar voordeel.

De gevoeligheid aan wisselkoersschommelingen van de intrinsieke waarde van beide opties is niet materieel.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

2.4. Beleid inzake duurzame ontwikkeling en beheer

2.4.1. Sustainable Development Goals (SDG)

In 2017 heeft Cofinimmo haar duurzaamheidspolitiek, die gericht is op Development (verwervingen en herontwikkelingen), Project Management (bouw en renovaties) en Property Management (duurzaam beheer van de portefeuille), opnieuw geformuleerd.

Haar ambities kunnen voortaan als volgt samengevat worden:

- de energieprestatie en comfortnormen van de Cofinimmo-gebouwen verbeteren en tegelijkertijd een duurzaam ecologisch antwoord bieden voor hun levenscyclus;
- zoveel mogelijk duurzame ontwikkeling toepassen, binnen de grenzen van economische rentabiliteit, om aldus financieel rendabel te zijn;
- deelnemen aan een beter ontwikkelingsconcept van de steden om het levenskader van de burgers, meer bepaald de huurders, te verbeteren door sociaal duurzame, gemengde stadswijken te bevorderen;

De Cofinimmo Groep heeft haar objectieven meer afgestemd op diegene van de Verenigde Naties (SDG - Sustainable Development Goals), in het vooruitzicht van de streefdatum van 2030. Aldus kan Cofinimmo haar vooruitgang in elk actiedomein van de materialiteitsmatrix meten.

2.4.2. Waardeketen

In 2017 ontwikkelde Cofinimmo een geavanceerde 'Levenscyclusanalyse - LCA'-benadering. Het betreft een evaluatie vanaf de ontwerpfase (of herbestemming) van een gebouw, waardoor het mogelijk wordt om stroomopwaarts duurzame keuzes te maken in de het werkprogramma (hergebruik van interieurelementen), de bouwprincipes (afbraak of renovatie) en de gebruikte materialen. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de potentiële verdere evolutie (bestemming) van een gebouw en van de intrinsieke behoefte om duurzame en flexibele gebouwen te bouwen of te renoveren. Deze methode wordt ondersteund door de BREEM-certificering en door de ISO 14001-norm.

Om haar milieuprestaties te formaliseren, beschikt Cofinimmo over een milieubeheersysteem met ISO 14001-certificering voor alle activiteiten tijdens de levenscyclus van haar portefeuille. Het betreft een nieuwe certificering overeenkomstig de ISO 14001:2015-norm die voortaan de verwerving en de herontwikkeling (Development), de bouw en de rennovatie (Project Management), alsook het duurzame beheer (Property Management) van de portefeuille in alle activiteitssegmenten omvat.

Daarnaast startte Cofinimmo een programma op voor het behalen van een BREEAM-certificatie voor renovaties en een 'BREEAM In-Use'-certificatie voor de uitbating van haar kantoorgebouwen. Met dit certificatiesysteem streeft de Cofinimmo Groep twee doelstellingen na: enerzijds de milieuprestaties van haar gebouwen continu verbeteren en anderzijds hun commerciële concurrentiekracht bevorderen. In 2017 verkreeg Cofinimmo een BREEAM 'Very Good'-certificaat voor het Guimard 10-12-gebouw, gelegen in het hart van de Leopoldswijk (Brussel CBD).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

2.4.3. ESG ratings¹

In september 2017 werd Cofinimmo voor het derde jaar op rij door EPRA bekroond met een 'Gold Award' voor de kwaliteit van haar Duurzaamheidsverslag 2016.

De Cofinimmo Groep nam ook voor de vijfde maal deel aan de GRESB² benchmark en bereikte haar doelstelling, zijnde een implementering boven het gemiddelde. Op de as van het duurzaamheidsbeleid, ontving Cofinimmo de tweede plaats onder de 20 Europese gediversifieerde en beursgenoteerde vastgoedvennootschappen die deelnamen aan de benchmark. In functie van haar globale score maakt Cofinimmo voortaan deel uit van de categorie 'Green Star'.

In december 2017 werd Cofinimmo ook opgenomen in de index Euronex Vigeo Eiris - Eurozone 120. Deze index wordt elk halfjaar herzien en onderscheidt de ondernemingen die het beste milieu-, sociale en governanceprestaties leverden.

2.4.4. Mobiliteit

Sinds januari 2017 zijn de eerste voertuigen die in het kader van de nieuwe mobiliteitspolitiek van Cofinimmo werden besteld, in het verkeer gebracht: 30 % van de nieuwe bestellingen combineren reeds een firmawagen met een duurzaam vervoermiddel en steeds meer werknemers kiezen van hybridewagens. Dit heeft vermindering van de CO₂-uitstoot en een verbetering van de ecoscore van het wagenpark tot gevolg.

In 2017 werden de onthaalinfrastructuur van de gebouwen in portefeuille verbeterd. Er werden nieuwe douches geplaatst, bijkomende gedeelde parkeerplaatsen, al dan niet publiek, voor wagens en fietsen ter beschikking gesteld en nieuwe laadpunten voor elektrische voertuigen geplaatst.

2.4.5. Human resourcesbeheer

Cofinimmo zet zich in voor een goed evenwicht tussen het privéleven en het professionele leven van haar medewerkers en heeft IT-oplossingen (hoogwaardige laptops, aangepaste telefoonapparatuur) ter beschikking gesteld van al haar medewerkers teneinde telewerk te vergemakkelijken voor diegenen die dit wensen. In 2017 hebben een twaalfstal medewerkers ervoor gekozen een dag per week thuis te werken.

¹ ESG: Environmental, Social and Governance.

