

Activiteiten en resultaten van het derde kwartaal 2018

Cofinimmo versnelt haar investeringen in zorgvastgoed en versterkt haar leiderschap in Europa

50 % van de globale portefeuille geïnvesteerd in zorgvastgoed (hetzij 1,9 miljard EUR, dat is een groei van 17 % in vergelijking met 31 december 2017), en 131 miljoen EUR aangekondigde investeringen sinds 1 juli 2018

Goede resultaten, in overeenstemming met de verwachtingen:

- Nettoresultaat – aandeel Groep: 145 miljoen EUR (96 miljoen EUR op 30.09.2017), hetzij +51 % ten opzichte van 2017
- Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep: 107 miljoen EUR (105 miljoen EUR op 30.09.2017)
- Bevestiging van de prognose van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep voor het boekjaar 2018: 6,51 EUR per aandeel
- Bevestiging van de prognose van een brutodividend voor het boekjaar 2018, betaalbaar in 2019: 5,50 EUR per gewoon aandeel (gespreid over twee coupons)

Sterke operationele prestaties:

- Stijging van de brutohuurgelden met 1,3 % tijdens de 12 voorbije maanden (bij een ongewijzigde samenstelling)
- Stijging van de waarde van de portefeuille met 5,2 % tijdens de negen voorbije maanden
- Hoge en stabiele bezettingsgraad: 95 %
- Bijzonder lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 11 jaar

Versterking van het kapitaal en beheer van de financiële structuur:

- Kapitaalverhoging van 155 miljoen EUR, met succes afgesloten op 02.07.2018
- Afsluiting van een nieuwe kredietlijn van 120 miljoen EUR op acht jaar tijdens het 3^{de} kwartaal
- Schuldgraad: 43 % (44 % op 31.12.2017)

Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo: *“We sloten het voorbije kwartaal af met zeer goede resultaten. Sinds 1 juli hebben we 131 miljoen EUR investeringen aangekondigd, exclusief in zorgvastgoed. Dit is in enkele maanden tijd meer dan het jaarlijkse gemiddelde van honderd miljoen EUR dat Cofinimmo de afgelopen jaren in deze sector investeerde. Deze versnelling weerspiegelt onze wens om onze positie als Europese leider in zorgvastgoed te versterken. Tegelijkertijd blijven we de kwaliteit van onze volledige portefeuille optimaliseren.”*

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

Al meer dan 35 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed. Cofinimmo houdt voeling met maatschappelijke evoluties en heeft het permanente doel om hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen ter beschikking te stellen die beantwoorden aan de nieuwe verwachtingen (*'Caring, Living and Working – Together in Real Estate'*). Dankzij haar expertise versterkt Cofinimmo haar Europese leiderschapspositie in zorgvastgoed.

1. Samenvatting van de activiteit sinds 01.07.2018

Het derde kwartaal van het boekjaar 2018 startte met de afsluiting (op 2 juli) van de kapitaalverhoging van 155 miljoen EUR, die eind juni werd ingeleid kort na de verwerving van 17 Duitse woonzorgcentra. Vervolgens werden vanaf 9 juli uitsluitend nieuwe zorgvastgoedinvesteringen gedaan. Hierdoor werden tijdens het kwartaal vijf gebouwen in Duitsland en Nederland, met een totale waarde van bijna 60 miljoen EUR, toegevoegd aan de portefeuille van de Groep.

Het zorgvastgoed (1,9 miljard EUR, een groei van 17 % in vergelijking met 31.12.2017) vertegenwoordigt inmiddels meer dan 50 % van de portefeuille van de Groep, die 3,7 miljard EUR bedraagt.

In de loop van dit kwartaal werd ook het consortium waarvan Cofinimmo met CFE deel uitmaakt, geselecteerd voor de realisatie van de Publiek-Private Samenwerking NEO II. Dit emblematische project, ontworpen door architect Jean Nouvel, bestaat uit de bouw, tegen 2023, van een congrescentrum dat zal bijdragen tot de internationale uitstraling van Brussel.

Na de kwartaalafsluiting werden nog twee nieuwe investeringen in zorgvastgoed aangekondigd.

Rekening houdend met bovenvermelde kapitaalverhoging en investeringen bedraagt de schuldgraad van de Groep 43 %. Dit geeft Cofinimmo een investeringscapaciteit om haar groeiambities verder te verwezenlijken.

Het nettoresultaat is sterk gestegen ten opzichte van vorig jaar (+51 %) en bedraagt 145 miljoen EUR¹ (hetzij 6,62 EUR per aandeel) op 30.09.2018, tegenover 96 miljoen EUR (hetzij 4,50 EUR per aandeel) op 30.09.2017. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep sluit aan bij de vooruitzichten en bedraagt 107 miljoen EUR (hetzij 4,89 EUR per aandeel) op 30.09.2018, in vergelijking met 105 miljoen EUR (hetzij 4,91 EUR per aandeel) op 30.09.2017.

Dankzij deze goede resultaten kan de prognose van het dividend voor het boekjaar 2018 worden bevestigd (5,50 EUR bruto per gewoon aandeel²).

¹ Inclusief de meerwaarde van 27 miljoen EUR naar aanleiding van de operatie Egmont in de loop van het eerste kwartaal 2018.

² Dat dividend zal worden verdeeld over twee coupons: coupon nr. 33, geschat op 2,74 EUR, werd onthecht op 20.06.2018, en coupon nr. 34, geschat op 2,76 EUR, die nog niet onthecht werd. Deze twee coupons zullen gelijktijdig worden uitbetaald in mei/juni 2019.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

2. Geconsolideerde kerncijfers

2.1. Algemene gegevens

(x 1 000 000 EUR)	30.09.2018	31.12.2017
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 691	3 508
(x 1 000 EUR)	30.09.2018	30.09.2017
Vastgoedresultaat	156 250	159 340
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	128 583	128 809
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*	106 951	104 546
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	5 570	3 691
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	32 237	-12 354
Nettoresultaat – aandeel Groep*	144 758	95 883
Operationele marge*	83 %	82 %
	30.09.2018	31.12.2017
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* ¹	0,97 %	1,00 %
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten ² (in jaren)	11	10
Bezettingsgraad ³	94,9 %	94,6 %
Bruto huurrendement bij 100 % verhuur van de portefeuille ⁴	6,6 %	6,7 %
Nettohuurrendement bij 100 % verhuur van de portefeuille ⁵	6,0 %	6,1 %
Schuldgraad ⁶	42,9 %	43,8 %
Gemiddelde schuldenlast* ⁷	1,9 %	1,9 %
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	4	5

2.2. Gegevens per aandeel – aandeel Groep⁸

(in EUR)	30.09.2018	30.09.2017
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep	4,89	4,91
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep	0,25	0,17
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	1,47	-0,58
Nettoresultaat – aandeel Groep	6,62	4,50

De Alternatieve Prestatie-indicatoren (Alternative Performance Measures - APM), zoals gedefinieerd door de European Securities and Markets Authority (ESMA), worden aangeduid met een sterretje (*) wanneer ze de eerste keer in de tekst van dit persbericht voorkomen. De definitie en de gedetailleerde berekening kunnen geraadpleegd worden op de website van Cofinimmo (www.cofinimmo.com/investeerders/verslagen-presentaties).

¹ Gemiddelde waarde van de portefeuille vermeerderd met de waarde van de afgestane vorderingen van gebouwen waarvan de onderhoudskosten eigen aan de eigenaar door de Groep ten laste worden genomen. Deze kosten zijn afgedekt door verzekeringspremies in totale waarborg.

² Tot aan de eerste opzegmogelijkheid voor de huurder.

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

⁴ Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde voor de leegstaande gebouwen, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille (transactiekosten niet afgetrokken), exclusief projectontwikkeling.

⁵ Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde voor de leegstaande gebouwen en verminderd met de directe kosten, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille, exclusief projectontwikkeling.

⁶ Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de regelgeving op de GVV's als: Financiële en andere schulden / Totaal activa.

⁷ Bankmarges inbegrepen.

⁸ Gewone en bevoorrechte aandelen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.09.2018	31.12.2017
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2017*	90,65	83,76
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2017*	95,31	88,10

Om de intrinsieke waarde van het aandeel op 30.09.2018 volgens de beurskoers van diezelfde dag te kunnen vergelijken, dient er rekening te worden gehouden met de onthechting van coupon nr. 33, die plaatsvond op 20.06.2018 in het kader van de kapitaalverhoging die diezelfde dag gestart werd. Ter herinnering, coupon nr. 33 geeft recht op het dividend 2018 *pro rata temporis* voor de periode van 01.01.2018 tot 01.07.2018. Gezien dit laatste element kan de intrinsieke waarde van het aandeel op 30.09.2018 ex coupon nr. 33³ worden geraamd op 88,19 EUR in reële waarde en op 92,85 EUR in investeringswaarde.

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.09.2018	31.12.2017
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2017	90,51	83,61
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2017	95,16	87,94

In overeenstemming met de toepasbare IAS/IFRS-normen werden de obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA), uitgegeven in 2011, en de converteerbare obligaties, uitgegeven in 2016, niet in rekening gebracht bij de berekening van het verwaterd nettoactief per aandeel op 31.12.2017 en op 30.09.2018 aangezien ze een winstbevorderende impact zouden hebben gehad.

