

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

Jaarresultaten 2018

Nettoresultaat van de kernactiviteiten hoger dan de vooruitzichten:

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep: 145 miljoen EUR (139 miljoen EUR op 31.12.2017), hetzij 6,55 EUR per aandeel (6,53 EUR per aandeel op 31.12.2017), hoger dan de vooruitzichten en het vorige boekjaar, en rekening houdend met de uitgifte van aandelen n.a.v. de kapitaalverhoging van juli
- Nettoresultaat - aandeel Groep: 146 miljoen EUR (137 miljoen EUR op 31.12.2017)
- Bevestiging van de prognose van een bruto dividend voor het boekjaar 2018, betaalbaar in 2019: 5,50 EUR per gewoon aandeel (verdeeld over twee coupons)

Versnelde investeringen in zorgvastgoed

- 300 miljoen EUR aan investeringen in zorgvastgoed
- 50 % van de globale portefeuille geïnvesteerd in zorgvastgoed, dat inmiddels 1,9 miljard EUR vertegenwoordigt, hetzij een groei van 18 % tegenover 31.12.2017
- Stijging van de waarde van de portefeuille met 6,3 % tijdens de 12 voorbije maanden

Solide operationele prestaties:

- Stijging van de brutohuurinkomsten met 1,5 % tijdens de 12 voorbije maanden (bij ongewijzigde samenstelling)
- Stijging van de bezettingsgraad: 95,8 % (94,6 % op 31.12.2017), verbetering in alle sectoren
- 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 nieuwe kredietlijnen voor meer dan 300 miljoen EUR
- Balanstotaal van meer dan 4 miljard EUR
- Schuldratio: 43 % (44 % op 31.12.2017)

Vooruitzichten voor 2019:

- Behoudens belangrijke gebeurtenissen:
 - Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep: 6,74 EUR/aandeel, rekening houdend met een bruto investeringsprogramma momenteel geschat op 175 miljoen EUR voor 2019
 - Brutodividend voor het boekjaar 2019, betaalbaar in 2020: 5,60 EUR/gewoon aandeel

Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo: "2018 eindigt met solide resultaten die hoger liggen dan de vooruitzichten, en met een verbetering van onze bezettingsgraad. Wij hebben voor meer dan 300 miljoen EUR uitsluitend in zorgvastgoed geïnvesteerd. Dit is het drievoudige van wat Cofinimmo jaarlijks gemiddeld investeerde in deze sector. Deze versnelling illustreert onze wil om ons leiderschap in zorgvastgoed in Europa te versterken. Tegelijkertijd blijven we onze kantorenportefeuille optimaliseren door hem te centraliseren in het Central Business District van Brussel. "

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

Inhoudsopgave	
1. Samenvatting van de activiteiten sinds 01.01.2018	Blz. 3
2. Geconsolideerde kerncijfers	Blz. 4
3. Evolutie van de portefeuille	Blz. 6
4. Voornaamste gebeurtenissen in 2018	Blz. 7
5. Gebeurtenissen na 31.12.2018	Blz. 21
6. Operationele resultaten	Blz. 22
7. Beheer van de financiële middelen	Blz. 25
8. Beleid inzake duurzame ontwikkeling en beheer	Blz. 31
9. Andere gebeurtenissen	Blz. 32
10. Samenvatting van de geconsolideerde resultaten en rekeningen op 31.12.2018	Blz. 33
11. Vastgoedportefeuille	Blz. 39
12. Vooruitzichten 2019	Blz. 41
13. Informatie betreffende de aandelen en obligaties	Blz. 43
14. Corporate Governance	Blz. 47
15. Voornaamste risico's en onzekerheden	Blz. 49
16. Agenda 2019 van de aandeelhouder	Blz. 49
Bijlage: Geconsolideerd globaal resultaat – Schema Koninklijk Besluit van 13.07.2014	Blz. 51

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

1. Samenvatting van de activiteiten sinds 01.01.2018

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 (*'Caring, Living and Working – Together in Real Estate'*). Dankzij haar expertise heeft Cofinimmo doorheen het jaar 2018 haar leiderschap in zorgvastgoed in Europa versterkt.

Cofinimmo heeft haar groei in zorgvastgoed versneld door er 300 miljoen te investeren op een jaar. Dit is driemaal de gemiddelde investering van de voorbije boekjaren.

Naast de verwerving van een portefeuille van 17 woonzorgcentra in juni 2018, met een waarde van meer dan 170 miljoen EUR, heeft Cofinimmo in Duitsland een reeks andere operaties uitgevoerd, namelijk de verwerving van vijf woonzorgcentra en de afsluiting van een overeenkomst voor de verwerving van een psychiatrische kliniek in aanbouw. In Nederland werd geïnvesteerd in de verwerving van twee eerstelijnszorgcentra, een terrein voor de bouw van een orthopedische kliniek, een revalidatiecentrum, een woonzorgcentrum, en in de bouw van een zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking. In Frankrijk heeft Cofinimmo een nazorg- en revalidatiekliniek (SSR) verworven, dat momenteel in aanbouw is en uitgebaat zal worden door het Franse Rode Kruis.

Dankzij deze operaties vertegenwoordigt zorgvastgoed (1,9 miljard EUR, een groei van 18 % tegenover 31.12.2017) reeds meer dan 50 % van de portefeuille van de Groep, die 3,7 miljard EUR bereikt.

In het kantorenssegment bestond de belangrijkste operatie uit de verlening van een erfpachtrecht van 99 jaar op de kantoorgebouwen Egmont I en II, in het centrum van Brussel. Hierop werd een nettomeerwaarde van bijna 27 miljoen EUR gerealiseerd.

De Groep heeft overigens eind maart de herontwikkelingswerken aan het Belliard 40 gebouw (Brussel Central Business District of 'CBD') opgeleverd. De verwerving van het Kunst 27 gebouw (Brussel CBD), de afsluiting van een overeenkomst voor de verkoop van het Vorst 24 gebouw (Brussel Gedecentraliseerd), en de overdracht van de vastgoedrechten op de gebouwen Serenitas en Papiermolen (Brussel Gedecentraliseerd) illustreren de uitvoering van de strategie in het kantorenssegment. Deze strategie bestaat uit de vermindering van het aandeel van de portefeuille dat geïnvesteerd is in het gedecentraliseerde deel van Brussel ten voordele van gebouwen in het CBD.

Binnen de Publiek-Private Samenwerkingen werd het consortium CFE/Cofinimmo geselecteerd voor de realisatie van NEO II. Dit prestigieuze project werd door de architect Jean Nouvel ontworpen en bestaat uit de bouw van een congrescentrum tegen 2023, dat zal bijdragen tot de internationale uitstraling van Brussel.

Naast bovenstaande investeringen heeft Cofinimmo haar eigen vermogen versterkt via een openbare kapitaalverhoging voor ongeveer 155 miljoen EUR, die met succes werd afgesloten in juli 2018. Dit geeft haar bijkomende financiële mogelijkheden om haar groeiambities voort te zetten. Bovendien werden dit boekjaar nieuwe kredietlijnen afgesloten voor meer dan 300 miljoen EUR.

Dankzij de dynamiek die Cofinimmo heeft getoond op het vlak van investeringen en financiering, gekoppeld aan een efficiënt beheer van de bestaande portefeuille, heeft zij een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep kunnen realiseren van 145 miljoen EUR (hetzij 6,55 EUR per aandeel), tegenover 139 miljoen EUR (hetzij 6,53 EUR per aandeel) op 31.12.2017. Dit is hoger dan de vooruitzichten en het vorige boekjaar, en houdt rekening met de uitgifte van aandelen n.a.v. de kapitaalverhoging van juli. Het nettoresultaat bedraagt 146 miljoen EUR (hetzij 6,58 EUR per aandeel) op 31.12.2018, tegenover 137 miljoen EUR (hetzij 6,45 EUR per aandeel) op 31.12.2017.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

Deze resultaten bevestigen dat de Raad van Bestuur aan de Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2019 een brutodividend¹ van 5,50 EUR per aandeel zal voorstellen voor het boekjaar 2018, betaalbaar in mei 2019.

Behoudens onvoorziene gebeurtenissen bedragen de vooruitzichten voor het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep 6,74 EUR per aandeel voor het boekjaar 2019, terwijl het brutodividend betaalbaar in 2020, vooropgesteld wordt op 5,60 EUR per gewoon aandeel, rekening houdend met een bruto investeringsprogramma momenteel geschat op 175 miljoen EUR voor 2019.

2. Geconsolideerde kerncijfers

2.1. Algemene gegevens

(x 1 000 000 EUR)	31.12.2018	31.12.2017
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 728	3 508
(x 1 000 EUR)	31.12.2018	31.12.2017
Vastgoedresultaat	211 729	209 943
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	173 923	172 047
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep	145 004	139 090
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	- 3 353	1 063
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	3 962	- 2 791
Nettoresultaat – aandeel Groep	145 613	137 362
	31.12.2018	31.12.2017
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* ²	1,01 %	1,00 %
Operationele marge*	82,1 %	81,9 %
Gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten ³ (in jaren)	11	10
Bezettingsgraad ⁴	95,8 %	94,6 %
Brutohuurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille ⁵	6,5 %	6,7 %
Nettohuurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille ⁶	5,9 %	6,1 %
Schuldgraad ⁷	43,0 %	43,8 %
Gemiddelde schuldenlast ⁸	1,9 %	1,9 %
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	4	5

¹ Dit dividend zal over twee coupons verdeeld worden: coupon nr. 33, geschat op 2,74 EUR, werd op 20.06.2018 onthecht en coupon nr. 34, geschat op 2,76 EUR, werd nog niet onthecht. Beide coupons zullen gelijktijdig vanaf 15.05.2019 uitbetaald worden.

² 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.

³ Tot aan de eerste opzegingsmogelijkheid voor de huurder.

⁴ Berekend in functie van de reële huren (uitgezonderd activa bestemd voor verkoop) en, voor leegstaande ruimten, van de huurwaarde geschat door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen.

⁵ Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand, gedeeld door de waarde van de portefeuille inclusief notariële kosten en registratierechten, exclusief ontwikkelingsprojecten en activa bestemd voor verkoop.

⁶ Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand en verminderd met de rechtstreekse kosten, gedeeld door de waarde van de portefeuille inclusief notariële kosten en registratierechten, exclusief ontwikkelingsprojecten en activa bestemd voor verkoop.

⁷ Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving als: Financiële en andere schulden / Totaal der activa.

⁸ Bankmarges inbegrepen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

2.2. Gegevens per aandeel¹

(in EUR)	31.12.2018	31.12.2017
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*	6,55	6,53
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	- 0,15	0,05
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	0,18	- 0,13
Nettoresultaat - aandeel Groep*	6,58	6,45

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 worden geraadpleegd (www.cofinimmo.com/investeerders/verslagen-presentaties).

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	31.12.2018	31.12.2017
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in reële waarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2017*	90,71	83,76
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ³ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2017*	95,42	88,10

Om de intrinsieke waarde van het aandeel op 31.12.2018 te vergelijken met de beurskoers van dezelfde dag, moet rekening gehouden worden met de onthechting van coupon 33. Deze vond samen met de lancering van de kapitaalverhoging plaats op 20.06.2018. Ter herinnering: coupon 33 geeft recht op het *pro rata temporis* dividend 2018 voor de periode 01.01.2018 tot 01.07.2018. Rekening houdend met dit element, wordt de intrinsieke waarde van het aandeel op 31.12.2018, ex coupon 33⁴, geschat op 88,25 EUR in reële waarde en op 92,96 EUR in investeringswaarde.

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	31.12.2018	31.12.2017
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief in reële waarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2017	90,58	83,61
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ³ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2017	95,28	87,94

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 verwaterd nettoactief per aandeel op 31.12.2017 en 31.12.2018 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 hadden. Ook werden 34 350 eigen aandelen van het stock option plan in 2018 in rekening gebracht bij de berekening van hogervermelde indicator aangezien ze een winstbevorderende impact hebben.

¹ Gewone en bevoorrechte aandelen.

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

³ Investeringswaarde: vóór aftrek van de transactiekosten.

⁴ Hoewel coupon 33 geschat is op 2,74 EUR per gewoon aandeel, bedraagt het effect van zijn onthechting op de intrinsieke waarde 2,46 EUR per aandeel (berekend op basis van alle gewone en bevoorrechte aandelen vóór de kapitaalverhoging).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

2.3. Prestatie-indicatoren overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel¹

(in EUR per aandeel)	31.12.2018 ²	31.12.2017 ³
EPRA Resultaat*	6,55	6,53
EPRA verwaterd resultaat*	6,54	6,52
(in EUR per aandeel)	31.12.2018	31.12.2017
EPRA Netto-Actiefwaarde (NAW)*	94,76	93,26
EPRA Aangepaste NAW (NNNAW)*	92,48	91,24
	31.12.2018	31.12.2017
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)*	5,6 %	5,6 %
EPRA Aangepast NIR*	5,7 %	5,7 %
EPRA Huurleegstand*	4,3 %	5,5 %
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)*	23,2 %	23,3 %
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)*	19,1 %	19,8 %

3. Evolutie van de portefeuille

Sector	Netto investeringen/ desinvesteringen in de loop van 2018	Netto investeringen/ desinvesteringen in de loop van het vierde kwartaal van 2018	Reële waarde op 31.12.2018	Referentie
Zorgvastgoed	306 miljoen EUR ⁴	30 miljoen EUR	1,9 miljard EUR	4.1 tot 4.4
Distributienetten	- 2 miljoen EUR	1 miljoen EUR	0,6 miljard EUR	4.5
Kantoren	- 3 miljoen EUR	22 miljoen EUR	1,3 miljard EUR	4.6
TOTAAL	230 miljoen EUR	53 miljoen EUR	3,7 miljard EUR	/

¹ 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.

