

Kwartaalinformatie

1e kwartaal 2019

Resultaten hoger dan de vooruitzichten:

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep: 30 miljoen EUR (31 miljoen EUR op 31.03.2018)
- Bevestiging van de prognose van een brutodividend voor het boekjaar 2019, betaalbaar in 2020: 5,60 EUR per gewoon aandeel, stijging ten opzichte van 2018

Investerings in zorgvastgoed sinds 01.01.2019:

- Twee verwervingen in Nederland
- Vijf opleveringen van bouwwerken, uitbreidingswerken of renovatiewerken in België, Frankrijk en Nederland

Solide operationele prestaties:

- Stijging van de brutohuurinkomsten van 4,9 % tijdens de drie eerste maanden van het boekjaar (of 1,9 % bij ongewijzigde samenstelling)
- Stijging van de operationele marge tot 82,3 % (82,1 % op 31.12.2018)
- Hoge bezettingsgraad: 96,0 % (95,8 % op 31.12.2018)
- Bijzonder lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 11 jaar
- Afsluiten van een 15-jarige overeenkomst voor het vruchtgebruik van het volledig Quartz-gebouw in herontwikkeling

Beheer van de financiële structuur:

- Alle kredietlijnen die in 2019 vervallen, werden reeds geherfinancierd
- Uitbreiding van 800 miljoen EUR van het handelspapierprogramma (voorheen 650 miljoen EUR)
- Vermindering van de gemiddelde kost van de schuld: 1,6 % (1,9 % op 31.12.2018)
- Schuldratio: 42,0 % (43,0 % op 31.12.2018)

Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo: *"Het boekjaar 2019 begint met zeer goede resultaten, hoger dan de vooruitzichten, en met een verdere stijging van de bezettingsgraad. De vele recente overnames in zorgvastgoed dragen aanzienlijk bij aan de prestaties van de Groep en compenseerden de impact op de perimeter van het eerste kwartaal van het boekjaar 2018, als gevolg van het afsluiten van de erfpacht op de kantoorgebouwen Egmont I en II. Daarnaast zijn we verdergegaan met het optimaliseren van de kwaliteit van onze totale portefeuille door de oplevering van bouw-, uitbreidings- en renovatieprojecten en gerichte verkopen."*

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2019, 17:40 CET

Volgende gewone algemene vergadering:

Woensdag 08.05.2019 om 15u30 te Woluwedal 58, 1200 Brussel.

Het jaarlijks financieel verslag 2018 en het duurzaamheidsverslag 2018

zijn reeds beschikbaar op de website www.cofinimmo.com.

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).*

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2019, 17:40 CET

1. Samenvatting van de activiteiten sinds 01.01.2019

Al meer dan 35 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed. Met aandacht voor maatschappelijke evoluties, heeft Cofinimmo de missie om hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen ter beschikking te stellen van haar partners-huurders ('Caring, Living and Working – Together in Real Estate'). Dankzij haar expertise heeft Cofinimmo doorheen de laatste maanden haar status als leider in zorgvastgoed in Europa versterkt.

Tijdens het eerste kwartaal van het boekjaar 2019 verwezenlijkte Cofinimmo realisaties in verschillende subsectoren van het zorgvastgoed, in België zowel als in Frankrijk en in Nederland: meer bepaald de verwerving van een woonzorgcentrum in Velp (Nederland), de oplevering van de renovatie- en uitbreidingswerken van een nazorg- en revalidatiekliniek (SSR) in Esvres-sur-Indre (Frankrijk), de oplevering van de bouwwerken voor een zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking in Gorinchem (Nederland), of ook de oplevering van de uitbreidingswerken van de woonzorgcentra in Rijmenam en Keerbergen (België). Na de kwartaalafsluiting, ging Cofinimmo op hetzelfde elan verder met de oplevering van de bouwwerken van een nazorg- en revalidatiekliniek in Chalon-sur-Saône (Frankrijk) en door de verwerving van een 'medical office building' in Dokkum (Nederland). Bovendien ging Cofinimmo in het begin van het jaar over tot de verkoop van twee perifere activa: in Oud-Turnhout (België) en Utrecht (Nederland).

In de kantorensector wordt het eerste kwartaal van 2019 gekenmerkt door de afsluiting van een overeenkomst voor het vruchtgebruik van 15 jaar voor het gehele Quartz-gebouw dat momenteel wordt herontwikkeld in het Centrale Business District van Brussel ('CBD'). Tegelijkertijd ging Cofinimmo over tot de verkoop van het gebouw Vorst 24 (waarvoor eind 2018 een privé-verkoopovereenkomst werd gesloten), gelegen in de gedecentraliseerde zone van Brussel. Deze twee operaties illustreren de strategie van Cofinimmo in de kantorensector. Dit bestaat erin het globale evenwicht van de kantorenportefeuille te verbeteren door het aandeel van de portefeuille dat wordt geïnvesteerd in de gedecentraliseerde zone te verminderen ten voordele van gebouwen in het CBD.

De dynamiek van de Groep op het gebied van investeringen en financiering (gemiddelde schuldenlast gedaald tot 1,6 %), gekoppeld aan het efficiënt beheer van de bestaande portefeuille (stijging van de huurinkomsten met 1,9 % bij ongewijzigde samenstelling, stijging van de operationele marge tot 82,3 %), zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep van 30 miljoen EUR op 31.03.2019, wat hoger is dan de vooruitzichten¹, vergeleken met de 31 miljoen EUR die werden gerealiseerd op 31.03.2018. Deze werden destijds positief beïnvloed door de impact op de perimeter vanwege het afsluiten van de erfpacht op de gebouwen Egmont I en II. Het resultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep per aandeel bedraagt 1,32 EUR (hoger dan voorspeld, vergeleken met 1,47 EUR op 31.03.2018) en houdt rekening met de uitgifte van aandelen tijdens de kapitaalverhoging van afgelopen juli.

Het nettoresultaat – aandeel Groep bedraagt 25 miljoen EUR (hetzij 1,08 EUR per aandeel) op 31.03.2019, tegenover 66 miljoen EUR (hetzij 3,09 EUR per aandeel) op 31.03.2018. Deze verandering is voornamelijk het gevolg van de in 2018 gerealiseerde meerwaarde op de verlening van de erfpacht op de gebouwen Egmont I en II en van de variatie in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten (non-cash element) tussen het eerste kwartaal van 2018 en het eerste kwartaal van 2019.

Dankzij deze resultaten kan de prognose van het dividend voor het boekjaar 2019 worden bevestigd (5,60 EUR bruto per gewoon aandeel, een stijging ten opzichte van 2018).

Rekening houdend met bovenvermelde operaties, bedraagt de schuldratio van de Groep 42,0 %. Dit geeft Cofinimmo een investeringscapaciteit om haar groeiambities verder te verwezenlijken.

¹ Dit wil zeggen, de kwartaalprognoses afgeleid van de jaarlijkse prognoses voorgesteld in het jaarlijks financieel verslag 2018.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2019, 17:40 CET

2. Geconsolideerde kerncijfers

2.1. Algemene gegevens

(x 1 000 000 EUR)	31.03.2019	31.12.2018
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	3 720	3 728
(x 1 000 EUR)	31.03.2019	31.03.2018
Vastgoedresultaat	51 259	49 016
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	38 658	36 811
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*	30 297	31 252
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	-14 288	4 178
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	8 783	30 356
Nettoresultaat - aandeel Groep*	24 792	65 786
Operationele marge*	82,3 %	81,2 %
	31.03.2019	31.12.2018
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* ¹	1,02 %	1,01 %
Gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten ² (in jaren)	11	11
Bezettingsgraad ³	96,0 %	95,8 %
Brutohuurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille ⁴	6,5 %	6,5 %
Nettohuurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille ⁵	5,9 %	5,9 %
Schuldgraad ⁶	42,0 %	43,0 %
Gemiddelde kost van de schuld* ⁷	1,6 %	1,9 %
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	4	4

2.2. Gegevens per aandeel – aandeel Groep⁸

(in EUR)	31.03.2019	31.03.2018
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep	1,32	1,47
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep	-0,62	0,20
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	0,38	1,42
Nettoresultaat – aandeel Groep	1,08	3,09

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

² Tot aan de eerste opzegmogelijkheid voor de huurder.

