

Kwartaalinformatie

3^{de} kwartaal 2019

Sterke resultaten:

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep: 121 miljoen EUR (107 miljoen EUR op 30.09.2018)
- Bevestiging van de prognose van een brutodividend voor het boekjaar 2019, betaalbaar in 2020: 5,60 EUR per gewoon aandeel, gestegen ten opzichte van 2018

Investerings in zorgvastgoed sinds 01.07.2019:

- Uitbreiding van de zorgvastgoedportefeuille naar Spanje met vijf bouwprojecten voor een totaal van 45 miljoen EUR
- Investering van 91 miljoen EUR in Duitsland, Nederland en Spanje
- Met 2,4 miljard EUR vertegenwoordigt het zorgvastgoed 56% van de portefeuille die 4,3 miljard EUR bereikt.

Heroriëntering van de kantorenportefeuille:

- Ondertekening van de notariële aktes voor de verkoop van twee gebouwen voor 12 miljoen EUR en van een verkoopovereenkomst voor 4 miljoen EUR in de gedecentraliseerde zone van Brussel
- Aankondiging op 18.07.2019 van de verkoop van de gebouwen Vorst 23 en 25

Stijgende operationele prestaties:

- Stijging van de brutohuurinkomsten met 9,1% tijdens de eerste negen maanden van het boekjaar (of 2,2% bij een ongewijzigde samenstelling)
- Hoge bezettingsgraad: 96,8% (95,8% op 31.12.2018)
- Bijzonder lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 12 jaar

Beheer van de financiële structuur:

- Vervroegde herfinanciering en uitbreiding van het gesyndiceerde krediet (op 01.07.2019) tot 400 miljoen EUR (voorheen 300 miljoen EUR)
- Verlaging van de gemiddelde schuldenlast: 1,5% (1,9% op 31.12.2018)
- Schuldgraad: 42,2% (43,0% op 31.12.2018)
- Conversie van alle bevoorrechte aandelen in gewone aandelen afgerond op 12.07.2019

Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo: *“We sluiten het voorbije kwartaal af met zeer goede resultaten. Het is eveneens gekenmerkt door de uitbreiding van de activiteiten in zorgvastgoed van de groep naar Spanje, overeenkomstig onze groeistrategie. Bovendien zetten we onze strategische doelstelling voor de optimalisatie van onze kantorenportefeuille voort, door kwaliteitsvolle kantoorgebouwen idealiter in het Brusselse Central Business District te verwerven en selectieve verkopen te realiseren in de gedecentraliseerde zone.”*

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

1	Samenvatting van de activiteit sinds 01.07.2019	3
2	Geconsolideerde kerncijfers	4
2.1	Algemene gegevens	4
2.2	Gegevens per aandeel – aandeel Groep.....	4
2.3	Prestatie-indicatoren overeenkomstig het EPRA-referentiesysteem	5
3	Evolutie van de portefeuille.....	6
4	Voornaamste gebeurtenissen tijdens het derde kwartaal van 2019	7
4.1	Zorgvastgoed in België.....	7
4.2	Zorgvastgoed in Duitsland	7
4.3	Zorgvastgoed in Nederland	8
4.4	Zorgvastgoed in Frankrijk	9
4.5	Zorgvastgoed in Spanje.....	10
4.6	Vastgoed van distributienetten.....	11
4.7	Kantoren	12
4.8	Publiek-Private Samenwerking.....	13
5	Gebeurtenissen na 30.09.2019	14
6	Operationele resultaten.....	15
6.1	Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)	15
6.2	Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten.....	16
6.3	Variatie in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	16
7	Beheer van de financiële middelen.....	17
7.1	Financieringsactiviteiten sinds 01.01.2019	17
7.2	Looptijd van de schuld	17
7.3	Geconsolideerde schuldgraad	18
7.4	Schuldenlast	18
7.5	Financiële rating.....	19
7.6	Bevoorrechte aandelen	19
8	Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1.000 EUR)	21
9	Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)	24
10	Vastgoedportefeuille op 30.09.2019	26
11	Investeringsprogramma 2019	28
12	Andere gebeurtenissen.....	30
13	Belangrijkste risico's en onzekerheden.....	30
14	Agenda van de aandeelhouder	30

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

1 Samenvatting van de activiteit sinds 01.07.2019

Al meer dan 35 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed. Met aandacht voor maatschappelijke evoluties heeft ze als permanent doel hoogwaardige zorg-, leef- en werkruimten ter beschikking te stellen (*'Caring, Living and Working – Together in Real Estate'*). Dankzij haar expertise heeft Cofinimmo de voorbije maanden haar leiderspositie in Europees zorgvastgoed geconsolideerd.

Het derde kwartaal van 2019 is gekenmerkt door de uitbreiding van de zorgvastgoedportefeuille van de Cofinimmo groep naar Spanje. Op 05.09.2019 kondigde Cofinimmo haar inplanting aan met een eerste reeks van vijf nieuwbouwprojecten voor een totaal investeringsbudget van ongeveer 45 miljoen EUR. Deze projecten zijn reeds voorverhuurd aan CLECE, één van de grootste uitbaters in Spanje. Bovendien investeerde Cofinimmo tijdens het voorbije kwartaal meer dan 90 miljoen EUR in verschillende subsectoren van het zorgvastgoed, voornamelijk in Duitsland en Nederland. Op 30.09.2019 vertegenwoordigt zorgvastgoed (2,4 miljard EUR, met 26% gegroeid ten opzichte van 31.12.2018) 56% van de totaalportefeuille van de Groep die 4,3 miljard EUR bedraagt.

Tijdens het derde kwartaal werden in de kantorensector, zoals verwacht, de notariële aktes voor de verkoop van Kolonel Bourg 105 en Woluwe 102 afgesloten. Op 18 juli laatstleden een onvoorwaardelijke onderhandse overeenkomst gesloten voor de verkoop van de gebouwen Vorst 23 en 25 voor 50 miljoen EUR. De strategie in deze sector bestaat erin het globale evenwicht binnen de kantorenportefeuille te verbeteren door het investeringsaandeel in de gedecentraliseerde zone te verminderen ten voordele van gebouwen in het CBD. Na 30.09.2019 heeft Cofinimmo de verkoop van het kantoorgebouw Corner Building in de gedecentraliseerde zone van Brussel voor meer dan 4 miljoen EUR aangekondigd.

Daarnaast is er sinds het begin van het tweede halfjaar een belangrijke transactie gebeurd op het vlak van vennootschapsfinanciering: Cofinimmo heeft haar gesyndiceerd krediet vervroegd geherfinancierd om het op 400 miljoen EUR te brengen (voorheen 300 miljoen EUR) en de vervaldag ervan uit te stellen tot 2024 (voorheen 2021).

Dankzij de dynamiek van de Groep op het vlak van investeringen en financiering (verlaging van de gemiddelde schuldenlast tot 1,5%) en het doeltreffende beheer van de bestaande portefeuille (bezettingsgraad van 96,8% stijging van de brutohuurinkomsten met 2,2% bij een ongewijzigde samenstelling, operationele marge van 82,7%), werd op 30.09.2019 een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep van 121 miljoen EUR gerealiseerd, wat hoger is dan verwacht¹, in vergelijking met 107 miljoen EUR op 30.09.2018. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep per aandeel bedraagt 5,09 EUR (hoger dan de prognose, tegenover 4,89 EUR op 30.09.2018) en houdt rekening met de uitgifte van aandelen bij de kapitaalverhoging in contanten van juli 2018 en bij de inbrengen in natura van april en juni laatstleden.

Het nettoresultaat - aandeel Groep bedraagt 134 miljoen EUR (5,56 EUR per aandeel) op 30.09.2019, tegenover 145 miljoen EUR (6,62 EUR per aandeel) op 30.09.2018. Dit verschil is voornamelijk te wijten aan de meerwaarde die in 2018 op de concessie van de erfpacht op de gebouwen Egmont I en II werd gerealiseerd.

Dankzij deze resultaten kan de prognose van het dividend voor het boekjaar 2019 (5,60 EUR bruto per aandeel, een stijging tegenover 2018) die in februari laatstleden werd aangekondigd op basis van een nettoresultaat van de kernactiviteiten, gebudgetteerd aan 6,74 EUR per aandeel, worden bevestigd.

Rekening houdend met bovenvermelde transacties bedraagt de schuldgraad van de Groep 42,2%. Dit geeft Cofinimmo een investeringscapaciteit om haar groeiambities verder te verwezenlijken.