² Overeenkomstig de 'EPRA Best Practice Recommendations', werden de in 2011 uitgegeven OTA en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties die op 31.12.2018 'out-of-the-money' waren, niet opgenomen in de berekening van 'EPRA Verwaterd Resultaat', 'EPRA NAW' en 'EPRA NNNAW' op die datum. 22 650 eigen aandelen van het stock option plan waren op die 31.12.2018 'in-the-money' en werden bijgevolg opgenomen in de berekening van bovenvermelde indicatoren.

³ 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.

⁴ Waarvan 289 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen en 17 miljoen EUR aan vorderingen van financiële leasing.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

4. Voornaamste gebeurtenissen in 2018

4.1. Zorgvastgoed in Duitsland:

- **Investerings in 2018: 257 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 31.12.2018: 397 miljoen EUR (31 sites)**

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Langelsheim**

Op 09.04.2018 verwierf de Cofinimmo Groep het woonzorgcentrum 'Seniorenresidenz Langelsheim' in Langelsheim in de deelstaat Nedersaksen voor 8 miljoen EUR.

De instelling, gebouwd in 2004 en uitgebreid in 2010, beschikt over een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 4 500 m² en telt bijna 80 bedden. Ze wordt uitgebaat door Convivo Holding GmbH, waarmee Cofinimmo een 'Dach und Fach'-huurovereenkomst¹ sloot met een vaste looptijd van 20 jaar, met twee verlengingsopties van vijf jaar. De huur zal geïndexeerd worden op basis van de Duitse consumentenprijsindex. Het initieel brutohuurrendement bedraagt ongeveer 6,5 %.

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Niebüll**

Op 23.04.2018 werd Cofinimmo eigenaar van het woonzorgcentrum 'Pflegeheim Seniorenwohnanlage Niebüll-Gath' in Niebüll in de deelstaat Sleeswijk-Holstein, nabij de grens met Denemarken. De aankoopprijs bedroeg iets meer dan 8 miljoen EUR.

Het centrum, gebouwd in 1997, beschikt over ongeveer 100 bedden en een bovengrondse oppervlakte van bijna 6 300 m². Het wordt uitgebaat door Alloheim Senioren Residenzen, waarmee Cofinimmo een 'Dach und Fach'-huurovereenkomst¹ sloot, met een vaste looptijd van 20 jaar, met twee verlengingsopties van vijf jaar. De huur zal worden geïndexeerd volgens de Duitse consumentenprijsindex. Het initieel brutohuurrendement bedraagt ongeveer 6,5 %.

- **Verwerving van een portefeuille van 17 woonzorgcentra**

Op 15.06.2018 verwierf de Cofinimmo Groep 17 woonzorgcentra in Duitsland met een waarde van meer dan 170 miljoen EUR via de verwerving van 94,9 % van de aandelen van 14 bedrijven die eigenaar waren van deze activa. Het initieel brutohuurrendement van de transactie bedraagt ongeveer 5,5 %.

Eén instelling was in aanbouw op het moment van de verwerving en werd opgeleverd in oktober 2018. De 17 activa worden uitgebaat. De totale portefeuille biedt een capaciteit van bijna 1 500 bedden, verdeeld over meer dan 75 000 m².

¹ De eigenaar draagt voornamelijk de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

De 17 verworven woonzorgcentra worden verhuurd aan de uitbater Stella Vitalis, waarmee Cofinimmo een 'Dach und Fach'-huurovereenkomst¹ sloot met een vaste looptijd van 30 jaar. De huur zal geïndexeerd worden op basis van de Duitse consumentenprijsindex.

Stella Vitalis is een Duitse uitbater die opgericht is in 2006 en gespecialiseerd is in de verzorging en huisvesting van senioren. De Groep baat momenteel meer dan 1 600 bedden uit op bijna 20 locaties in Duitsland en beschikt daarmee over een totale oppervlakte van bijna 100 000 m². Stella Vitalis telt meer dan 1 300 personeelsleden.

Deze transactie, de belangrijkste van Cofinimmo in Duitsland, is een belangrijke mijlpaal en bezorgt Cofinimmo een belangrijke positie in de zorgvastgoedsector in het land.

Eind december 2018 hebben Cofinimmo en Stella Vitalis een overeenkomst afgesloten voor de aanpassing van de huurovereenkomsten van de 17 woonzorgcentra die in juni 2018 verworven werden. Dit vertaalt zich in een stijging van de jaarlijkse brutohuurinkomsten met 0,5 miljoen EUR voor het geheel van de 17 sites, en leidt tot een bijkomende verwervingsprijs van de aandelen van de vennootschappen die de activa bezitten. Het brutohuurrendement na de aanpassing bedraagt ongeveer 5,5 % voor een conventionele waarde van meer dan 170 miljoen EUR.



Seniorenzentrum Weil am Rhein - Weil am Rhein (DE)



Seniorenzentrum Alsdorf - Alsdorf (DE)



Seniorenzentrum Haus Hüttener Berge - Ascheffel (DE)



Seniorenzentrum Weilerwist - Weilerwist (DE)

¹ De eigenaar draagt voornamelijk de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Bad Sassendorf¹**

Op 09.07.2018 tekende de Groep Cofinimmo 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 verwervingsprijs van 15 miljoen EUR werd betaald in augustus 2018, bij de opheffing van de voorwaarden (hoofdzakelijk van administratieve aard).



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'² werd afgesloten voor een vaste looptijd van 20 jaar.

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

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Riesa³**

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'² met een looptijd van 25 jaar ondertekende. Het initieel brutohuurrendement bedraagt bijna 6 %. De huur zal geïndexeerd worden op basis van de Duitse consumentenprijsindex.

¹ Zie ook het persbericht van 09.07.2018 op onze website.

² De eigenaar draagt voornamelijk de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw.

³ Zie ook de persberichten van 19.12.2017 en 16.07.2018 op onze website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Montabaur¹**

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. Zij 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'²-huurovereenkomst heeft ondertekend voor een resterende vaste looptijd van 24 jaar. Het initieel brutohuurrendement bedraagt ongeveer 6 %. De huur zal geïndexeerd worden op basis van de Duitse consumentenprijsindex.

- **Verwerving van een psychiatrische kliniek in aanbouw in Kaarst³**

Cofinimmo ondertekende op 23.10.2018 een overeenkomst, onder voorwaarden, voor 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 is gespecialiseerd in de behandeling en begeleiding van patiënten met een depressie of burn-out. Het gebouw zal een bovengrondse oppervlakte hebben van meer dan 7 800 m² en ongeveer 70 bedden, alsook 20 plaatsen in de dagkliniek tellen. De bouwwerken zijn net gestart. De oplevering wordt verwacht in het voorjaar van 2020.

De inrichting zal uitgebaat worden door Oberberg GmbH. De investering zal ongeveer 22 miljoen EUR bedragen en zal een initieel brutorendement van om en bij 6 % genereren. De betaling van de prijs en de eigendomsoverdracht zullen gebeuren bij de oplevering van de werken.

De huurovereenkomst met Oberberg zal van het type 'Dach und Fach'² zijn, met een vaste looptijd van 20 jaar en met twee verlengopties voor vijf jaar. De huur zal geïndexeerd worden op basis van de Duitse consumentenprijsindex.

¹ Zie ook het persbericht van 11.09.2018 op onze website.

² De eigenaar draagt voornamelijk de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw.

³ Zie ook het persbericht van 23.10.2018 op onze website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

4.2. Zorgvastgoed in Nederland:

- **Investeringen in 2018: 17 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 31.12.2018: 210 miljoen EUR (32 sites)**

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Begin van de bouw van een zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking in Gorinchem**

Op 01.03.2018 ging de bouw van een zorgcentrum voor mensen met een verstandelijke beperking in Gorinchem, in de provincie Zuid-Holland van start. Ter herinnering, Cofinimmo verwierf begin oktober 2017 een stuk grond voor de bouw van deze instelling¹. Het centrum, opgeleverd begin 2019 (zie paragraaf 5.3 hieronder) beschikt over een capaciteit van ongeveer 40 bedden, verdeeld over een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 2 500 m². Het budget van de werken bedraagt 4 miljoen EUR. Het centrum wordt uitgebaat door de Nederlandse Stichting Philadelphia Zorg, waarmee Cofinimmo een 'dubbel netto'-huurovereenkomst met een looptijd van 15 jaar ondertekende. Het initieel brutohuurrendement bedraagt ongeveer 6,5 %.

- **Verwerving van een eerstelijnszorgcentrum in Oisterwijk²**

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 zij verwierf in mei 2017, namelijk het eerstelijnszorgcentrum De Voorste Stroom en Oisterwijk Kliniek.

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 Healthcare³ vanaf de verwerving.

De verschillende huurders zullen individueel een 'dubbel netto'⁴ huurovereenkomst ondertekenen, of hebben dit al gedaan. De huur zal jaarlijks geïndexeerd worden 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.

¹ Zie ook het persbericht van 08.02.2018 op onze website.

² Zie ook het persbericht van 13.07.2018 op onze website.

³ 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.

⁴ De eigenaar draagt voornamelijk de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

- **Verwerving van een revalidatiecentrum en woonzorgcentrum in Rotterdam¹**

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 geriatriesch revalidatiecentrum en een in 1999 gebouwd woonzorgcentrum gevestigd. De opschortende voorwaarden werden opgeheven op 19.12.2018.

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 volledige looptijd van de werken, die in verschillende fasen zullen verlopen en waarvan de oplevering is gepland tegen medio 2021. De nieuwe gebouwen zullen een bovengrondse oppervlakte van bijna 11 000 m² bieden. Ze zullen beschikken over 27 plaatsen in revalidatie, 60 plaatsen in geriatriesche 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'² -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 huur zal jaarlijks geïndexeerd worden op basis van de Nederlandse consumentenprijsindex. Het initieel brutohuurrendement van de transactie zal ongeveer 6 % bedragen na de werken.

- **Verwerving van een eerstelijnszorgcentrum in Oud-Beijerland³**

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 '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 (apotheker, huisartsen,

¹ Zie ook het persbericht van 20.07.2018 op onze website.

² De eigenaar draagt voornamelijk de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw.

³ Zie ook ons persbericht van 27.09.2018 op onze website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

fysiotherapeuten), met individuele huurcontracten, jaarlijks geïndexeerd volgens de Nederlandse consumentenprijsindex en van het type 'dubbel netto'¹. De gemiddelde gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten bedraagt 14 jaar. Het initieel brutohuurrendement bedraagt meer dan 6 %.

- **Verwerving van een terrein voor de bouw van een orthopedische kliniek in de stad Rijswijk²**

Een dochtervennootschap van Cofinimmo heeft op 22.10.2018 een terrein verworven voor de bouw van een orthopedische kliniek in de stad Rijswijk, tussen Delft en Den Haag, voor minder dan 2 miljoen EUR.

Dit sleutelklaar bouwproject, in opdracht van Cofinimmo, past in de uitbreidingsplannen van uitbater Bergman Clinics voor de bestaande kliniek die net aan de overkant van de weg ligt. Cofinimmo had hiervoor in 2013 al een oud kantoorgebouw omgebouwd naar de huidige kliniek. Beide gebouwen zullen worden verbonden door een voetgangersbrug.

De vaste investering voor de nieuwe orthopedische kliniek bedraagt ongeveer 10 miljoen EUR. De bouwgrond is hierbij inbegrepen. Het gebouw krijgt verblijfkamers en consultatieruimtes, verspreid over een totale bovengrondse oppervlakte van bijna 4 000 m². Ook voorziet Cofinimmo ongeveer 100 parkeerplaatsen op het gelijkvloers. Bovendien komt er in de bestaande kliniek een nieuwe operatiekamer. De bouwwerken starten binnen een korte termijn en de oplevering wordt verwacht tegen het vierde kwartaal van 2019. Het oude gebouw dat momenteel op het recent verworven terrein staat, wordt gesloopt.

Cofinimmo en Bergman Clinics hebben een 'triple netto'-huurovereenkomst³ voor 15 jaar ondertekend. Die gaat in vanaf de oplevering van de werken, met een verlengoptie van tien jaar. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de Nederlandse consumentenprijsindex en het bruto initiële huurrendement zal meer dan 6 % bedragen.

¹ De eigenaar draagt voornamelijk de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw.

² Zie ook het persbericht van 22.10.2018 op onze website.

³ De verzekeringen, de belastingen en het onderhoud worden gedragen door de huurder.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

4.3. Zorgvastgoed in België:

- **Investeringen in 2018: 11 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 31.12.2018: 880 miljoen EUR (57 sites)**

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Oplevering van de renovatie- en uitbreidingswerken van een woonzorgcentrum in Aartselaar**



Woonzorgcentrum Zonnewende – Aartselaar (BE)

Op 18.04.2018 werden de renovatie- en uitbreidingswerken van het woonzorgcentrum Zonnewende in Aartselaar opgeleverd. Door deze uitbreiding konden 13 bijkomende assistentiewoningen worden gecreëerd, waardoor de totale capaciteit van het centrum werd verhoogd tot ongeveer 200 bedden, verdeeld over een bovengrondse oppervlakte van meer dan 13 000 m². Het budget van de werken bedroeg ongeveer 7 miljoen EUR. Op het moment van de oplevering sloot Cofinimmo een 'triple netto'-huurovereenkomst¹ met een vaste looptijd van 20 jaar met de uitbater-huurder Senior Living Group (Groep Korian). Het initieel brutohuurrendement bedraagt ongeveer 6,5 %.