³ Berekend in functie van de reële huren (uitgezonderd activa bestemd voor verkoop) en, voor leegstaande ruimten, van de huurwaarde geschat door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen.

⁴ Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille (transactiekosten inbegrepen), exclusief projectontwikkelingen.

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

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

⁷ Bankmarges inbegrepen.

⁸ Gewone en bevoorrechte aandelen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2019, 17:40 CET

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	31.03.2019	31.12.2018
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2017*	91,63	90,71
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2017*	96,33	95,42

Om de intrinsieke waarde van het aandeel op 31.03.2019 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 31.03.2019, ex coupon 33³, geschat op 89,17 EUR in reële waarde en op 93,87 EUR in investeringswaarde.

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	31.03.2019	31.12.2018
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2017	91,50	90,58
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2017	96,19	95,28

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 31.03.2019 en op 31.12.2018 aangezien ze een winstbevorderende impact zouden hebben gehad.

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

² Investeringswaarde: vóór aftrek van de transactiekosten.

³ 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 25.04.2019, 17:40 CET

2.3. Prestatie-indicatoren overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel¹

(in EUR per aandeel)	31.03.2019	31.03.2018
EPRA Resultaat*	1,32	1,47
EPRA verwaterd resultaat*	1,32	1,47
(in EUR per aandeel)	31.03.2019	31.12.2018
EPRA Netto-Actiefwaarde (NAW)*	96,54	94,76
EPRA Aangepaste NAW (NNNAW)*	93,51	92,48
	31.03.2019	31.12.2018
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)*	5,6 %	5,6 %
EPRA Aangepast NIR*	5,7 %	5,7 %
EPRA Huurleegstand*	4,1 %	4,3 %
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)*	23,6 %	23,2 %
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)*	19,4 %	19,1 %

Overeenkomstig de 'EPRA Best Practice Recommendations', waren de in 2011 uitgegeven OTA en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties op 31.03.2019, en op 31.03.2018 'out-of-the-money' en werden ze niet opgenomen in de berekening van 'EPRA Verwaterd Resultaat', 'EPRA NAW' en 'EPRA NNNAW' op die datum.

3. Evolutie van de portefeuille

Sector	Investerings tijdens het eerste kwartaal van 2019	Desinvesteringen in de loop van het eerste kwartaal van 2019	Reële waarde op 31.03.2019	Referentie
Zorgvastgoed	8 miljoen EUR	24 miljoen EUR	1,9 miljard EUR	4.1 tot 4.4
Distributienetten	1 miljoen EUR	1 miljoen EUR	0,6 miljard EUR	4.5
Kantoren	2 miljoen EUR	5 miljoen EUR	1,3 miljard EUR	4.6
TOTAAL	11 miljoen EUR	30 miljoen EUR	3,7 miljard EUR	/

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2019, 17:40 CET

4. Voornaamste gebeurtenissen die zich tijdens het eerste kwartaal 2019 hebben voorgedaan

4.1. Zorgvastgoed in Duitsland

Cofinimmo bezit een zorgvastgoedportefeuille in Duitsland met een reële waarde van 398 miljoen EUR.

4.2. Zorgvastgoed in Nederland

De Nederlandse zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 212 miljoen EUR. In het eerste kwartaal van 2019 investeerde Cofinimmo 5 miljoen EUR en ging over tot een verkoop van 9 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Velp**

Op 01.02.2019 verwierf Cofinimmo via haar dochtervennootschap Superstone N.V., het woonzorgcentrum 'Kastanjehof' voor ongeveer 4 miljoen EUR. De instelling ligt in een residentiële wijk te Velp, op amper vijf km van Arnhem, een stad met bijna 160 000 inwoners, in de provincie Gelderland. De verkoper is Triodos Vastgoedfonds N.V.

Het gebouw werd opgetrokken in 2012, telt een bovengrondse oppervlakte van om en bij de 1 800 m² en biedt plaats aan 30 bewoners. Het geniet bovendien een A++ energielabel. Het gebouw is ontworpen en volledig uitgerust voor residenten met oriëntatieproblemen en/of dementie.

Het gebouw is verhuurd aan 'Stichting Attent Zorg en Behandeling' via een 'dubbel netto'¹ huurovereenkomst met een resterende looptijd van negen jaar. De huur zal jaarlijks geïndexeerd worden op basis van de consumentenprijsindex. Het initieel brutohuurrendement bedraagt ongeveer 5,5 %.

- **Oplevering van de bouwwerken van een zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking in Gorinchem**

Op 01.02.2019 werden de bouwwerken van een zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking in Gorinchem, in de provincie Zuid-Holland, opgeleverd. Ter herinnering, Cofinimmo verwierf begin oktober 2017 een stuk grond voor de bouw van deze instelling². Het centrum heeft een capaciteit van ongeveer 40 bedden, verdeeld over een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 2 500 m². Het totale budget van de werken bedroeg 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 %.

- **Verkoop van een woonzorgcentrum in Utrecht**

Op 08.03.2019 werd het woonzorgcentrum 'Keizerhof', gevestigd in Utrecht, verkocht voor ongeveer 9 miljoen EUR, een iets hoger bedrag dan de laatste reële waarde (op 31.12.2018) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo.

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

² Zie ook het persbericht van 08.02.2018, beschikbaar op de website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2019, 17:40 CET

4.3. Zorgvastgoed in Frankrijk

Cofinimmo bezit een zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk met een reële waarde van 386 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Oplevering van de renovatie- en uitbreidingswerken van een nazorg- en revalidatiekliniek (SSR) in Esvres-sur-Indre¹**

De renovatie- en uitbreidingswerken van de nazorg- en revalidatiekliniek van Domaine de Vontes in Esvres-sur-Indre werden op 08.02.2019 opgeleverd. Ter herinnering, op 14.06.2016 ondertekende Cofinimmo een samenwerkingsovereenkomst met de uitbater-huurder Inicéa voor de bouw van een uitbreiding van 2 214 m² en de renovatie van de bestaande vestiging. Het totale budget van de werken bedraagt 8 miljoen EUR. Op het moment van oplevering van de werken, tekende Cofinimmo met de uitbater-huurder Inicéa een huurovereenkomst van het type 'dubbel netto'² van 12 jaar. Het initieel huurrendement op de werken bedraagt ongeveer 6 %.

4.4. Zorgvastgoed in België

De zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo in België vertegenwoordigt een reële waarde van 873 miljoen EUR. In het eerste kwartaal van 2019 investeerde Cofinimmo 1 miljoen EUR en ging over tot een verkoop van 16 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Oplevering van de uitbreiding van woonzorgcentrum Zonneweelde in Rijmenam**

De eerste fase van de werken (uitbreiding) van woonzorgcentrum Zonneweelde in Rijmenam werd opgeleverd begin 2019. Het budget bedroeg minder dan 8 miljoen EUR. De site beschikt nu over een bovengrondse oppervlakte van 15 000 m² voor ongeveer 200 bedden en wordt beschikbaar gesteld aan Senior Living Group (Korian Groep) in het kader van een 'triple net'³-contract. Het initieel brutohuurrendement van de uitbreiding bedraagt ongeveer 6 %. Een tweede fase (gedeeltelijke renovatie van het oorspronkelijke gebouw) zou tegen het eerste kwartaal van 2021 voltooid moeten zijn, voor een budget van ongeveer 6 miljoen EUR.