¹ Dit wil zeggen ten opzichte van de kwartaalprognoses afgeleid van de jaarprognoses voor 2019, voorgesteld in het Jaarlijks Financieel Verslag 2018.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

2 Geconsolideerde kerncijfers

2.1 Algemene gegevens

(x 1.000.000 EUR)	30.09.2019	31.12.2018
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	4.259	3.728
(x 1.000 EUR)	30.09.2019	30.09.2018
Vastgoedresultaat	171.191	156.250
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	140.458	128.583
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*	121.350	106.951
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	-47.443	5.570
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	59.672	32.237
Nettoresultaat – aandeel Groep*	133.579	144.758
Operationele marge*	82,7%	82,9%
	30.09.2019	31.12.2018
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* ¹	0,98%	1,01%
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten ² (in jaren)	12	11
Bezettingsgraad ³	96,8%	95,8%
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁴	6,2%	6,5%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁵	5,8%	5,9%
Schuldgraad ⁶	42,2%	43,0%
Gemiddelde schuldenlast* ⁷	1,5%	1,9%
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	4	4

2.2 Gegevens per aandeel – aandeel Groep⁸

(in EUR)	30.09.2019	30.09.2018
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep	5,06	4,89
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep	-1,98	0,25
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	2,49	1,47
Nettoresultaat – aandeel Groep	5,56	6,62

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 ervan kunnen op de website van Cofinimmo worden geraadpleegd (www.cofinimmo.com/investeerders/verslagen-presentaties).

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

² Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.

³ Berekend in functie van de reële huren (exclusief projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop) en, voor de leegstaand, 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 en activa bestemd voor verkoop.

⁵ 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 projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop.

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

⁷ Bankmarges inbegrepen.

⁸ Gewone en bevoorrechte aandelen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.09.2019	31.12.2018
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2018*	92,33	85,34
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2018*	97,09	90,04

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.09.2019	31.12.2018
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2018	92,22	85,20
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2018	96,98	89,90

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 in rekening gebracht bij de berekening van het verwaterd nettoactief per aandeel op 30.09.2019 en op 31.12.2018 aangezien ze een winstbevorderende impact zouden hebben gehad.

2.3 Prestatie-indicatoren overeenkomstig het EPRA-referentiesysteem³

(in EUR per aandeel)	30.09.2019	30.09.2018
EPRA Resultaat*	5,06	4,89
EPRA Verwaterd resultaat*	5,05	4,89
(in EUR per aandeel)	30.09.2019	31.12.2018
EPRA Netto-Actiefwaarde (NAW)*	99,21	94,76
EPRA Aangepaste NAW (NNNAW)*	95,07	92,48
	30.09.2019	31.12.2018
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)*	5,6%	5,6%
EPRA Aangepast NIR*	5,7%	5,7%
EPRA Huurleegstand*	3,2%	4,3%
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)*	22,4%	23,2%
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)*	17,8%	19,1%

Overeenkomstig de 'EPRA Best Practice Recommendations' werden de in 2011 uitgegeven OTA en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties niet opgenomen in de berekening van het EPRA Verwaterd resultaat, de EPRA NAW en de EPRA NNNAW op 30.09.2019, 31.12.2018 en 30.09.2018, aangezien ze op deze data 'out-of-the-money' waren.

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

² Investeringswaarde: vóór aftrek van transactiekosten.

³ Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en niet onderworpen aan een nazicht door overheidsinstanties.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

3 Evolutie van de portefeuille

Sector	Investeringen tijdens de eerste negen maanden van 2019	Desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden van 2019	Investeringen tijdens het derde kwartaal van 2019	Desinvesteringen tijdens het derde kwartaal van 2019	Reële waarde op 30.09.2019	Referentie
Zorgvastgoed	468 miljoen EUR ¹	24 miljoen EUR	91 miljoen EUR	-	2,4 miljard EUR	4.1 tot 4.5
Distributienetten	2 miljoen EUR	5 miljoen EUR	1 miljoen EUR	1 miljoen EUR	0,6 miljard EUR	4.6
Kantoren	33 miljoen EUR	17 miljoen EUR	4 miljoen EUR	12 miljoen EUR	1,3 miljard EUR	4.7
TOTAAL	503 miljoen EUR²	46 miljoen EUR	96 miljoen EUR	13 miljoen EUR	4,3 miljard EUR	/

¹ Waarvan 464 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en 4 miljoen EUR in vorderingen van financiële leaseings.

² Waarvan 500 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en 4 miljoen EUR in vorderingen van financiële leaseings.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

4 Voornaamste gebeurtenissen tijdens het derde kwartaal van 2019

4.1 Zorgvastgoed in België

- **Investeringen tijdens de eerste negen maanden van 2019: 300 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden van 2019: 15 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 30.09.2019: 1.206 miljoen EUR**

De Belgische zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 1,2 miljard EUR. Tijdens de eerste negen maanden van 2019 investeerde Cofinimmo hierin 300 miljoen EUR en verkocht het voor 15 miljoen EUR. Tijdens het derde kwartaal van 2019 bleef de samenstelling van de zorgvastgoedportefeuille in België van Cofinimmo ongewijzigd.

4.2 Zorgvastgoed in Duitsland

- **Investeringen tijdens de eerste negen maanden van 2019: 95 miljoen EUR**
- **Investeringen tijdens het derde kwartaal van 2019: 63 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 30.09.2019: 491 miljoen EUR**

Cofinimmo bezit in Duitsland een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 491 miljoen EUR. Tijdens de eerste negen maanden van 2019 investeerde Cofinimmo er voor 95 miljoen EUR, waarvan 63 miljoen EUR tijdens het derde kwartaal.

Belangrijkste verwezenlijkingen van het derde kwartaal:

- **Verwerving van een portefeuille van vier woonzorgcentra¹**

Op 30.04.2019, sloot de Cofinimmo Groep voor notaris een overeenkomst, onder voorwaarden, af voor de aankoop van vier woonzorgcentra. De sites, verspreid over Duitsland, beslaan een totale bovengrondse oppervlakte van ongeveer 29.000 m² en tellen ongeveer 430 bedden.

Op 30.07.2019 werden alle voorwaarden opgeheven en werd de aankoopprijs betaald. Er werd eveneens een budget van 6 miljoen EUR voorzien voor de werken. De aankoopprijs, werken inbegrepen, bedroeg circa 50 miljoen EUR.

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Chemnitz**

Op 28.05.2019 sloot Cofinimmo een overeenkomst met voorwaarden af voor de verwerving van het woonzorgcentrum 'AZURIT Seniorenzentrum Altes Rathaus' in Chemnitz in de deelstaat Saksen voor ongeveer 14 miljoen EUR. De voorwaarden werden ondertussen opgeheven en het gebouw maakt sinds 18.07.2019 deel uit van de Cofinimmo-portefeuille.

¹ 'Residez Am Burgberg' is in Denklingen, in de deelstaat Noordrijn-Westfalen gelegen, 'Burg Binsfeld' is in Nörvenich, in de deelstaat Noordrijn-Westfalen gelegen, 'Belvedere am Burgberg' is in Bad Harzburg, in Nedersaksen gelegen en 'Am Schloss' is in Neustadt-Glewe in de deelstaat Mecklenburg-Voor-Pommeren gelegen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

4.3 Zorgvastgoed in Nederland

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2019: 65 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden 2019: 9 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het derde kwartaal van 2019: 25 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 30.09.2019: 280 miljoen EUR**

De Nederlandse zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 280 miljoen EUR. Tijdens de eerste negen maanden van 2019 investeerde Cofinimmo hierin 65 miljoen EUR, waarvan 25 miljoen EUR tijdens het derde kwartaal, en verkocht er voor 9 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen van het derde kwartaal:

- **Verwerving van een zorgvastgoedsite in Weesp**

Op 04.07.2019 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap het eerstelijnszorgcentrum 'Regionaal Medisch Centrum Tergooi' in Weesp, bij Amsterdam, voor een bedrag van ongeveer 7 miljoen EUR. Het centrum heeft een bovengrondse oppervlakte van 2.900 m². Sinds de opening van haar gloednieuw centrum in april 2019 werd de stichting Tergooi hoofdhuurder. Cofinimmo heeft de huurovereenkomsten met de huidige huurders overgenomen. Het gaat om dubbel netto¹ -overeenkomsten met een gemiddelde resterende looptijd van zes jaar. Ze worden jaarlijks geïndexeerd volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het initieel brutorendement bedraagt ongeveer 6%, wat in lijn is met de ligging van het gebouw.