- **Renovatie en uitbreiding van twee woonzorgcentra²**

In 2018 zette Cofinimmo de renovatie- en uitbreidingswerken verder van twee woonzorgcentra in België: Residentie De Nootelaer in Keerbergen en Residentie Zonneweelde in Rijmenam. Bij de oplevering van de werkzaamheden zal Cofinimmo voor elke vestiging een 'triple netto'-huurovereenkomst¹ sluiten met de uitbater Senior Living Group (Groep Korian). De initiële brutohuurrendementen zullen tussen 6,0 % en 6,5 % bedragen.

Naam van de instelling	De Nootelaer - Keerbergen	Zonneweelde - Rijmenam
Bovengrondse oppervlakte na de werken	2 000 m ²	15 000 m ²
Totaal aantal bedden na de werken	43	160 + 35 assistentiewoningen
Geschat einde van de werken	T1 2019	T1 2021
Geschat budget van de werken	3 miljoen EUR	15 miljoen EUR

¹ De verzekeringen, de belastingen en het onderhoud worden gedragen door de huurder.

² Zie ook ons persbericht van 25.07.2016 op onze website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

4.4. Zorgvastgoed Frankrijk:

- **Investerings in 2018: 21 miljoen EUR**
- **Desinvesterings in 2018: 0,9 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 31.12.2018: 394 miljoen EUR (49 sites)**

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Renovatie- en uitbreidingswerken van een nazorg- en revalidatiekliniek (SSR) in Esvres-sur-Indre¹**

In de loop van 2018 ging Cofinimmo verder met de renovatie- en uitbreidingswerken aan de nazorg- en revalidatiekliniek (Soins de Suite et de Réadaptation, SSR) Domaine de Vontes in Esvres-sur-Indre. Het budget van de werken wordt geraamd op ongeveer 8 miljoen EUR. Bij de oplevering van de werken, voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2019, zal Cofinimmo een 'dubbel netto'-huurovereenkomst² met een looptijd van 12 jaar sluiten met de uitbater Inicéa. Het initieel brutohuurrendement zal tussen 6,0 % en 6,5 % bedragen.

- **Verwerving van een nazorg- en revalidatiekliniek in Chalon-sur-Saône³**

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 bouwlease voor een looptijd van 40 jaar. De verwervingsprijs bedraagt ongeveer 20 miljoen EUR, waarvan een eerste schijf werd betaald op het moment van de verwerving.

De instelling ligt in een gezamenlijke ontwikkelingszone (Zone d'Aménagement Concertée), 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'-huurovereenkomst² 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 huurprijzen. Bij het verlopen van de bouwlease zullen de muren van de kliniek automatisch toekomen aan het Franse Rode Kruis.

- **Verwerving van de nazorg- en revalidatiekliniek in Nans-les-pins**

Op 06.11.2018 heeft de Cofinimmo groep de instelling 'Sainte Baume', dat in Nans-les-pins ligt en sinds 2014 leegstond, verkocht voor minder dan 1 miljoen EUR. Dit is in lijn met de laatste reële waarde (op 30.09.2018) bepaald door de onafhankelijke deskundige van Cofinimmo.

¹ Zie ook ons persbericht van 25.07.2016 op onze website.

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

³ Zie ook het persbericht van 01.08.2018 op onze website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

4.5. Vastgoed van distributienetten:

- **Investeringen in 2018: 5 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2018: 6 miljoen EUR**
- **Portefeuille vastgoed van distributienetten op 31.12.2018: 561 miljoen EUR**

4.5.1. Pubstone

- **Verkoop van 22 cafés/restaurants van de Pubstoneportefeuille**

In de loop van 2018 verkocht de Cofinimmo Groep 22 cafés/restaurants van de Pubstone-portefeuille voor een totaal bedrag van ongeveer 5 miljoen EUR, een bedrag dat de reële waarde van de activa op 31.12.2017 overstijgt.

4.5.2. Cofinimur

- **Verkoop van zes verzekeringsagentschappen van de Cofinimur I-portefeuille**

In de loop van 2018 verkocht de Cofinimmo Groep zes verzekeringsagentschappen van de Cofinimur I-portefeuille voor een totaal bedrag van ongeveer 1 miljoen EUR, een bedrag dat de reële waarde van de activa op 31.12.2017 overstijgt.

4.6. Kantoren:

- **Investeringen in 2018: 34 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2018: 107 miljoen EUR**
- **Kantorenportefeuille op 31.12.2018: 1 257 miljoen EUR (84 sites)**

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Oplevering van de herontwikkelingswerken van het gebouw Belliard 40**

Op 20.03.2018 werd de heropbouw van het kantoorgebouw Belliard 40, in het hart van de Europese wijk van Brussel (Brussel CBD), opgeleverd. Het gebouw werd ontworpen door architect Pierre Lallemand en het bureau Art & Build en biedt nagenoeg 19 000 m² kantoorruimte, 200 m² winkelruimtes en bijna 20 appartementen. De architectuur is gedurfd en opgebouwd rond een volume bovenop twee andere volumes en een vijf verdiepingen hoog, transparant atrium dat vanaf de Belliardstraat zicht geeft op een binnentuin aan de achterzijde van het gebouw. Het gebouw is deels teruggetrokken van de Belliardstraat en biedt aldus plaats voor een luchtige openbare ruimte langs het trottoir. Hiermee wordt het aanzicht van deze drukke Brusselse verkeersader aanzienlijk gewijzigd. Het gebouw voldoet aan de beste normen op het vlak van technische prestaties en is 100 % passief op het vlak van energieverbruik. Het budget van de werken bedroeg 48 miljoen EUR inclusief btw.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

- **Ondertekening van een erfpacht van 99 jaar op de kantoorgebouwen Egmont I en II en realisatie van een nettomeerwaarde van 27 miljoen EUR**

De kantoorgebouwen Egmont I (36 616 m²) en Egmont II (16 262 m²), gelegen in het centrum van Brussel (Central Business District), zijn tot 31.05.2031 verhuurd aan de Regie der Gebouwen en huisvesten de Federale Overheidsdiensten Buitenlandse Zaken, Buitenlandse Handel en Ontwikkelingssamenwerking.

Op 13.02.2018 kocht Cofinimmo voor ongeveer 232 miljoen EUR de toekomstige huurgelden van de overeenkomst met de Regie der Gebouwen die ze in 2009 had afgestaan aan BNP Paribas Fortis, terug.

Op 03.04.2018 ondertekenden Cofinimmo en Egmont Luxemburg SARL een investeringsvehikel opgericht door een Zuid-Koreaanse financiële instelling, een akte die betrekking heeft op de vestiging van een zakelijk recht van erfpacht met een looptijd van 99 jaar op de gebouwen Egmont I en II. Cofinimmo zal het tréfonds van beide gebouwen op de actiefzijde van haar balans behouden.

De erfpacht wordt verleend tegen de betaling aan Cofinimmo van een eerste pacht van ongeveer 370 miljoen EUR, exclusief rechten. Dit bedrag is hoger dan de reële waarde van de twee gebouwen in de balans van Cofinimmo op 31.12.2017 (107 miljoen EUR), verhoogd met de terugkoop prijs van de huurvorderingen. De netto gerealiseerde meerwaarde voor Cofinimmo op de operatie bedraagt bijna 27 miljoen EUR. Bovendien zal de erfpachter tijdens de volledige looptijd van de erfpacht ook een jaarlijkse vergoeding van 20 000 EUR aan Cofinimmo storten.

Rekening houdend met een huurprijs van het lopende jaar van ongeveer 17 miljoen EUR, komt de eerste pacht overeen met een brutohuurrendement van 4,52 %. Op basis van de huurwaarde van de activa zoals zij werd geschat door een onafhankelijk waarderingsdeskundige, bedraagt het brutohuurrendement van de transactie 3,30 %. Gedurende de volledige looptijd dat beide gebouwen in haar bezit waren, realiseerde Cofinimmo een intern rendement van 10,4 %.

- **Overdracht van vastgoedrechten in de gedecentraliseerde zone van Brussel:**

Op 14.12.2018 tekende Cofinimmo overeenkomsten voor het vestigen van een erfpachtrecht van 99 jaar (ten gunste van BPI Real Estate Belgium tegen ten laatste 30.06.2020) op de kantoorgebouwen Serenitas¹ en Papiermolen², gelegen in de gedecentraliseerde zone van Brussel. Het totaal bedrag belooft 27 miljoen EUR. Dit bedrag is hoger dan de laatste reële waarde (op 30.09.2018) bepaald door de onafhankelijke deskundigen van Cofinimmo. De gebouwen Serenitas en Papiermolen werden in het begin van de jaren 2000 aangekocht en vertegenwoordigen bijna 23 000 m².

BPI Real Estate Belgium NV is een vennootschap van de Belgische industriële groep CFE. Aangezien deze laatste een deelnemingsverhouding heeft met dochterondernemingen van Cofinimmo nv (BPG CONGRES nv en BPG HOTEL nv) sinds 13.11.2018, worden de bepalingen van de artikelen 37 §1 en 49 §2 van de wet van 12 mei 2014 inzake de gereglementeerde vastgoedvennootschappen toegepast. De door artikel 37 §2 van dezelfde wet is beschikbaar in het persbericht van 24.12.2018, beschikbaar op onze website.

¹ Gelegen aan de Van Nieuwenhuyselaan 2 en 6 te 1160 Oudergem.

² Gelegen aan de Papiermolenstraat 55 te 1160 Oudergem.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

- **Ondertekening van een onderhandse overeenkomst voor de verkoop van het kantoorgebouw Vorst 24 in de gedecentraliseerde zone van Brussel:**

Op 21.12.2018 sloot Cofinimmo een onderhandse overeenkomst met betrekking tot de verkoop van het gebouw Vorst 24 in de gedecentraliseerde zone van Brussel voor een totaal bedrag van ongeveer 6 miljoen euro. Dit bedrag is hoger dan de laatste reële waarde (op 30.09.2018) bepaald door de onafhankelijke deskundige van Cofinimmo.

Ter herinnering: het gebouw Vorst 24, opgetrokken in 1997 en gerenoveerd in 2016, staat momenteel leeg.

De authentieke akte zou ondertekend moeten worden tegen ten laatste eind maart 2019.

- **Aankoop van een kantoorgebouw in de Europese wijk (Brussel CBD):**



Op 19.12.2018 heeft Cofinimmo 100 % van de aandelen verworven van de vennootschap die eigenaar is van het kantoorgebouw Kunst 27, gelegen aan de Kunstlaan, in het hart van de Europese wijk van Brussel (Brussel CBD). Het gebouw werd volledig gerenoveerd in 2009 en biedt een kantooroppervlakte van ongeveer 3 500 m² en bijna 300 m² commerciële ruimte op de begane grond. Het gebouw Kunst 27 wordt voor 100 % bezet door verschillende huurders en heeft het BREEAM 'Very Good'-certificaat gekregen.

De conventionele waarde voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt ongeveer 20 miljoen EUR. Het initieel brutohuurrendement ligt tussen 4,5 % en 5 %.

- **Herontwikkelingswerken van het gebouw Quartz**

Het bestaande gebouw in Brussel CBD, dat leegstond sinds januari 2017, werd volledig afgebroken. Het nieuwe project, waarvoor een architectuurwedstrijd werd uitgeschreven, voorziet integrale glasgevels, met onder meer een uitzicht op de binnentuin vanuit de Jozef II-sstraat. Het zal 8 600 m² moderne en moduleerbare kantoren over acht verdiepingen aanbieden. Op het dak zal een terras worden ingericht. De Cofinimmo Groep ambieert een BREEAM 'Excellent' milieucertificaat voor dit project. De werken zullen in principe beëindigd in het eerste halfjaar van 2020. Het budget van de werken is op 24 miljoen EUR geraamd.

- **Opening van drie nieuwe Flex Corners®**

In de loop van 2018 openden drie nieuwe Flex Corner® de deuren in de gebouwen Omega Court (fase II), Kolonel Bourg 122 (Brussel Gedecentraliseerd) en Kunst 46 (Brussel CBD). Deze flexibele huuroplossing wordt voortaan aangeboden in tien gebouwen van de portefeuille van de Groep en is gericht op de behoeften van kleine en middelgrote ondernemingen, start-ups en tijdelijke structuren die op zoek zijn naar kleine kantoorruimten voor een beperkte periode.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

- **Vorst 23-25 site**

Sinds april 2016 was het Amerikaanse State Departement geïnteresseerd in de site Vorst 23-25 (Brussel Gedecentraliseerd) voor de eventuele verhuis van de Amerikaanse ambassades aan het Belgisch Koninkrijk en aan de Europese Unie. De onderhandelingen tussen Cofinimmo en het Amerikaanse State Department werden verdergezet tot de zomer van 2018. Het Amerikaanse State Department heeft de vennootschap laten weten dat zij niet langer geïnteresseerd zijn in de site Vorst 23-25. Door deze terugtrekking kan Cofinimmo nieuwe mogelijkheden bestuderen voor een nieuwe activiteit op de site, in het kader van een economisch leefbaar project.