- **Oplevering van de uitbreiding van woonzorgcentrum De Nootelaer in Keerbergen**

De uitbreidingswerken van woonzorgcentrum De Nootelaer in Keerbergen werden opgeleverd in februari 2019. Het budget bedroeg minder dan 3 miljoen EUR. De site beschikt nu over een bovengrondse oppervlakte van 2 500 m² voor ongeveer 40 bedden en wordt beschikbaar gesteld aan Senior Living Group (Korian Groep) in het kader van een 'triple net'³-contract. Het initieel brutohuurrendement van de uitbreiding bedraagt ongeveer 6,5 %.

- **Verkoop van een gebouw met assistentiewoningen te Oud-Turnhout**

Op 10.01.2019 ging Cofinimmo over tot de verkoop van het gebouw met assistentiewoningen, dat naast het woonzorgcentrum op de site "t Smeedeshof" ligt, voor een bedrag van 16 miljoen EUR. Dit

¹ Zie ook het persbericht van 25.07.2016, beschikbaar op de website.

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

³ De huurder draagt de verzekeringen, belastingen en onderhoudskosten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2019, 17:40 CET

bedrag is iets hoger dan de laatste reële waarde (op 31.12.2018) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo.

4.5. Vastgoed van distributienetten

De portefeuille vastgoed van distributienetten van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 561 miljoen EUR.

4.5.1. Pubstone

- **Verwerving van een café en verkoop van vijf cafés en restaurants van de Pubstone-portefeuille**

In de loop van het eerste kwartaal van 2019 verwierf de Cofinimmo Groep een café voor de portefeuille van Pubstone BE en verkocht vijf cafés en restaurants van de Pubstone-portefeuille BE en NL, voor een totaalbedrag van ongeveer 1 miljoen EUR, een bedrag hoger dan de reële waarde van de activa op 31.12.2018.

4.5.2. Cofinimur

In de loop van het eerste kwartaal 2019, waren er voor Cofinimur I geen wijzigingen in de perimeter.

4.6. Kantoren

De kantorenportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 1,3 miljard EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Afsluiting van een 15-jarige overeenkomst voor de herontwikkeling van Quartz**



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2019, 17:40 CET

Cofinimmo ondertekende op 20.02.2019 een overeenkomst met de European Free Trade Association (EFTA), de EFTA Surveillance Authority (ESA) en het Financial Mechanism Office (FMO)¹, waarbij deze instanties vruchtgebruiker zullen worden van het volledige kantoorgebouw Quartz. De overeenkomst gaat in na de oplevering van de werken, voorzien in de loop van 2020, en heeft een looptijd van 15 jaar.

De site, gelegen op de Kunstlaan in het centrum van Brussel ('CBD'), omvatte vroeger een gebouw dat bijna 20 jaar lang verhuurd werd aan de Regie der Gebouwen. Nadat het pand vrijkwam in januari 2017, werd het volledig afgebroken om plaats te maken voor een nieuwbouw die een centrale rol zal opeisen op de Kunstlaan. Het nieuwe project, waarvoor een architectuurwedstrijd werd uitgeschreven, werd volledig ontworpen in een Building Information Modelling (BIM) omgeving. Het gebouw heeft een transparante architectuur en voorziet integrale glasgevels, met onder meer een uitzicht op de binnentuin vanuit de Jozef II-sstraat.

Quartz zal bijna 9 200 m² moderne en moduleerbare kantoren en polyvalente oppervlakten aanbieden, verdeeld over acht verdiepingen. De verdiepingen zullen een uitzonderlijk vrije hoogte hebben (drie meter), waardoor de gebruikers over de gehele verdieping kunnen genieten van een maximale hoeveelheid daglicht. Op het dak zal ook een terras worden ingericht.

Cofinimmo beoogt een BREEAM Excellent certificering (reeds verkregen voor de Designfase). Het gebouw zal niet alleen aan de energieregelgeving van 2015 beantwoorden, maar ook aan bijkomende, hoge duurzaamheids- en kwaliteitseisen die Cofinimmo stelt voor haar bouw-, renovatie- en herontwikkelingsprojecten. Het budget van de werken is op 24 miljoen EUR geraamd.

– **Ondertekening van de notariële akte met betrekking tot de verkoop van het kantoorgebouw Vorst 24**

Op 28.03.2019 tekende Cofinimmo een notariële akte met betrekking tot de verkoop van het gebouw Vorst 24 in de gedecentraliseerde zone van Brussel voor een totaalbedrag van ongeveer 6 miljoen EUR. Dit bedrag is hoger dan de laatste reële waarde (op 31.12.2018) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo. De ondertekening van de onderhandse overeenkomst² voor de verkoop van dit actief vond plaats op 21.12.2018.

Vorst 23-25

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.

¹ FMO: het secretariaat in Brussel voor de EEA Grants en Norway Grants, en verbonden aan EFTA

² Zie ook het persbericht van 21.12.2018, beschikbaar op de website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2019, 17:40 CET

4.7. Publiek-Private Samenwerkingen

- **Toekenning van de openbare aanbesteding NEO II, ontworpen door Jean Nouvel, aan het consortium CFE/Cofinimmo.**



Ter herinnering, 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 voordeel halen uit de aanwezigheid van een luxehotel (vier sterren), met een oppervlakte van ongeveer 15 000 m² en een capaciteit van 250 kamers. Voor het totale ontwerp heeft het consortium CFE/Cofinimmo beroep gedaan op de internationaal gerenommeerde Franse hedendaagse architect Jean Nouvel, wiens laatste meesterwerk, het nationaal museum van Qatar, in maart 2019 werd ingehuldigd. Het Belgische bureau MDW Architecture zal toezien op de uitvoering van het project.

De ondertekening van de contracten, dat begin 2019 had moeten plaatsvinden, wordt naar verwachting voorzien in het derde kwartaal van 2019. De bouwwerken zullen van start gaan na het verkrijgen van de vergunningen, op dit moment voorzien voor 2021. 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 25.04.2019, 17:40 CET

5. Gebeurtenissen na 31.03.2019

- **Oplevering van de werken van een nazorg- en revalidatiekliniek in Chalon-sur-Saône**

Op 01.04.2019 werden de bouwwerken van de nazorg- en revalidatiekliniek in Chalon-sur-Saône zoals gepland opgeleverd. Ter herinnering, Cofinimmo verwierf de muren van de kliniek in aanbouw in augustus 2018 voor een bedrag van ongeveer 20 miljoen EUR. De instelling biedt ongeveer 130 bedden aan, verdeeld over een bovengrondse oppervlakte van om en bij de 9 300 m² en omvat een dienst neurologie, pulmonologie en cardiologie, alsook een neurovegetatieve dienst, uitgebaat door het Franse Rode Kruis.

- **Verwerving van een zorgvastgoedsite te Dokkum in Nederland**

Op 09.04.2019 verwierf Cofinimmo de zorgvastgoedsite 'Sionsberg' in Dokkum, in de provincie Friesland, voor een bedrag van ongeveer 8 miljoen EUR. De site omvat twee delen: het hoofdgebouw 'Sionskliniek', gebouwd in 1980, en oorspronkelijk een volledig ziekenhuis, en het gebouw 'Hoed', gebouwd in 2008. Het geheel werd in 2015 omgevormd van een ziekenhuis naar een 'medical office building', met een bovengrondse oppervlakte van 15 000 m². Het centrum is volledig in gebruik en biedt een waaier aan professionele zorgverlening en diensten: huisartsen, apotheek, fysiotherapie, polikliniek, dieet, revalidatiezorg, enz.