- **Verwerving van een zorgvastgoedsite in Zoetermeer**

Op 21.08.2019 heeft Cofinimmo via dochtervennootschap Superstone NV, een revalidatiekliniek, pal in het zorghart van Zoetermeer, nabij Den Haag, voor bijna 10 miljoen EUR verworven. De kliniek werd gebouwd in 1997 en werd in 2008 met een derde verdieping uitgebreid. De instelling heeft een bovengrondse oppervlakte van ca. 9.100 m² en huisvest verschillende zorgverstrekkers. Het gebouw is uitstekend gelegen met een tramhalte op wandelafstand, op een zorgcampus waar zich onder andere het Langeland ziekenhuis bevindt, dat momenteel uitgebreid wordt (orthopedisch ziekenhuis en parking). Het beschikt over een energiecertificaat niveau A.

Cofinimmo heeft de huurovereenkomst die recentelijk werd afgesloten met WelThuis BV overgenomen. Het gaat om een triple netto² huurovereenkomst met een resterende looptijd van 10 jaar, jaarlijks geïndexeerd volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het initieel brutorendement bedraagt ruim 6%.

Het gebouw wordt verhuurd aan WelThuis BV, voor 100% dochtervennootschap van Stichting Fundis, waarmee Cofinimmo reeds samenwerkt voor de zware renovatie van een revalidatiecentrum en de afbraak en heropbouw van een woonzorgcentrum in Rotterdam³. WelThuis BV verhuurt een deel van het gebouw onder, met name aan het LangeLand ziekenhuis, GGZ Rivierduinen en Basalt Revalidatie en beheert op dezelfde site een groot woonzorgcentrum.

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

² De verzekeringen, de belastingen en het onderhoud zijn ten laste van de huurder.

³ Zie ook persbericht van 20.07.2018.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

- **Verwerving van een eerstelijnszorgcentrum in Bergeijk**

Op 12.09.2019, heeft Cofinimmo, via een dochtervennootschap, het toekomstige eerstelijnszorgcentrum van het Noord-Brabantse Bergeijk, op zo'n 20 km van Eindhoven en vlakbij de Belgische grens, voor ruim 5 miljoen EUR verworven.

Het verworven gebouw is een voormalig bankkantoor met een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 3.200 m², dat dateert van 2001. Het ligt in het centrum van Bergeijk, een van de 'groenste dorpen van Europa'¹. De renovatie zal onder meer het vernieuwen van de technische installaties van het gebouw en de inrichting van consultatieruimtes voor de verschillende zorgverstrekkers omvatten. Het zal een energielabel van niveau A verkrijgen.

Maron Healthcare, herontwikkelaar en verkoper van het gebouw en partner van Cofinimmo² sinds 2016, zal deze werken uitvoeren. Cofinimmo zal de financiering voor een totaalbedrag van meer dan 2 miljoen EUR op zich nemen in het kader van een 'turn-key'-overeenkomst. De start van de werken is gepland in het laatste kwartaal van 2019 en de oplevering ervan zal in principe in het tweede kwartaal van 2020 plaatsvinden.

Op dit ogenblik is 80% van het gebouw reeds voorverhuurd aan verschillende zorgverstrekkers. Het gaat om dubbel netto³ huurovereenkomsten met een gemiddelde resterende looptijd van 15 jaar, jaarlijks geïndexeerd volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het initieel brutorendement bedraagt ongeveer 6%.

4.4 Zorgvastgoed in Frankrijk

- **Investeringen tijdens de eerste negen maanden van 2019: 1 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 30.09.2019: 386 miljoen EUR**

Cofinimmo bezit in Frankrijk een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 386 miljoen EUR. Tijdens het derde kwartaal van 2019 bleef de samenstelling van de Franse zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo ongewijzigd.

¹ Bergeijk heeft effectief in 2013 een gouden award in de Europese wedstrijd 'Entente Florale Europe' in de wacht gesleept

² 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.

³ De onderhoudskosten van de bouwstructuur en van de technische uitrustingen worden door de eigenaar gedragen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

4.5 Zorgvastgoed in Spanje

- **Investeringen tijdens de eerste negen maanden van 2019: 3 miljoen EUR**
- **Investeringen tijdens het derde kwartaal van 2019: 3 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Spanje op 30.09.2019: 3 miljoen EUR**

Cofinimmo bezit in Spanje een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 3 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen van het derde kwartaal:

- **Cofinimmo breidt haar zorgvastgoedportefeuille uit naar Spanje**

Op 05.09.2019, kondigde Cofinimmo haar vestiging in Spanje aan met een eerste pijplijn van vijf nieuwbouwprojecten in zorgvastgoed. Het investeringsbudget voor de terreinen en de werken samen bedraagt in totaal 45 miljoen EUR. De projecten zijn reeds voorverhuurd aan één van de grootste uitbaters in Spanje.

Spanje biedt interessante perspectieven voor Cofinimmo bij het ontwikkelen van haar portefeuille en het inzetten van haar vastgoedexpertise. Ze heeft de ambitie om bij te dragen tot het invullen van de behoefte aan meer modernere woonzorgcentra in Spanje en biedt daarom haar jarenlange ervaring in de ontwikkeling en renovatie van zorginstellingen aan.

De Cofinimmo groep heeft (via haar dochtervennootschap Gloria Health Care Properties, S.L.U.) overeenkomsten gesloten voor de verwerving van een eerste perceel in Vigo in de autonome gemeenschap Galicië in het Noordwesten van Spanje. Op dit perceel wordt momenteel een woonzorgcentrum gebouwd.

Het gebouw zal bestaan uit een gelijkvloers en zeven verdiepingen. Het zal 140 bedden aanbieden op een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 5.000 m². Het investeringsbudget bedraagt bijna 8 miljoen EUR. De werken zijn in mei van start gegaan en de oplevering is voorzien voor november 2020. De dubbel netto¹ huurovereenkomst zal een looptijd hebben van 20 jaar en het initieel brutorendement zal 6% bedragen. De huurovereenkomst zal jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Dit gebouw zal het netwerk van woonzorgcentra in Vigo vervolledigen. Het wordt gebouwd in een wijk waar nog geen woonzorgcentrum aanwezig is. Het zal een zeer hoge energieprestatie van niveau A leveren.

Naast het project in Vigo, heeft Cofinimmo reeds vier andere sites geïdentificeerd, met name in de autonome gemeenschappen Galicië, Valencia, Murcia en Andalusië. De opleveringsdatum van het laatste woonzorgcentrum van deze reeks is momenteel gepland voor de zomer van 2021.

De uitbater CLECE Vitam, een dochtervennootschap van CLECE, werd opgericht in 1992 en is één van de belangrijkste uitbaters in Spanje. De groep biedt een uitgebreide waaier aan diensten aan, zoals onderhoud, facility management, logistiek, veiligheid, tuinonderhoud en stelt meer dan 74.000 mensen tewerk in Spanje, Portugal en het Verenigd Koninkrijk. De hoofdzetel ligt in Madrid. De groep is verantwoordelijk voor het (volledig of gedeeltelijk) beheer van 145 woonzorgcentra en 92 dagcentra, verspreid over gans Spanje. Hieronder vallen eveneens particuliere verblijfplaatsen die specifiek door CLECE Vitam worden beheerd en uitgbaat.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

4.6 Vastgoed van distributienetten

- **Investeringen tijdens de eerste negen maanden van 2019: 2 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden 2019: 5 miljoen EUR**
- **Investeringen tijdens het derde kwartaal van 2019: 1 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het derde kwartaal van 2019: 1 miljoen EUR**
- **Vastgoedportefeuille van distributienetten op 30.09.2019: 559 miljoen EUR**

De vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 559 miljoen EUR. Tijdens het derde kwartaal van 2019 investeerde Cofinimmo er 1 miljoen EUR en werden zes verkopen gerealiseerd voor een totaal bedrag van meer dan 1 miljoen EUR.

4.6.1 Pubstone

- **Verkoop van drie cafés en restaurants in de Pubstone-portefeuille**

Tijdens het derde kwartaal van 2019 verkocht de Cofinimmo Groep drie cafés en restaurants van de Pubstone BE-portefeuille voor een totaalbedrag van ongeveer 0,7 miljoen EUR, een hoger bedrag dan de reële waarde van de activa op 30.06.2019.