² GRESB: Global Real Estate Sustainability Benchmark.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

3. Samenvatting van de geconsolideerde resultaten en rekeningen op 31.12.2017

De commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroek, erkend revisor, heeft de volledige audit beëindigd en heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie in dit persbericht geen enkel voorbehoud van zijn kant oproept en overeenstemt met de jaarrekeningen zoals ze door de Raad van Bestuur afgesloten werden.

De boekhoudkundige principes en methodes die werden gebruikt voor het opstellen van de jaarrekeningen zijn identiek aan diegene gebruikt in de financiële jaarrekeningen voor het boekjaar 2016.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

3.1. Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1 000 EUR)

	31.12.2017	31.12.2016
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	203 862	202 930
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	12 473	11 265
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-1 432	-503
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie* ¹	-2 113	-1 481
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	-2 847	-1 552
Vastgoedresultaat	209 943	210 659
Technische kosten	-5 396	-5 901
Commerciële kosten	-1 583	-1 508
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-5 128	-4 469
Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	197 836	198 781
Algemene kosten van de vennootschap ²	-25 789	-26 702
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	172 047	172 079
Financiële inkomsten	5 594	5 207
Netto-interestkosten	-29 926	-32 309
Andere financiële kosten	-626	-848
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	466	466
Belastingen	-3 865	-5 906
Nettoresultaat van de kernactiviteiten*	143 690	138 689
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	-4 600	-4 429
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep	139 090	134 260
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	13 040	12 126
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*	-11 362	-50 412
Aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	0	0
Resultaat op financiële instrumenten*	1 678	-38 286
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	-615	-564
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	1 063	-38 850
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	1 443	2 691
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10 261	11 626
Aandeel in het portefeuilleresultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	739	235
Ander portefeuilleresultaat	-15 890	-12 720
Portefeilleresultaat*	-3 447	1 832
Minderheidsbelangen m.b.t. het portefeuilleresultaat	656	151
Portefeilleresultaat – aandeel Groep*	-2 791	1 983
Nettoresultaat	141 921	102 235
Minderheidsbelangen	-4 559	-4 842
Nettoresultaat – aandeel Groep	137 362	97 393

AANTAL AANDELEN

31.12.2017

31.12.2016

¹ De rubriek 'Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen' is sinds 01.01.2017 opgesplitst in twee rubrieken: 'Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen' enerzijds, en 'Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie' anderzijds.

² De rubriek 'Vastgoedbeheerkosten' wordt sinds 01.01.2017 geboekt onder de rubriek 'Algemene kosten van de vennootschap'.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	20 667 381	20 345 637
Aantal gewone aandelen in omloop	20 625 209	20 300 773
Aantal gewone aandelen in beschouwing genomen voor de berekening van het resultaat per aandeel	20 625 209	20 300 773
Aantal uitgegeven bevoorrechte aandelen	683 493	685 553
Aantal bevoorrechte aandelen in omloop	683 493	685 553
Aantal bevoorrechte aandelen opgenomen in de berekening van het resultaat per aandeel	683 493	685 553
Totaal aantal uitgegeven aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	21 350 874	21 031 190
Totaal aantal aandelen in omloop	21 308 702	20 986 326
Totaal aantal aandelen in aanmerking genomen bij de berekening van het resultaat per aandeel	21 308 702	20 986 326

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema

De netto huurinkomsten* bedragen 203,9 miljoen EUR op 31.12.2017, tegenover 202,9 miljoen EUR op 31.12.2016 (+0,5 %). De investeringen in zorgvastgoed in Duitsland en Nederland en de nieuwe verhuringen van kantoorruimten compenseren ruim het verlies aan inkomsten naar aanleiding van het vertrek eind 2016 van IBM uit het gebouw Bourget 42 en van AXA Belgium in augustus 2017 uit de site Vorst 23-25. Bij ongewijzigde samenstelling* zijn de brutohuurinkomsten licht gedaald tussen 31.12.2016 en 31.12.2017 (-0,1 %), onder meer naar aanleiding van het vertrek van de hogervermelde huurder IBM uit Bourget 42.

De directe operationele kosten namen toe (+20,1 %) tussen 31.12.2016 en 31.12.2017, gaande van 15,4 miljoen EUR tot 18,5 miljoen EUR:

- De niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen zijn verhoogd met 0,9 miljoen EUR. Deze verhoging kan verklaard worden door de groei van de portefeuille in Nederland en de inrichting van twee Lounges® in Brusselse kantoorgebouwen waarvan bepaalde belastingen niet-recupereerbaar zijn.
- Het einde van de uitbating en het begin van de herontwikkeling van de kantoorgebouwen Vorst 23-25 en Quartz (voormalig Kunst 19H) hadden een verhoging met 0,6 miljoen EUR van de niet-recupereerbare belastingen op gebouwen in renovatie tot gevolg, ook al werd dit deels gecompenseerd met gerecupereerde belastingen op het kantoorgebouw Belliard 40.
- De kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoeding voor huurschade zijn verhoogd met 1,3 miljoen EUR, voornamelijk als gevolg van wederinstaatstellingswerken in het kantoorgebouw Bourget 42 na het vertrek van de huurder IBM eind 2016.
- Ook de vermeerdering met 0,7 miljoen EUR van de huurlasten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen is een gevolg van het vertrek van IBM uit het kantoorgebouw Bourget 42, maar eveneens van de verwerving in 2016 van vijf kantoorgebouwen waarvan bepaalde ruimten leegstaan en van het beëindigen van de renovatiewerken van het kantoorgebouw Vorst 24.