Cofinimmo en de 'Stichting Vastgoed DC Dokkum' hebben een huurovereenkomst (masterlease) van het type 'dubbel netto'¹ ondertekend. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. De huurovereenkomst heeft een looptijd van 15 jaar. Het totale budget van de werken is geraamd op minder dan 5 miljoen EUR, waarvan een groot deel wordt gepland in de komende drie jaar. Met dit investeringsprogramma zal de site nog een brutorendement van iets boven de 7 % leveren. Deze verwerving is opgenomen in de pijplijn van investeringen onder 'due diligence' voor 2019, gecommuniceerd op 07.02.2019 als onderdeel van de aankondiging van de jaarresultaten 2018.

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

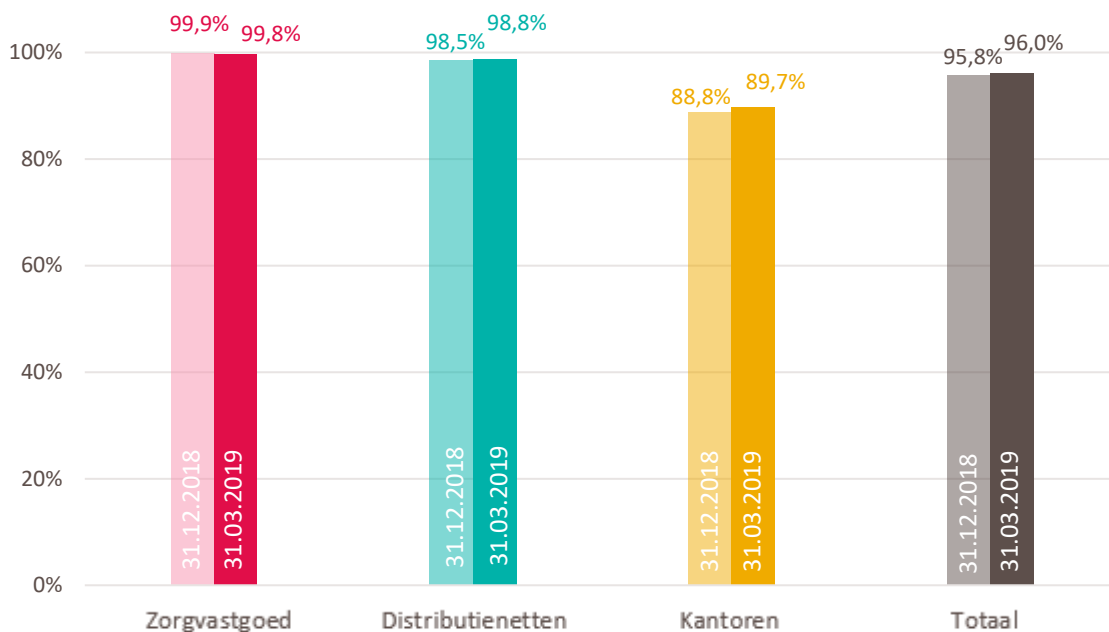
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2019, 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 waarderingsdeskundigen geschatte huurwaarden:



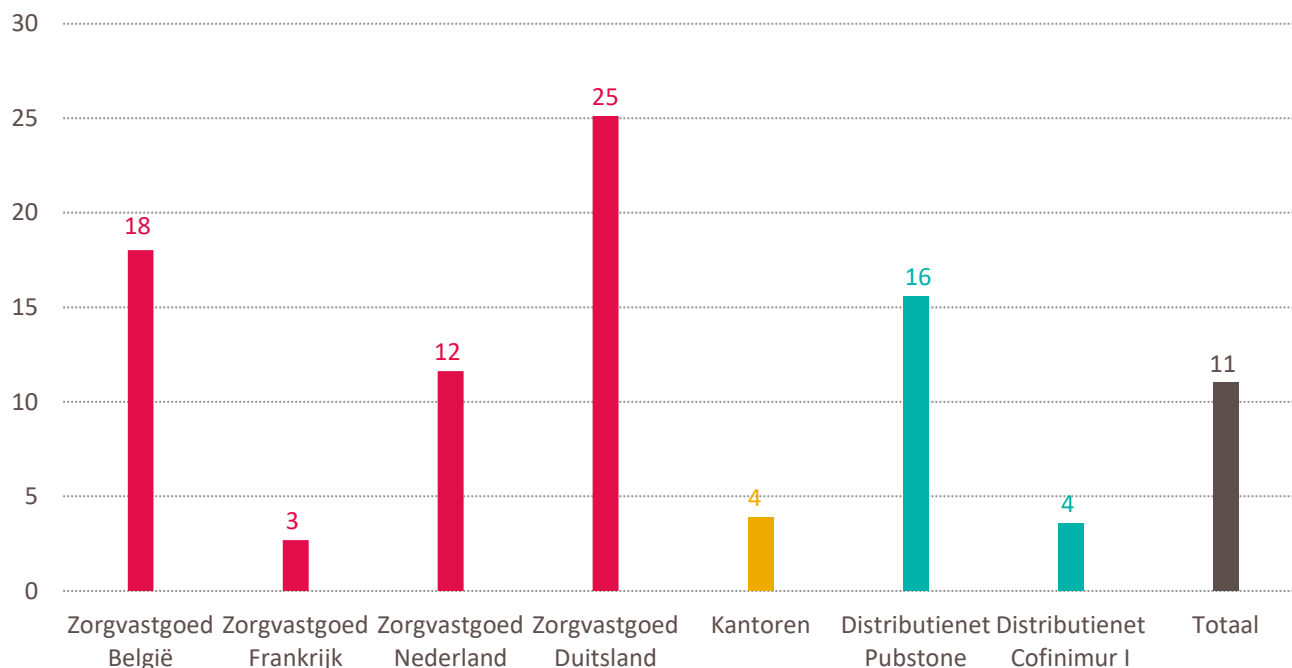
De sector 'overige' werd op 01.01.2019 overgezet naar de sector 'kantoren'. De bezettingsgraad van de kantoren zou met deze overdracht 89,1 % geweest zijn op 31.12.2018.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2019, 17:40 CET

6.2. Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

In jaren, tot aan de eerste opzegingsmogelijkheid 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.

6.3. Variatie in de bruto huurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

	Brutohuur-inkomsten op 31.03.2019 (x 1 000 000 EUR)	Brutohuur-inkomsten op 31.03.2018 (x 1 000 000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille*
Zorgvastgoed	29,2	24,9	+17,2 %	+1,6 %
Kantoren ¹	17,6	19,4	-8,8 %	+2,6 %
Vastgoed van distributienetten	9,4	9,4	+0,6 %	+1,3 %
TOTALE PORTEFEUILLE²	56,3	53,6	+4,9 %	+1,9 %

Bij een ongewijzigde portefeuille ('like-for-like'), is het niveau van de huren tussen de eerste drie maanden van 2018 en de eerste drie maanden van 2019 gestegen (+1,9 %): de positieve impact van nieuwe huurovereenkomsten (+3,1 %) en huurindexeringen (+1,7 %) compenseerden ruimschoots de negatieve impact van vertrekken (-2,6 %) en heronderhandelingen (-0,3 %).

¹ Zoals vermeld in sectie 6.1, werd de sector 'overige' overgezet naar de sector 'kantoren' op 01.01.2019. De brutohuurinkomsten 'overige' bedroegen 0,5 miljoen EUR op 31.03.2018.