Commerciële activiteit

In de loop van 2018 werden heronderhandelingen en nieuwe huurovereenkomsten ondertekend voor in totaal meer dan 61 595 m² kantoren. De belangrijkste transacties worden opgelijst in de onderstaande tabel.

Segment	Naam van de instelling	Type transactie	m ²
Brussel Gedecentraliseerd	Bourget 42	Heronderhandeling	5 055
Brussel Gedecentraliseerd	Bourget 42 (C2)	Verhuur	4 169
Brussel Gedecentraliseerd	Vorst 280	Heronderhandeling	3 654
Brussel Periferie	Culligan 28	Heronderhandeling	3 489
Brussel Leopoldwijk	Wet 227	Heronderhandeling	3 242
Brussel Leopoldwijk	Wet 34	Heronderhandeling	3 122
Brussel Leopoldwijk	Belliard 40	Verhuur	2 916
Brussel Periferie	Culligan 2E	Heronderhandeling	2 675

Van de 85 250 m² die mogelijk opgezegd konden worden in 2018:

- werd 68 % van het leegstandrisico in 2018 gevrijwaard.
- wordt 30 % van de risicovolle oppervlakten heronderhandeld.
- werd 2 % van de oppervlakten opgezegd, zonder dat ze hetzelfde jaar opnieuw verhuurd werden.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

4.7. Publiek-Private Samenwerkingen:

Het consortium CFE/Cofinimmo zal het congrescentrum 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 een congrescentrum en een aansluitend luxehotel. Het complex zal zich op het Heizelplateau, naast het Atomium, ten noorden van Brussel bevinden.

Neo II wil de rol van Brussel als internationale conferentiestad bevestigen. Dit prestigieus congrescentrum van ongeveer 49 000 m² zal gelijktijdig meer dan 5 000 deelnemers van verschillende evenementen, zoals internationale congressen, voorstellingen en vergaderingen, 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 beroep gedaan op de hedendaagse Franse architect met internationale bekendheid 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 het begin van 2019 ondertekend worden. De bouwwerken zullen van start gaan na het verkrijgen van de vergunningen, voorzien in 2020. Zij zouden 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 op het einde 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 uitgebreide ervaring in het beheer van hotelinfrastructuur, gecombineerd met MICE¹ infrastructuur over heel Europa.

¹ MICE: Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

5. Gebeurtenissen na 31.12.2018

5.1. Verkoop van een gebouw met assistentiewoningen te Oud Turnhout

Op 10.01.2019 heeft Cofinimmo het gebouw met assistentiewoningen, dat naast het woonzorgcentrum op de site "t Smeedeshof" ligt, verkocht voor 16 miljoen EUR. Dit bedrag is hoger dan de laatste reële waarde (op 31.12.2018) bepaald door de onafhankelijke deskundige van Cofinimmo.

5.2. Afsluiting van afdekkingsinstrumenten

In januari 2019 heeft Cofinimmo twee nieuwe IRS afgesloten voor elk 50 miljoen EUR, voornamelijk voor de jaren 2022 en 2023.

5.3. Begin van de bouw van een zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking in Gorinchem (Nederland)

De bouwwerkzaamheden voor een zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking in Gorinchem, in de provincie Zuid-Holland, zijn zoals gepland op 01.02.2019 opgeleverd (zie paragraaf 4.2 hierboven).

5.4. Verwerving van een woonzorgcentrum in Velp (Nederland)

Begin februari 2019 verwierf Cofinimmo via haar dochteronderneming Superstone NV het woonzorgcentrum 'Kastanjehof' voor ongeveer 4 miljoen EUR. Het gebouw is verhuurd aan Stichting Attent Zorg en Behandeling via een 'dubbel netto'¹ huurovereenkomst met een resterende looptijd van negen jaar. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement bedraagt ongeveer 5,5 %.

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

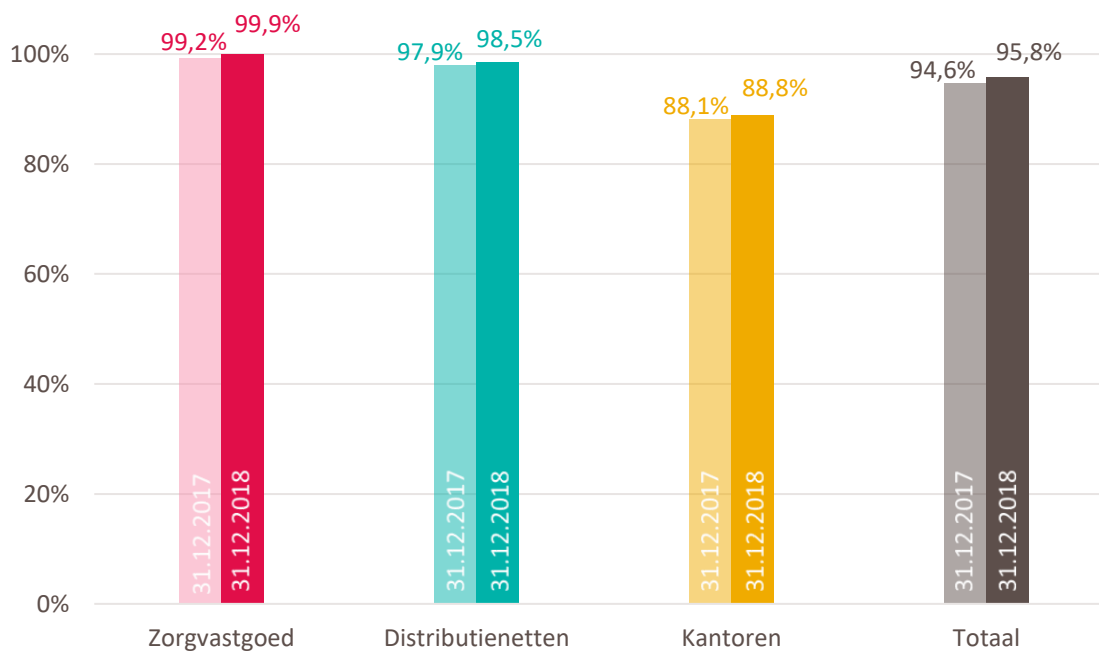
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

6. Operationele resultaten

6.1. 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:



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

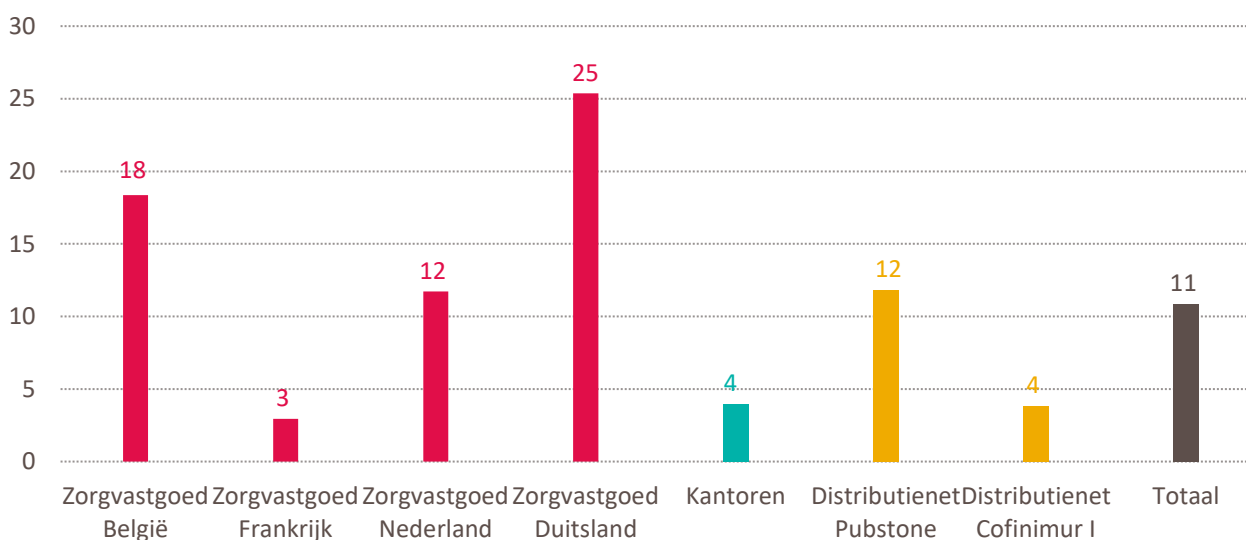
6.2. Belangrijkste huurders

Huurders	Contractuele huren	Gemiddelde resterende looptijd (in jaren)
Korian Groep	16,0 %	10,2
AB InBev	12,8 %	11,8
Armonea	10,6 %	18,1
Belgische overheidssector	7,2 %	6,1
Stella Vitalis	4,2%	29,5
Top 5 huurders	50,9 %	13,3
Orpea	3,8 %	8,2
MAAF	3,4 %	3,8
Aspria	3,1 %	26,0
RTL	1,4 %	3,3
Azurit	1,1 %	24,0
Top 10 huurders	63,7 %	13,1
Top 20 huurders	71,8 %	12,5
Overige huurders	28,2 %	6,7
TOTAAL	100 %	10,9

De huurders uit de overheidssector vertegenwoordigen 20 % van de kantorenportefeuille.

6.3. Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

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



Indien geen enkele opzegoptie wordt uitgeoefend, m.a.w. indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurcontracten in hun oppervlakten blijven, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten 11 jaar.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

6.4. Looptijd van de portefeuille

Huurovereenkomsten > 9 jaar	54,3 %
Zorgvastgoed	37,7 %
Vastgoed van distributienetten Pubstone	12,9 %
Kantoren (openbare sector)	1,7 %
Kantoren (private sector)	1,5 %
Overige	0,6 %
Huurovereenkomsten 6-9 jaar	3,6 %
Kantoren	1,9 %
Zorgvastgoed	1,4 %
Overige	0,2 %
Vastgoed van distributienetten Cofinimur I	0,0 %
Huurovereenkomsten < 6 jaar	42,1 %
Kantoren	27,6 %
Zorgvastgoed	11,2 %
Vastgoed van distributienetten Cofinimur I	3,4 %

Meer dan 54 % van de huurovereenkomsten zijn afgesloten op lange termijn (meer dan negen jaar).

6.5. Variatie in de bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

	Brutohuur- inkomsten op 31.12.2018 (x 1 000 000 EUR)	Brutohuur- inkomsten op 31.12.2017 (x 1 000 000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille
Zorgvastgoed	107,6	95,8	+ 12,3 %	+ 0,9 %
Kantoren	68,6	73,5	- 6,7 %	+ 2,2 %
Vastgoed van distributienetten	37,4	37,2	+ 0,5 %	+ 1,9 %
Overige	2,0	1,9	+ 1,6 %	+ 1,6 %
TOTALE PORTEFEUILLE	215,5	208,5	+ 3,4 %	+ 1,5 %

Bij een ongewijzigde portefeuille ('like-for-like'), is het niveau van de huren tussen 31.12.2017 en 31.12.2018 gestegen (+1,5 %). De negatieve impact van vertrekken (-1,9 %) en heronderhandelingen (-0,7 %) werden ruimschoots gecompenseerd door de positieve impact van nieuwe verhuringen (+2,7 %) en huurindexeringen (+1,4 %).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

7. Beheer van de financiële middelen

De financiële strategie van Cofinimmo wordt gekarakteriseerd door een diversificatie van financieringsbronnen, een regelmatige toegang tot de kapitaalmarkten, een schuldgraad in de buurt van 45 % en een optimalisatie van de duur en de kostprijs van financiering

De schuld en geconfirmeerde kredietlijnen van de Groep zijn niet onderworpen aan vervroegde terugbetalings- of margevariatiebedingen die gekoppeld zijn aan het financiële ratingniveau van Cofinimmo. Ze zijn in het algemeen onderworpen aan voorwaarden betreffende:

- de naleving van de GVV-regelgeving;
- de naleving van de niveaus voor schuldratio's en afdekking van financiële kosten door de cashflow;
- de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Op 31.12.2018 en gedurende het volledige boekjaar 2018 werden deze ratio's nageleefd. Er worden overigens geen wanbetalingen of schendingen van de termijnen van de leningovereenkomsten verwacht in de komende 12 maanden.

7.1. Financieringsoperaties in 2018

In 2018 is Cofinimmo haar financiële middelen en balansstructuur blijven versterken. De financieringsoperaties in de loop van het boekjaar stelden de Groep in staat om zijn financieringsbronnen verder te diversifiëren, om de schuldenlast te verminderen en om de looptijd ervan te verlengen.

Uitbreiding van het handelspapierprogramma

Op 26.01.2018 heeft Cofinimmo het maximumbedrag van haar handelspapierprogramma verhoogd van 500 miljoen EUR naar 650 miljoen EUR. Het bedrag dat op 31.12.2018 werd geplaatst, beliep ongeveer 628,5 miljoen EUR.

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 de pipeline van 2018 van toegezegde investeringen en investeringen onder due diligence te financieren met behoud van een schuldratio van ongeveer 45 %.

De inschrijvingsprijs van een nieuw aandeel werd vastgelegd op 94,50 EUR, wat een korting van 10 % in vergelijking met de theoretische prijs betekent (na onthechting van de coupon met een onherleidbaar toewijzingsrecht en de coupon die het *pro rata temporis* dividend 2018 vertegenwoordigt). De ruilverhouding bedroeg 13 onherleidbare toewijzingsrechten voor 1 nieuw aandeel.