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

² Investeringswaarde: vóór aftrek van transactiekosten.

³ Hoewel coupon nr. 33 geschat wordt op 2,74 EUR per gewoon aandeel bedraagt het effect van zijn onthechting op de intrinsieke waarde (berekend op basis van alle aandelen vóór kapitaalverhoging, zowel gewone als bevoorrechte) 2,46 EUR per aandeel.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

2.3. Prestatie-indicatoren overeenkomstig het EPRA-referentiesysteem¹

(in EUR per aandeel)	30.09.2018	30.09.2017
EPRA Resultaat*	4,89	4,91
EPRA Verwaterd resultaat*	4,89	4,90
(in EUR per aandeel)	30.09.2018	31.12.2017
EPRA Netto-Actiefwaarde (NAW)*	94,47	93,26
EPRA Aangepaste Netto-Actiefwaarde (NNNAW)*	92,35	91,24
	30.09.2018	31.12.2017
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)*	5,6 %	5,6 %
EPRA Aangepast NIR*	5,7 %	5,7 %
EPRA Huurleegstand*	5,2 %	5,5 %
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)*	22,2 %	23,3 %
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)*	18,0 %	19,8 %

Overeenkomstig de 'EPRA Best Practice Recommendations' werden de OTA uitgegeven in 2011 en de converteerbare obligaties uitgegeven in 2016 niet in rekening gebracht van het EPRA verwaterd resultaat, van de EPRA NAW en van de EPRA NNNAW op 30.09.2017 en op 30.09.2018 aangezien ze op deze data 'out-of-the-money' waren.

¹ Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en niet onderworpen aan een nazicht door overheidsinstanties.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

3. Evolutie van de portefeuille

Sector	Netto-investeringen/ desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden van 2018	Netto-investeringen/ desinvesteringen tijdens het derde kwartaal van 2018	Reële waarde op 30.09.2018	Referentie
Zorgvastgoed	259 miljoen EUR	59 miljoen EUR	1,9 miljard EUR	4.1 tot 4.4
Distributienetten	-3 miljoen EUR	-1 miljoen EUR	0,6 miljard EUR	4.5
Kantoren	-95 miljoen EUR	1 miljoen EUR	1,2 miljard EUR	4.6
TOTAAL	161 miljoen EUR	59 miljoen EUR	3,7 miljard EUR	/

4. Voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens het derde kwartaal 2018 hebben voorgedaan

Sinds 01.07.2018 werden negen verwervingsdossiers voor een totaal van 131 miljoen EUR aangekondigd, waarvan zeven in de loop van het derde kwartaal (zie delen 4.1 tot 4.4 hierna) en twee na 30.09.2018 (zie deel 5 hierna), uitsluitend in zorgvastgoed.

4.1. Zorgvastgoed in Duitsland

- **Investeringen tijdens de eerste negen maanden van 2018: 239 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 30.09.2018: 383 miljoen EUR**

Verwerving van een woonzorgcentrum in Bad Sassendorf¹

Op 09.07.2018 tekende de Groep Cofinimmo bij de notaris een overeenkomst, onder voorwaarden, voor de verwerving van het woonzorgcentrum 'Seniorenzentrum Bad Sassendorf', in Bad Sassendorf (Noordrijn-Westfalen), een streek die bekendstaat om haar thermale kuuroorden en gespecialiseerde klinieken. De aankoopprijs van 15 miljoen EUR werd betaald in de maand augustus 2018, bij de opheffing van de voorwaarden (hoofdzakelijk van administratieve aard).



¹ Zie ook het persbericht van 09.07.2018 op de website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

Dit woonzorgcentrum werd gebouwd in 1968 en gerenoveerd en uitgebreid in 2013. Het beschikt over ongeveer 130 bedden en 20 assistentiewoningen, verspreid over een bovengrondse oppervlakte van bijna 11 000 m². De instelling wordt uitgebaat door de lokale uitbater Vital Wohnen Holding GmbH, een nieuwe huurder voor Cofinimmo, waarmee een huurovereenkomst van het type 'Dach und Fach'¹ werd afgesloten voor een vaste looptijd van 20 jaar.

De huurprijs zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de Duitse consumentenprijsindex. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ongeveer 6 %.

Verwerving van een woonzorgcentrum in Riesa²

Op 13.07.2018 werd de Groep Cofinimmo eigenaar van het woonzorgcentrum 'Azurit Seniorenzentrum Riesa' in de stad Riesa, gelegen tussen Leipzig en Dresden in Saksen.

Het betreft een nieuwbouw die een investering vertegenwoordigt van iets meer dan 15 miljoen EUR. Het woonzorgcentrum heeft een bovengrondse oppervlakte van bijna 6 500 m² en een capaciteit van ongeveer 140 bedden.

De instelling wordt uitgebaat door de Groep Azurit Rohr GmbH, waarmee Cofinimmo een huurovereenkomst van het type 'Dach und Fach'¹ met een looptijd van 25 jaar ondertekende. Het initiële brutohuurrendement bedraagt bijna 6 %. De huur zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de Duitse consumentenprijsindex.

Verwerving van een woonzorgcentrum in Montabaur³

Op 11.09.2018 verwierf de Cofinimmo Groep voor een bedrag van ongeveer 19 miljoen EUR het woonzorgcentrum 'Azurit Seniorenzentrum Montabaur' in Montabaur, een stad in de deelstaat Rijnland-Palts, op ongeveer 20 km van Koblenz.

De instelling heeft een bovengrondse oppervlakte van 11 100 m². Ze werd gebouwd in 2003 en gedeeltelijk gerenoveerd in 2010 en 2015. Het gebouw, met een capaciteit van ongeveer 230 bedden, wordt uitgebaat door de Azurit Groep, met wie Cofinimmo een 'Dach und Fach'¹-huurovereenkomst heeft ondertekend voor een resterende vaste looptijd van 24 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt ongeveer 6 %. De huur zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de Duitse consumentenprijsindex.

4.2. Zorgvastgoed in Nederland

- **Investeringen tijdens de eerste negen maanden van 2018: 9 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 30.09.2018: 199 miljoen EUR**

Verwerving van een eerstelijnszorgcentrum in Oisterwijk⁴

Op 13.07.2018 verwierf Cofinimmo het eerstelijnszorgcentrum MC Oisterwijk te Oisterwijk bij Tilburg voor nagenoeg 3 miljoen EUR. Zij bezit er op dezelfde site reeds twee andere activa, die werden verworven in mei 2017, namelijk het eerstelijnszorgcentrum De Voorste Stroom en Oisterwijk Kliniek.

¹ De eigenaar staat hoofdzakelijk in voor de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw.

² Zie ook de persberichten van 19.12.2017 en 16.07.2018 op de website.

³ Zie ook het persbericht van 11.09.2018 op de website.

⁴ Zie ook het persbericht van 13.07.2018 op de website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

Het centrum MC Oisterwijk werd aanvankelijk als kantoorgebouw gebouwd in 2002 en in 2017 gerenoveerd en omgebouwd tot medisch centrum. Het actief biedt een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 1 600 m².

Het centrum opende recent zijn deuren en was bij de verwerving voor bijna 70 % ingenomen door verschillende zorgprofessionals. De intensieve commercialisering ('ramp up') van de beschikbare oppervlaktes werd toevertrouwd aan Maron Healthcare¹ vanaf de verwerving.

De verschillende huurders zullen individueel een 'dubbel netto'² huurovereenkomst ondertekenen, of hebben dit al gedaan. De huurprijs zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex. De gemiddelde gewogen resterende looptijd van de reeds lopende huurovereenkomsten bedroeg vijf jaar op het moment van de verwerving. Het initiële brutohuurrendement zal ongeveer 8 % bedragen zodra het gebouw volledig bezet zal zijn.

Verwerving van een revalidatiecentrum en woonzorgcentrum in Rotterdam³

Op 19.07.2018 ondertekende Cofinimmo een overeenkomst, onder voorwaarden, met betrekking tot de verwerving van een site gelegen in Hillegersberg, een deelgemeente van Rotterdam. Op deze locatie zijn een in 1966 gebouwd geriatrisch revalidatiecentrum en een in 1999 gebouwd woonzorgcentrum gevestigd.

Cofinimmo zal de zware renovatie van het revalidatiecentrum en de afbraak en heropbouw van het woonzorgcentrum financieren. De aankoopprijs van de huidige site en het budget van de werken bedragen samen 23 miljoen EUR. De huidige verleende zorgen blijven verzekerd tijdens de ganse looptijd van de werken, die in verschillende fasen zullen verlopen en waarvan de oplevering is gepland tegen eind 2020. De nieuwe gebouwen zullen een bovengrondse oppervlakte van bijna 11 000 m² bieden. Ze zullen beschikken over 27 plaatsen in revalidatie, 60 plaatsen in geriatrische revalidatie en 48 plaatsen voor langdurige zorg.



Huidige situatie vóór werken



Toekomstige situatie na werken (Thomas RAU)

De vestigingen zullen worden uitgebaat door Fundis, waarmee Cofinimmo een 'dubbel netto'⁴ huurovereenkomst ondertekende die aanving op de datum van verwerving. Na de oplevering van de werken zal deze worden herzien voor een duur van 25 jaar. De huurprijs zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de Nederlandse consumentenprijsindex. Het initiële brutohuurrendement van de transactie na werken zal ongeveer 6 % bedragen.