² De brutohuurinkomsten van 53,5 miljoen EUR op 31.03.2018 gepubliceerd in het persbericht van 24.04.2018 was bedoeld na rekening te houden met de 'met verhuur verbonden kosten' van 0,1 miljoen EUR.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2019, 17:40 CET

7. Beheer van de financiële middelen

7.1. Financieringsoperaties tijdens het eerste kwartaal van 2019

Uitbreiding van het handelspapierprogramma

Gezien het succes van haar handelspapierprogramma, verhoogde Cofinimmo het maximumbedrag van 650 miljoen EUR tot 800 miljoen EUR. Deze verhoging is van kracht sinds 28.03.2019.

Afsluiting van een nieuwe 'green & social loan'

In maart 2019 ging Cofinimmo over tot de geanticiperde herfinanciering van een nieuwe kredietlijn die in 2019 zou vervallen, voor een bedrag van 40 miljoen EUR. Het was aanvankelijk een traditionele kredietlijn, geherfinancierd in de vorm van een 'green & social loan' voor een periode van zeven en een half jaar. In overeenstemming met haar strategie voor duurzame ontwikkeling en haar prestatietabel, zal de 'green & social loan' door Cofinimmo worden gebruikt om projecten te herfinancieren met zowel milieu- als sociale doelstellingen.

Renteafdekking

Gezien de daling van de rentevoeten in het eerste kwartaal van 2019, heeft Cofinimmo haar afdekkingsportefeuille over een periode van vijf jaar verhoogd. IRS voor de jaren 2022 (150 miljoen EUR), 2023 (100 miljoen EUR) en 2024 (50 miljoen EUR) zijn onderschreven om de afdekking in deze jaren te verhogen.

7.2. Looptijd van de schuld

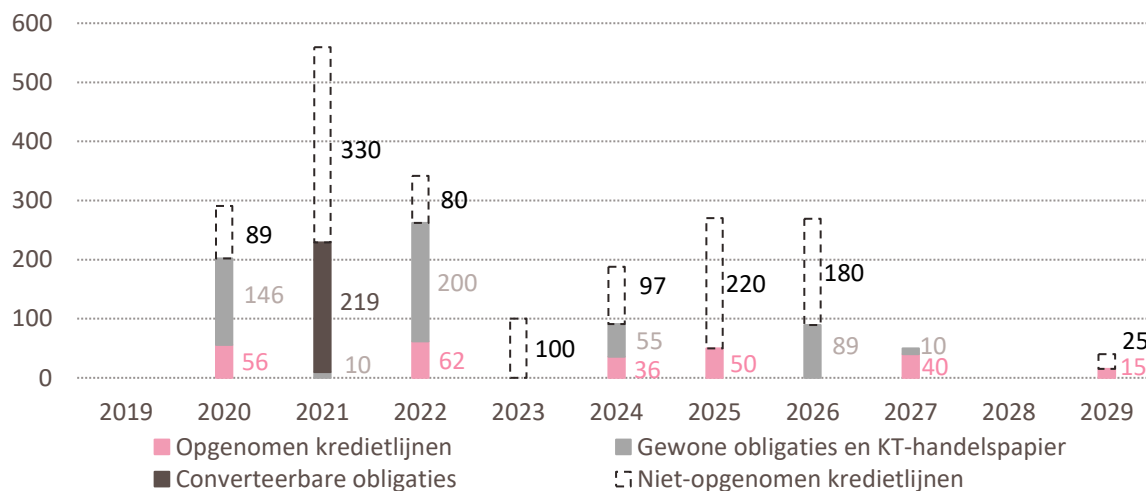
De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële verbintenissen van Cofinimmo bleef stabiel op vier jaar tussen 31.12.2018 en op 31.03.2019. Deze berekening sluit de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, die volledig afgedekt zijn door beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen, uit. De vervaldagen waarvoor een herfinanciering reeds bestaat, 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 1 585 miljoen EUR is op 31.03.2019, vervallen en zijn gespreid tot in 2029. Maximaal 26,5 % van dit uitstaand bedrag vervalt binnen één en hetzelfde jaar, in casu 2021.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2019, 17:40 CET

Vervaldagkalender van de financiële verbintenissen op lange termijn op 31.03.2019 (x 1 000 000 EUR)



7.3. Geconsolideerde schuldratio's

Op 31.03.2019 komt Cofinimmo de grenzen van de financiële schuldratio's na. De reglementaire schuldratio¹ van Cofinimmo bedraagt 42,0 % (tegenover 43,0 % op 31.12.2018). Ter herinnering: de wettelijke toegestane schuldgraad voor GVV's bedraagt 65 %.

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

7.4. Schuldenlast

De gemiddelde schuldenlast van Cofinimmo, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,6 % voor het eerste kwartaal van 2019, tegenover 1,9 % voor het boekjaar 2018.

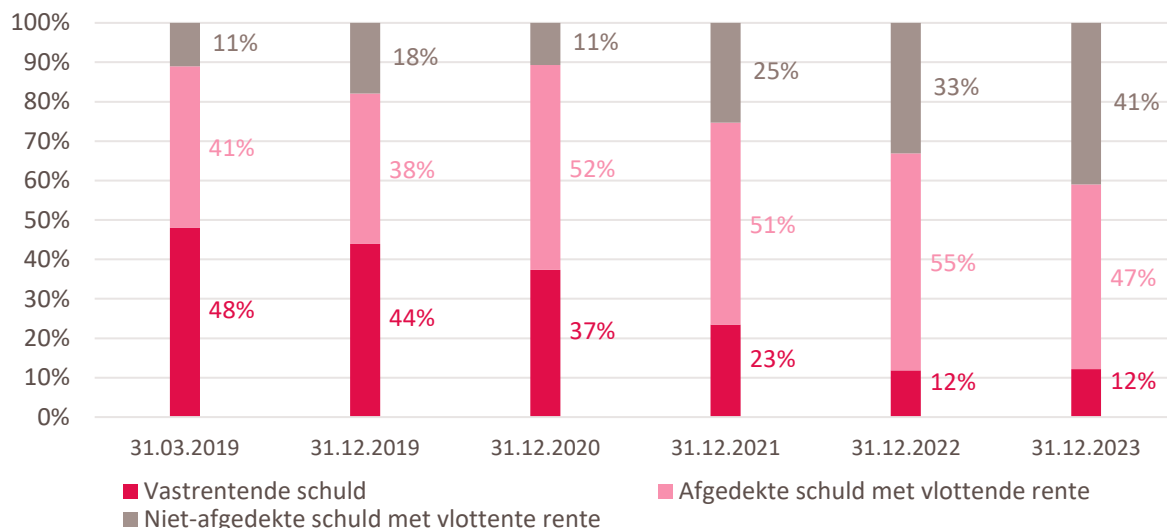
Cofinimmo heeft haar schuld met vlottende rente gedeeltelijk afgedekt door middel van IRS en caps. Ze voert een beleid gericht op het veiligstellen van rentetarieven over een periode van ten minste drie jaar voor een percentage van 50 % tot 100 % van de geraamde schuldenlast. Binnen deze context gaat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

De verdeling van de geanticipeerde schuld met vaste rente, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente op 31.03.2019 wordt in de tabel op de volgende pagina weergegeven.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2019, 17:40 CET



Op 31.03.2019 was het geanticipeerde renterisico voor meer dan 75 % afgedekt tot in 2021. Het resultaat van Cofinimmo blijft niettemin gevoelig voor renteschommelingen.

7.5. Financiële rating

In april 2018 bevestigde het ratingbureau S&P de financiële notering van Cofinimmo: BBB op lange termijn (stabiel perspectief) en A-2 op korte termijn.

7.6. Bevoorrechte aandelen

Op 25 april 2019 besliste de Raad van Bestuur, overeenkomstig artikel 8.3 van de statuten van de vennootschap, om een dochtervennootschap van Cofinimmo nv aan te stellen om de belofte tot verkoop uit te voeren met betrekking tot de bevoorrechte aandelen I (ISIN code BE0003811289) en II (ISIN code BE0003813301). Deze oefening zal in principe worden uitgevoerd in de loop van het tweede kwartaal van dit jaar, in ieder geval na de betaling van het preferent dividend voor het boekjaar 2018, voorzien vanaf 15 mei 2019.