Op het einde van de inschrijvingsperiode voor de houders van onherleidbare toewijzingsrechten, was 80,41 % van het maximumbedrag van het aanbod onderschreven. De niet-uitgeoefende onherleidbare toewijzingsrechten werden omgevormd tot scrips en de volgende dag geplaatst bij institutionele beleggers. Er werd op 100 % van het aanbod ingetekend in het kader van de plaatsing, zonder korting ten opzichte van de sluitingskoers van de dag voordien (103,50 EUR).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

Op 02.07.2018 gaf Cofinimmo dus 1 642 374 nieuwe aandelen uit tegen een inschrijvingsprijs van 94,50 EUR, wat overeenkomt met ongeveer 155 miljoen EUR. Deze nieuwe aandelen werden onmiddellijk toegelaten voor notering en geven recht op een *pro rata temporis* dividend vanaf 02.07.2018.

Vernieuwing van kredietlijnen

De volgende kredietlijnen werden in 2018 hernieuwd (geanticiperde herfinanciering):

- een lijn voor 40 miljoen EUR, tegen vlottende rente, voor zeven jaar;
- een lijn voor 20 miljoen EUR, tegen vlottende rente, voor zeven jaar;
- een lijn voor 50 miljoen EUR, tegen vlottende rente, voor vijf jaar;
- een lijn voor 50 miljoen EUR, tegen vlottende rente, voor zes jaar;

Daarnaast sloot Cofinimmo de volgende kredietlijnen af:

- een lijn voor 120 miljoen EUR, tegen variabele rente, voor acht jaar;
- een lijn voor 25 miljoen EUR, tegen vlottende rente, voor tien jaar.

De geanticiperde herfinanciering en uitbreiding van kredietlijnen bedroegen daardoor in het boekjaar 2018 meer dan 300 miljoen EUR.

Renteafdekking

In een lage maar volatiele renteomgeving heeft Cofinimmo de kans gegrepen om haar afdekkingsportefeuille aan het einde van het laatste kwartaal van 2018 te wijzigen.

De IRS voor 2019 zijn verplaatst en verlengd, waardoor de dekking van schulden met vlottende rente in toekomstige jaren is verhoogd. Er werden caps (renteopties met een maximumniveau van 0 % voor deze transactie) onderschreven om hetzelfde niveau van dekking in 2019 te behouden.

Deze verschillende transacties resulteren in:

- een daling van de kostprijs van afdekkingen voor het jaar 2019, tegen een ongewijzigd afgedekt notioneel bedrag;
- een stijging van afgedekt notioneel bedrag van 195 miljoen EUR in 2020, 195 miljoen EUR in 2021, 100 miljoen EUR in 2022, 250 miljoen EUR in 2023, 250 miljoen EUR in 2024.

Afdekking van het wisselkoersrisico

Op 15.02.2018 annuleerde de Cofinimmo Groep twee verkoopopties van een vreemde munt in euro die in 2016 werden afgesloten. Het voorwerp van de dekking, namelijk de verkoop van een gebouw in een vreemde munt, had alle waarschijnlijkheid verloren om zich voor te doen vóór de vervaldag van de dekking wegens een procedure van inschrijving van het gebouw op een lijst van beschermde gebouwen. Cofinimmo heeft dan ook gebruik willen maken van de huidige marktvoorwaarden om de afgesloten opties tegen gunstige voorwaarden te annuleren. Aangezien de premies voor deze opties al ruimschoots ten laste zijn genomen tijdens de boekjaren 2016 en 2017, hebben deze annulaties een winst opgeleverd in de resultatenrekeningen tijdens het eerste halfjaar van 2018.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

7.2. Structuur van de schuld

Op 31.12.2018 bedroegen de langlopende en kortlopende geconsolideerde financiële schulden 1 625,4 miljoen EUR. Ze waren als volgt samengesteld:

Obligatiemarkt:

- 406,7 miljoen EUR van drie niet-converteerbare obligatieleningen (opgelopen niet-ervallen interesten):

Emittent	Nominaal bedrag (x 1 000 000 EUR)	Uitgifteprijs	Coupon	Datum van uitgifte	Verval- datum
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 %	1,700 %	26.10.2016	26.10.2026

- 55,0 miljoen EUR aan niet-converteerbare 'Green and Social Bonds' (met inbegrip van opgelopen niet-ervallen interesten):

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

- 215,8 miljoen EUR van een obligatielening converteerbaar in Cofinimmo-aandelen:

Emittent	Nominaal bedrag (x 1 000 000 EUR)	Uitgifte- prijs	Conversie- prijs	Coupon	Uitgifte- datum	Verval- datum
Cofinimmo nv	219,3	100 %	140,1072 EUR	0,1875 %	15.09.2016	15.09.2021

Deze obligaties worden in de balans tegen hun marktwaarde gewaardeerd.

- 628,5 miljoen EUR handelspapier, waarvan 572,5 miljoen EUR met een beginlooptijd van minder dan één jaar en 56,0 miljoen EUR met een beginlooptijd van meer dan drie jaar;
- 2,8 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.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

Bankfaciliteiten

- 309,1 miljoen EUR bilaterale en gesyndiceerde bankkredieten op middellange en lange termijn, met een beginlooptijd van vijf tot tien jaar, aangegaan bij een tiental financiële instellingen;
- 7,5 miljoen EUR ontvangen huurwaarborgen.

Kortlopende financiële schulden

Op 31.12.2018 bedroegen de kortlopende financiële schulden van Cofinimmo 613,1 miljoen EUR, waarvan:

- 572,5 miljoen EUR handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar, waarvan 104,0 miljoen EUR met een looptijd van meer dan drie maanden. 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;
- 40,0 miljoen EUR voor trekkingen op kredietlijnen die in de loop van 2019 vervallen;
- 0,6 miljoen EUR aan andere leningen.

De beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen van Cofinimmo bedroegen 1 071,0 miljoen EUR op 31.12.2018. Naast de afdekking van uitgften van handelspapier, heeft Cofinimmo 498,5 miljoen EUR aan beschikbare middelen om haar activiteiten te financieren.

7.3. Geconsolideerde schuldratio's

Op 31.12.2018 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldratio's na. Haar reglementaire schuldratio (wettelijke ratio als volgt berekend volgens de GVV-regelgeving: Financiële en andere schulden / Totaal der activa) bedraagt 43,0 % (tegenover 43,8 % op 31.12.2017). Ter herinnering: de wettelijke toegestane schuldgraad voor GVV's bedraagt 65 %.

De Loan-to-Value schuldratio (berekend als: Netto financiële schulden / Reële waarde van de portefeuille en de vorderingen van financiële leasing) bedraagt daarentegen 42,2 % op 31.12.2018 (tegenover 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 %.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

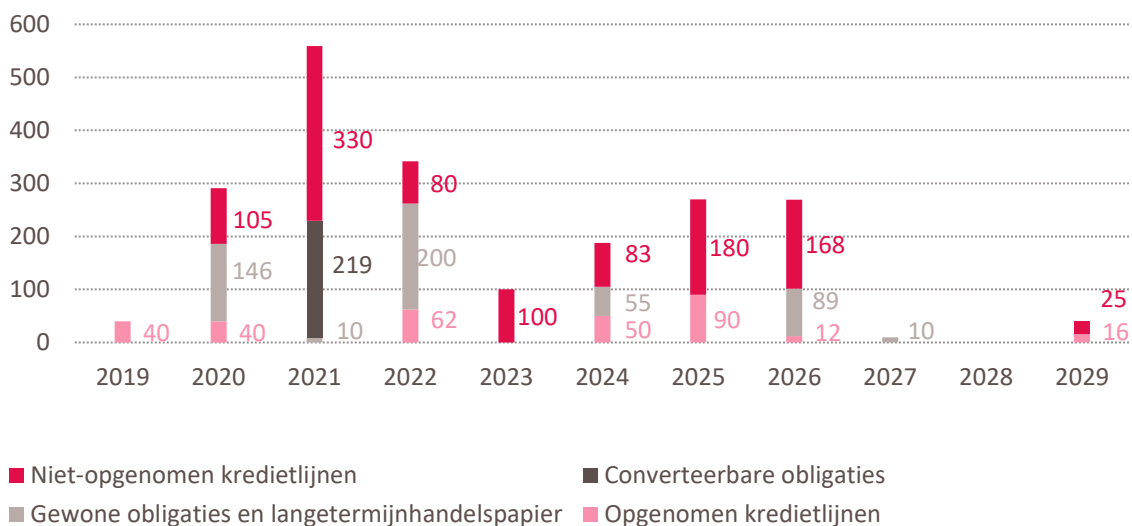
Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

7.4. Looptijd van de schuld

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële verbintenissen van Cofinimmo evolueerde van vijf jaar tot vier jaar tussen 31.12.2017 en op 31.12.2018. 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 termijnkredieten), waarvan het totale bedrag in omloop 2 110 miljoen EUR is op 31.12.2018, vervallen en zijn gespreid tot in 2029. Maximaal 26,6 % van dit uitstaand bedrag vervalt binnen één en hetzelfde jaar, in casu 2021.

Vervaldagkalender van de financiële verbintenissen op lange termijn op 31.12.2018 (x 1 000 000 EUR)



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

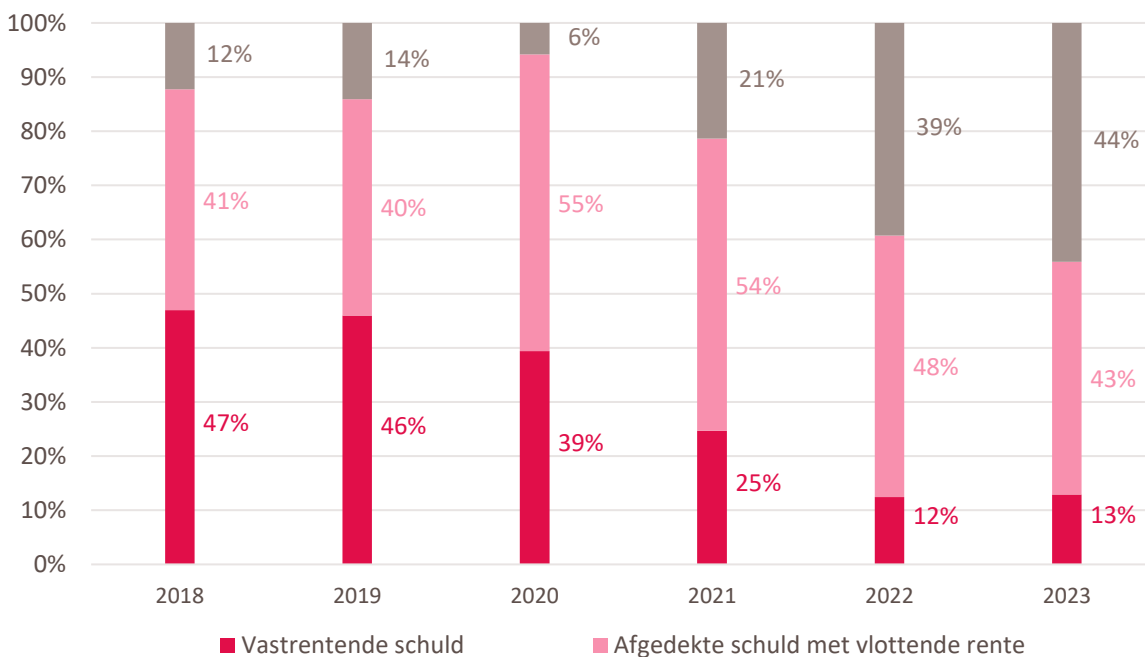
Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

7.5. Schuldenlast

De gemiddelde schuldenlast van Cofinimmo, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,9 % voor het boekjaar 2018, tegenover 1,9 % voor het boekjaar 2017.

Cofinimmo heeft haar schuld met vlottende rente gedeeltelijk afgedekt door middel van IRS en caps. Ze voert een beleid gericht op het veiligstellen van rentetarieven over een periode van ten minste drie jaar voor een percentage van 50 % tot 100 % van de geraamde schuldenlast. Binnen deze context gaat Cofinimmo uit van een globale aanpak (macrodekking). Bijgevolg dekt zij de kredietlijnen met vlottende rente niet individueel af.

De verdeling van de schuld met vaste rente, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente op 31.12.2018 wordt in de tabel hieronder weergegeven.



Op 31.12.2018 was het geanticipeerde renterisico voor meer dan 80 % afgedekt tot in 2021. Het resultaat van Cofinimmo blijft niettemin gevoelig voor renteschommelingen.

7.6. Financiële rating

Sinds 2001 krijgt Cofinimmo een financiële rating op lange en korte termijn van het financiële ratingagentschap Standard & Poor's. In 2018 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 de Groep gewaardeerd als sterk.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

8. Beleid inzake duurzame ontwikkeling en beheer

8.1. Duurzame ontwikkelingsstrategie

In haar strategie voor duurzame ontwikkeling verbindt Cofinimmo zich ertoe om:

- Bij te dragen tot de verbetering van de gemeenschapsinfrastructuur, om de leefomgeving van burgers en meer bepaald haar huurders een nieuwe invulling te geven, door gemengde en maatschappelijk duurzame stadswijken te bevorderen;
- de energieprestaties en het comfortniveau van haar gebouwen te verbeteren en daarbij een ecologisch antwoord op lange termijn in te bouwen in de levenscyclus ervan;
- duurzame ontwikkeling zo veel mogelijk toe te passen binnen de grenzen van de economische rendabiliteit.

Om deze doelstellingen te bereiken, zet Cofinimmo in op innovatie, investeringen en dialoog met haar belanghebbenden.