¹ Maron Healthcare is een gespecialiseerd beheerder met wie Cofinimmo een samenwerkingsakkoord afsloot in 2016. Hij heeft als opdracht de bezettingsgraad van de verschillende eerstelijnszorgcentra in Nederland optimaal te houden en erop toe te zien dat de vertegenwoordigde beroepen en medische diensten er complementair zijn.

² De eigenaar staat hoofdzakelijk in voor de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw.

³ Zie ook het persbericht van 20.07.2018 op de website.

⁴ De eigenaar staat hoofdzakelijk in voor de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

Verwerving van een eerstelijnszorgcentrum in Oud-Beijerland¹

Op 27.09.2018 verwierf Cofinimmo het eerstelijnszorgcentrum Open Waard in Oud-Beijerland in de provincie Zuid-Holland. Het centrum maakt deel uit van het project 'de Open Waard', een grote ontwikkeling die in 2016 van start is gegaan en die bestaat uit de bouw van o.m. een zorggebouw, een woongebouw, winkels en horecazaken. Het gezondheidscentrum werd zeer recent opgeleverd en is onderdeel van fase 1 van het project, die ongeveer 11 000 m² beslaat.

Het gebouw dat Cofinimmo heeft verworven voor nagenoeg 4 miljoen EUR heeft een oppervlakte van ongeveer 1 500 m². Het wordt bezet door verscheidene professionele zorgverleners (apotheek, huisartsen, fysiotherapeuten), met individuele huurcontracten, jaarlijks geïndexeerd volgens de Nederlandse consumentenprijsindex en van het type 'dubbel netto'². De gemiddelde gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt 14 jaar. Het initiële brutohuurrendement bedraagt meer dan 6 %.

4.3. Zorgvastgoed in Frankrijk

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2018: 3 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 30.09.2018: 405 miljoen EUR**

Verwerving van een nazorg- en revalidatiekliniek³ in Chalon-sur-Saône⁴

Op 01.08.2018 verwierf de Cofinimmo Groep de muren van een te voltooien nazorg- en revalidatiekliniek in aanbouw door het Franse Rode Kruis in Chalon-sur-Saône, in de streek Bourgogne-Franche-Comté, in het kader van de verwerving van de rechten van een bouwlease⁵ voor een looptijd van 40 jaar. De aankoopprijs bedraagt ongeveer 20 miljoen EUR, waarvan een eerste schijf werd betaald op het moment van de verwerving.

De instelling ligt in een gezamenlijke ontwikkelingszone⁶, waar zich eveneens een ziekenhuis, een centrum voor nucleaire geneeskunde en een medisch centrum bevinden. Bij de oplevering van de werken, gepland voor het einde van het eerste kwartaal van 2019, zal de instelling een opvangcapaciteit van ongeveer 130 bedden bieden, verspreid over een nuttige oppervlakte van bijna 9 300 m², met een dienst neurologie, pulmonologie en cardiologie, evenals een neurovegetatieve dienst.

De instelling zal worden uitgebaat door het Franse Rode Kruis in het kader van een 'dubbel netto'⁷-huurovereenkomst⁸ die op het moment van de verwerving werd afgesloten met Cofinimmo voor de resterende looptijd van de bouwlease. De jaarlijkse vergoeding zal verschuldigd zijn vanaf de oplevering van de werken en bedraagt ongeveer 1 miljoen EUR. Ze zal jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Franse referentie-index van de huurprijzen⁹. Bij het verlopen van de bouwlease zullen de muren van de kliniek automatisch toekomen aan het Franse Rode Kruis.

¹ Zie ook het persbericht van 27.09.2018 op de website.

² De eigenaar staat hoofdzakelijk in voor de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw.

³ In Frankrijk spreekt men over 'Clinique de Soins de Suite et de Réadaptation (SSR)'.

⁴ Zie ook het persbericht van 01.08.2018 op de website.

⁵ In Frankrijk spreekt men over 'Bail A Construction (BAC)'.

⁶ In Frankrijk spreekt men over 'Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)'.

⁷ De eigenaar neemt voornamelijk de onderhouds- en herstellingskosten van de daken, muren en gevels op zich.

⁸ In Frankrijk spreekt men over 'Bail en Etat Futur d'Achèvement (BEFA)'.

⁹ In Frankrijk spreekt men over 'Indice de Référence des Loyers (IRL)'.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

4.4. Zorgvastgoed in België

- **Investeringen tijdens de eerste negen maanden van 2018: 7 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 30.09.2018: 870 miljoen EUR**

Renovatie en uitbreiding van twee woonzorgcentra¹

Tijdens de eerste negen maanden van 2018 zette Cofinimmo de renovatie- en uitbreidingswerken verder van twee woonzorgcentra in België: Residentie De Nootelaer in Keerbergen en Zonneweelde in Rijmenam. Bij de oplevering zal Cofinimmo voor elke vestiging een 'triple netto'²-huurovereenkomst sluiten met de uitbater Senior Living Group (Groep Korian). De initiële brutohuurrendementen situeren zich tussen 6,0 % en 6,5 %.

Naam van de residentie	De Nootelaer - Keerbergen	Zonneweelde - Rijmenam
Bovengrondse oppervlakte na werken	2 000 m ²	15 000 m ²
Aantal bedden na werken	43	160 + 35 assistentiewoningen
Verwacht einde van de werken	Q1 2019	Q1 2021
Geschat budget voor de werken	3 miljoen EUR	15 miljoen EUR

4.5. Vastgoed van distributienetten

- **Investeringen in 2018: 1 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2018: 4 miljoen EUR**
- **Portefeuille vastgoed van distributienetten op 30.09.2018: 557 miljoen EUR**

4.5.1. Pubstone

- **Verkoop van zeven cafés/restaurants van de Pubstone-portefeuille**

Tijdens het derde kwartaal van 2018 verkocht de Cofinimmo Groep zeven cafés/restaurants van de Pubstone-portefeuille voor een totaalbedrag van ongeveer 2 miljoen EUR, een bedrag dat de reële waarde van de activa op 31.12.2017 overstijgt.

4.5.2. Cofinimur

- **Verkoop van twee verzekeringskantoren van de Cofinimur I-portefeuille**

Tijdens het derde kwartaal van 2018 verkocht de Cofinimmo Groep twee verzekeringskantoren van de Cofinimur I-portefeuille voor een totaalbedrag van ongeveer 0,6 miljoen EUR, een bedrag dat de reële waarde van de activa op 31.12.2017 overstijgt.

¹ Zie ook het persbericht van 25.07.2016 op de website.

² De huurder staat in voor de verzekeringen, belastingen en onderhoudskosten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

4.6. Kantoren

- **Investeringen tijdens de eerste negen maanden van 2018: 13 miljoen EUR**
- **Netto desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden van 2018: 107 miljoen EUR**
- **Kantorenportefeuille op 30.09.2018: 1,2 miljard EUR**

4.6.1. Site Vorst 23-25

Voor deze site gelegen aan de Vorstlaan 23-25 (Brussel Gedecentraliseerd) was er sinds april 2016 belangstelling van het Amerikaanse ministerie van Buitenlandse Zaken voor de eventuele verhuus van de ambassades van de Verenigde Staten in het Koninkrijk België en de Europese Unie. De onderhandelingen tussen Cofinimmo en het Amerikaanse ministerie van Buitenlandse Zaken werden voortgezet tot de zomer van 2018. Het Amerikaanse ministerie van Buitenlandse Zaken deelde mee niet langer belangstelling te hebben voor de site Vorst 23-25. Door deze terugtrekking staat het Cofinimmo vrij om nieuwe opties te bestuderen om opnieuw een activiteit op de site in te voeren in een economisch levensvatbaar project.

De regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest startte in juli 2017 evenwel een procedure om Vorst 25 en de site op te nemen op een lijst van beschermde gebouwen. In september 2017 diende Cofinimmo tegen deze procedure een beroep tot nietigverklaring in bij de Raad van State. Het beroep betreft enkel de inschrijving van het bestaande gebouw Vorst 25 als 'monument' op deze lijst van beschermde gebouwen en wordt gerechtvaardigd door een aantal belangrijke elementen van technische, ecologische en economische aard, waarmee blijkbaar geen rekening werd gehouden bij de start van de procedure door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De beschermingsprocedure van de site, namelijk het behoud van het park en de vijvers en de bescherming van de flora en fauna, wordt geenszins betwist.

4.7. Publiek-Private Samenwerkingen

Het consortium CFE/Cofinimmo zal het project Neo II in Brussel, ontworpen door Jean Nouvel, bouwen



In juli 2018 werd de openbare aanbesteding Neo II toegekend aan het consortium samengesteld uit CFE en Cofinimmo. Deze overheidsopdracht, die in 2013 werd uitgeschreven door de Stad Brussel en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, betreft een Design-Build-Finance-Maintain (DBFM) overeenkomst voor

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

een congrescentrum en een aansluitend luxehotel. Het complex zal zich op het Heizelplateau, naast het Atomium, in het noorden van Brussel bevinden.