De terugkoopprijs van de bevoorrechte aandelen is volgens de statuten vastgelegd op de uitgifteprijs van de aandelen, zijnde 107,89 EUR voor de bevoorrechte aandelen I en 104,44 EUR voor de bevoorrechte aandelen II.

Om de terugkoop van de bevoorrechte aandelen aan de uitgifteprijs te voorkomen, kunnen houders de omwisseling van hun bevoorrechte aandelen in gewone aandelen (verhouding 1 voor 1) aanvragen tijdens de periode van één maand vanaf de verzenddatum van de bekendmaking van de oefening. Tenzij omgezet aan het einde van deze periode, zullen de niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen automatisch worden teruggekocht door de dochtervennootschap van Cofinimmo nv, 45 dagen na de bekendmaking van de oefening, tegen de hierboven vermelde uitgifteprijs.

Bij het uitoefenen van de belofte tot verkoop door haar dochtervennootschap, zal de vennootschap een persbericht publiceren waarin de praktische voorwaarden van de terugkoop van rechtswege en de mogelijkheid tot voorafgaande conversie worden uiteengezet. Elke houder van bevoorrechte aandelen zal hierover ook een brief ontvangen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2019, 17:40 CET

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

	31.03.2019	31.03.2018
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	55 898	52 687
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	2 196	2 696
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-1 982	-1 248
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie ¹	-3 955	-4 671
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	-898	-448
Vastgoedresultaat	51 259	49 016
Technische kosten	-1 200	-947
Commerciële kosten	-336	-529
Kosten en taken van niet-verhuurde goederen	-2 410	-3 140
Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	47 313	44 400
Algemene kosten van de vennootschap	-8 655	-7 589
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	38 658	36 811
Financiële inkomsten	1 412	4 820
Netto-interestkosten	-6 429	-7 697
Andere financiële kosten	-138	-181
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	134	119
Belastingen	-2 049	-1 552
Nettoresultaat van de kernactiviteiten*	31 587	32 320
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	-1 290	-1 068
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*	30 297	31 252
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-14 288	2 879
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*	0	1 454
Aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	0	0
Resultaat op financiële instrumenten*	-14 288	4 333
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	0	-155
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	-14 288	4 178
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	2 224	27 522
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8 149	4 072
Aandeel in het portefeuilleresultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	0	0
Ander portefeuilleresultaat	-1 495	-1 116
Portefeullieresultaat*	8 878	30 478
Minderheidsbelangen m.b.t. het portefeuilleresultaat	-94	-122
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	8 783	30 356
Nettoresultaat	26 177	67 131
Minderheidsbelangen	-1 385	-1 345
Nettoresultaat – aandeel Groep	24 792	65 786

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2019, 17:40 CET

AANTAL AANDELEN	31.03.2019	31.03.2018
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	22 312 645	20 667 381
Aantal gewone aandelen in omloop	22 272 756	20 625 209
Aantal gewone aandelen in beschouwing genomen voor de berekening van het resultaat per aandeel	22 272 756	20 625 209
Aantal uitgegeven bevoorrechte aandelen	680 603	683 493
Aantal bevoorrechte aandelen in omloop	680 603	683 493
Aantal bevoorrechte aandelen opgenomen in de berekening van het resultaat per aandeel	680 603	683 493
Totaal aantal uitgegeven aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	22 993 248	21 350 874
Totaal aantal aandelen in omloop	22 953 359	21 308 702
Totaal aantal aandelen in aanmerking genomen bij de berekening van het resultaat per aandeel	22 953 359	21 308 702

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening - Analytisch schema

De nettohuurinkomsten bedragen 56 miljoen EUR op 31.03.2019, tegenover 53 miljoen EUR op 31.03.2018 (+6,1 %). Deze zijn hoger dan de prognoses¹. Het verlies aan inkomsten met betrekking tot de kantoren Egmont I en II (2 miljoen EUR, eenmalig element in het eerste kwartaal van 2018) werd meer dan gecompenseerd door de huurinkomsten uit de recente investeringen in zorgvastgoed in Duitsland en Nederland. Bij een ongewijzigde portefeuille*, stijgen de huurinkomsten (+1,9 %) tussen 31.03.2018 en 31.03.2019: de positieve impact van nieuwe huurovereenkomsten (+3,1 %) en huurindexeringen (+1,7 %) compenseerden ruimschoots de negatieve impact van vertrekken (-2,6 %) en heronderhandelingen (-0,3 %).

Op het vlak van directe operationele kosten, zijn de variaties tussen 31.03.2018 en 31.03.2019 nauwelijks regel voor regel waarneembaar en liggen ze in lijn met de prognoses. De variatie in de algemene kosten in dezelfde periode zijn in overeenstemming met de prognoses. De operationele marge steeg tot 82,3 %, tegenover 81,2 % op 31.03.2018.

De financiële inkomsten daalden met 3 miljoen EUR tussen 31.03.2018 en 31.03.2019 (het bedrag van vorig jaar was inclusief een eenmalig element verbonden aan de kantoorgebouwen Egmont I en II).

De netto-interestkosten zijn gedaald in vergelijking met vorig jaar, vooral dankzij de kapitaalverhoging van 02.07.2018; de gemiddelde schuldenlast daalde naar 1,6 % tegenover 1,8 % op 31.03.2018. Het financieel resultaat is in overeenstemming met de prognoses.

De belastingen liggen in lijn met deze van vorig jaar, in overeenstemming met de prognoses.

De dynamiek van de Groep op het gebied van investeringen en financiering, gekoppeld aan het efficiënt beheer van de bestaande portefeuille, zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep van 30 miljoen EUR op 31.03.2019, wat hoger is dan de vooruitzichten, vergeleken met de 31 miljoen EUR die werden gerealiseerd op 31.03.2018. Deze werden destijds positief beïnvloed door de impact op de perimeter vanwege het afsluiten van de erfpacht op de gebouwen Egmont I en II. Het resultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep per aandeel bedraagt 1,32 EUR (hoger dan de prognoses, vergeleken met 1,47 EUR op 31.03.2018) en houdt rekening met de uitgifte van aandelen

¹ Dit wil zeggen, de kwartaalprognoses afgeleid van de jaarlijkse prognoses voorgesteld in het jaarlijks financieel verslag 2018.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2019, 17:40 CET

tijdens de kapitaalverhoging afgelopen juli. Het aantal aandelen dat deelneemt in het resultaat van de periode steeg van 21 308 702 tot 22 953 359 tussen beide data.

In het resultaat op financiële instrumenten bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' -14 miljoen EUR op 31.03.2019, tegenover +3 miljoen EUR op 31.03.2018. Deze variatie is te wijten aan de evolutie van de geanticipeerde rentevoetcurve tussen beide periodes. De 'herstructureringskosten van de financiële instrumenten' van 2018 (1 miljoen EUR) weerspiegelen het positieve resultaat van de annulering (in het eerste kwartaal) van twee verkoopopties van een vreemde munt in euro. Er was geen vergelijkbare transactie in 2019.

Binnen het resultaat op de portefeuille, bedraagt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa 2 miljoen EUR op 31.03.2019, tegenover 28 miljoen EUR op 31.03.2018; het bedrag van vorig jaar 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). De rubriek 'Variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen' bedraagt 8 miljoen EUR op 31.03.2019: de waardeverhoging van de zorgvastgoedportefeuille, evenals het positieve effect van de commercialisering van het kantoorgebouw Quartz, compenseerden ruimschoots de waardevermindering van sommige gebouwen. Zonder het initieel effect van de wijziging in de perimeter, is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen positief (+0,2 %) voor de drie eerste maanden van 2019. De rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille', bedraagt -1 miljoen EUR op 31.03.2019 en omvat namelijk het effect van de uitgestelde belastingen¹.