De indirecte operationele kosten daarentegen verminderden met 0,9 miljoen EUR (-3,4 %) tussen 31.12.2016 en 31.12.2017. Een aantal niet-recurrente kosten (uitgaven en provisies in het kader van studies van verscheidene investeringsdossiers) hadden inderdaad de resultaten in 2016 beïnvloed.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

De netto interestkosten bedragen -29,9 miljoen EUR op 31.12.2017, in vergelijking met -32,3 miljoen EUR op 31.12.2016 (-7,4 %). Het gemiddelde schuldniveau evolueerde van 1 341 miljoen EUR in 2016 tot 1 535 miljoen EUR in 2017. De gemiddelde schuldenlast daarentegen verminderde van 2,4 % tot 1,9 % tussen beide date.

De belastingen verminderden met 2,0 miljoen EUR tussen 31.12.2016 en 31.12.2017 aangezien provisies voor diverse fiscale risico's in 2016 werden geboekt.

Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep bedraagt 139,1 miljoen EUR op 31.12.2017, in vergelijking met 134,3 miljoen EUR op 31.12.2016 (+3,6 %). Per aandeel komt dit overeen met 6,53 EUR op 31.12.2017 en 6,40 EUR op 31.12.2016.

Op het niveau van het resultaat op financiële instrumenten bedraagt de rubriek 'Herstructureringskosten van de financiële instrumenten' -11,4 miljoen EUR op 31.12.2017, in vergelijking met -50,4 miljoen EUR op 31.12.2016. Deze rubriek herneemt het in resultaat nemen van de financiële instrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen. In 2016 omvatte hij eveneens de herstructureringskosten van de Interest Rate Swaps van 44,5 miljoen EUR.

In het resultaat op de portefeuille bedragen de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen 10,3 miljoen EUR op 31.12.2017, in vergelijking met 11,6 miljoen EUR op 31.12.2016. De waardestijging van de zorgactiva en de positieve herwaardering van het kantoorgebouw Belliard 40 in renovatie (voorverhuurd voor bijna 60 %) compenseerden ruimschoots de waardevermindering van enkele andere kantoorgebouwen. Bij een ongewijzigde samenstelling is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen licht gestegen ten opzichte van 31.12.2016 (+0,3 %). De rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille' bedraagt -15,9 miljoen EUR op 31.12.2017. Dit is het resultaat op een waardevermindering van de goodwill van de Belgische dochtervennootschap Pubstone NV (eigenaar van de portefeuille van cafés/restaurants in België, van de Nederlandse dochtervennootschap Pubstone Properties BV (eigenaar van de portefeuille van café/restaurants in Nederland) en van de Franse dochtervennootschap CIS SA (eigenaar van de zorgactiva in Frankrijk).

Het nettoresultaat – aandeel Groep bedraagt 137,4 miljoen EUR op 31.12.2017, tegenover 97,4 miljoen EUR op 31.12.2016 (+ 41,1 %). Per aandeel komt dit overeen met 6,45 EUR op 31.12.2017 en 4,64 EUR op 31.12.2016.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

3.2. Geconsolideerde balans (x 1 000 EUR)

ACTIVA	31.12.2017	31.12.2016
Vaste activa	3 689 016	3 547 181
Goodwill	85 156	99 256
Immateriële vaste activa	826	751
Vastgoedbeleggingen	3 506 981	3 363 636
Andere materiële vaste activa	926	635
Financiële vaste activa	871	758
Vorderingen financiële leasing	85 148	75 718
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1 370	29
Uitgestelde belastingen	448	0
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	7 290	6 398
Vlottende activa	93 566	114 101
Activa bestemd voor verkoop	800	2 695
Vorderingen financiële leasing	1 826	1 795
Handelsvorderingen	23 698	25 642
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	19 917	20 446
Kas en kasequivalenten	22 532	41 271
Overlopende rekeningen	24 793	22 252
TOTAAL ACTIVA	3 782 582	3 661 282

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.12.2017	31.12.2016
Eigen vermogen	1 986 440	1 919 459
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de</i>	<i>1 903 160</i>	<i>1 852 923</i>
Kapitaal	1 141 904	1 124 628
Uitgiftepremies	520 655	504 544
Reserves	103 239	126 358
Nettoresultaat van het boekjaar	137 362	97 393
Minderheidsbelangen	83 280	66 536
Verplichtingen	1 796 142	1 741 823
Langlopende verplichtingen	1 222 857	1 074 668
Voorzieningen	25 886	16 890
Langlopende financiële schulden	1 112 890	970 604
Andere langlopende financiële verplichtingen	43 729	49 971
Uitgestelde belastingen	40 352	37 203
Kortlopende verplichtingen	573 285	667 155
Kortlopende financiële schulden	462 810	558 167
Andere kortlopende financiële verplichtingen	4 544	12 949
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	81 362	72 280
Overlopende rekeningen	24 569	23 759
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 782 582	3 661 282

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille ¹, zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen, bedraagt 3 654,4 miljoen EUR op 31.12.2017, in vergelijking met 3 505,0 miljoen EUR op 31.12.2016. De reële waarde, opgenomen in de geconsolideerde balans bij toepassing van de IAS 40-norm, wordt verkregen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 31.12.2017 bedroeg de reële waarde 3 507,8 miljoen EUR, tegenover 3 366,3 miljoen EUR op 31.12.2016.