Neo II wil de rol van Brussel als internationale conferentiestad bevestigen. Dit prestigieuze congrescentrum van ongeveer 49 000 m² zal gelijktijdig op verschillende evenementen, zoals internationale congressen, voorstellingen en vergaderingen meer dan 5 000 deelnemers kunnen verwelkomen. Het centrum zal ook de aanwezigheid van een luxehotel (vier sterren) genieten, met een oppervlakte van ongeveer 15 000 m² en een capaciteit van 250 kamers.

Voor het design van het geheel heeft het consortium CFE/Cofinimmo een beroep gedaan op de hedendaagse, internationaal gerenommeerde Franse architect Jean Nouvel. Zijn recentste meesterwerk is het Louvre-museum in Abu Dhabi dat in november 2017 werd ingehuldigd. Het Belgische bureau MDW Architecture zal toezien op de uitvoering van het project.

De contracten zullen in de loop van het vierde kwartaal van 2018 worden ondertekend. De bouwwerken zullen van start gaan na het verkrijgen van de vergunningen, voorzien in 2020, en drie jaar in beslag nemen. De operationele fase van het congrescentrum, met een vaste looptijd van 20 jaar, zal ingaan vanaf de aflevering van het beschikbaarheidscertificaat na afloop van de werken. Wat het hotel betreft, is het consortium CFE/Cofinimmo van plan een akkoord af te sluiten met de NH Hotel Groep. Deze internationale groep heeft een ruime ervaring in het beheer van hotelinfrastructuur, gecombineerd met MICE¹-infrastructuur over heel Europa.

5. Gebeurtenissen na 30.09.2018

5.1. Verwerving van een perceel voor de bouw van een orthopedische kliniek te Rijswijk²

Op 22.10.2018 verwierf een dochtervennootschap van Cofinimmo een perceel voor de bouw van een orthopedische kliniek in de stad Rijswijk, tussen Delft en Den Haag, voor minder dan 2 miljoen EUR.

Dit sleutelklare bouwproject, in opdracht van Cofinimmo, past in de uitbreidingsplannen van uitbater Bergman Clinics voor de bestaande kliniek die net aan de overkant van de straat ligt. Ter herinnering: de bestaande kliniek was vroeger een oud kantoorgebouw dat in 2013 werd omgebouwd door Cofinimmo. Beide gebouwen zullen worden verbonden met een voetgangersbrug.

Cofinimmo zal in totaal een bedrag van ongeveer 10 miljoen EUR investeren in de nieuwe orthopedische kliniek (grond inbegrepen). Het gebouw zal verblijfkamers en consultatieruimtes aanbieden, verspreid over een totale bovengrondse oppervlakte van bijna 4 000 m² en zal ongeveer 100 parkeerplaatsen op het gelijkvloers voorzien. Het project omvat ook de bouw van een nieuwe operatiezaal in de bestaande kliniek. De bouwwerken zullen op korte termijn van start gaan en de oplevering wordt verwacht tegen het vierde kwartaal van 2019. Het gebouw dat op het recent verworven terrein staat, wordt gesloopt.

Cofinimmo en Bergman Clinics hebben een 'triple netto'³-huurovereenkomst voor 15 jaar ondertekend die ingaat vanaf de oplevering van de werken, met een verlengoptie van tien jaar. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de Nederlandse consumentenprijsindex en het initiële brutohuurrendement bedraagt meer dan 6 %.

¹ MICE: Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions.

² Zie ook het persbericht van 22.10.2018 op onze website.

³ De huurder staat in voor de verzekeringen, belastingen en onderhoudskosten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

5.2. Verwerving van een psychiatrische kliniek in aanbouw in Kaarst¹

Op 23.10.2018 ondertekende Cofinimmo een overeenkomst, onder voorwaarden, betreffende de verwerving van een psychiatrische kliniek in aanbouw in Kaarst, een stad die ideaal gelegen is op 15 km van Düsseldorf en op 45 km van Keulen, in de deelstaat Noordrijn-Westfalen.

De kliniek, die gespecialiseerd is in de behandeling en begeleiding van patiënten met een depressie of burn-out, zal een bovengrondse oppervlakte hebben van meer dan 7 800 m² en ongeveer 70 bedden tellen, alsook 20 plaatsen in dagkliniek. De bouwwerken zijn net gestart. De oplevering wordt verwacht in het voorjaar van 2020.

De instelling zal worden uitgebaat door Oberberg GmbH. De investering zal ongeveer 22 miljoen EUR bedragen en een initieel brutorendement van ongeveer 6 % genereren. De betaling van de prijs en de eigendomsoverdracht zullen gebeuren op het ogenblik dat de werken worden opgeleverd.

De huurovereenkomst met Oberberg zal van het type 'Dach und Fach' zijn², met een vaste looptijd van 20 jaar, met twee opties voor een verlenging met vijf jaar. De huur zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de Duitse consumentenprijsindex.

5.3. Oplevering van de bouwwerken van het woonzorgcentrum in Swisttal

Bij de verwerving van de portefeuille van 17 woonzorgcentra in Duitsland, aangekondigd op 14.06.2018, werd een woonzorgcentrum gebouwd. De oplevering van de werken van deze inrichting vond eind oktober 2018 plaats.

Het vastgoed is gelegen in de gemeente Swisttal, Noordrijn-Westfalen, op ongeveer 20 km ten zuidwesten van Bonn. Het woonzorgcentrum strekt zich uit over een bovengrondse oppervlakte van meer dan 5 000 m² en telt ongeveer 80 bedden.

Net zoals voor de andere activa van deze Duitse portefeuille heeft Cofinimmo met de uitbater Stella Vitalis GmbH een huurovereenkomst afgesloten van het type 'Dach und Fach'² voor een vaste looptijd van 30 jaar. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de Duitse consumentenprijsindex.

6. Beheer van de financiële middelen

6.1. Kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten voor 155 miljoen EUR

Op 20.06.2018 voerde Cofinimmo een kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten door voor een brutobedrag van ongeveer 155 miljoen EUR. Het was de bedoeling om de pipeline van 2018 van toegezegde investeringen en investeringen onder due diligence te financieren met behoud van een schuldgraad van ongeveer 45 %.

Op 02.07.2018 sloot Cofinimmo deze kapitaalverhoging met succes af. Dezelfde dag gaf Cofinimmo 1 642 374 nieuwe aandelen uit tegen een inschrijvingsprijs van 94,50 EUR, oftewel ongeveer

¹ Zie ook het persbericht van 23.10.2018 op de website

² De eigenaar staat hoofdzakelijk in voor de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

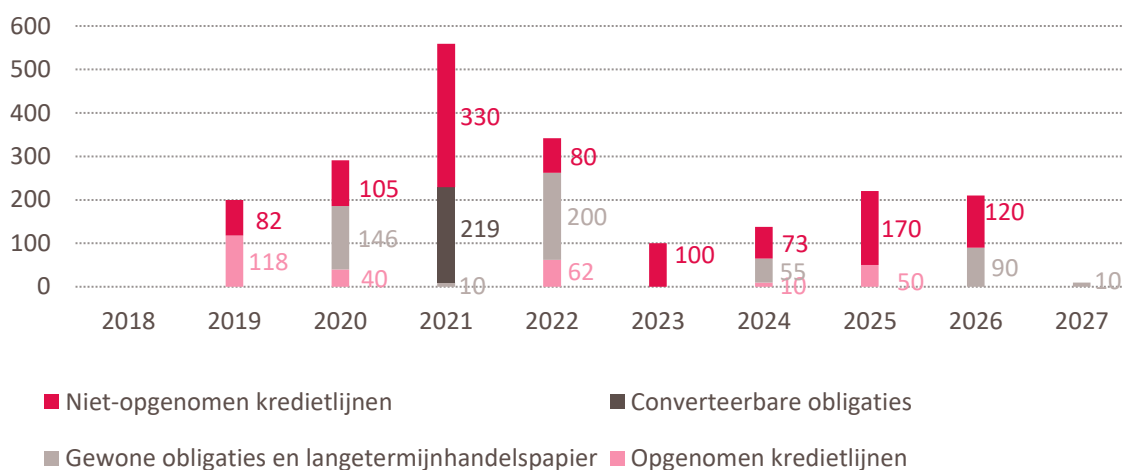
Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

155 miljoen EUR. Deze nieuwe aandelen werden onmiddellijk toegelaten voor notering en geven recht op een dividend¹ 2018 *pro rata temporis* vanaf 02.07.2018.

6.2. Afsluiting van een nieuwe kredietlijn

In augustus 2018 sloot Cofinimmo een nieuwe kredietlijn af voor een bedrag van 120 miljoen EUR over een looptijd van acht jaar.

6.3. Vervaldagen van de financiële verbintenissen op lange termijn² (in miljoen EUR)



6.4. Geconsolideerde schuldgraden

Op 30.09.2018 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldgraden na. De reglementaire schuldgraad³ van Cofinimmo bedraagt 42,9 % (tegenover 43,8 % op 31.12.2017). Ter herinnering: de wettelijk toegestane schuldgraad voor GVV's bedraagt 65 %.

De *Loan-to-Value*⁴ financiële schuldgraad bedraagt 41,8 % op 30.09.2018.