Het nettoresultaat – aandeel Groep bedraagt 25 miljoen EUR (hetzij 1,08 EUR per aandeel) op 31.03.2019, tegenover 66 miljoen EUR (hetzij 3,09 EUR per aandeel) op 31.03.2018. Deze verandering is voornamelijk het gevolg van de in 2018 gerealiseerde meerwaarde op de erfpacht op de gebouwen Egmont I en II en van de variatie in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten (non-cash element) tussen het eerste kwartaal van 2018 en het eerste kwartaal van 2019.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2019, 17:40 CET

9. Geconsolideerde balans (x 1 000 EUR)

ACTIVA	31.03.2019	31.12.2018
Vaste activa	3 878 875	3 881 018
Goodwill	71 556	71 556
Immateriële vaste activa	1 834	922
Vastgoedbeleggingen	3 690 910	3 694 202
Andere materiële vaste activa	739	810
Financiële vaste activa	0	9
Vorderingen van financiële leasing	101 467	101 731
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1 413	1 379
Uitgestelde belastingen	1 796	1 383
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	9 160	9 026
Vlottende activa	137 710	140 449
Activa bestemd voor verkoop	28 707	33 663
Financiële vlottende activa	19	0
Vorderingen van financiële leasing	2 027	1 915
Handelsvorderingen	20 641	24 091
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	12 714	24 167
Kas en kasequivalenten	35 064	27 177
Overlopende rekeningen	38 539	29 436
TOTAAL ACTIVA	4 016 584	4 021 466

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.03.2019	31.12.2018
Eigen vermogen	2 188 815	2 166 365
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</i>	<i>2 103 273</i>	<i>2 082 130</i>
Kapitaal	1 230 038	1 230 014
Uitgiftepremies	584 919	584 901
Reserves	263 523	121 602
Nettoresultaat van het boekjaar	24 792	145 613
Minderheidsbelangen	85 542	84 234
Verplichtingen	1 827 769	1 855 102
Langlopende verplichtingen	981 064	1 140 333
Voorzieningen	22 015	22 447
Langlopende financiële schulden	839 773	1 012 290
Andere langlopende financiële verplichtingen	75 964	62 600
Uitgestelde belastingen	43 312	42 996
Kortlopende verplichtingen	846 705	714 768
Kortlopende financiële schulden	744 758	613 107
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	87 934	88 292
Overlopende rekeningen	14 013	13 370
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	4 016 584	4 021 466

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2019, 17:40 CET

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille¹, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, bedraagt 3 881 miljoen EUR op 31.03.2019, in vergelijking met 3 890 miljoen EUR op 31.12.2018. 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 31.03.2019 bedroeg de reële waarde 3 720 miljoen EUR, tegenover 3 728 miljoen EUR op 31.12.2018.

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 51 % 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 zes dochtervennootschappen.

10. Vastgoedportefeuille op 31.03.2019

EVOLUTIE VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE		
<i>Uittreksel uit de verslagen van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle en PricewaterhouseCoopers op basis van de investeringswaarde.</i>		
(x 1 000 000 EUR)	31.03.2019	31.12.2018
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	3 881,3	3 889,8
Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop	-134,4	-140,8
Totaal van de gebouwen in uitbating	3 746,9	3 749,0
Contractuele huren	233,0	232,3
Brutorendement op de gebouwen in uitbating	6,2 %	6,2 %
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de schattingsdatum	242,7	242,6
Brutorendement bij 100 % verhuring van de portefeuille	6,5 %	6,5 %
Bezettingsgraad van de gebouwen in uitbating²	96,0 %	95,8 %

Op 31.03.2019 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),
- alsook de activa bestemd voor verkoop (kantoorgebouwen Serenitas en Papiermolen).

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

² Berekend op basis van de huurinkomsten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2019, 17:40 CET

Portefeuille op 31.03.2019

Sector	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(x 1 000 EUR)	(in %)	Variatie van de periode ¹	(x 1 000 EUR)	(in %)
Zorgvastgoed	1 869 171	50,3 %	+0,2 %	28 520	60,3 %
België	872 911	23,5 %	+0,9 %	12 649	26,7 %
Frankrijk	386 230	10,4 %	-2,3 %	6 515	13,8 %
Nederland	211 830	5,7 %	+2,2 %	3 676	7,8 %
Duitsland	398 200	10,7 %	+0,0 %	5 681	12,0 %
Kantoren	1 289 649	34,7 %	+0,4 %	10 065	21,3 %
Brussel CBD	527 499	14,2 %	+2,6 %	5 057	10,7 %
Brussel Gedecentraliseerd	424 176	11,4 %	-1,9 %	-356	-0,8 %
Brussel Periferie & Satellieten	124 533	3,3 %	-1,7 %	1 863	3,9 %
Antwerpen	67 522	1,8 %	+1,0 %	1 313	2,8 %
Overige regio's	145 918	3,9 %	+0,6 %	2 188	4,6 %
Vastgoed van distributienetten	560 797	15,1 %	+0,1 %	8 727	18,4 %
Pubstone - België	292 864	7,9 %	+0,2%	4 738	10,0 %
Pubstone - Nederland	141 383	3,8 %	-0,1%	2 072	4,4 %
Cofinimur I	126 550	3,4 %	-0,1%	1 917	4,1 %
TOTALE PORTEFEUILLE	3 719 617	100,0 %	+0,2 %	47 313	100,0 %