4.6.2 Cofinimur I

Tijdens het derde kwartaal van 2019 verkocht de Cofinimmo Groep drie verzekeringskantoren van de Cofinimur I-portefeuille voor een totaalbedrag van ongeveer 0,7 miljoen EUR, dit bedrag is in lijn met de reële waarde van de activa op 30.06.2019.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

4.7 Kantoren

- **Investeringen tijdens de eerste negen maanden van 2019: 33 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden van 2019: 17 miljoen EUR**
- **Investeringen tijdens het derde kwartaal van 2019: 4 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het derde kwartaal van 2019: 12 miljoen EUR**
- **Kantorenportefeuille op 30.09.2019: 1.333 miljoen EUR**

De kantorenportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 1,3 miljard EUR. Tijdens het derde kwartaal van 2019 investeerde Cofinimmo er 4 miljoen EUR en realiseerde ze twee verkopen voor een totaalbedrag van 12 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen van het derde kwartaal:

- **Verkoop van de Vorst 23-25 site**

Op 18.07.2019 kondigde Cofinimmo een onvoorwaardelijke onderhandse overeenkomst aan met betrekking tot de verkoop van de kantoorgebouwen Vorst 23-25, gelegen aan de Vorstlaan 23-25 in de gedecentraliseerde zone van Brussel, voor 50 miljoen EUR. Dit bedrag is hoger dan de laatst gepubliceerde reële waarde (op 31.03.2019), bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo vóór de aankondiging. De authentieke akte zal in de komende maanden verleden worden na het vervullen van bepaalde administratieve formaliteiten. Het gebouw Vorst 25 (bekend als het voormalige 'AXA-gebouw') en het naastliggende gebouw Vorst 23, bieden meer dan 57.000 m² kantooroppervlakte en staan leeg sinds het vertrek van AXA in augustus 2017. Het naastliggende terrein ('Tenreuken') maakt geen deel uit van de transactie.

- **Verkoop van het gebouw Kolonel Bourg 105**

Op 24.05.2019 sloot Cofinimmo een onderhandse overeenkomst af met betrekking tot de verkoop van het kantoorgebouw Kolonel Bourg 105, gelegen in de gedecentraliseerde zone van Brussel, voor meer dan 3 miljoen EUR, een hoger bedrag dan de laatste reële waarde (op 31.03.2019) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo. De notariële akte werd op 20.09.2019 verleden.

Het gebouw biedt meer dan 2.600 m² kantoorruimte. Er zijn meerdere huurders gevestigd en er is een gedeeltelijke leegstand. In het kader van de projecten Mediapark en E40 Parkway van de stad Brussel zal de omgeving van het gebouw herontwikkeld worden tot een groene, gedeeltelijk residentiële zone in de schaduw van de VRT/RTBF-toren. Ook dit kantoorgebouw zal door de nieuwe eigenaar, het Gentse Revive, omgevormd worden tot een residentieel gebouw.

- **Verkoop van het gebouw Woluwe 102**

Op 06.06.2019 sloot Cofinimmo een onderhandse overeenkomst af met betrekking tot de verkoop van het kantoorgebouw Woluwe 102, gelegen aan de Woluwelaan, in de gedecentraliseerde zone van Brussel, voor meer dan 8 miljoen EUR. Dit bedrag is in lijn met de laatste reële waarde (op 31.03.2019) die door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo werd bepaald. De notariële akte werd op 22.08.2019 verleden. Het gebouw biedt meer dan 6.400 m² kantoorruimte, ongeveer 1.600 m² polyvalente ruimte en 200 parkeerplaatsen. Het staat grotendeels leeg.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

4.8 Publiek-Private Samenwerking

- **De openbare aanbesteding NEO II van Jean Nouvel werd toegewezen 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 prestigieuze congrescentrum van ongeveer 49.000 m² zal gelijktijdig op verschillende evenementen, zoals internationale congressen, voorstellingen en vergaderingen meer dan 5.000 deelnemers kunnen verwelkomen. Het centrum zal ook de aanwezigheid van een luxehotel (vier sterren), met een oppervlakte van ongeveer 15.000 m² en een capaciteit van 250 kamers, genieten. Voor het design van het geheel heeft het consortium CFE/Cofinimmo een beroep gedaan op de hedendaagse, internationaal gerenommeerde Franse architect Jean Nouvel. Zijn recentste meesterwerk is het Nationaal Museum van Qatar dat in maart 2019 werd ingehuldigd. Het Belgische bureau MDW Architecture zal toezien op de uitvoering van het project.

De ondertekening van de contracten die begin 2019 diende door te gaan, wordt verondersteld plaats te vinden tijdens het vierde kwartaal van 2019. De bouwwerken zullen van start gaan na het verkrijgen van de vergunningen, nu voorzien eind 2021 en zullen ze drie jaar duren. De operationele fase van het congrescentrum, met een vaste looptijd van 20 jaar, zal ingaan vanaf de aflevering van het beschikbaarheidscertificaat na afloop van de werken. Wat het hotel betreft, is het consortium CFE/Cofinimmo van plan een akkoord af te sluiten met de NH Hotel Groep. Deze internationale groep heeft 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 07.11.2019, 17:40 CET

5 Gebeurtenissen na 30.09.2019

- **Uitbreiding van het Healthcare team van Cofinimmo**

Mevrouw María Garbayo García, met Spaanse nationaliteit, heeft het Cofinimmo-team op 01.10.2019 vervoegd als Business Development Manager Spain, en zal rechtstreeks verslag uitbrengen bij de Chief Operating Officer Healthcare. María heeft meer dan tien jaar ervaring in M&A, die zij verwierf zowel in New York als in Londen, eerst bij Lehman Brothers, nadien bij Nomura en Stella Advisors. Begin 2017 specialiseerde zij zich in internationale M&A in de gezondheidssector. Zij realiseerde aldus een tiental operaties in minder dan drie jaar dankzij dewelke Armonea de omvang van haar internationale activiteiten kon verdubbelen.

- **Verkoop van het kantoorgebouw Corner Building**

Op 10.10.2019 sloot Cofinimmo een onderhandse overeenkomst af voor de verkoop van het kantoorgebouw Corner Building in de gedecentraliseerde zone van Brussel voor meer dan 4 miljoen EUR. Dit bedrag is hoger dan de laatste reële waarde (op 30.06.2019) die de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo bepaalde. De notariële acte zal binnenkort worden verleden.

Het gebouw biedt bijna 3.500 m² kantoorruimte en 88 parkeerplaatsen aan en is momenteel grotendeels verhuurd.

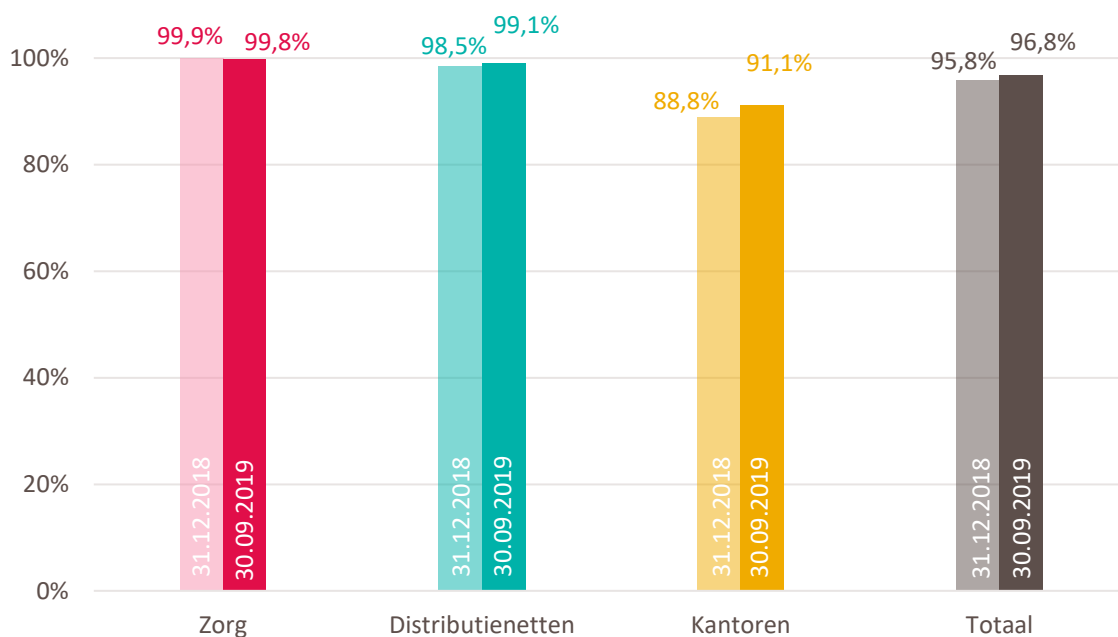
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 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 leegstand, van de door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen geschatte huurwaarde:



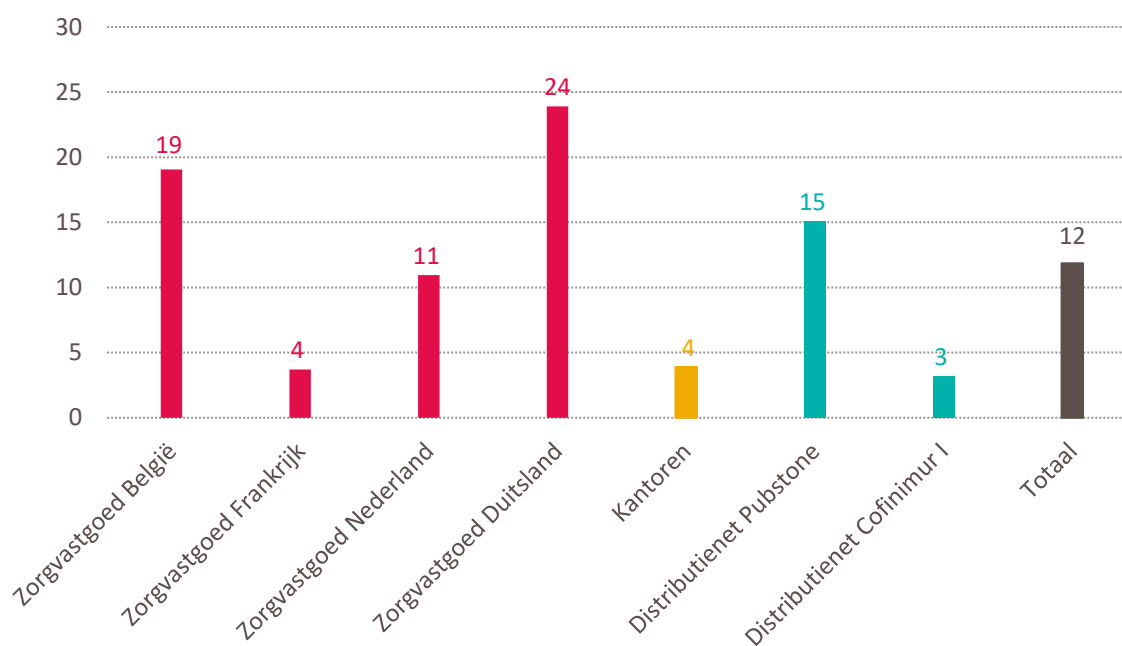
De sector 'overige' werd op 01.01.2019 overgeheveld naar de sector 'kantoren'. De bezettingsgraad van de kantoren zou met deze overdracht 89,1% hebben bedragen op 31.12.2018.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

6.2 Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

In jaren tot de eerste opzegmogelijkheid door de huurder:



Indien geen enkele opzegoptie zou worden uitgeoefend, m.a.w. indien alle huurders tot het contractuele einde van de huurovereenkomsten in hun ruimtes zouden blijven, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten 12 jaar.

6.3 Variatie in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

	Bruto-huurinkomsten op 30.09.2019 (x 1.000.000 EUR)	Bruto-huurinkomsten op 30.09.2018 (x 1.000.000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille*
Zorgvastgoed	93,9	79,1	+18,7%	+1,6%
Kantoren ¹	53,0	53,3	-0,9%	+3,8%
Vastgoed van distributienetten	28,3	28,0	+1,0%	+1,7%
TOTALE PORTEFEUILLE²	175,3	160,7	+9,1%	+2,2%

Bij ongewijzigde portefeuille ('like-for-like') zijn de huurinkomsten gestegen (+2,2%) tussen de eerste negen maanden van 2018 en de eerste negen maanden van 2019: het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+3,6%) en de indexering (+1,6%) compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-2,5%) en de heronderhandelingen (-0,4%).

¹ Zoals vermeld in sectie 6.1 werd de sector 'overige' op 01.01.2019 overgeheveld naar de sector 'kantoren'. De brutohuurinkomsten 'overige' bedroegen 1,5 miljoen EUR op 30.09.2018.

² De brutohuurinkomsten van 159,9 miljoen EUR op 30.09.2018, gepubliceerd in het persbericht van 18.11.2018 bereiken na de boeking van de 'huurlasten', 0,8 miljoen EUR.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

7 Beheer van de financiële middelen

7.1 Financieringsactiviteiten sinds 01.01.2019

Tijdens het eerste halfjaar heeft Cofinimmo haar financiële middelen en balansstructuur versterkt. De financiële operaties die zich in de loop van het boekjaar voordeden, hebben de Groep toegelaten de beschikbare financieringen te verhogen, de gemiddelde schuldenlast te verminderen en de looptijd te handhaven. Tijdens het derde kwartaal heeft Cofinimmo de hierna beschreven operaties opgezet.

7.1.1 Geanticiperde herfinanciering van een gesyndiceerd krediet

Op 01.07.2019 heeft Cofinimmo vervroegd haar gesyndiceerd krediet van 300 miljoen EUR geherfinancierd om de belangrijke beschikbaarheden op de kredietlijnen te handhaven. Het succes bij de verschillende uitgenodigde banken tijdens het syndiceringsproces heeft tot een verhoging van het gesyndiceerd krediet van 300 miljoen EUR tot 400 miljoen EUR geleid met acht deelnemende banken en interessantere financiële voorwaarden. Dit nieuw gesyndiceerd krediet heeft een looptijd van vijf jaar met twee mogelijke verlengingen van één jaar. Het omvat een optie om het bedrag met 50 miljoen EUR te verhogen.

7.1.2 Renteafdekking

Gezien de voortzetting van de rentedaling tijdens het derde kwartaal van 2019 heeft Cofinimmo haar afdekkingsportefeuille over een periode van negen jaar opgetrokken. IRS voor de jaren 2026, 2027 en 2028 werden voor 300 miljoen EUR onderschreven om de afdekking in deze jaren te verhogen.

7.2 Looptijd van de schuld

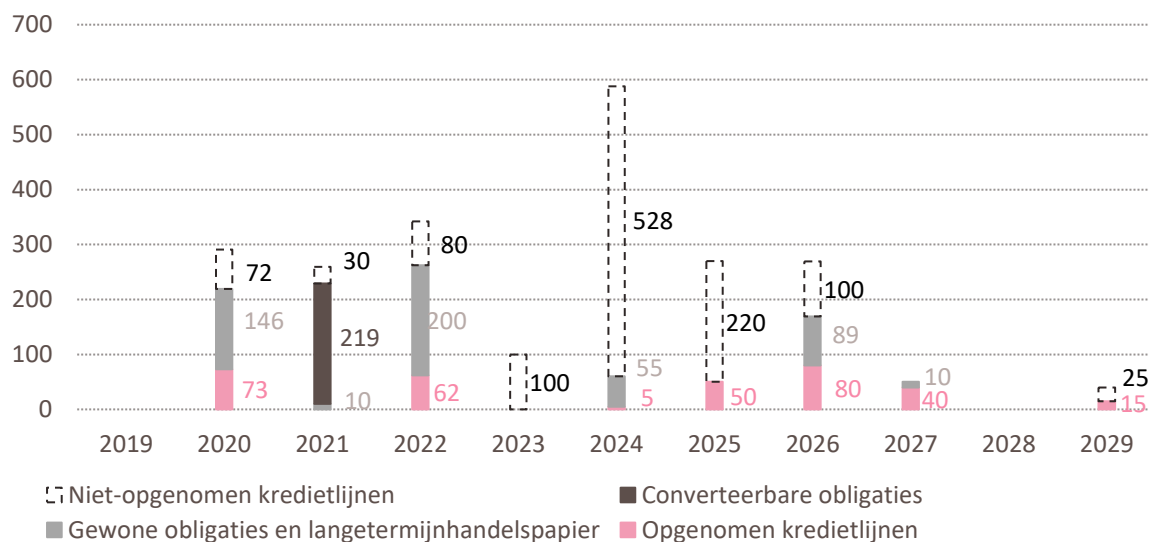
De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële verbintenissen bleef stabiel op vier jaar tussen 31.12.2018 en 30.09.2019. Deze berekening sluit de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, die volledig afgedekt zijn door de beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen uit. De vervaldagen waarvoor reeds een herfinanciering 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 2.210 miljoen EUR bedraagt, op gespreide wijze tot 2029 zullen vervallen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

Vervaldagkalender van de financiële verbintenissen op lange termijn op 30.09.2019 (x 1.000.000 EUR)



7.3 Geconsolideerde schuldgraad

Op 30.09.2019 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldgraden na. Haar reglementaire schuldgraad (berekend overeenkomstig de regelgeving op GVV's als: Financiële en andere schulden / Totaal activa) bereikt 42,2% (tegenover 43,0% op 31.12.2018). Ter herinnering: de wettelijk 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