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

¹ Ter herinnering, de nieuwe aandelen uitgegeven in het kader van de kapitaalverhoging die met succes werd afgesloten op 02.07.2018 dragen coupon nr. 34 met recht op dividend 2018 *pro rata temporis* voor de periode van 02.07.2018 tot 31.12.2018.

² Deze vervaldagen betreffen het kapitaal van de financiële verbintenissen en niet de betalingen van de interesten (over het algemeen op een maandelijkse of kwartaalbasis).

³ Wettelijke graad berekend overeenkomstig de regelgeving op GVV's als: Financiële en andere schulden / Totaal van de activa.

⁴ Graad berekend als: Netto financiële schulden / Reële waarde van het patrimonium en de vorderingen van financiële leasings.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

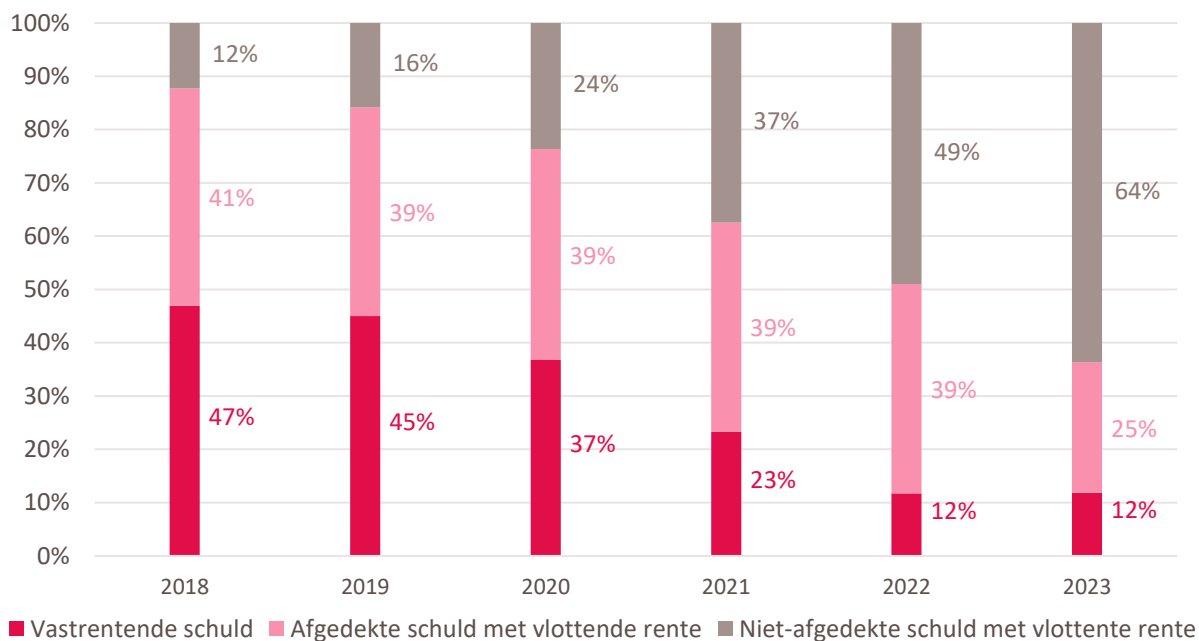
6.5. Looptijd van de schuld

De gemiddelde looptijd van de schuld van Cofinimmo (exclusief de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier die volledig gedekt zijn door de beschikbare schijven op de kredietlijnen op lange termijn) evolueerde van vijf jaar op 31.12.2017 naar vier jaar op 30.09.2018.

6.6. Schuldenlast

De gemiddelde schuldenlast van Cofinimmo, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,9 % voor de eerste negen maanden van 2018, tegenover 1,9 % in 2017.

In de toekomst zullen bij een stabiel schuldniveau het deel van de schuld met vaste rente, het deel van de schuld met variabele rente dat gedekt wordt door 'Interest Rate Swaps' (IRS) en het deel van de schuld met variabele rente dat niet gedekt wordt, zich als volgt verhouden:



Bij een stabiele schuldenlast is het renterisico voor meer dan 75 % afgedekt tot eind 2020.

6.7. Financiële rating

Eind april 2018 bevestigde het ratingbureau S&P de rating van Cofinimmo: BBB op lange termijn (stabiele outlook) en A-2 op korte termijn.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

7. Corporate Governance

Op 26.07.2018 benoemde de Raad van Bestuur van Cofinimmo de heer Sébastien Berden en mevrouw Yeliz Bici tot leden van het Directiecomité. Deze benoemingen werden ondertussen goedgekeurd door de FSMA.

7.1. Benoeming van een Chief Operating Officer Offices

Mevrouw Yeliz Bici draagt sinds 01.08.2018 de titel van Chief Operating Officer Offices. Ze is verantwoordelijk voor de kantorenportefeuille, het vastgoed van distributienetten, de Publiek-Private Samenwerkingen en het Project Management van de hele Groep.

Mevrouw Bici ging in 2008 aan de slag bij Cofinimmo. Zij oefende er achtereenvolgens de functies uit van *Property Manager*, *Area Manager* en *Development Manager* en daarna *Head of Development*, een functie die ze sinds 2014 bekleedde.

7.2. Benoeming van een Chief Operating Officer Healthcare

Sinds 01.08.2018 draagt de heer Sébastien Berden de titel van Chief Operating Officer Healthcare. Hij is verantwoordelijk voor de Business Development, het Asset Management en het Property Management van de zorgvastgoedportefeuille van de Groep.

De heer Berden vervoegde Cofinimmo in 2004, eerst als *Investor Relations Officer*, vervolgens als *Development Manager Healthcare* en tot slot als *Head of Healthcare*. Deze laatste functie vervulde hij sinds 2011.

7.3. Nieuwe vertegenwoordiger natuurlijke persoon belast met de expertise bij Jones Lang LaSalle in Frankrijk

Sinds 30.09.2018 treedt mevrouw Elodie Dumoulin op als nieuwe vertegenwoordiger natuurlijk persoon van Jones Lang LaSalle Expertises SAS (Frankrijk) en dit tot het verstrijken van het huidige mandaat, dat afloopt op 31.12.2019. Ter herinnering: in Frankrijk wordt de zorgvastgoedexpertise toevertrouwd aan Jones Lang LaSalle SAS (met maatschappelijke zetel te 40-42 rue la Boétie, 75008 Parijs, Frankrijk). De vennootschap is ingeschreven in het Registre de Commerce et des Sociétés van Parijs onder het nummer 444 628 150 en werd tot op heden vertegenwoordigd door mevrouw Aurélie Valencia, van wie het mandaat eindigde op 30.09.2018.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

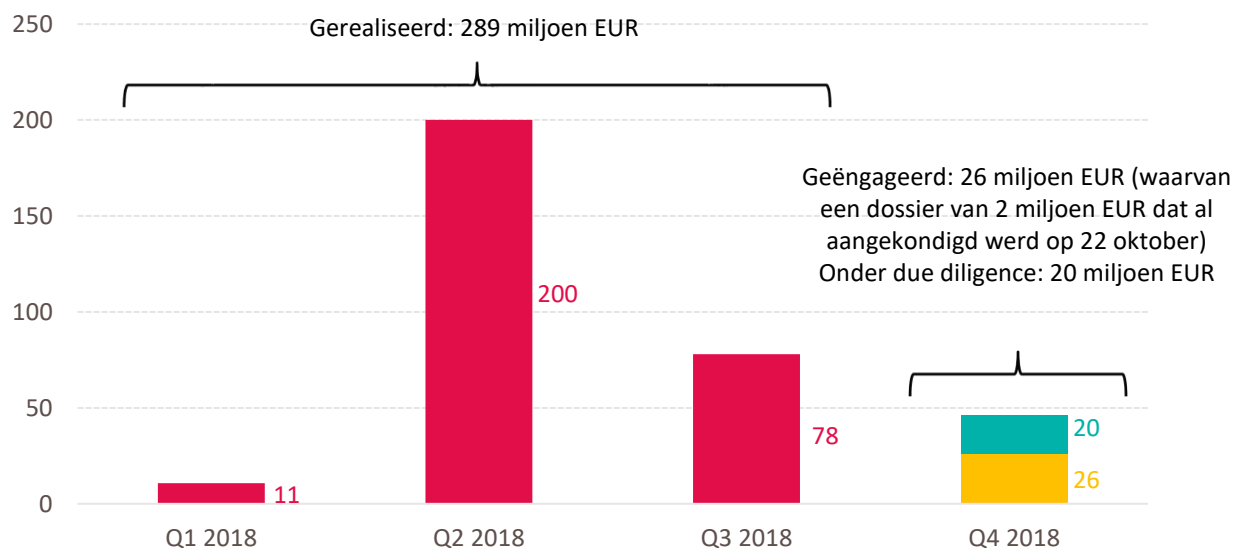
8. Investeringsprogramma van 01.10.2018 – 31.12.2018

Sinds 01.07.2018 werden negen verwervingsdossiers voor een totaal van 131 miljoen EUR aangekondigd, waarvan zeven in de loop van het derde kwartaal (zie delen 4.1 tot 4.4 hiervoor) en twee na 30.09.2018 (zie deel 5 hiervoor), uitsluitend in zorgvastgoed.