De rubriek 'Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures' heeft betrekking op de belangen van 51 % van Cofinimmo in Cofinea I SAS (zorginstellingen in Frankrijk). De rubriek 'Minderheidsbelangen' omvat de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA) die door de dochtervennootschap Cofinimur I SA (distributienet MAAF/GMF in Frankrijk) werden uitgegeven, alsook de minderheidsbelangen van de dochtervennootschappen Aspria Machsee BV, Aspria Uhlenhorst BV, Pubstone NV, Pubstone Group NV, Pubstone Properties BV en Rheastone SA. De vermeerdering met 16,7 miljoen EUR in deze rubriek tussen 31.12.2016 en 31.12.2017 is voornamelijk te wijten aan de gewijzigde waardebepalingsmethode van de OTA. Vanaf eind januari 2019 beschikt Cofinimmo over een aankoopoptie aan marktwaarde voor deze OTA.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

4. Vastgoedportefeuille

EVOLUTIE VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE		
<i>Uittreksel uit de verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle en PricewaterhouseCoopers op basis van de investeringswaarde.</i>		
(x 1 000 000 EUR)	31.12.2017	31.12.2016
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 654,4	3 505,0
Projecten en grondreserve	-175,2	-70,1
Totaal van de gebouwen in uitbating	3 479,2	3 434,9
Contractuele huren	219,4	224,8
Brutorendement op de gebouwen in uitbating	6,3 %	6,5 %
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de schattingsdatum	231,9	237,9
Brutorendement bij 100 % verhuring van de portefeuille	6,7 %	6,9 %
Bezettingsgraad van de gebouwen in uitbating¹	94,6 %	94,5 %

Op 31.12.2017 omvat de rubriek 'Projecten en grondreserve' hoofdzakelijk de kantoorgebouwen Belliard 40 en Quartz (voormalig Kunst 19H) (Brussel CBD) en de site Vorst 23-25 (Brussel Gedecentraliseerd).

Gebouwen	Oppervlakte bovengronds (in m²)	Contractuele huren (x 1 000 EUR)	Bezettingsgraad	Huren + GHW op leegstand (x 1 000 EUR)	Geschatte Huurwaarde (GHW) (x 1 000 EUR)
Kantoren	474 645	67 049	86,0 %	77 929	73 935
Kantoren waarvan de huren werden	102 725	13 414	99,9 %	13 421	13 421
Subtotaal kantoren	577 370	80 463	88,1 %	91 350	87 356
Zorgvastgoed	754 738	99 829	99,2 %	100 588	102 684
Pubstone	343 144	29 569	98,4 %	30 049	27 823
Cofinimur I	59 077	7 704	95,8 %	8 040	8 191
Overige	15 830	1 871	99,6 %	1 878	1 602
Subtotaal vastgoedbeleggingen en gebouwen waarvan de huren werden overgedragen	1 750 160	219 436	94,6 %	231 905	227 656
Projecten & renovaties	88 310				
Grondreserve		38		38	38
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	1 838 470	219 474	94,6 %	231 943	227 694

¹ Berekend op basis van de huurinkomsten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

Segment	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(x 1 000 EUR)	(in %)	Variatie van de periode ¹	(x 1 000 EUR)	(in %)
Zorgvastgoed	1 588 913	45,3 %	+0,7 %	93 202	47,1 %
België	856 160	24,4 %	+2,8 %	49 233	24,9 %
Frankrijk	402 540	11,5 %	-2,8 %	25 332	12,8 %
Nederland	181 613	5,2 %	-0,1 %	10 020	5,0 %
Duitsland	148 600	4,2 %	+0,2 %	8 617	4,4 %
Kantoren	1 335 119	38,1 %	-0,5 %	66 069	33,4 %
Brussel Centrum	118 443	3,4 %	+12,0 %	5 630	2,9 %
Brussel Gedecentraliseerd	456 529	13,0 %	-9,4 %	25 218	12,8 %
Brussel Leopold/Louiza	446 206	12,8 %	+7,6 %	17 425	8,8 %
Brussel Periferie & Satellieten	126 451	3,6 %	-5,9 %	6 189	3,1 %
Antwerpen	67 380	1,9 %	+0,2 %	4 250	2,1 %
Overige regio's	120 110	3,4 %	+3,6 %	7 357	3,7 %
Vastgoed van distributienetten	555 205	15,8 %	+0,5 %	36 247	18,3 %
Pubstone - België	287 574	8,2 %	+0,8 %	18 757	9,5 %
Pubstone - Nederland	140 116	4,0 %	-0,6 %	9 890	5,0 %
Cofinimur I - Frankrijk	127 515	3,6 %	+1,0 %	7 600	3,8 %
Overige	28 544	0,8 %	+11,9 %	2 318	1,2 %
TOTALE PORTEFEUILLE	3 507 781	100 %	+0,3 %	197 836	100 %

Rendement per segment	Zorg- vastgoed BE + FR	Zorg- vastgoed DE + NL	Kantoren	Pubstone	Cofinimur I	Overige	Totaal
Brutohuurrendement bij 100 % verhuur van de portefeuille	6,0 %	6,6 %	7,6 %	6,4 %	5,9 %	6,4 %	6,7 %
Nettohuurrendement bij 100 % verhuur van de portefeuille	6,0 %	6,1 %	6,0 %	6,3 %	5,8 %	6,1 %	6,1 %

5. Gebeurtenissen na 31.12.2017

In januari 2018 heeft Cofinimmo handelspapierprogramma uitgebreid van 500 miljoen EUR tot 650 miljoen EUR. Tussen 31.12.2017 en de publicatiedatum van dit persbericht deed zich geen enkele andere belangrijke gebeurtenis voor.

¹ Bij ongewijzigde samenstelling ('like-for-like').