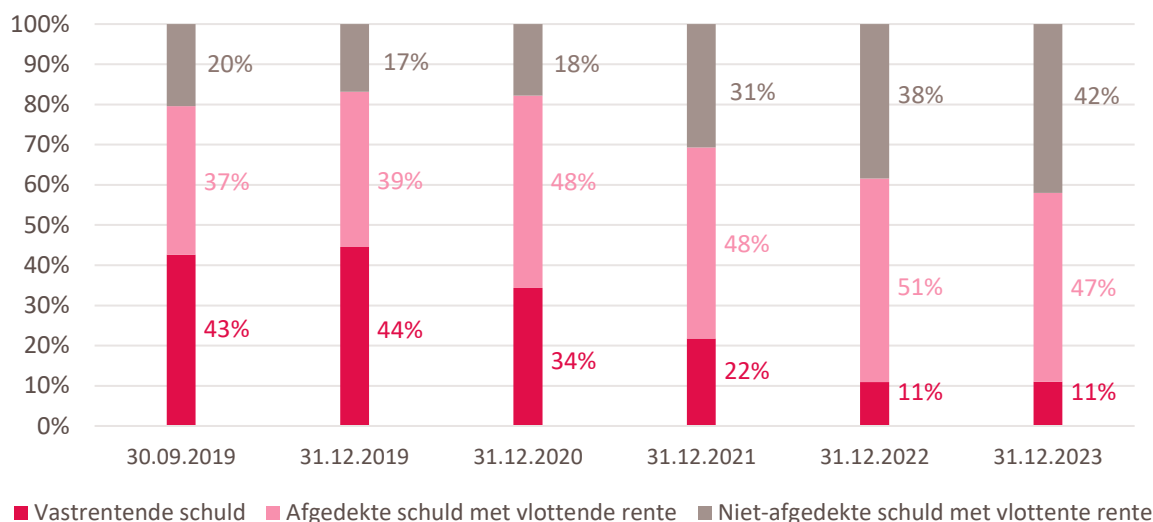
De gemiddelde schuldenlast, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,5% voor de eerste drie kwartalen van het boekjaar 2019, tegenover 1,9% voor het volledige boekjaar 2018.

Cofinimmo kan beroep doen op een gedeeltelijke afdekking van haar schuld met vlottende rente door middel van IRS en caps. Zij voert ook een beleid gericht op het veiligstellen van rentetarieven over een periode van ten minste drie jaar voor 50% tot 100% van de geraamde schuld. Binnen deze context gebruikt de Groep een globale aanpak (macrodekking). Bijgevolg dekt ze 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 30.09.2019 wordt in de afbeelding op de volgende bladzijde weergegeven.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET



Op 30.09.2019 was het renterisico afgedekt voor ongeveer 70% tot eind 2021. Het resultaat van Cofinimmo blijft niettemin gevoelig voor renteschommelingen.

7.5 Financiële rating

Op 27.05.2019 bevestigde het ratingbureau S&P de rating van de Cofinimmo Groep: BBB op lange termijn (stabiel perspectief) en A-2 op korte termijn.

7.6 Bevoorrechte aandelen

Op 28.05.2019 kondigde Cofinimmo haar beslissing aan om een van haar dochtervennootschappen – Gestone III NV aan te stellen als houder van de terugkoopoptie van de bevoorrechte aandelen I (ISIN-code BE0003811289) en II (ISIN-code BE0003813301), overeenkomstig artikel 8.3 van de statuten. Zij heeft de beslissing van Gestone III NV om vermelde terugkoopoptie uit te oefenen, bekendgemaakt.

Overeenkomstig de statuten van de vennootschap, heeft Cofinimmo de houders van bevoorrechte aandelen de mogelijkheid gegeven om de conversie van hun bevoorrechte aandelen in gewone aandelen (verhouding 1:1) gedurende een maand, van 29.05.2019 tot 30.06.2019 aan te vragen.

Tijdens deze conversieperiode heeft Cofinimmo conversie-aanvragen gekregen voor 97,5% van de bevoorrechte aandelen die nog in omloop waren. Deze conversies werden per notariële akte vastgesteld op 12.07.2019 en gaven aanleiding tot de uitgifte en levering van in totaal 680.603 nieuwe gewone aandelen van de vennootschap.

Er werd op 30.06.2019 geen conversie aangevraagd voor in totaal 1.257 bevoorrechte aandelen I en 15.875 bevoorrechte aandelen II. Hierdoor werden deze bevoorrechte aandelen van rechtswege teruggekocht door Gestone III NV. Deze aankoop vond op 12.07.2019 plaats.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

De terugkoop prijs van de niet-geconverteerde bevoorrechte aandelen werd op 12.07.2019 gestort op het rekeningnummer van de betrokken houders, zoals vermeld in het aandeelhoudersregister (of bij gebrek aan een geldig rekeningnummer, werden de betrokken bevoorrechte aandelen overgedragen worden aan Gestone III NV, mits toewijzing van de terugkoop prijs aan de Deposito- en Consignatiekas).

Gestone III NV heeft een conversie-aanvraag ingediend bij Cofinimmo voor de bevoorrechte aandelen die zij heeft teruggekocht. Deze conversie in gewone aandelen werd ook vastgesteld op 12.07.2019. Vanaf deze datum is het kapitaal van Cofinimmo uitsluitend vertegenwoordigd door 25.849.283 gewone aandelen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

8 Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1.000 EUR)

	30.09.2019	30.09.2018
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	172.334	156.632
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	6.588	6.775
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-2.796	-1.359
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie ¹	-4.190	-4.472
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	-744	-1.327
Vastgoedresultaat	171.191	156.250
Technische kosten	-4.420	-3.495
Commerciële kosten	-1.223	-1.302
Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-3.199	-4.076
Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten	162.349	147.377
Algemene kosten van de vennootschap	-21.891	-18.794
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	140.458	128.583
Financiële inkomsten	7.320	7.460
Netto-interestkosten	-18.270	-22.658
Andere financiële kosten	-427	-433
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	419	358
Belastingen	-4.339	-2.945
Nettoresultaat van de kernactiviteiten*	125.161	110.365
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	-3.811	-3.414
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*	121.350	106.951
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-47.083	4.456
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*	0	1.454
Aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Resultaat op financiële instrumenten*	-47.083	5.910
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	-360	-339
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	-47.443	5.570
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	2.327	28.166
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	69.757	10.287
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-488	377
Ander resultaat op de portefeuille	-11.748	-6.161
Resultaat op de portefeuille*	59.849	32.669
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	-177	-432
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	59.672	32.237
Nettoresultaat	137.927	148.943
Minderheidsbelangen	-4.348	-4.185
Nettoresultaat – aandeel Groep	133.579	144.758

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 07.11.2019, 17:40 CET

AANTAL AANDELEN	30.09.2019	30.09.2018
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	25.849.283	22.310.345
Aantal gewone aandelen in omloop	25.796.467	22.268.173
Aantal gewone aandelen in de berekening van het resultaat per aandeel	25.796.467	22.268.173
Aantal uitgegeven bevoorrechte aandelen	0	682.903
Aantal bevoorrechte aandelen in omloop	0	682.903
Aantal bevoorrechte aandelen in de berekening van het resultaat per aandeel	0	682.903
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	25.849.283	22.993.248
Totaal aantal aandelen in omloop	25.796.467	22.951.076
Totaal aantal aandelen in de berekening van het resultaat per aandeel	24.004.182	21.856.160

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening - Analytisch schema

De nettohuurinkomsten bedragen 172 miljoen EUR op 30.09.2019, tegenover 157 miljoen EUR op 30.09.2018 (+10,0%). Deze overstijgen 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 ruimschoots gecompenseerd door de huurinkomsten uit de investeringen in zorgvastgoed in Duitsland, België en Nederland. Bij een ongewijzigde portefeuille*, stijgen de brutohuurinkomsten (+2,2%) tussen 30.09.2018 en 30.09.2019 (zie sectie 6.3.).

Op het vlak van directe operationele kosten, zijn de variaties tussen 30.09.2018 en 30.09.2019 in overeenkomst met de prognoses. De evolutie in de algemene kosten in dezelfde periode is in lijn met deze van het eerste halfjaar van 2019. De operationele marge bedraagt 82,7%.

De financiële inkomsten zijn stabiel en bedragen 7 miljoen EUR; het bedrag van vorig jaar was inclusief een eenmalig element verbonden aan de kantoorgebouwen Egmont I en II). De financiële inkomsten van 2019 daarentegen omvatten eenmalige opbrengsten ten belope van 3 miljoen EUR, opgenomen in het eerste halfjaar en verbonden met de vergoedingen die bij de inbrengen in natura van 29.04.2019 en 26.06.2019 werden ontvangen ter compensatie van de nieuwe aandelen op die data werden uitgegeven en waaraan een recht op dividend voor het volledige boekjaar werd toegekend.