Het programma van de geëngageerde investeringen en de investeringen onder due diligence van Cofinimmo voor het laatste kwartaal van het boekjaar komt op een totaal van 46 miljoen EUR, waarvan:

- 19 miljoen EUR in het segment van het zorgvastgoed;
- 25 miljoen EUR in het segment van de kantoren;
- 2 miljoen EUR in het segment van de distributienetten.

Schatting van de investeringen in het boekjaar 2018 per segment (x 1 000 000 EUR)



Van de 26 miljoen EUR geëngageerde investeringen op 30.09.2018, kwam een dossier rond zorgvastgoed voor een totaalbedrag van 10 miljoen EUR, al aan bod in een persbericht (op 22.10.2018 over de bouw van een orthopedische kliniek in Rijswijk in Nederland waarvan de grond al verworven werd voor ongeveer 2 miljoen EUR). De geëngageerde investeringen voor de periode van 01.10.2018 tot 31.12.2018 worden voorgesteld in de volgende tabel.

Activa	Type werken	Aantal bedden na werken	Oppervlakte na werken	Einde werken	Totaal van de investeringen (x 1 000 000 EUR)	Totaal van de investeringen op 30.09.2018 (x 1 000 000 EUR)	Totaal van de investeringen in Q4 2018 (x 1 000 000 EUR)	Totaal van de nog te realiseren investeringen na 2018 (x 1 000 000 EUR)
I. Lopende projecten								
Zorgvastgoed								
De Nootelaer – Keerbergen (BE)	Renovatie en uitbreiding van een woonzorgcentrum	40	2 000 m ²	Q1 2019	3	2	0	1
Zonneveelde – Rijmenam (BE)	Renovatie en uitbreiding van een woonzorgcentrum	200	15 100 m ²	Q1 2021	14	5	3	6
Overige (BE)					1	-	1	-
Domaine de Vontes – Esvres-sur-Indre (FR)	Renovatie en uitbreiding van een nazorg- en revalidatiekliniek	170	8 600 m ²	Q4 2018	9	6	3	-
Croix-Rouge – Chalons-sur-Saône (FR)	Acquisitie van een nazorg- en revalidatiekliniek	130	9 300 m ²	Q1 2019	21	16	-	5
Wijkoperstraat 90-94 - Gorinchem (NL)	Bouw van een zorgcentrum voor personen met een mentale beperking	40	2 400 m ²	Q1 2019	4	3	1	0
Rijswijk (NL)	Bouw van een orthopedische kliniek		4 000 m ²	Q4 2019	10	-	2	8
Kaarst (DE)	Bouw van een psychiatrische kliniek	70	7 800 m ²	Q2 2020	22	-	-	22
Overige (DE)					1	-	1	-
Kantoren								
Quartz – Brussel CBD	Afbraak/wederopbouw		9 100 m ²	Q4 2019	25	5	3	18
Overige					2	-	2	-
Distributienetten								
Overige					2	-	2	0
II. Geëngageerde investeringen								
Zorgvastgoed								
Fundis – Rotterdam (NL)					24	-	8	16
III. Totaal					137	37	26	75

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

9. Andere gebeurtenissen

Op 05.09.2018 behaalde Cofinimmo voor het vijfde opeenvolgende jaar de 'EPRA Gold Award Best Practices Recommendations' voor haar jaarverslag 2017 en voor het vierde opeenvolgende jaar de 'EPRA Gold Award sustainability Best Practices Recommendations' voor de kwaliteit van haar Duurzaamheidsverslag 2017.

Op 25.10.2018 sleepte Cofinimmo de prijs in de wacht voor de beste financiële persberichten in 2018 tijdens de prijsuitreiking voor financiële communicatie georganiseerd door de Belgische Vereniging van Financiële Analisten (ABAF/BVFA).

10. Belangrijkste risico's en onzekerheden

De Raad van Bestuur is van mening dat de belangrijkste risicofactoren die vermeld staan op bladzijden 2 tot 5 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2017 ook van toepassing blijven tijdens de resterende maanden van het boekjaar 2018.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

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

	30.09.2018	30.09.2017
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	156 632	154 587
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	6 775	9 355
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-1 359	-1 407
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie ¹	-4 472	-2 124
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	-1 327	-1 071
Vastgoedresultaat	156 250	159 340
Technische kosten	-3 495	-5 132
Commerciële kosten	-1 302	-1 255
Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-4 076	-4 658
Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten	147 377	148 295
Algemene kosten van de vennootschap ²	-18 794	-19 486
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	128 583	128 809
Financiële inkomsten	7 460	4 131
Netto-interestkosten	-22 658	-22 552
Andere financiële kosten	-433	-457
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	358	348
Belastingen	-2 945	-2 324
Nettoresultaat van de kernactiviteiten*	110 365	107 955
Minderheidsbelangen met betrekking tot het nettoresultaat van de kernactiviteiten	-3 414	-3 409
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*	106 951	104 546
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	4 456	12 688
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*	1 454	-8 542
Aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Resultaat op financiële instrumenten*	5 910	4 146
Minderheidsbelangen met betrekking tot het resultaat op financiële instrumenten	-339	-455
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	5 570	3 691
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	28 166	714
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10 287	-10 019
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	377	525
Ander resultaat op de portefeuille	-6 161	-3 407
Resultaat op de portefeuille*	32 669	-12 187
Minderheidsbelangen met betrekking tot het resultaat op de portefeuille	-432	-167
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	32 237	-12 354
Nettoresultaat	148 943	99 914
Minderheidsbelangen	-4 185	-4 031
Nettoresultaat – aandeel Groep	144 758	95 883

¹ Voor meer duidelijkheid werd de rubriek 'Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen' opgesplitst in twee rubrieken: 'Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen' enerzijds en 'Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie' anderzijds.

² Om de voorstelling van de geconsolideerde resultatenrekeningen te vereenvoudigen, besliste de Cofinimmo Groep om de 'beheerkosten vastgoed' vanaf 01.01.2017 op te nemen in de rubriek 'Algemene kosten van de vennootschap'.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

AANTAL AANDELEN	30.09.2018	30.09.2017
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	22 310 345	20 667 343
Aantal gewone aandelen in omloop	22 268 173	20 625 171
Aantal gewone aandelen in de berekening van het resultaat per aandeel	22 268 173	20 625 171
Aantal uitgegeven bevoorrechte aandelen	682 903	683 531
Aantal bevoorrechte aandelen in omloop	682 903	683 531
Aantal bevoorrechte aandelen in de berekening van het resultaat per aandeel	682 903	683 531
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	22 993 248	21 350 874
Totaal aantal aandelen in omloop	22 951 076	21 308 702
Totaal aantal aandelen in de berekening van het resultaat per aandeel	21 856 160	21 308 702

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekeningen – Analytisch schema

De nettohuurinkomsten bedragen 157 miljoen EUR op 30.09.2018, tegenover 155 miljoen EUR op 30.09.2017 (+1,6 %). Het inkomstenverlies als gevolg van het vertrek van AXA Belgium uit de site Vorst 23-25 in augustus 2017 werd volledig gecompenseerd door de huurinkomsten uit de investeringen in zorgvastgoed in Duitsland en Nederland en uit de kantoorgebouwen Egmont I en II tussen de datum van de afkoop van de huurvorderingen en de datum van de ondertekening van de erfpacht (2 miljoen EUR, een eenmalig element van het eerste kwartaal van 2018). Bij ongewijzigde samenstelling* stijgen de brutohuurinkomsten (+1,3 %) tussen 30.09.2017 en 30.09.2018: het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+2,7 %) en de indexering van de huurovereenkomsten (+1,4 %) compenseerden het negatieve effect van de vertrekken (-2,2 %) en de heronderhandelingen (-0,6 %) ruimschoots.

De rubriek 'Terugname van overgedragen en verdisconteerde huren' (niet-monetair element) daalde met 9 miljoen EUR op 30.09.2017 tot 7 miljoen EUR op 30.09.2018, een evolutie die voornamelijk te wijten is aan de afkoop van de huurvorderingen met betrekking tot de kantoorgebouwen Egmont I en II op 13.02.2018.

Wat de directe operationele kosten betreft:

- Het einde van de exploitatie van de site Vorst 23-25 heeft geleid tot een verhoging met 2 miljoen EUR van de niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie tussen 30.09.2017 en 30.09.2018.
- De technische kosten bedragen -3 miljoen EUR op 30.09.2018, in vergelijking met -5 miljoen EUR op 30.09.2017. Deze kosten komen van nature onregelmatig voor in het boekjaar of van het ene op het andere boekjaar. Het bedrag van 2018 omvat ook de recuperatie (tijdens het 1^e kwartaal 2018) van een totale waarborg op de kantoorgebouwen Vorst 23-25 (eenmalig element).
- De verbetering van de bezettingsgraad van de vijf in 2016 verworven kantoorgebouwen en van het gebouw 'The Gradient' (Brussel Gedecentraliseerd) veroorzaakte een daling met minder dan een miljoen EUR van de de kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen tussen 30.09.2017 en 30.09.2018.