8.2. Global Compact van de Verenigde Naties

In Europa heeft vastgoed een aanzienlijke impact op het uitstoot van broeikasgassen. Het is verantwoordelijk voor 40 % van de totale uitstoot. Cofinimmo is zich bewust van de verantwoordelijkheid van haar keuzes en hun mogelijke invloed op de klimaatverandering. In 2017 heeft Cofinimmo de doelstellingen van de Verenigde Naties inzake duurzame ontwikkeling geïntegreerd in haar eigen duurzaamheidsbeleid.

In 2018 heeft zij haar engagement kracht bijgezet door de tien beginselen van het Global Compact van de Verenigde Naties te ondertekenen. Hierdoor bevestigt Cofinimmo dat zij de eerbiediging van de fundamentele verantwoordelijkheden op het vlak van mensenrechten, arbeidsrechten, milieubescherming en corruptiebestrijding in haar waarden en werkingsprincipes integreert.

8.3. Niet-financiële ratings¹

De Cofinimmo Groep heeft ook voor de zesde maal deelgenomen aan de GRESB benchmark (The ESG Benchmark for Real Assets). Cofinimmo heeft deelgenomen in de categorie 'Green Star', gezien haar globale score van 69 %.

In november 2018 heeft Cofinimmo ook haar plaats in de index Euronex Vigeo Eiris - Eurozone 120 en benelux 20 kunnen vrijwaren. Deze indexen worden elk halfjaar herzien en onderscheiden de 120/20 ondernemingen die de beste milieu-, sociale en governanceprestaties leverden.

8.4. Voorbeeldgebouwen

Zorgvastgoed: Hillegersberg, Rotterdam (NL): Verwerving van een revalidatiecentrum en een woonzorgcentrum

¹ ESG : Environmental, Social and Governance.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

Deze zware renovatie zal voornamelijk gebeuren met het hergebruik van materialen. De architect Thomas Rau werd gekozen om dit project tot een goed einde te brengen. Thomas Rau is gekend als voorloper in de realisatie van CO₂-neutrale, of zelfs -positieve gebouwen (die meer energie produceren dan ze verbruiken), en in de integratie van de principes inzake circulaire architectuur.

Zorgvastgoed: Kaarst (DE): Ontwikkeling van een psychiatrische kliniek op een oude semi-industriële site

Deze kliniek bevindt zich op de site van een vroeger IKEA magazijn. Deze site is deel van een grotere ontwikkelingsvisie voor Kaarst-Oost. Hiervoor was een wedstrijd uitgeschreven die gewonnen werd door de vereniging Scheuven-Wachten en WGF Landschaft. Op technisch vlak is het gebouw opgetrokken volgens ambitieuze milieuvorschriften. Het gebouw is opgetrokken in metselwerk, met bakstenen bekleding en voorzien van buitenschrijnwerk in PVC, en heeft een groendak. Het maakt deel uit van een groen en bebost bestemmingsplan.

Kantoren: QUARTZ (Brussel CBD)

Dit gebouw zal begin 2020 opgeleverd worden. Het wordt een 'nearly zero emission' gebouw en beoogt een BREEAM Excellent certificering (reeds verkregen voor de Designfase). Voor dit gebouw werd een architectuurwedstrijd uitgeschreven, die gewonnen werd door het architectenbureau POLO. Cofinimmo wenst dat dit gebouw opmerkelijk wordt op het vlak van esthetiek.

8.5. Human resourcesbeheer

Het label 'Investors in People' is zeer wijdverspreid in de wereld, vooral in de Angelsaksische landen, maar ook in Vlaanderen. Cofinimmo maakt sinds 2006 deel uit van de groep van minder dan tien bedrijven die dit label behaalden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In Wallonië werd het label nog door geen enkel bedrijf behaald. Sindsdien is Cofinimmo erin geslaagd het label driejaarlijkse te hernieuwen. Het label erkent dan ook dat Cofinimmo in haar medewerkers investeert en naar hen luistert. Dankzij deze erkenning kan het bedrijf nieuw talent aantrekken dat oog heeft voor onze duurzame benadering.

'Investors in People' herziet geregeld zijn benadering om voeling te houden met de evolutie van de werking van bedrijven en de verwachtingen van de werknemers. In 2018 werd Cofinimmo's label hernieuwd, en werd haar niveau 'Silver' opgewaardeerd naar 'Gold'.

9. Andere gebeurtenissen

Op 05.09.2018 heeft Cofinimmo voor het vijfde opeenvolgende jaar de 'EPRA Gold Award Best Practices Recommendations' ontvangen 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 heeft Cofinimmo de prijs voor beste financiële persberichten in 2018 gewonnen tijdens de prijsuitreiking georganiseerd door de Belgische Vereniging van Financiële Analisten (BVFA).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

10. Samenvatting van de geconsolideerde resultaten en rekeningen op 31.12.2018

De commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, 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 2017, met uitzondering van diegene inzake 'financiële instrumenten' (IFRS 9) en 'Opbrengsten afkomstig van contracten met klanten' (IFRS 15) die geen aanzienlijke impact hadden op de jaarrekeningen 2018.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

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

	31.12.2018	31.12.2017
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	211 273	203 862
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	8 815	12 473
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-1 419	-1 432
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-4 472	-2 113
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	-2 468	-2 847
Vastgoedresultaat	211 729	209 943
Technische kosten	-6 421	-5 396
Commerciële kosten	-1 791	-1 583
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-4 489	-5 128
Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	199 028	197 836
Algemene kosten van de vennootschap	- 25 104	-25 789
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	173 923	172 047
Financiële inkomsten	8 959	5 594
Netto-interestkosten	-30 307	-29 926
Andere financiële kosten	-498	-626
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	463	466
Belastingen	-2 806	-3 865
Nettoresultaat van de kernactiviteiten*	149 734	143 690
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	-4 730	-4 600
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep	145 004	139 090
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-4 467	13 040
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*	1 454	-11 362
Aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	0	0
Resultaat op financiële instrumenten*	-3 013	1 678
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	-339	-615
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	-3 353	1 063
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	28 436	1 443
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6 259	10 261
Aandeel in het portefeuilleresultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	377	739
Ander portefeuilleresultaat	-17 823	-15 890
Portefeullieresultaat*	4 732	-3 447
Minderheidsbelangen m.b.t. het portefeuilleresultaat	-770	656
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	3 962	-2 791
Nettoresultaat	151 452	141 921
Minderheidsbelangen	-5 839	-4 559
Nettoresultaat - aandeel Groep	145 613	137 362

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

AANTAL AANDELEN	31.12.2018	31.12.2017
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	22 311 112	20 667 381
Aantal gewone aandelen in omloop	22 270 765	20 625 209
Aantal gewone aandelen in beschouwing genomen voor de berekening van het resultaat per aandeel	22 270 765	20 625 209
Aantal uitgegeven bevoorrechte aandelen	682 136	683 493
Aantal bevoorrechte aandelen in omloop	682 136	683 493
Aantal bevoorrechte aandelen opgenomen in de berekening van het resultaat per aandeel	682 136	683 493
Totaal aantal uitgegeven aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	22 993 248	21 350 874
Totaal aantal aandelen in omloop	22 952 901	21 308 702
Totaal aantal aandelen in aanmerking genomen bij de berekening van het resultaat per aandeel	22 133 963	21 308 702

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening - Analytisch schema

De nettohuurinkomsten bedragen 211 miljoen EUR op 31.12.2018, tegenover 204 miljoen EUR op 31.12.2017 (+3,6 %). De huurinkomsten uit de recente investeringen in zorgvastgoed in Duitsland en Nederland, en uit de gebouwen Egmont I en II tussen de datum van de terugkoop van de huurvorderingen en de ondertekening van de erfpachtakte (2 miljoen EUR, eenmalig element in het eerste kwartaal van 2018) hebben het verlies aan inkomsten door het vertrek van AXA Belgium van de Vorst 23-25 site in augustus 2017 ruimschoots gecompenseerd. Bij een ongewijzigde portefeuille* ('like-for-like'), is het niveau van de huren tussen 31.12.2017 en 31.12.2018 gestegen met 1,5 %. De negatieve impact van vertrekken (-1,9 %) en heronderhandelingen (-0,7 %) werden ruimschoots gecompenseerd door de positieve impact van nieuwe verhuringen (+2,7 %) en huurindexeringen (+1,4 %).

De rubriek 'Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren' (non cash) is gedaald van 12 miljoen EUR op 31.12.2017 naar 9 miljoen EUR op 31.12.2018. Deze evolutie komt hoofdzakelijk door de terugkoop van de huurvorderingen m.b.t. De kantoorgebouwen Egmont I en II op 13.02.2018.

Op het vlak van directe operationele kosten:

- Het einde van de uitbating van de site Vorst 23-25 in augustus 2017 zorgde voor een stijging van 2 miljoen EUR aan Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie ten opzichte van het vorige boekjaar. Deze stijging was zichtbaar in het eerste kwartaal van 2018.
- De technische kosten belopen -6 miljoen EUR op 31.12.2018, in vergelijking met -5 miljoen EUR op 31.12.2017. Deze kosten hebben van nature een onregelmatige invloed op het boekjaar, of van een boekjaar naar een ander. Het bedrag van 2018 omvat ook de recuperatie (eenmalig element van het eerste kwartaal van 2018) van een totale waarborg op de kantoorgebouwen Vorst 23-25.
- Dankzij de verbetering van de bezettingsgraad van de vijf kantoorgebouwen die in 2016 zijn verworven en van het gebouw 'The Gradient' (Brussel Gedecentraliseerd), daalden de huurlasten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen van 5 miljoen EUR naar 4 miljoen EUR.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

De financiële inkomsten stegen met 3 miljoen EUR tussen 31.12.2017 en 31.12.2018. Deze verhoging is hoofdzakelijk te wijten aan de terugneming (in het eerste kwartaal van 2018) van een onderhoudsprovisie voor de kantoorgebouwen Egmont I en II. Deze werd overbodig na de ondertekening van de erfpacht op deze gebouwen (eenmalig element). De provisie werd oorspronkelijk geboekt in het financieel resultaat tijdens de overdracht van de vordering in 2009.

De belastingen belopen -3 miljoen EUR op 31.12.2018, in vergelijking met -4 miljoen EUR op 31.12.2017. Deze daling komt door de daling van de Belgische vennootschapsbelasting (29,58 % vs. 33,99 %) en door de wijzigingen in de provisies.

Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep bedraagt 145 miljoen EUR op 31.12.2018, tegenover 139 miljoen EUR op 31.12.2017. Het nettoresultaat – aandeel van de Groep, bedraagt 6,55 EUR per aandeel op 31.12.2018, tegenover 6,53 EUR per aandeel op 31.12.2017. Het houdt rekening met het aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat dat gestegen is van 21 308 702 in 2017 naar 22 133 963 in 2018. Dit komt voornamelijk door het (pro rata temporis) effect van de kapitaalverhoging die op 20.06.2018 werd gelanceerd en met succes werd afgesloten op 02.07.2018.

In het resultaat op financiële instrumenten bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' -4 miljoen EUR op 31.12.2018, tegenover +13 miljoen EUR op 31.12.2017. Deze variatie is te wijten aan een daling van de geanticipeerde rentevoeten in de loop van 2018, en aan de evolutie van de financiële markten over deze periode. De 'herstructureringskosten van de financiële instrumenten' vertegenwoordigen een opbrengst van 1 miljoen EUR op 31.12.2018, tegenover een verlies van 11 miljoen EUR op 31.12.2017. De cijfers van 2018 weerspiegelen het positieve resultaat van de annulering (in het eerste kwartaal) van twee verkoopopties van een vreemde munt in euro. De cijfers van 2017 omvatten het in resultaat nemen van de afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen.

Binnen het resultaat op de portefeuille, bedraagt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa 28 miljoen EUR op 31.12.2018. Dit omvat hoofdzakelijk de meerwaarde van 27 miljoen EUR die werd gerealiseerd op de verlening van het erfpachtrecht op de gebouwen Egmont I en II (eenmalig element in het eerste kwartaal). De rubriek 'Variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen' bedraagt -6 miljoen EUR op 31.12.2018 door het effect van binnenkomende eenheden van de perimeter. Zonder het initieel effect van de wijziging in de perimeter, is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen positief (+0,3 %) voor 2018. De rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille', bedraagt -18 miljoen EUR op 31.12.2018 en omvat het effect van de uitgestelde belastingen¹ en het waardeverlies op de goodwill ten belope van 14 miljoen EUR (16 miljoen EUR op 31.12.2017). Dit omvat, evenals in 2017, de Belgische dochtervennootschap Pubstone nv (die de portefeuille van cafés en restaurants in België bezit), de Nederlandse dochtervennootschap Pubstone Properties BV (die de portefeuille van cafés en restaurants in Nederland bezit) en de Franse dochtervennootschap CIS SA (die de zorgactiva in Frankrijk bezit).