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

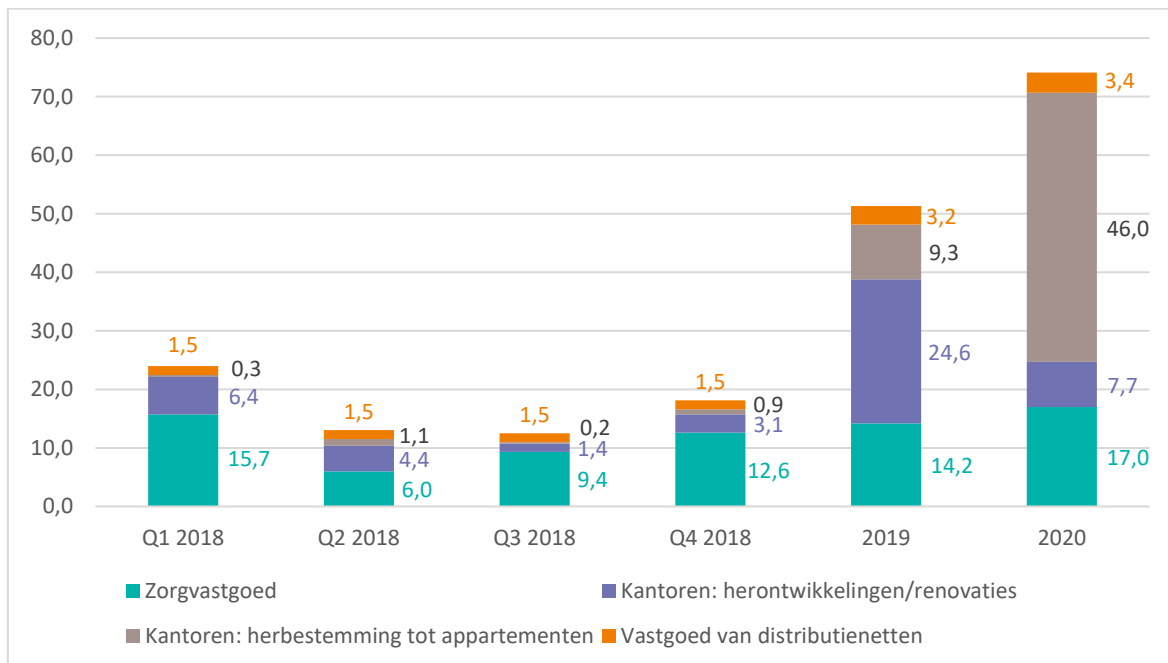
6. Vooruitzichten voor 2018

6.1. Investeringspijplijn

De investeringen voorzien voor de jaren 2018 tot 2020, op basis van de thans genomen verbintenissen en zonder potentiële nieuwe verwervingen, bedragen netto in totaal 193,1 miljoen EUR, waarvan:

- 74,9 miljoen EUR in het zorgvastgoedsegment;
- 105,5 miljoen EUR in het kantorenssegment, waarvan:
 - 47,6 miljoen EUR voor belangrijke heropbouw-/renovatiewerken;
 - 57,9 miljoen EUR voor de herbestemming tot woningen (appartementen bestemd voor verkoop - zie hierna);
- 12,7 miljoen EUR in het vastgoedsegment vvan distributienetten.

In miljoen EUR:



Wat desinvesteringen aangaat, zou de verkoop van appartementen uit de herbestemming van kantoorgebouwen 48,6 miljoen EUR moeten opbrengen in de periode 2018-2020.

De belangrijkste werven voor de periode 2017-2019 zijn opgenomen in de twee onderstaande tabellen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

Zorgvastgoed:

Alle te bouwen/uit te breiden/te renoveren zorginstellingen zijn voorverhuurd.

Gebouw	Uitbater	Type werken	Aantal (extra) bedden	Oppervlak te (extra)	(Voorzien) einde van de werken
België					
De Nootelaer - Keerbergen	Senior Living Group (Korian Groep)	Renovatie en uitbreiding	+ 5	+ 500 m ²	T1 2019
Zonnewende Aartselaar	Senior Living Group (Korian Groep)	Renovatie en uitbreiding	+ 13 assistentiewoningen	+ 3 500 m ²	T1 2018
Zonneweelde Rijmenam	Senior Living Group (Korian Groep)	Renovatie en uitbreiding	+ 32 bedden + 21 assistentiewoningen	+ 5 430 m ²	T1 2021
Frankrijk					
Domaine de Vontes – Esvres sur Indre	Inicéa	Renovatie en uitbreiding	+ 60	+ 2 214 m ²	T3 2018
Nederland					
Gorinchem	Philadelphia Zorg	Bouw van een zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking	36	2 365 m ²	T1 2019
Duitsland					
Bismarckpark Gelsenkirchen	Curanum (Korian Groep)	Renovatie	109	6 466 m ²	T4 2018

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

Kantoren:

Gebouw	Type werken	Oppervlakte	(Voorzien) einde van de werken
Belliard 40	Afbraak en heropbouw van kantoren	20 320 m ²	T1 2018
Bourget 40	Renovatie	14 250 m ²	T3 2020
Quartz (voormalig Kunst 19H)	Afbraak en heropbouw van kantoren	9 052 m ²	T4 2019
Serenitas	Volledige renovatie gebouw B en gedeeltelijke renovatie gebouw C	14 905 m ²	T2 2020
Vorst 23	Omvorming naar residentieel gebouw	22 800 m ²	T1 2022
Tenreuken	Bouw van appartementen	Te bepalen	T2 2021
The Gradient	Renovatie verdieping +6 en gespecialiseerde technische lokalen	1 546 m ²	T2 2018

6.2. Nettoresultaat van de kernactiviteiten en dividend per aandeel

Op basis van de huidige verwachtingen en bij afwezigheid van belangrijke gebeurtenissen, voorziet de Groep:

- een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep van **6,54 EUR** per aandeel voor 2018, rekening houdend met het huidige geëngageerde investeringsprogramma van 67,7 miljoen EUR voor 2018, en
- een brutodividenduitkering van **5,50 EUR** per gewoon aandeel voor het boekjaar 2018 (betaalbaar vanaf eind mei 2019), wat evenredig is met de uitkering voor het boekjaar 2017. Dit voorstel zal het voorschrift van Artikel 27 van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 naleven, in die zin dat het uitgekeerde bedrag hoger zal zijn dan het vereiste minimum van 80 % van de netto-opbrengst van Cofinimmo NV (niet-geconsolideerd) voor 2018.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