De netto-interestkosten zijn gedaald in vergelijking met vorig jaar, met name dankzij de kapitaalverhoging van 02.07.2018; de gemiddelde schuldenlast daalde naar 1,5% tegenover 1,9% op 30.09.2018. De netto-interestkosten zijn in overeenstemming met de prognoses.

Alhoewel de belastingen stegen met 1 miljoen EUR, zijn ze in overeenstemming met de prognoses.

De dynamiek van de Groep op het vlak van investeringen en financiering, gekoppeld aan het efficiënt beheer van de bestaande portefeuille, zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep van 121 miljoen EUR op 30.09.2019, wat hoger is dan de prognoses, vergeleken met de 107 miljoen EUR die werden gerealiseerd op 30.09.2018 dankzij de impact op de perimeter vanwege het afsluiten van de erfpacht op de kantoorgebouwen Egmont I en II. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep bedraagt 5,06 EUR per aandeel (hoger dan de prognoses, vergeleken met 4,89 EUR op 30.09.2018) en houdt rekening met de uitgifte van aandelen bij de kapitaalverhoging

¹ Dit wil zeggen, de kwartaalprognoses afgeleid van de jaarprognoses voor 2019 voorgesteld in het jaarlijks financieel verslag 2018.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

in contanten van juli 2018 en de inbrengen in natura van april en juni laatstleden. Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode steeg aldus van 21.856.160 tot 24.004.182 tussen beide data.

In het resultaat op financiële instrumenten bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' -47 miljoen EUR op 30.09.2019, tegenover +4 miljoen EUR op 30.09.2018. 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 2018) 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 overige niet-financiële activa 2 miljoen EUR op 30.09.2019, tegenover 28 miljoen EUR op 30.09.2018; het bedrag van vorig jaar omvatte hoofdzakelijk de meerwaarde van 28 miljoen EUR die werd gerealiseerd op de verlening van een erfpacht op de gebouwen Egmont I en II (eenmalig element). De rubriek 'Variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen' bedraagt 70 miljoen EUR op 30.09.2019 (10 miljoen EUR op 30.09.2018): de waardestijging van de zorgvastgoedportefeuilles, evenals het positieve effect van de commercialisering van het kantoorgebouw Quartz, compenseerden ruimschoots de waardevermindering van sommige gebouwen. Zonder het initieel effect van de variatie in de perimeter, is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen positief (+1,9%) voor de eerste negen maanden van 2019. De rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille', bedraagt -12 miljoen EUR op 30.09.2019 en omvat met name het effect van de uitgestelde belastingen¹.

Het nettoresultaat – aandeel Groep bedraagt 134 miljoen EUR (hetzij 5,56 EUR per aandeel) op 30.09.2019, tegenover 145 miljoen EUR (hetzij 6,62 EUR per aandeel) op 30.09.2018. Deze schommeling is voornamelijk te wijten aan de meerwaarde die in 2018 werd gerealiseerd op de concessie van de erfpacht op de gebouwen Egmont I en II.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

9 Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)

ACTIEF	30.09.2019	31.12.2018
Goodwill	71.556	71.556
Immateriële vaste activa	1.697	922
Vastgoedbeleggingen (activa bestemd voor verkoop inbegrepen)	4.258.768	3.727.865
Andere materiële vaste activa	619	810
Financiële vaste activa	261	9
Vorderingen financiële leasing	104.842	101.731
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.585	1.379
Uitgestelde belastingen	1.752	1.383
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	8.564	9.026
Financiële vlottende activa	1	0
Vorderingen financiële leasing	2.028	1.915
Handelsvorderingen	18.726	24.091
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	27.099	24.167
Kas en kasequivalenten	43.386	27.177
Overlopende rekeningen	33.382	29.436
TOTAAL ACTIVA	4.574.266	4.021.466

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30.09.2019	31.12.2018
Eigen vermogen	2.465.771	2.166.365
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap</i>	2.381.729	2.082.130
Kapitaal	1.383.316	1.230.014
Uitgiftepremies	727.127	584.901
Reserves	137.707	121.602
Nettoresultaat van het boekjaar	133.579	145.613
Minderheidsbelangen	84.042	84.234
Verplichtingen	2.108.494	1.855.102
Langlopende verplichtingen	1.036.840	1.140.333
Voorzieningen	22.448	22.447
Langlopende financiële schulden	861.393	1.012.290
Andere langlopende financiële verplichtingen	107.358	62.600
Uitgestelde belastingen	45.641	42.996
Kortlopende verplichtingen	1.071.655	714.768
Kortlopende financiële schulden	933.136	613.107
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	123.394	88.292
Overlopende rekeningen	15.124	13.370
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	4.574.266	4.021.466

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille¹, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingdeskundigen, bedraagt 4.436 miljoen EUR op 30.09.2019, tegenover 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 30.09.2019 bedroeg de reële waarde 4.259 miljoen EUR, tegenover 3.728 miljoen EUR op 31.12.2018, een groei van 531 miljoen EUR (hetzij + 14%) in negen maanden.

De rubriek 'Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures' heeft betrekking op de belangen van Cofinimmo voor 51% in Cofinea I SAS (zorginstellingen in Frankrijk) en op de belangen van Cofinimmo voor 51% in de joint ventures BPG CONGRES NV en BPG HOTEL NV, opgericht met CFE in het kader van het NEO II-project. 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.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

10 Vastgoedportefeuille op 30.09.2019

EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE		
<i>Uittreksel uit het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle en PricewaterhouseCoopers op basis van de investeringswaarde</i>		
(x 1.000.000 EUR)	30.09.2019	31.12.2018
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	4.436,2	3.889,8
Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop	-171,8	-140,8
Totaal van de gebouwen in uitbating	4.264,3	3.749,0
Contractuele huren	255,9	232,3
Brutorendement van de gebouwen in uitbating	6,0%	6,2%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de schattingsdatum	264,3	242,6
Brutorendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,2%	6,5%
Bezettingsgraad van de gebouwen in uitbating¹	96,8%	95,8%

Op 30.09.2019 omvat de rubriek 'Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop' voornamelijk:

- de Vorst 23-25 site (Brussel gedecentraliseerd),
- het kantoorgebouwen Quartz en Wet 85 in herontwikkeling (Brussel CBD),
- het kantoorgebouw Bourget 40 in renovatie (Brussel gedecentraliseerd),
- de bouw van zorggebouwen in Nederland,
- het woonzorgcentrum in opbouw te Vigo (Spanje),
- evenals de activa bestemd voor verkoop (de kantoorgebouwen Serenitas en Papiermolen).

¹ Berekend op basis van de huurinkomsten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

Portefeuille op 30.09.2019

Sector	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(x 1.000 EUR)	(in %)	Variatie in de periode ¹	(x 1.000 EUR)	(in %)
Zorgvastgoed	2.366.222	55,6%	2,3%	91.741	56,5%
België	1.205.622	28,3%	3,9%	43.188	26,6%
Frankrijk	386.390	9,1%	-2,2%	19.773	12,2%
Nederland	279.920	6,6%	5,7%	10.553	6,5%
Duitsland	490.890	11,5%	0,4%	18.226	11,2%
Spanje	3.400	0,1%	6,6%	0	0,0%
Kantoren	1.333.046	31,3%	1,9%	43.552	26,8%
Brussel CBD	574.103	13,5%	5,3%	16.811	10,4%
Brussel Gedecentraliseerd	421.613	9,9%	-0,4%	10.081	6,2%
Brussel Periferie & Satellieten	122.744	2,9%	-3,5%	5.867	3,6%
Antwerpen	68.713	1,6%	1,9%	3.909	2,4%
Andere regio's	145.873	3,4%	0,2%	6.885	4,2%
Vastgoed van distributienetten	559.500	13,1%	0,2%	27.056	16,7%
Pubstone - België	293.650	6,9%	0,5%	14.304	8,8%
Pubstone - Nederland	140.250	3,3%	0,1%	7.001	4,3%
Cofinimur I	125.600	2,9%	-0,3%	5.751	3,5%
TOTALE PORTEFEUILLE	4.258.768	100,0%	1,9%	162.349	100,0%