Het nettoresultaat – aandeel Groep bedraagt 146 miljoen EUR op 31.12.2018 tegenover 137 miljoen EUR op 31.12.2017, hetzij een stijging van +6 %. Per aandeel komt dit overeen met 6,58 EUR op 31.12.2018 en 6,45 EUR op 31.12.2017.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

10.2. Geconsolideerde balans (x 1 000 EUR)

ACTIVA	31.12.2018	31.12.2017
Vaste activa	3 881 018	3 689 016
Goodwill	71 556	85 156
Immateriële vaste activa	922	826
Vastgoedbeleggingen	3 694 202	3 506 981
Andere materiële vaste activa	810	926
Financiële vaste activa	9	871
Vorderingen financiële leasing	101 731	85 148
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1 379	1 370
Uitgestelde belastingen	1 383	447
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	9 026	7 290
Vlottende activa	140 449	93 566
Activa bestemd voor verkoop	33 663	800
Vorderingen financiële leasing	1 915	1 826
Handelsvorderingen	24 091	23 698
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	24 167	19 917
Kas en kasequivalenten	27 177	22 532
Overlopende rekeningen	29 436	24 793
TOTAAL ACTIVA	4 021 466	3 782 582

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.12.2018	31.12.2017
Eigen vermogen	2 166 365	1 986 440
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap</i>	<i>2 082 130</i>	<i>1 903 160</i>
Kapitaal	1 230 014	1 141 904
Uitgiftepremies	584 901	520 655
Reserves	121 602	103 239
Nettoresultaat van het boekjaar	145 613	137 362
Minderheidsbelangen	84 234	83 280
Verplichtingen	1 855 102	1 796 142
Langlopende verplichtingen	1 140 333	1 222 857
Voorzieningen	22 447	25 886
Langlopende financiële schulden	1 012 290	1 112 891
Andere langlopende financiële verplichtingen	62 600	43 729
Uitgestelde belastingen	42 996	40 352
Kortlopende verplichtingen	714 768	573 285
Kortlopende financiële schulden	613 107	462 810
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	4 544
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	88 292	81 362
Overlopende rekeningen	13 370	24 569
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	4 021 466	3 782 582

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille ¹, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, bedraagt 3 890 miljoen EUR op 31.12.2018, tegenover 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 31.12.2018 bedroeg de reële waarde 3 728 miljoen EUR, tegenover 3 508 miljoen EUR op 31.12.2017.

De rubriek 'Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures' betreft de belangen van 51 % van Cofinimmo in Cofinea I SAS (zorginstellingen in Frankrijk), en de belangen van 50 % van Cofinimmo in de joint ventures BPG CONGRES nv en BPG HOTEL nv, opgericht met CFE in het kader van het project NEO II. De rubriek 'Minderheidsbelangen' omvat de obligaties terugbetaalbaar in aandelen die door de dochtervennootschap Cofinimur I SA (distributienet MAAF/GMF in Frankrijk) werden uitgegeven, alsook de minderheidsbelangen van zeven dochtervennootschappen.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

11. 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)	31.12.2018	31.12.2017
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 889,8	3 654,4
Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop	-140,8	-175,2
Totaal van de gebouwen in uitbating	3 749,0	3 479,2
Contractuele huren	232,3	219,4
Brutorendement op de gebouwen in uitbating	6,2 %	6,3 %
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de schattingsdatum	242,6	231,9
Brutorendement bij 100 % verhuring van de portefeuille	6,5 %	6,7 %
Bezettingsgraad van de gebouwen in uitbating¹	95,8 %	94,6 %

Op 31.12.2018 omvat de rubriek 'Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop' hoofdzakelijk:

- De site Vorst 23-25 (Brussel Gedecentraliseerd),
- Het kantoorgebouw in herontwikkeling Quartz (Brussel CBD),
- Een woonzorgcentrum gelegen te Rijmenam (België), in renovatie en uitbreiding,
- Een zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking te Gorinchem (Nederland) in aanbouw,
- Alsook de activa bestemd voor verkoop (kantoorgebouwen Serenitas, Papiermolen en Vorst 24).

Gebouwen	Bovengrondse oppervlakte (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	458 560	67 671	87,6 %	77 230	73 929
Kantoren waarvan de huren werden	49 847	8 275	99,9 %	8 279	8 279
Subtotaal kantoren	508 407	75 946	88,8 %	85 510	82 208
Zorgvastgoed	894 996	116 721	99,9 %	116 843	118 655
Pubstone	336 730	29 834	98,9 %	30 164	27 704
Cofinimur I	58 314	7 913	97,2 %	8 143	8 108
Overige	15 830	1 906	100 %	1 906	1 602
Subtotaal vastgoedbeleggingen en gebouwen waarvan de huren werden overgedragen	1 814 278	232 321	95,8 %	242 566	238 277
Projecten & renovaties	107 424				
Grondreserve		58		58	58
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	1 921 702	232 379	95,8 %	242 624	238 336

¹ Berekend op basis van de huurinkomsten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 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	1 881 595	50,5 %	+ 1,0 %	104 790	52,7 %
België	879 575	23,6 %	+ 1,5 %	51 902	26,1 %
Frankrijk	394 230	10,6 %	- 2,9 %	25 686	12,9 %
Nederland	210 390	5,6 %	+ 5,7 %	10 565	5,3 %
Duitsland	397 400	10,7 %	+ 1,7 %	16 637	8,4 %
Kantoren	1 256 917	33,7 %	- 1,3 %	56 569	28,4 %
Brussel Centrum	15 503	0,4 %	+ 6,4 %	2 804	1,4 %
Brussel Gedecentraliseerd	436 621	11,7 %	- 5,8 %	16 310	8,2 %
Brussel Leopold/Louiza	495 031	13,3 %	+ 3,4 %	18 662	9,4 %
Brussel Periferie & Satellieten	121 556	3,3 %	- 4,7 %	6 836	3,4 %
Antwerpen	66 689	1,8 %	- 0,9 %	4 298	2,2 %
Overige regio's	121 517	3,3 %	+ 0,5 %	7 659	3,8 %
Vastgoed van distributienetten	560 742	15,0 %	+ 1,3 %	35 816	18,0 %
Pubstone - België	292 016	7,8 %	+ 1,5 %	19 108	9,6 %
Pubstone - Nederland	142 101	3,8 %	+ 1,8 %	9 291	4,7 %
Cofinimur I - Frankrijk	126 625	3,4 %	+ 0,3 %	7 417	3,7 %
Overige	28 611	0,8 %	+ 0,2 %	1 852	0,9 %
TOTALE PORTEFEUILLE	3 727 865	100 %	+ 0,3 %	199 028	100 %

Rendement per segment	Zorgvastgoed BE + FR	Zorgvastgoed DE + NL	Kantoren	Pubstone	Cofinimur I	Overige	Totaal
Brutohuur- rendement bij 100 % verhuring van de portefeuille	6,0 %	6,0 %	7,3 %	6,4 %	6,0 %	6,5 %	6,5 %
Nettohuur- rendement bij 100 % verhuring van de portefeuille	6,0 %	5,7 %	6,0 %	6,1 %	5,8 %	5,9 %	5,9 %

¹ Zonder initieel effect van de wijzigingen van de perimeter

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

12. Vooruitzichten 2019

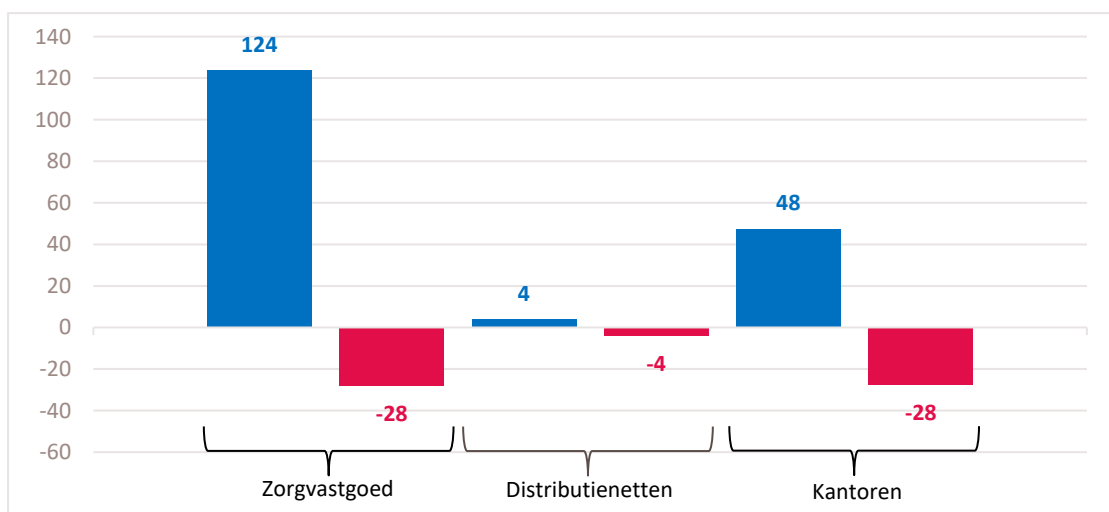
12.1. Investeringsprogramma

De volgende elementen zijn opgenomen in de vooruitzichten voor 2019:

- investeringen in zorgvastgoed in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland voor een bedrag van 124 miljoen EUR als resultaat van de bouw van nieuwe eenheden of de uitbreiding van bestaande eenheden waartoe de Cofinimmo Groep zich juridisch heeft verbonden (30 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen en 5 miljoen EUR aan vorderingen op financiële leasings), maar ook de nieuwe investeringen (onder due diligence voor 39 miljoen EUR en hypothetisch voor 50 miljoen EUR);
- verkoop van drie zorgvastgoedsites in België, Frankrijk en Nederland voor een bedrag van 28 miljoen EUR;
- investeringen in kantoorvastgoed voor een bedrag van 48 miljoen EUR, waarvan 28 miljoen EUR aan uitgaven voor zware renovaties (waarvan 18 miljoen EUR voor de herontwikkeling van het Quartz-gebouw) waaraan de Cofinimmo Groep wettelijk verbonden is, en nieuwe investeringen onder due diligence voor 20 miljoen EUR;
- verkoop van verschillende kantoorgebouwen voor een bedrag van 28 miljoen EUR;
- investeringen in vastgoed in distributienetwerken in België en Nederland voor 4 miljoen EUR, bestemd voor grote renovaties in cafés en restaurants van Pubstone;
- verkoop van cafés en restaurants van de Pubstoneportefeuille voor een bedrag van 4 miljoen EUR.

Het bruto investeringsprogramma wordt daarom momenteel geschat op 175 miljoen EUR.

Raming van de investeringen voor het boekjaar 2019 per segment (x 1 000 000 EUR)



Actief	Type werken	Aantal bedden na de werken	Oppervlakte na de werken	Einde van de werken	Totale investering (x 1 000 000 EUR)	Totale investering op 31.12.2018 (x 1 000 000 EUR)	Total investering te realiseren na 31.12.2018 (x 1 000 000 EUR)
I. Lopende projecten							
Zorgvastgoed							
De Nootelaer – Keerbergen (BE)	Renovatie en uitbreiding van een woonzorgcentrum	40	2 000 m ²	T1 2019	3	2	1
Zonneweelde – Rijmenam (BE)	Renovatie en uitbreiding van een woonzorgcentrum	200	15 100 m ²	T1 2021	14	8	6
Domaine de Vontes – Esvres-sur-Indre (FR)	Renovatie en uitbreiding van een nazorg- en revalidatiekliniek	170	8 600 m ²	T1 2019	8	7	1
Rode Kruis – Chalon-sur-Saône (FR)	Verwerving van een nazorg- en revalidatiekliniek	130	9 300 m ²	T1 2019	21	16	5
Wijnkoperstraat 90-94 - Gorinchem (NL)	Bouw van een zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking	40	2 400 m ²	T1 2019	4	4	0
Fundis – Rotterdam (NL)	Afbraak/heropbouw van een woonzorgcentrum & renovatie van het revalidatiecentrum	87	11 000 m ²	T2 2021	24	7	17
Rijswijk (NL)	Bouw van een orthopedische kliniek		4 000 m ²	T4 2019	10	2	8
Kaarst (DE)	Bouw van een psychiatrische kliniek	70	7 800 m ²	T2 2020	22	-	22
Kantoren							
Quartz – Brussel CBD	Afbraak/heropbouw		9 100 m ²	T2 2020	24	6	18
II. Totaal					130	51	79

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

12.2. 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 6,74 EUR per aandeel voor 2019, rekening houdend met een bruto investeringsprogramma van 175 miljoen EUR voor 2019, en
- een brutodividenduitkering van 5,60 per gewoon aandeel voor het boekjaar 2019 (betaalbaar vanaf eind mei 2020), wat een stijging is van 2 % ten opzichte van het boekjaar 2018. 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 2019.