6.3. Verwachte geconsolideerde resultatenrekeningen

	2018	2017
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	203 210	203 862
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non	13 731	12 473
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde	-1 650	-1 432
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie ¹	-4 655	-2 113
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor	-2 459	-2 847
Vastgoedresultaat	208 177	209 943
Technische kosten	-7 268	-5 396
Commerciële kosten	-1 515	-1 583
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-4 499	-5 128
Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	194 895	197 836
Algemene kosten van de vennootschap ²	-24 736	-25 789
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	170 159	172 047
Financiële inkomsten	5 398	5 594
Netto-interestkosten	-30 872	-29 926
Andere financiële kosten	-438	-626
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	470	466
Belastingen	-452	-3 865
Nettoresultaat van de kernactiviteiten	144 265	143 690
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de	-4 858	-4 600
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep	139 407	139 090
Totaal aantal aandelen in aanmerking genomen bij de berekening van het resultaat per aandeel	21 308 702	21 308 702
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep (per	6,54	6,53

¹ De rubriek 'Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen' is sinds 01.01.2017 opgesplitst in twee rubrieken: 'Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen' enerzijds, en 'Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie' anderzijds.

² De rubriek 'Vastgoedbeheerkosten' wordt sinds 01.01.2017 geboekt onder de rubriek 'Algemene kosten van de vennootschap'.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

6.4. Verwachte geconsolideerde balans

ACTIVA	31.12.2017	31.12.2018
Vaste activa	3 689 016	3 754 275
Goodwill	85 156	85 156
Vastgoedbeleggingen	3 506 981	3 553 956
Financiële vaste activa	871	871
Vorderingen financiële leasing	85 148	102 963
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3 570	3 569
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	7 290	7 760
Vlottende activa	93 566	93 698
Activa bestemd voor verkoop	800	0
Financiële vlottende activa	0	0
Vorderingen financiële leasing	1 826	1 899
Kas en kasequivalenten	22 532	22 531
Handels- en fiscale vorderingen	43 615	44 164
Overlopende rekeningen	24 793	25 104
TOTAAL ACTIVA	3 782 582	3 847 973

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.12.2017	31.12.2018
Eigen vermogen	1 986 440	1 999 673
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de</i>	<i>1 903 160</i>	<i>1 914 512</i>
<i>Minderheidsbelangen</i>	<i>83 280</i>	<i>85 161</i>
Verplichtingen	1 796 142	1 848 300
Langlopende verplichtingen	1 222 857	1 226 493
Voorzieningen	25 886	25 886
Langlopende financiële schulden	1 112 890	1 116 526
Andere langlopende financiële verplichtingen	43 729	43 729
Uitgestelde belastingen	40 352	40 352
Kortlopende verplichtingen	573 285	621 807
Kortlopende financiële schulden	462 810	510 000
Andere kortlopende financiële verplichtingen	4 544	4 544
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	81 362	82 385
Overlopende rekeningen	24 569	24 878
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	3 782 582	3 847 973
SCHULDRATIO	43,8 %	44,4 %

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

7. Informatie betreffende de aandelen en obligaties

7.1. Beursprestatie

Gewoon aandeel (COFB)

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Beurskoers (op 12 maanden, in EUR)			
Hoogste	115,25	114,7	110,8
Laagste	103,40	92,1	90,2
Bij afsluiting	109,75	108,7	98,4
Gemiddelde	107,82	105,8	99,5
Dividendrendement¹	5,1 %	5,2 %	5,5 %
Bruto return² (op 12 maanden)	6,1 %	14,1 %	11,2 %
Volume (op 12 maanden, in aantal effecten) op Euronext			
Gemiddeld dagvolume	33 670	46 619	46 900
Totaal volume	8 585 830	12 027 768	12 006 493
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in de geconsolideerde resultaten van het boekjaar	20 667 381	20 345 637	20 344 378
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1 000 EUR)	2 268 245	2 210 553	2 002 090
Free float	90 %	95 %	100 %

De bevoorrechte aandelen (COFP1 & COFP2)

	COFP1 31.12.2017	COFP1 31.12.2016	COFP2 31.12.2017	COFP2 31.12.2016
Beurskoers (op 12 maanden, in EUR)				
Bij afsluiting	127,0	127,0	100,1	151,0
Gemiddelde	127,0	126,7	102,6	100,1
Dividendrendement¹	5,0 %	5,0 %	6,2 %	6,4 %
Bruto return² (op 12 maanden)	5,0 %	5,5 %	-27,5 %	58,9 %
Volume (op 12 maanden, in aantal effecten)				
Gemiddeld dagvolume ³	0	16	62	22
Totaal volume	0	16	802	178
Aantal aandelen	395 011	395 048	288 482	290 505
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1 000 EUR)	50 166	50 171	28 877	43 866

¹ Brutodividend op de gemiddelde beurskoers.

² Koerswaardering + dividendrendement.

³ Gemiddelde berekend op basis van het aantal beursdagen waarop een volume werd geregistreerd.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

De obligaties

	Cofinimmo NV 140 miljoen EUR – 2012-2020 ISIN BE6241505401		Cofinimmo NV 190 miljoen EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Beurskoers (op12 maanden, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	104,5	103,7	101,4	102,4
Gemiddelde	103,7	104,4	102,0	102,2
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag	1,4 %	2,3 %	1,6 %	1,4 %
Effectief rendement bij de uitgifte	3,6 %	3,6 %	1,9 %	1,9 %
Interestcoupon (in %)				
Bruto	3,6	3,6	1,9	1,9
Netto	2,5	2,5	1,3	1,3
Aantal effecten	1 400	1 400	1 900	1 900