De financiële inkomsten zijn tussen 30.09.2017 en 30.09.2018 gestegen met 3 miljoen EUR. Deze stijging is voornamelijk te verklaren door de terugboeking (tijdens het 1^e kwartaal 2018) van een voorziening voor het onderhoud van de kantoorgebouwen Egmont I en II, die overbodig geworden was als gevolg van de ondertekening van de erfpacht op deze gebouwen (eenmalig element). Deze voorziening werd geboekt als financieel resultaat bij de overdracht van schuldvordering.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

De belastingen bedragen -3 miljoen EUR op 30.09.2018, in vergelijking met -2 miljoen EUR op 30.09.2017. Het gunstige effect van de daling van de Belgische vennootschapsbelasting (29,58 % vs. 33,99 %) heeft het effect van de recente overnames in Duitsland en de variatie van de eenmalige elementen tussen 2017 en 2018 niet volledig gecompenseerd.

Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep bedraagt 107 miljoen EUR op 30.09.2018, tegenover 105 miljoen EUR op 30.09.2017. Per aandeel is het nettoresultaat van kernactiviteiten – aandeel Groep in overeenstemming met de verwachtingen en bedraagt het 4,89 EUR per aandeel op 30.09.2018, tegenover 4,91 EUR per aandeel op 30.09.2017. Het aantal aandelen dat in de periodieke winst deelt, steeg tussen deze twee data van 21 308 702 naar 21 856 160, voornamelijk als gevolg van het effect (*pro rata temporis*) van de kapitaalverhoging die op 20.06.2018 werd ingeleid en met succes afgerond op 02.07.2018.

Op het niveau van het resultaat op financiële instrumenten bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' 4 miljoen EUR op 30.09.2018, tegenover 13 miljoen EUR op 30.09.2017. Deze daling wordt verklaard door de evolutie van de toekomstige rentecurve tussen deze twee periodes. De 'herstructureringskosten van de financiële instrumenten' bedragen 1 miljoen EUR op 30.09.2018, in vergelijking met -9 miljoen EUR op 30.09.2017. De cijfers van 2018 weerspiegelen het positieve resultaat van de annulering (tijdens het 1^e kwartaal) van twee verkoopopties van een vreemde munt in euro. De cijfers van 2017 vertalen het in resultaat nemen van de afdekkingsinstrumenten waarvoor de risicoafdekkingsrelatie ten einde was gekomen.

Binnen het resultaat op de portefeuille bedraagt het 'Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa' 28 miljoen EUR op 30.09.2018 en bevat het hoofdzakelijk de meerwaarde van 27 miljoen EUR op de erfpacht met betrekking tot de gebouwen Egmont I en II (eenmalig element). De rubriek 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' komt uit op 10 miljoen EUR op 30.09.2018: de waardeverhoging van de zorgvastgoedportefeuilles en vastgoed van distributienetten, evenals het positieve effect van de commercialisering van het kantoorgebouw Belliard 40, hebben de waardevermindering van bepaalde kantoorgebouwen ruimschoots gecompenseerd. Buiten het initiële effect van de variatie in de perimeter is de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen positief (+0,7 %) voor de eerste negen maanden van 2018. De rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille' bedraagt -6 miljoen EUR op 30.09.2018 en omvat voornamelijk het effect van de uitgestelde belastingen¹.

Het nettoresultaat – aandeel Groep bedraagt 145 miljoen EUR op 30.09.2018, tegenover 96 miljoen EUR op 30.09.2017 (dit is een stijging van 51 %). Per aandeel komt dit overeen met 6,62 EUR op 30.09.2018 en 4,50 EUR op 30.09.2017.

¹ Uitgestelde belasting op de latente meerwaarden van de gebouwen in het bezit van bepaalde dochtervennootschappen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

12. Geconsolideerde balans (x 1 000 EUR)

ACTIVA	30.09.2018	31.12.2017
Vaste activa	3 889 430	3 689 016
Goodwill	85 156	85 156
Immateriële vaste activa	919	826
Vastgoedbeleggingen	3 690 182	3 506 981
Andere materiële vaste activa	880	926
Financiële vaste activa	1 043	871
Vorderingen financiële leasing	101 449	85 148
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1 337	1 370
Uitgestelde belastingen	768	448
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	7 696	7 290
Vlottende activa	121 182	93 566
Activa bestemd voor verkoop	800	800
Vorderingen financiële leasing	1 898	1 826
Handelsvorderingen	23 003	23 698
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	29 308	19 917
Kas en kasequivalenten	37 457	22 532
Overlopende rekeningen	28 716	24 793
TOTAAL ACTIVA	4 010 612	3 782 582

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30.09.2018	31.12.2017
Eigen vermogen	2 165 079	1 986 440
<i>Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervenootschap</i>	2 080 599	1 903 160
Kapitaal	1 229 916	1 141 904
Uitgiftepremies	584 837	520 655
Reserves	121 087	103 239
Nettoresultaat van het boekjaar	144 759	137 362
Minderheidsbelangen	84 480	83 280
Verplichtingen	1 845 533	1 796 142
Langlopende verplichtingen	1 105 353	1 222 857
Voorzieningen	24 256	25 886
Langlopende financiële schulden	991 400	1 112 890
Andere langlopende financiële verplichtingen	46 570	43 729
Uitgestelde belastingen	43 127	40 352
Kortlopende verplichtingen	740 180	573 285
Kortlopende financiële schulden	623 581	462 810
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	4 544
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	99 856	81 362
Overlopende rekeningen	16 743	24 569
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	4 010 612	3 782 582

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille ¹, zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoedexperts, bedraagt 3 852 miljoen EUR op 30.09.2018, in vergelijking met 3 654 miljoen EUR op 31.12.2017. 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 30.09.2017 bedroeg de reële waarde 3 691 miljoen EUR, in vergelijking met 3 508 miljoen EUR op 31.12.2017.

De rubriek 'Deelnemingen in geassocieerde 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 die door de dochtervennootschap Cofinimur I SA werden uitgegeven (distributienet MAAF/GMF in Frankrijk), alsook de minderheidsbelangen van zeven dochtervennootschappen.

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

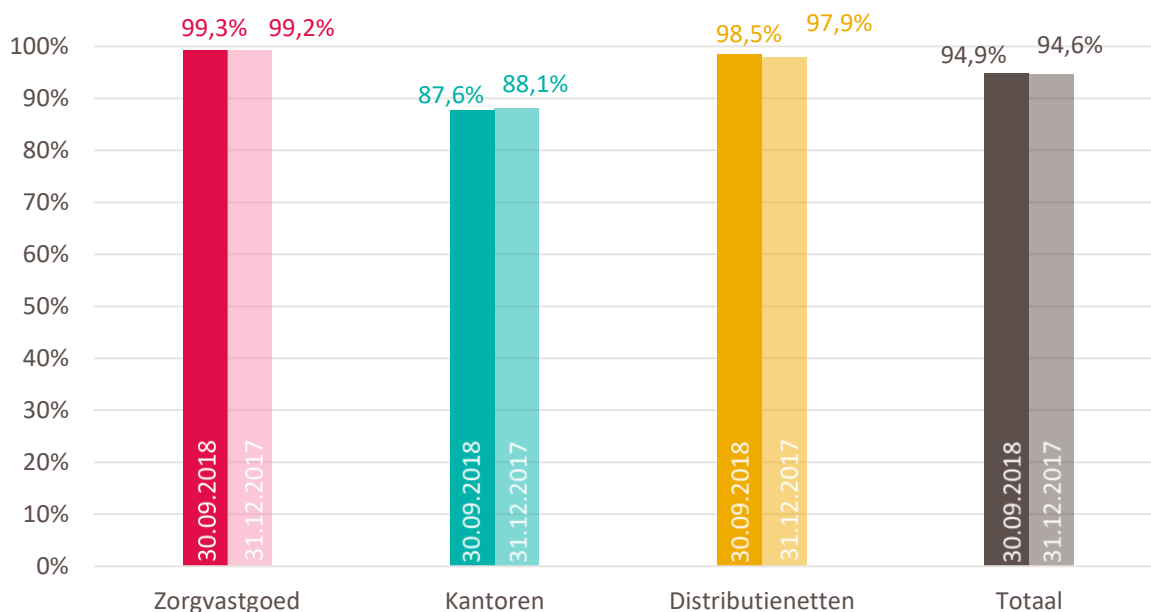
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

13. Operationele resultaten

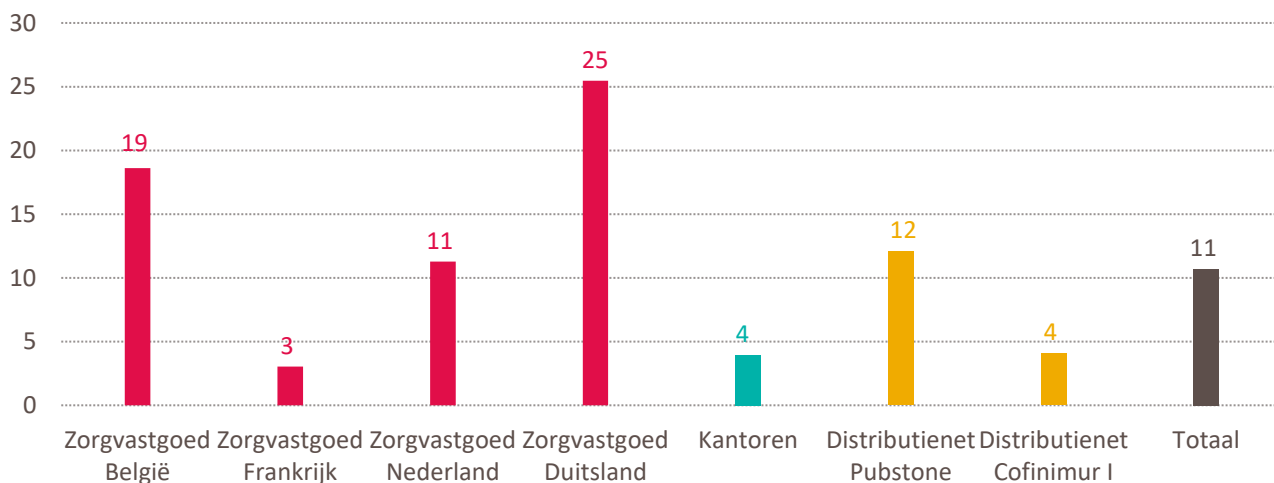
13.1. Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)