13. Informatie betreffende de aandelen en obligaties

13.1. Beursprestatie

Gewoon aandeel (COFB)

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Beurskoers (op 12 maanden, in EUR)			
Hoogste	113,00	115,25	114,7
Laagste	101,75	103,40	92,1
Bij afsluiting	108,50	109,75	108,7
Gemiddelde	107,27	107,82	105,8
Dividendrendement¹	5,1 %	5,1 %	5,2 %
Bruto return² (op 12 maanden)	7,5 %	6,1 %	14,1 %
Volume (op 12 maanden, in aantal effecten) op Euronext			
Gemiddeld dagvolume ³	37 867	33 670	46 619
Totaal volume	9 618 185	8 585 830	12 027 768
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in de geconsolideerde resultaten van het boekjaar	22 311 112	20 667 381	20 345 637
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1 000 EUR)	2 420 756	2 268 245	2 210 553
Deel van het kapitaal aangehouden door aandeelhouders met een deelname van minder dan 5 %	90 %	90 %	95 %

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 07.02.2019, 17:40 CET

De bevoorrechte aandelen (COFP1 & COFP2)

	COFP1 31.12.2018	COFP1 31.12.2017	COFP2 31.12.2018	COFP2 31.12.2017
Beurskoers (op 12 maanden, in EUR)				
Bij afsluiting	127,0	127,0	107	100,1
Gemiddelde	127,0	127,0	87,79	102,6
Dividendrendement¹	5,0 %	5,0 %	7,3 %	6,2 %
Bruto return² (op 12 maanden)	5,0 %	5,0 %	14,1 %	-27,5 %
Volume (op 12 maanden, in aantal effecten)				
Gemiddeld dagvolume ³	0	0	45	62
Totaal volume	0	0	545	802
Aantal aandelen	395 011	395 011	287 125	288 482
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1 000 EUR)	50 166	50 166	30 722	28 877

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 07.02.2019, 17:40 CET

De obligaties

	Cofinimmo NV 140 miljoen EUR – 2012-2020 ISIN BE6241505401		Cofinimmo NV 190 miljoen EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Beurskoers (op 12 maanden, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	102,3	104,5	101,2	101,4
Gemiddelde	103,5	103,7	101,8	102,0
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag	1,4 %	1,4 %	1,5 %	1,6 %
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	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Beurskoers (op 12 maanden, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	97,4	95,9	98,8	99,0
Gemiddelde	95,4	96,2	98,2	99,5
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag	2,1 %	2,2 %	2,2 %	2,2 %
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 07.02.2019, 17:40 CET

De converteerbare obligatie

	Cofinimmo NV 219,3 miljoen EUR – 2016-2021 ISIN BE0002259282	
	31.12.2018	31.12.2017
Beurskoers (op 12 maanden, in EUR)		
Bij afsluiting	143,4	142,6
Gemiddelde	143,6	141,4
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag	0,7 %	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)	140,1	143,5

13.2. Dividend van het boekjaar 2018

De Raad van Bestuur neemt zich voor een dividend voor het boekjaar 2018 van 5,50 EUR bruto (3,85 EUR netto) per gewoon aandeel¹ en 6,37 EUR bruto (4,459 EUR netto) per bevoorrecht aandeel voor te leggen aan de Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2019. Dit voorstel ligt in lijn met de indicatie gepubliceerd in de verrichtingsnota van juni 2018 in het kader van de kapitaalverhoging.

13.3. Conversie van bevoorrechte aandelen

Overeenkomstig Artikel 8.2. van de Statuten werden tijdens het boekjaar 2018 vier nieuwe conversieperiodes geopend om bevoorrechte Cofinimmo-aandelen te converteren in gewone Cofinimmo-aandelen. Tijdens deze periodes werden in totaal 1 357 conversieaanvragen voor bevoorrechte aandelen ontvangen. Aldus werden sinds de opening van de conversieprocedure (01.05.2009) 817 630 bevoorrechte aandelen geconverteerd in gewone aandelen. Er zijn nog 682 136 bevoorrechte aandelen in omloop.

¹ Dit dividend zal over twee coupons verdeeld worden: coupon nr. 33, geschat op 2,74 EUR, werd op 20.06.2018 onthecht en coupon nr. 34, geschat op 2,76 EUR, werd nog niet onthecht. Beide coupons zullen gelijktijdig vanaf 15.05.2019 uitbetaald worden.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

13.4. Aandeelhouderstructuur op 31.12.2018

Onderstaande tabel toont de aandeelhouders van Cofinimmo die meer dan 5 % van het kapitaal bezitten. De transparantieverklaringen en de controleketens zijn beschikbaar op de website. Op de afsluitingsdatum van dit persbericht heeft Cofinimmo geen transparantieverklaring meer ontvangen die de situatie op 24 november 2017 zou wijzigen. Volgens de definitie van Euronext is de free float 100 %.

Vennootschap	%
BlackRock, Inc.	5,5 %
Crédit Agricole Groep	5,0 %
Cofinimmo Groep	0,2 %
Overige < 5 %	89,3 %
Totaal	100 %

14. Corporate Governance

Cofinimmo waakt erover de hoogste normen inzake deugdelijk bestuur na te leven en blijft haar methodes continu evalueren ten opzichte van de principes, praktijken en geldende eisen op dit vlak. De Corporate Governancebeginselen van Cofinimmo zijn volkomen in overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code¹. Een gedetailleerde beschrijving van de verschillende Comités, hun rol en hun respectievelijke leden staat vermeld in het hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' van het Jaarlijks Financieel Verslag 2017.

- **Chief Executive Officer**²

Het mandaat van de heer Jean-Edouard Carbonnelle als Afgevaardigde Bestuurder verstreek aan het einde van de Gewone Algemene Vergadering van 09.05.2018 zonder dat hij om een vernieuwing van dat mandaat had gevraagd. De Vergadering heeft daarop de heer Jean-Pierre Hanin benoemd als Afgevaardigde Bestuurder met onmiddellijke ingang en tot aan het einde van de Gewone Algemene Vergadering in mei 2022. De heer Hanin werd op 09.05.2018 benoemd tot voorzitter van het Directiecomité en *Chief Executive Officer*. Zijn benoeming werd goedgekeurd door de FSMA.

Jean-Pierre Hanin heeft een licentiaatsdiploma in de Rechten behaald op de KUL. Hij heeft tevens een Master in Fiscaal Management van de Solvay Handelsschool en een LL.M. van Georgetown University. Tijdens zijn carrière vervulde hij diverse financiële en managementfuncties bij internationale groepen, waaronder *Chief Financial Officer* en *Chief Executive Officer* bij de Groep Lhoist, de wereldleider in kalk en dolomiet. De voorbije jaren was hij *Chief Financial Officer* en vervolgens verantwoordelijke van de divisie Building Performance bij de bouwmaterialengroep Etex.

- **Chief Financial Officer**³

De heer Jérôme Descamps nam ontslag als Bestuurder met ingang van 08.02.2018. Daarop benoemde de Algemene Vergadering van 09.05.2018 de heer Jean Kotarakos als Bestuurder-Directeur met

¹ Zie het Corporate governancecharter op onze website.

² Zie het persbericht van 08.02.2018 op onze website.

³ Zie het persbericht van 29.03.2018 op onze website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

onmiddellijke ingang en tot aan het einde van de Gewone Algemene Vergadering in mei 2022. De heer Kotarakos bekleedt sinds 01.06.2018 de functie van *Chief Financial Officer*. Zijn benoeming werd goedgekeurd door de FSMA.

De heer Jean Kotarakos behaalde zijn diploma handelsingenieur aan de Solvay Brussels School of Economics and Management (ULB). Hij geeft er sinds 2010 les in het kader van het 'Executive Programme en Immobilier'. Na enkele jaren bij KPMG en D'leteren ging hij aan de slag bij Aedifica, waar hij sinds 2007 de functie van *Chief Financial Officer* vervulde.

- **Chief Operating Officer¹**

Cofinimmo en de heer Xavier Denis, *Chief Operating Officer* en Bestuurder van de Groep, hebben in onderling akkoord besloten hun samenwerking te beëindigen. De heer Denis stopte op 21.05.2018 als Bestuurder en op 31.05.2018 als *Chief Operating Officer*.

- **Chief Operating Officer Offices**

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

Mevrouw Bici trad in 2008 in dienst bij Cofinimmo. Zij was werkzaam als *Property Manager*, *Area Manager* en *Development Manager* alvorens *Head of Development* te worden in 2014.

- **Chief Operating Officer Healthcare**

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

De heer Berden vervoegde Cofinimmo in 2004 als *Investor Relations Officer*. Vervolgens werd hij *Development Manager Healthcare* en tenslotte *Head of Healthcare*. Deze laatste functie bezet hij sinds 2011.

- **Nieuwe vertegenwoordiger natuurlijk persoon, verantwoordelijk voor de expertises bij Jones Lang LaSalle in Frankrijk**

Sinds 30.09.2018 is mevrouw Elodie Dumoulin de nieuwe vertegenwoordiger, natuurlijk persoon, van Jones Lang LaSalle Expertises SAS (Frankrijk) tot het huidige mandaat afloopt, nl. 31.12.2019. Ter herinnering: in Frankrijk wordt de expertise toevertrouwd aan Jones Lang LaSalle Expertises SAS (met maatschappelijke zetel te 40-42 rue la Boétie, 75008 Parijs, Frankrijk). Ze is ingeschreven in het handels- en vennootschapsregister (Registre du Commerce et des Sociétés) van Parijs onder het nummer 444 628 150 en werd vertegenwoordigd door mevrouw Aurélie Valencia, waarvan het mandaat is vervallen op 30.09.2018.

¹ Zie ook ons persbericht van 24.05.2018 op onze website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

15. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur beschouwt dat de voornaamste risicofactoren op bladzijden 2 tot 5 van het jaarlijks financieel verslag, dat gepubliceerd werd in april 2018, en in de verrichtingsnota van juni 2018, van toepassing blijven voor het boekjaar 2019. Zij worden bijgewerkt in het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 dat op 05.04.2019 gepubliceerd wordt.

16. Agenda 2019 van de aandeelhouder

Event	Verval-
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2018	07.02.2019
Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag 2018	05.04.2019
Publicatie Duurzaamheidsverslag 2018	05.04.2019
Tussentijdse verklaring: resultaten op 31.03.2019	25.04.2019
Gewone Algemene Vergadering voor 2018	08.05.2019
Uitkering van het dividend voor de periode 01.01.2018 tot 01.07.2018 (gewone aandelen) ¹	
Coupons	Nr. 33
Datum coupononthechting (Ex date) ²	20.06.2018
Registratiedatum (Record date) ³	21.06.2018
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 15.05.2019
Uitkering van het dividend voor de periode 02.07.2018 tot 31.12.2018 (gewone aandelen) ¹	
Coupons	Nr. 34
Datum coupononthechting (ex date) ²	13.05.2019
Registratiedatum (Record date) ³	14.05.2019
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 15.05.2019
Uitkering van het dividend 2018 (bevoorrechte aandelen) ¹	
Coupons	Nr. 21 (COFP1) en Nr. 20 (COFP2)
Datum coupononthechting (Ex date) ²	13.05.2019
Registratiedatum (Record date) ³	14.05.2019
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 15.05.2019
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

¹ Onder voorbehoud van de goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering van 08.05.2019.

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 07.02.2019, 17:40 CET

Voor meer informatie:

Benoît Mathieu

Investor Relations Manager

Tel.: +32 2 373 60 42

bmathieu@cofinimmo.be

Over Cofinimmo:

Al meer dan 35 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed. De vennootschap bezit een portefeuille die verspreid is over België, Frankrijk, Nederland en Duitsland, met een waarde van 4 miljard EUR. Met aandacht voor maatschappelijke evoluties, heeft Cofinimmo het permanente doel om hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen ter beschikking te stellen. Dit uit zich in de slogan: *'Caring, Living and Working – Together in Real Estate'*. Dankzij haar expertise heeft Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille van bijna 2 miljard EUR opgebouwd in Europa.

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, Breda en Frankfurt.

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

Op 31.12.2018 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo 2,5 miljard EUR. De vennootschap past een investeringsbeleid toe dat gericht is op het aanbieden van een maatschappelijk verantwoorde langetermijninvestering met laag risico die een regelmatig, voorspelbaar en groeiend dividend genereert.

www.cofinimmo.com

Volg ons op:



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

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

A. NETTORESULTAAT	31.12.2018	31.12.2017
Huurinkomsten	212 170	204 043
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	8 815	12 473
Met verhuur verbonden kosten	- 897	- 181
Nettohuurresultaat	220 088	216 335
Recuperatie van vastgoedkosten	- 6	1 725
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	41 653	43 753
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	- 2 462	- 4 572
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	- 47 545	- 47 298
Vastgoedresultaat	211 729	209 943
Technische kosten	- 6 421	- 5 396
Commerciële kosten	- 1 791	- 1 583
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	- 4 489	- 5 128
Beheerkosten vastgoed	- 17 573	- 18 052
Vastgoedkosten	- 30 275	- 30 159
Operationeel vastgoedresultaat	181 455	179 784
Algemene kosten van de vennootschap	- 7 531	- 7 737
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	173 923	172 047
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	28 436	1 443
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	- 6 259	10 261
Ander portefeuilleresultaat	- 18 150	- 15 822
Operationeel resultaat	177 951	167 929
Financiële inkomsten	8 958	5 594
Netto-interestkosten	- 30 307	- 29 926
Andere financiële kosten	- 498	- 626
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	- 3 013	1 678
Financieel resultaat	- 24 860	- 23 280
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	841	1 205
Resultaat vóór belastingen	153 932	145 854
Vennootschapsbelasting	- 2 806	- 3 864
Exit taks	327	- 69
Belastingen	- 2 480	- 3 933
Nettoresultaat	151 452	141 921
Minderheidsbelangen	- 5 839	- 4 559
Nettoresultaat - aandeel Groep	145 613	137 362
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep	145 004	139 090
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep	- 3 353	1 063
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	3 962	- 2 791

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.02.2019, 17:40 CET

B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING	31.12.2018	31.12.2017
Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	63	78
Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking	0	578
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	- 578	11 281
Converteerbare obligaties	300	0
Overige elementen van het globaal resultaat herbruikbaar in de resultatenrekening	- 215	11 937
Minderheidsbelangen	0	0
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel Groep	- 215	11 937

C. GLOBAAL RESULTAAT	31.12.2018	31.12.2017
Globaal resultaat	151 237	153 858
Minderheidsbelangen	- 5 839	- 4 559
Globaal resultaat – aandeel Groep	145 398	149 299