	Cofinimmo NV 70 miljoen EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368		Cofinimmo NV 55 miljoen EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Beurskoers (op12 maanden, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	96,0	99,6	99,0	100,2
Gemiddelde	96,2	nvt	99,5	100,0
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag	2,2 %	1,7 %	2,2 %	2,0 %
Effectief rendement bij de uitgifte	1,7 %	1,7 %	2,0 %	2,0 %
Interestcoupon (in %)				
Bruto	1,7	1,7	2,0	2,0
Netto	1,2	1,2	1,4	1,4
Aantal effecten	700	700	550	550

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

De converteerbare obligatie

	Cofinimmo NV 219,3 miljoen EUR – 2016-2021 ISIN BE0002259282	
	31.12.2017	31.12.2016
Beurskoers (op 12 maanden, in EUR)		
Bij afsluiting	142,6	141,8
Gemiddelde	141,4	142,3
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag	0,8 %	0,8 %
Effectief rendement bij de uitgifte	0,2 %	0,2 %
Interestcoupon (in %)		
Bruto	0,2	0,2
Netto	0,1	0,1
Aantal effecten	1 502 196	1 502 196
Conversieprijs (in EUR)	143,5	146,0

7.2. Dividend van het boekjaar 2018

De Raad van Bestuur neemt zich voor een dividend voor het boekjaar 2017 van 5,50 EUR bruto (3,85 EUR netto) per gewoon aandeel en 6,37 EUR bruto (4,459 EUR netto) per bevoorrecht aandeel voor te leggen aan de Gewone Algemene Vergadering van 09.05.2018. Dit voorstel stemt overeen met wat in het Jaarlijks Financieel Verslag 2016 in april 2017 werd gepubliceerd.

7.3. Conversie van bevoorrechte aandelen

Overeenkomstig Artikel 8.2. van de Statuten werden tijdens het boekjaar 2017 vier nieuwe conversieperiodes geopend om bevoorrechte Cofinimmo-aandelen te converteren in gewone Cofinimmo-aandelen. Tijdens deze periodes werden in totaal 2 060 conversieaanvragen voor bevoorrechte aandelen ontvangen. Aldus werden sinds de opening van de conversieprocedure (01.05.2009) 816 273 bevoorrechte aandelen geconverteerd in gewone aandelen. Er zijn nog 683 493 bevoorrechte aandelen in omloop.

7.4. Aandeelhouderstructuur op 31.12.2017

Vennootschap	Aandelen gewone	Bevoorrechte aandelen	Totaal aantal aandelen (stemrecht)	%
BlackRock, Inc.	1 182 102	0	1 182 102	5,5 %
Groep Crédit Agricole	1 068 707	0	1 068 707	5,0 %
Cofinimmo Groep	42 172	0	42 172	0,2 %
Free float	18 374 400	683 493	19 057 893	89,3 %
Totaal aantal uitgegeven aandelen	20 667 381	683 493	21 350 874	100 %

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

8. Corporate Governance

De Gewone Algemene Vergadering van 10.05.2017 heeft met onmiddellijke ingang mevrouw Diana Monissen, de heer Olivier Chapelle et de heer Maurice Gauchot benoemd tot onafhankelijk Bestuurder tot aan het einde van de Gewone Algemene Vergadering van 2021 en stelde hun onafhankelijkheid overeenkomstig Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, vast. Zij voldoen aan alle in dit artikel uiteengezette criteria. Monsieur Jacques van Rijckevorsel a été désigné président du Conseil d'Administration. Il est ingénieur civil et a passé l'intégralité de sa carrière au sein du Groupe Solvay, occupant diverses positions : membre du Comité Exécutif, Directeur Général du secteur des matières plastiques, responsable de l'innovation. Depuis octobre 2014, il occupe la fonction de Président du Conseil d'Administration des Cliniques Universitaires Saint-Luc.

De Gewone Algemene Vergadering van 10.05.2017 heeft met onmiddellijke ingang mevrouw Cécile Scalais, benoemd tot onafhankelijk Bestuurder tot aan het einde van de Gewone Algemene Vergadering van 2021 en stelde haar onafhankelijkheid overeenkomstig Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, vast. Zij voldoen aan alle in dit artikel uiteengezette criteria.

Dezelfde Algemene Vergadering heeft eveneens met onmiddellijke ingang de mandaten van mevrouw Inès Archer-Topper en mevrouw Françoise Roels, als respectievelijk onafhankelijk Bestuurder en Bestuurder vernieuwd tot aan het einde van de Gewone Algemene Vergadering van 2021. Zij stelde de onafhankelijkheid overeenkomstig Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen van mevrouw Inès Archer-Topper vast. Zij voldoet aan alle in dit artikel uiteengezette criteria.

Tijdens de zitting van de Raad van Bestuur van 09.11.2017 legde de heer Jérôme Descamps zijn ontslag als Bestuurder van Cofinimmo voor omwille van persoonlijke redenen. Dit ontslag neemt ingang op 08.02.2018. De Raad van Bestuur en het Directiecomité bedanken de heer Jérôme Descamps voor zijn bijdrage tot de verwezenlijking van de strategische en financiële doelstellingen van de Cofinimmo Groep tijdens zijn ambtstermijn.

9. FBI-status in Nederland

Cofinimmo geniet in Nederland, via haar dochtervennootschap Superstone, de transparante fiscale statut van 'Fiscale Beleggingsinstelling' (FBI), waarvan de voorwaarden onder andere verbonden zijn met de activiteiten en de aandeelhoudersstructuur. De Nederlandse fiscale administratie heeft Cofinimmo te kennen gegeven dat zij zich, als aandeelhouder van Superstone, opnieuw zal moeten onderwerpen aan een aandeelhouderstest waarbij zij zelf als FBI zou kunnen bestempeld worden. Momenteel zijn discussies tussen de Nederlandse fiscale administratie en Cofinimmo aan de gang om uit te zoeken hoe dit in praktijk kan worden gezet. Cofinimmo is van mening dat zij de aandeelhouderstest zal slagen en tot een redelijk akkoord zal komen met de Nederlandse fiscale administratie, zodat Superstone de FBI-status kan behouden.