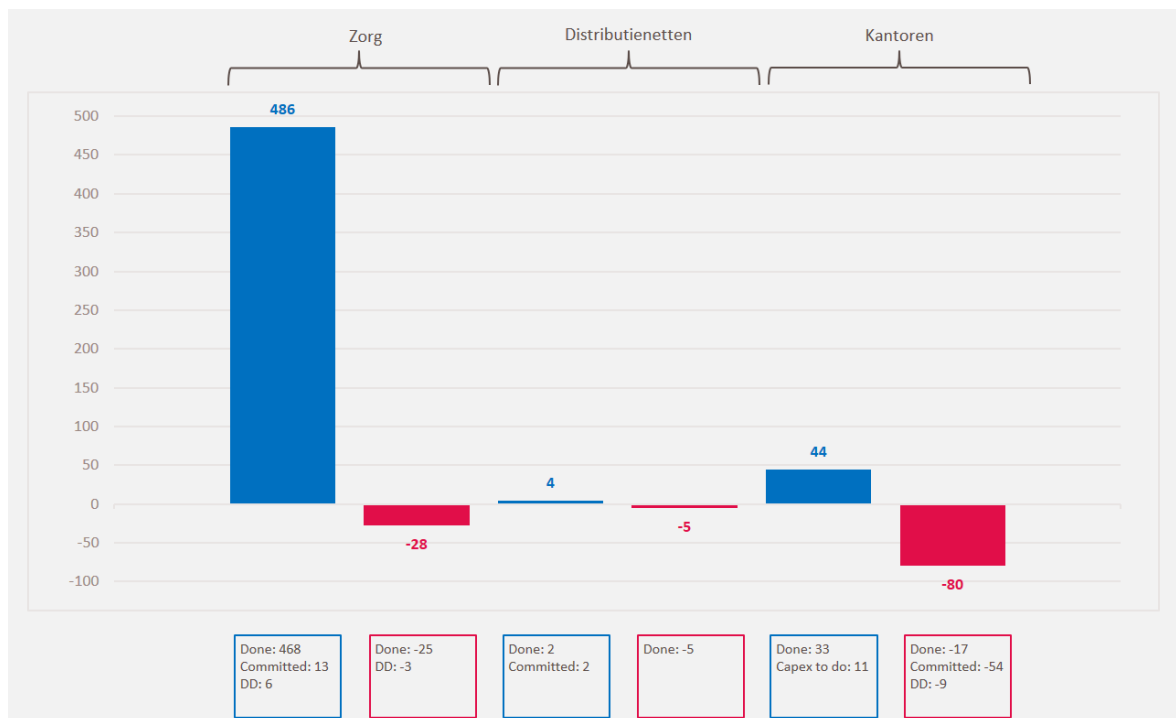
¹ Exclusief initieel effect van de variatie in de perimeter.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

11 Investeringsprogramma 2019

De huidige raming van de voorziene investeringen per sector voor het boekjaar 2019 en de tot op heden gerealiseerde investeringen worden in miljoen euro in onderstaande grafiek voorgesteld. Het bruto-investeringsprogramma wordt voortaan dus geraamd op 535 miljoen EUR, waarvan 503 miljoen EUR tot op heden werd gerealiseerd. De tabel van de volgende bladzijde geeft een gedetailleerd overzicht van de lopende projecten.



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

Activa	Type werken	Aantal bedden na werken	Oppervlakte na werken	Einde werken	Totaal investeringen (x 1.000.000 EUR)	Totaal investeringen op 30.09.2019 (x 1.000.000 EUR)	Totaal nog te realiseren investeringen vóór 31.12.2019 (x 1.000.000 EUR)	Totaal te realiseren investeringen na 2019 (x 1.000.000 EUR)
I. Lopende projecten								
Zorgvastgoed								
Zonneweelde – Rijmenam (BE)	Renovatie en uitbreiding van een woonzorgcentrum ¹	200	15.000 m ²	T1 2021	6	-	-	6
Fundis – Rotterdam (NL)	Afbraak/heropbouw van een woonzorgcentrum en renovatie van een revalidatiekliniek	135	11.000 m ²	T2 2021	25	8	2	14
Rijswijk (NL)	Bouw van een orthopedische kliniek	-	4.000 m ²	T1 2020	11	7	3	-
Bergeijk (NL)	Bouw van een eerstelijns-zorgcentrum	-	3.400 m ²	T2 2020	7	5	-	2
Kaarst (DE)	Bouw van een psychiatrische kliniek	70	7.800 m ²	T2 2020	22	-	-	22
Vigo (ES)	Bouw van een woonzorgcentrum	140	6.085 m ²	T4 2020	8	3	-	4
Kantoren								
Quartz – Brussel CBD	Afbraak/heropbouw	-	9.200 m ²	T2 2020	24	14	5	5
II. Lopende verwervingen								
Zorgvastgoed								
Overige sites (ES)	Bouw van een woonzorg-centrum	500	20.400 m ²	T2 2021	37	-	4	33
III. Totaal					140	38	15	88

¹ De eerste fase van de renovatie en uitbreiding werd opgeleverd tijdens het eerste kwartaal van 2019.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

12 Andere gebeurtenissen

Op 11.09.2019 behaalde Cofinimmo voor het zesde jaar op rij de 'EPRA Gold Award Best Practices Recommendations' voor haar jaarlijks financieel verslag 2018 en voor het vierde opeenvolgende jaar de 'EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations' voor de kwaliteit van haar Duurzaamheidsverslag 2018.

13 Belangrijkste risico's en onzekerheden

De Raad van Bestuur is van mening dat de belangrijkste risicofactoren die vermeld staan op bladzijden 2 tot 5 van het op 05.04.2019 gepubliceerd Jaarlijks Financieel Verslag 2018 relevant blijven voor de resterende maanden van het boekjaar 2019.

14 Agenda van de aandeelhouder

Gebeurtenis	Datum
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2019	13.02.2020
Publicatie van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019	10.04.2020
Publicatie van het Duurzaamheidsverslag 2019	10.04.2020
Kwartaalinformatie: resultaten op 31.03.2020	28.04.2020
Gewone Algemene Vergadering voor 2019	13.05.2020
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2020	30.07.2020
Kwartaalinformatie: resultaten op 30.09.2020	19.11.2020
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2020	11.02.2021

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

Voor alle informatie:

Lynn Nachtergaele

Investor Relations Officer

Tel.: +32 2 777 14 08

lnachtergaele@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, Duitsland en Spanje, met een waarde van meer dan 4,2 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 2,4 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 (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 30.09.2019 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo 3,4 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 07.11.2019, 17:40 CET

Bijlage 1 : Globaal geconsolideerd resultaat – Schema Koninklijk Besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)

A. NETTORESULTAAT	30.09.2019	30.09.2018
Huurinkomsten	171.702	157.388
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	6.588	6.775
Met verhuur verbonden kosten	632	-755
Nettohuurresultaat	178.922	163.408
Recuperatie van vastgoedkosten	227	-23
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	38.375	37.015
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	-972	-1.303
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-45.362	-42.847
Vastgoedresultaat	171.191	156.250
Technische kosten	-4.420	-3.495
Commerciële kosten	-1.223	-1.302
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3.199	-4.076
Beheerkosten vastgoed	-15.324	-13.156
Vastgoedkosten	-24.165	-22.029
Operationeel vastgoedresultaat	147.025	134.221
Algemene kosten van de vennootschap	-6.567	-5.638
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	140.458	128.583
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen	2.327	28.166
Resultaat op verkoop van andere niet-financiële activa	0	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	69.757	10.287
Ander portefeuilleresultaat	-11.331	-6.206
Operationeel resultaat	201.210	160.828
Financiële inkomsten	7.320	7.460
Netto-interestkosten	-18.270	-22.658
Andere financiële kosten	-427	-433
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-47.083	5.910
Financieel resultaat	-58.459	-9.721
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-69	735
Resultaat vóór belastingen	142.682	151.842
Vennootschapsbelasting	-4.339	-2.945
Exit taks	-416	46
Belastingen	-4.755	-2.899
Nettoresultaat	137.927	148.943
Minderheidsbelangen	-4.348	-4.185
Nettoresultaat – aandeel Groep	133.579	144.758
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*	121.350	106.951
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep	-47.443	5.570
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	59.672	32.237

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 07.11.2019, 17:40 CET

B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN DE RESULTATENREKENING	30.09.2019	30.09.2018
Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures;	0	62
Impact van de in resultaat opgenomen afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is geëindigd	0	-578
Converteerbare obligaties	-8.421	0
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening	-8.421	-516
Minderheidsbelangen	0	0
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel Groep	-8.421	-516

C. GLOBAAL RESULTAAT	30.09.2019	30.09.2018
Globaal resultaat	129.506	148.427
Minderheidsbelangen	-4.348	-4.184
Globaal resultaat – aandeel Groep	125.158	144.243