Berekend op basis van de reële huren en, voor de leegstaande gebouwen, de huurwaarde geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen:



13.2. Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten

In jaren tot de eerste opzegmogelijkheid door 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 duur van de huurovereenkomsten 12 jaar.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

13.3. Variatie van de brutohuurinkomsten

	Bruto huurinkomsten op 30.09.2018 (x 1 000 EUR)	Bruto huurinkomsten op 30.09.2017 (x 1 000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille*
Zorgvastgoed BE	38 956	37 266	+4,5 %	+2,0 %
Zorgvastgoed DE	11 272	6 586	+71,1 %	+1,5 %
Zorgvastgoed FR	19 437	19 327	+0,6 %	+0,6 %
Zorgvastgoed NL	9 095	8 123	+11,9 %	-3,2 %
Kantoren	51 718	56 936	-9,2 %	+2,0 %
Vastgoed van distributienetten	27 959	28 005	-0,2 %	+0,7 %
Overige	1 491	1 456	+2,4 %	+2,5 %
TOTALE PORTEFEUILLE	159 928	157 699	+1,4 %	+1,3 %

Bij ongewijzigde portefeuille ('like-for-like') is het niveau van de huurgelden licht gestegen (+1,3 %) tussen de eerste negen maanden van 2017 en de eerste negen maanden van 2018: het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+2,7 %) en de indexering (+1,4 %) compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-2,2 %) en de heronderhandelingen (-0,6 %).

Hoewel negatief door een lopend geschil m.b.t. een gebouw, is de schommeling bij ongewijzigde portefeuille ('like-for-like') van de zorgvastgoedsector in Nederland hoger dan die waarmee rekening wordt gehouden in de prognoses gepubliceerd in de verrichtingsnota van de kapitaalverhoging die werd uitgegeven op 20.06.2018.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

14. Vastgoedpatrimonium op 30.09.2018

EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE		
<i>Uittreksel uit het verslag van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle en PricewaterhouseCoopers op basis van de investeringswaarde</i>		
(x 1 000 000 EUR)	30.09.2018	31.12.2017
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 852	3 654
Projecten en grondreserve	-121	-175
Totaal van de gebouwen in uitbating	3 730	3 479
Contractuele huren	232	219
Brutorendement van de gebouwen in uitbating	6,2 %	6,3 %
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de waarderingsdatum	244	232
Brutohuurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille	6,6 %	6,7 %
Bezettingsgraad van de gebouwen in uitbating¹	94,9 %	94,6 %

Op 30.09.2018 omvat de rubriek 'Projecten en grondreserve' hoofdzakelijk:

- de site Vorst 23-25 (Brussel Gedecentraliseerd),
- het kantoorgebouw in herontwikkeling Quartz (Brussel CBD)
- de ondergrond van de gebouwen Egmont I en II (Brussel CBD),
- een woonzorgcentrum in aanbouw in Swisttal (Duitsland) en
- een woonzorgcentrum in renovatie in Rijmenam (België).

¹ Berekend op basis van de huurinkomsten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

Portefeuille op 30.09.2018

Segment	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(x 1 000 EUR)	(in %)	Variatie in de periode ¹	(x 1 000 EUR)	(in %)
Zorgvastgoed					
België	870 142	24 %	+0,8 %	38 745	26 %
Frankrijk	404 450	11 %	-0,3 %	19 246	13 %
Nederland	198 920	5 %	+4,6 %	7 927	6 %
Duitsland	382 600	10 %	+2,2 %	10 834	7 %
Totaal zorgvastgoed	1 856 112	50 %	+1,2 %	76 752	52 %
Kantoren					
Brussel Leopold- en Louizawijk	473 668	13 %	+3,7 %	13 385	9 %
Brussel Centrum/Noord	15 360	1 %	+5,4 %	2 742	2 %
Brussel Gedecentraliseerd	450 550	12 %	-2,6 %	11 587	8 %
Brussel Periferie & Satellieten	123 161	3 %	-3,3 %	5 311	4 %
Antwerpen	65 839	2 %	-2,1 %	3 393	2 %
Andere regio's	120 947	3 %	+0,2 %	5 728	4 %
Totaal kantoren	1 249 525	34 %	+0,0 %	42 146	29 %
Distributienetten					
Pubstone - België	289 590	8 %	+1,0 %	14 447	10 %
Pubstone - Nederland	140 590	4 %	+0,9 %	6 841	4 %
Cofinimur I - Frankrijk	126 540	3 %	+0,1 %	5 581	4 %
Totaal distributienetten	556 720	15 %	+0,7 %	26 869	18 %
Overige	28 625	1 %	+0,3 %	1 610	1 %
TOTALE PORTEFEUILLE	3 690 982	100 %	+0,7 %	147 377	100 %

¹ Exclusief initieel effect van de variatie in samenstelling.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

15. Agenda van de aandeelhouder

Gebeurtenis	Datum
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2018	07.02.2019
Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018	05.04.2019
Publicatie van het Duurzaamheidsverslag 2018	05.04.2019
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.03.2019	25.04.2019
Gewone Algemene Vergadering voor 2018	08.05.2019
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2019	25.07.2019
Tussentijdse verklaring: resultaten op 30.09.2019	07.11.2019
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2019	06.02.2020

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

Voor alle informatie:

Ellen Grauls

Head of External Communication &
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 verhuur en een belangrijke speler op de Europese markt.

De vennootschap bezit een gediversifieerd patrimonium in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland, met een waarde van 3,7 miljard EUR en een totale oppervlakte van ongeveer 2 000 000 m². Zij heeft aandacht voor de demografische trends en is hoofdzakelijk actief in de zorgvastgoedsector (50 %), de kantorensector (34 %), alsook in vastgoed van distributienetten (16 %). Als onafhankelijke vennootschap past Cofinimmo de hoogste normen toe inzake deugdelijk bestuur en duurzaamheid bij het leveren van diensten aan haar huurders en bij het beheer van haar patrimonium via een team van meer dan 130 mensen in 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 toezichthouder.

Op 31.10.2018 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo 2,4 miljard EUR. De vennootschap voert een investeringsbeleid gericht op een hoog dividendrendement en kapitaalbescherming op lange termijn en ze richt zich tot institutionele en particuliere beleggers.

www.cofinimmo.com



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

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

A. NETTORESULTAAT	30.09.2018	30.09.2017
Huurinkomsten	157 388	154 462
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	6 775	9 355
Met verhuur verbonden kosten	-755	125
Nettohuurresultaat	163 408	163 942
Recuperatie van vastgoedkosten	-23	1 719
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	37 015	38 680
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-1 303	-2 790
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-42 847	-42 211
Vastgoedresultaat	156 250	159 340
Technische kosten	-3 495	-5 132
Commerciële kosten	-1 302	-1 255
Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-4 076	-4 658
Beheerkosten vastgoed	-13 156	-13 640
Vastgoedkosten	-22 029	-24 686
Operationeel vastgoedresultaat	134 221	134 655
Algemene kosten van de vennootschap	-5 638	-5 846
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	128 583	128 809
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	28 166	714
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10 287	-10 019
Ander resultaat op de portefeuille	-6 206	-3 238
Operationeel resultaat	160 828	116 266
Financiële inkomsten	7 460	4 131
Netto-interestkosten	-22 658	-22 552
Andere financiële kosten	-433	-457
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	5 910	4 146
Financieel resultaat	-9 721	-14 732
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	735	873
Resultaat vóór belastingen	151 842	102 407
Vennootschapsbelasting	-2 945	-2 324
Exit taks	46	-169
Belastingen	-2 899	-2 493
Nettoresultaat	148 943	99 914
Minderheidsbelangen	-4 185	-4 031
Nettoresultaat – aandeel Groep	144 758	95 883

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 08.11.2018, 17.40 CET

B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN DE RESULTATENREKENINGEN	30.09.2018	30.09.2017
Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	62	57
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	-578	8 461
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekeningen	-516	8 518
Minderheidsbelangen		
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel Groep	-516	8 518

C. GLOBAAL RESULTAAT	30.09.2018	30.09.2017
Globaal resultaat	148 427	108 432
Minderheidsbelangen	-4 184	-4 031
Globaal resultaat – aandeel Groep	144 243	104 401