Bovendien heeft de Nederlandse regering in een coalitieakkoord dat begin oktober werd gesloten, aangegeven dat zij de vastgoedstatus van FBI vanaf 2020 wenst af te schaffen in het kader van een algemene afschaffing van de belasting op dividenden. Cofinimmo schat de impact die deze beslissing op haar activiteiten kan hebben in via de tussenkomst van fiscale raadgevers en sectirverenigingen. Zij zal de markt tijdig op de hoogte houden van alle relevante informatie.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

10. Agenda 2018 van de aandeelhouder

Event	
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.03.2018	26.04.2018
Gewone Algemene Vergadering voor 2017	09.05.2018
Uitkering van het dividend 2017 (gewone aandelen) ¹	
Coupon	Nr. 31
Datum coupononthechting (Ex date) ²	11.05.2018
Registratiedatum (Record date) ³	14.05.2018
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 15.05.2018
Uitkering van het dividend 2017 (bevoorrechte aandelen) ¹	
Coupons	Nr. 19 (COFP1) en Nr. 18 (COFP2)
Datum coupononthechting (Ex date) ²	11.05.2018
Registratiedatum (Record date) ³	14.05.2018
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 15.05.2018
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2018	26.07.2018
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2018	08.11.2018
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2018	07.02.2019

¹ Onder voorbehoud van de goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering van 09.05.2018.

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

Voor meer informatie:

Ellen Grauls

Head of External Communication and
Investor Relations
Tel.: +32 2 373 94 21
egrauls@cofinimmo.be

Benoît Mathieu

Investor Relations Officer
Tel.: +32 2 373 60 42
bmathieu@cofinimmo.be

Over Cofinimmo:

Cofinimmo is opgericht in 1983. Zij is vandaag de belangrijkste Belgische beursgenoteerde investeerder in vastgoed bestemd voor verhuring en een belangrijke speler op de Europese markt.

De vennootschap bezit een gediversifieerde portefeuille die verspreid is over België, Frankrijk, Nederland en Duitsland, een waarde heeft van 3,5 miljard EUR en goed is voor een totale oppervlakte van meer dan 1 838 000 m². Met het oog op de demografische tendensen, is zij hoofdzakelijk actief in de zorgvastgoedsector (45 %), de kantorensector (38 %), alsook in vastgoed van distributienetten (16 %). Als onafhankelijke vennootschap die de striktste normen inzake corporate governance en duurzaamheid toepast, biedt Cofinimmo diensten aan haar huurders aan en beheert zij haar portefeuille via een team van meer dan 130 medewerkers te Brussel, Parijs en Breda.

Cofinimmo is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet het fiscale REIT-statuuut in België (GVV), in Frankrijk (SIIC) en in Nederland (FBI). Haar activiteiten worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, de Belgische regulator.

Op 31.12.2017 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo 2,3 miljard EUR. De vennootschap past een investeringsbeleid toe dat streeft naar een hoog dividendrendement, een kapitaalbescherming op lange termijn en dat zich richt tot institutionele beleggers en particulieren.

www.cofinimmo.com

Volg ons op:



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

Bijlage: Globaal geconsolideerd resultaat – Schema Koninklijk Besluit van 13.07.2014 (x 1 000 EUR)

A. NETTORESULTAAT	31.12.2017	31.12.2016
Huurinkomsten	204 043	203 051
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	12 473	11 265
Met verhuur verbonden kosten	- 181	- 121
Nettohuurresultaat	216 335	214 195
Recuperatie van vastgoedkosten	1 725	50
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	43 753	42 368
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	- 4 572	- 1 602
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	- 47 298	- 44 352
Vastgoedresultaat	209 943	210 659
Technische kosten	- 5 396	- 5 901
Commerciële kosten	- 1 583	- 1 508
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	- 5 128	- 4 469
Beheerkosten vastgoed	- 18 052	- 18 659
Vastgoedkosten	- 30 159	- 30 537
Operationeel vastgoedresultaat	179 784	180 122
Algemene kosten van de vennootschap	- 7 737	- 8 043
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	172 047	172 079
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	1 443	2 691
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10 261	11 626
Ander portefeuilleresultaat	- 15 822	- 13 902
Operationeel resultaat	167 929	172 494
Financiële inkomsten	5 594	5 207
Netto-interestkosten	- 29 926	- 32 309
Andere financiële kosten	- 626	- 848
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	1 678	- 38 286
Financieel resultaat	- 23 280	- 66 236
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	1 205	701
Resultaat vóór belastingen	145 854	106 959
Vennootschapsbelasting	- 3 864	- 5 906
Exit taks	- 69	1 182
Belastingen	- 3 933	- 4 724
Nettoresultaat	141 921	102 235
Minderheidsbelangen	- 4 559	- 4 842
Nettoresultaat – aandeel Groep	137 362	97 393
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep	139 090	134 260
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep	1 063	-38 850
Portefeuilresultaat – aandeel Groep	- 2 791	1 983

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.02.2018, 17:40 CET

B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING	31.12.2017	31.12.2016
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	11 281	5 914
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	656	51
Overige elementen van het globaal resultaat herbruikbaar in de resultatenrekening	11 937	5 965
Minderheidsbelangen	0	0
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel Groep	11 937	5 965

C. GLOBAAL RESULTAAT	31.12.2017	31.12.2016
Globaal resultaat	153 858	108 200
Minderheidsbelangen	- 4 559	- 4 842
Globaal resultaat – aandeel Groep	149 299	103 358