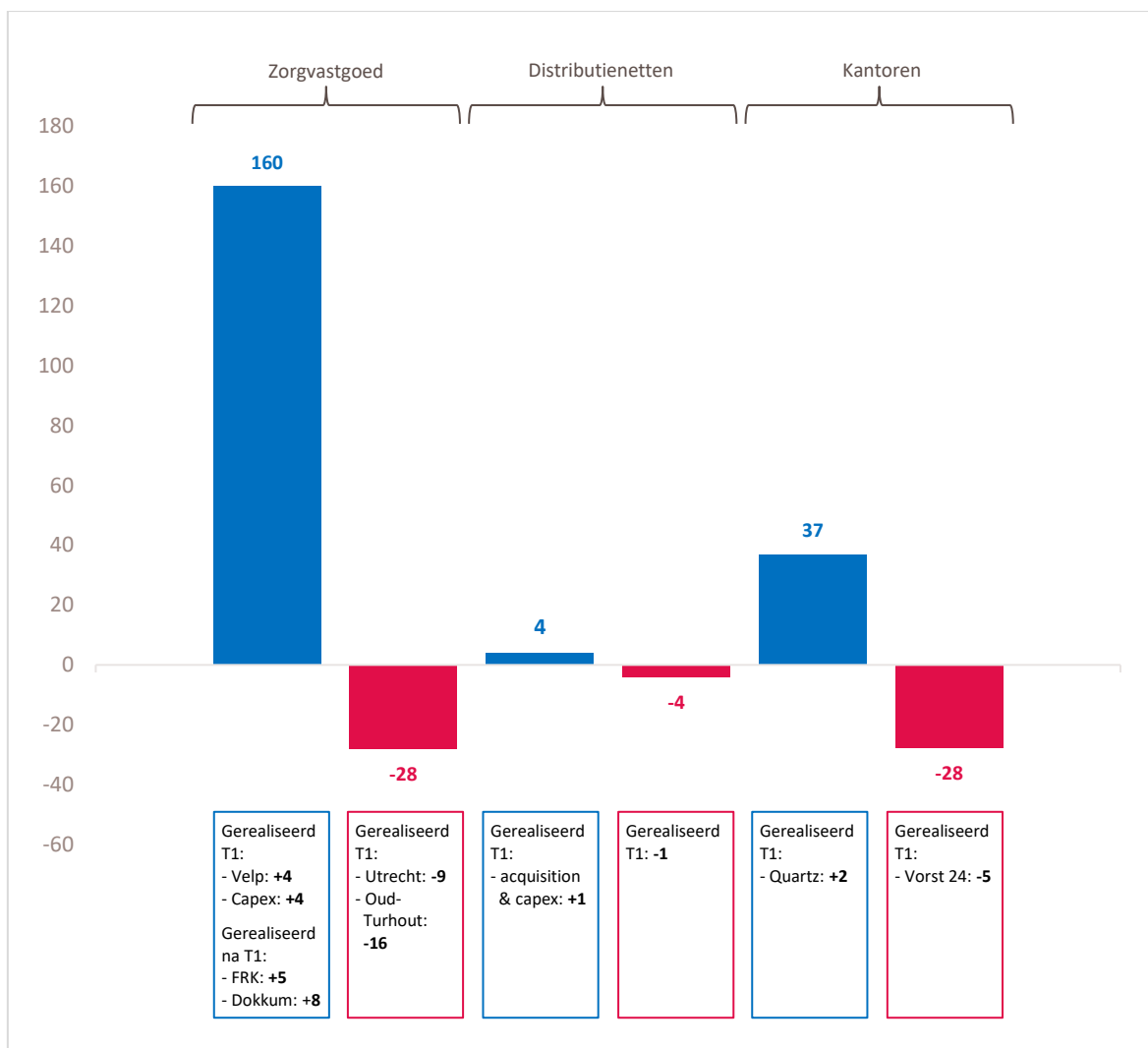
11. Investeringsprogramma 2019

De huidige geschatte investeringen per sector voor het boekjaar 2019 en de tot nu toe gerealiseerde investeringen zijn weergegeven in de grafiek op de volgende pagina, in miljoen euro. Het bruto investeringsprogramma wordt daarom geschat op 200 miljoen EUR. De tabel op de volgende pagina geeft de huidige ontwikkelingsprojecten weer.

¹ Zonder initieel effect van de wijzigingen van de perimeter.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2019, 17:40 CET



Actief	Type werken	Aantal bedden na de werken	Oppervlakte na de werken	Einde van de werken	Totaal investeringen (x 1 000 000 EUR)	Totaal investeringen op 31.03.2019 (x 1 000 000 EUR)	Totaal te realiseren investeringen voor 31.12.2019 (x 1 000 000 EUR)	Totaal te realiseren investeringen na 2019 (x 1 000 000 EUR)
Lopende projecten								
Zorgvastgoed								
Zonneweelde – Rijmenam (BE)	Renovatie en uitbreiding van een woonzorgcentrum	200	15 000 m ²	T1 2021	6	-	2	4
Rode Kruis - Chalon-sur-Saône (FR)	Verwerving van een nazorg- en revalidatiekliniek	130	9 300 m ²	T2 2019	21	16	5	-
Fundis – Rotterdam (NL)	Afbraak/heropbouw van een woonzorgcentrum en de renovatie van een revalidatiecentrum	135	11 000 m ²	T2 2021	24	7	9	9
Rijswijk (NL)	Bouw van een orthopedische kliniek		4 000 m ²	T4 2019	10	3	6	-
Kaarst (DE)	Bouw van een psychiatrische kliniek	70	7 800 m ²	T2 2020	22	-	-	22
Kantoren								
Quartz – Brussel CBD	Afbraak/heropbouw		9 200 m ²	T2 2020	24	8	12	4
II. Totaal					107	34	34	39

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2019, 17:40 CET

12. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur beschouwt dat de voornaamste risicofactoren op bladzijden 2 tot 5 van het jaarlijks financieel verslag 2018, gepubliceerd op 05.04.2019, van toepassing blijven voor de resterende maanden van boekjaar 2019.

13. Corporate Governance

13.1. Coöptatie en voorstel tot de benoeming van een nieuwe bestuurder

De Raad van Bestuur van 25.04.2019 heeft beslist de heer Benoit Graulich te coöpteren als bestuurder om het mandaat van de heer Xavier Denis af te ronden, dat eindigde aan het einde van de gewone algemene vergadering van 08.05.2019. De Raad van Bestuur heeft aan deze vergadering voorgesteld om hem tot bestuurder te benoemen, onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA, met onmiddellijke ingang tot aan het einde van de gewone algemene vergadering van 2023 en stelde hem onafhankelijkheid overeenkomstig Artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, vast. Hij voldoet aan alle in dit artikel uiteengezette criteria.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2019, 17:40 CET

14. Agenda van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Gewone algemene vergadering voor het boekjaar 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
Kwartaalinformatie: 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 25.04.2019, 17:40 CET

Voor meer informatie:

Jean Kotarakos

Chief Financial Officer

Tel.: +32 2 373 00 00

shareholders@cofinimmo.be

Kenneth De Kegel

Communication & Shareholder Officer

Tel.: +32 2 373 00 00

shareholders@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 de missie om hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen ter beschikking te stellen van haar partners-huurders, waar de gebruikers rechtstreeks voordeel uit halen. « *Caring, Living and Working – Together in Real Estate* » is de uitdrukking van deze missie. 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-stelsel in België (GJV), in Frankrijk (SIIC) en in Nederland (FBI). Haar activiteiten worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), de Belgische toezichthouder.

Op 31.03.2019 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo 2,7 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



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2019, 17:40 CET

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

A. NETTORESULTAAT	31.03.2019	31.03.2018
Huurinkomsten	55 193	52 834
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	2 196	2 696
Met verhuur verbonden kosten	705	-147
Nettohuurresultaat	58 094	55 383
Recuperatie van vastgoedkosten	18	-23
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	24 262	31 135
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-917	-425
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-30 199	-37 054
Vastgoedresultaat	51 259	49 016
Technische kosten	-1 200	-947
Commerciële kosten	-336	-529
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2 410	-3 140
Beheerkosten vastgoed	-6 059	-5 312
Vastgoedkosten	-10 005	-9 928
Operationeel vastgoedresultaat	41 254	39 088
Algemene kosten van de vennootschap	-2 597	-2 277
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	38 658	36 811
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	2 224	27 522
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8 149	4 072
Ander portefeuilleresultaat	-1 393	-1 115
Operationeel resultaat	47 638	67 290
Financiële inkomsten	1 412	4 820
Netto-interestkosten	-6 429	-7 697
Andere financiële kosten	-138	-181
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-14 288	4 333
Financieel resultaat	-19 443	1 275
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	134	119
Resultaat vóór belastingen	28 328	68 684
Vennootschapsbelasting	-2 049	-1 552
Exit taks	-103	-1
Belastingen	-2 151	-1 553
Nettoresultaat	26 177	67 131
Minderheidsbelangen	-1 385	-1 345
Nettoresultaat – aandeel Groep	24 792	65 786
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*	30 297	31 252
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	-14 288	4 178
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	8 783	30 356

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.04.2019, 17:40 CET

B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING	31.03.2019	31.03.2018
Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	0	20
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	0	-578
Converteerbare obligaties	-3 734	0
Overige elementen van het globaal resultaat herbruikbaar in de	-3 734	-558
Minderheidsbelangen	0	0
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel Groep	-3 734	-558

C. GLOBAAL RESULTAAT	31.03.2019	31.03.2018
Globaal resultaat	22 443	66 574
Minderheidsbelangen	-1 385	-1 345
Globaal resultaat – aandeel Groep	21 058	65 229