

Kwartaalinformatie

1e kwartaal 2020

Forse stijging van de resultaten in overeenstemming met de vooruitzichten:

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep: 41 miljoen EUR (30 miljoen EUR op 31.03.2019), hetzij +34%

Investeringen in zorgvastgoed sinds 01.01.2020:

- Oplevering van de uitbreiding van een orthopedische kliniek in Nederland (11 miljoen EUR) en een psychiatrische kliniek in Duitsland (22 miljoen EUR)
- Met 2,4 miljard EUR vertegenwoordigt het zorgvastgoed 56% van de portefeuille die 4,3 miljard EUR bereikt

Heroriëntering van de kantorenportefeuille overeenkomstig de strategie:

- Verwerving van de eigenaarsvennootschap van een kantoorgebouw met een medisch centrum in het *Central Business District* van Brussel (CBD) voor 40 miljoen EUR
- Ondertekening van een verkoopovereenkomst voor ongeveer 4 miljoen EUR in de Brusselse periferie

Solide operationele prestaties:

- Stijging van de brutohuurinkomsten van 10,7% tijdens de drie eerste maanden van het boekjaar (of 1,6% bij ongewijzigde samenstelling)
- Stijgende operationele marge tot 83,4% (82,6% op 31.12.2019)
- Hoge bezettingsgraad: 97,0% (97,0% op 31.12.2019)
- Bijzonder lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 12 jaar

Beheer van de financiële structuur die het vertrouwen van de financiële gemeenschap in Cofinimmo aantoot:

- Alle kredietlijnen die in 2020 vervallen, werden reeds geherfinancierd. De vennootschap heeft geen belangrijke vervaldatum meer tot september 2021
- Afsluiting van nieuwe langlopende kredieten voor 239 miljoen EUR sinds begin 2020
- Meer dan 420 miljoen EUR liquide middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen op 31.03.2020 (na afdekking van de uitgiftes van handelspapier)
- Uitbreiding van het langlopende handelspapierprogramma tot 950 miljoen EUR (voorheen 800 miljoen EUR)
- Lage gemiddelde rentevoet: 1,4% (1,4% op 31.12.2019)
- Lage schuldratio: 40,7% (41,0% op 31.12.2019)
- Rating BBB/A-2 bevestigd door S&P

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo: *“Ondanks de verschijning van COVID-19 in de landen waar de groep actief is en de onzekerheden die dit met zich heeft meegebracht voor de markten en de economie, gaat het boekjaar 2020 van start met goede resultaten, die overeenstemmen met de verwachtingen. In de zorgvastgoedsector, blijft de groep haar Europese positie versterken met de oplevering van meerdere werven die bijdragen tot onze doestelling om de energie-intensiteit van onze portefeuille te verminderen (project 30³). In de kantorensector gaan wij verder met het optimaliseren van onze portefeuille door onder meer de verwerving in het CBD van het Troon 100-gebouw dat kantoorruimtes combineert met een medisch centrum. Met een schuldgraad van minder dan 41% getuigt de geconsolideerde balans van Cofinimmo van een sterke solvabiliteit. Dit is een waardevolle troef om de huidige crisis aan te pakken.*

In deze moeilijke tijden blijven wij vol vertrouwen dankzij het doorzettingsvermogen van het verplegend personeel en al diegenen die vechten om de activiteit op peil te houden en de economie opnieuw te herstellen. Ook onze teams worden ingezet om onze portefeuilles te beheren in samenwerking met onze huurders. Ondertussen hebben we concrete initiatieven genomen om onze solidariteit te betuigen, zowel op het persoonlijk niveau van de bestuursorganen als op het niveau van Cofinimmo. Meer dan ooit wensen wij onze maatschappelijke verantwoordelijkheid te implementeren.”

Volgende gewone algemene vergadering:

Woensdag 13.05.2020 om 15u30 uitsluitend door stemming per correspondentie of door het toekennen van een volmacht aan de Secretaris-Generaal.

Het jaarlijks financieel verslag 2019 en het duurzaamheidsverslag 2019

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

1.	Samenvatting van de activiteiten sinds 01.01.2020	4
2.	Voornaamste risico's en onzekerheden	5
3.	Geconsolideerde kerncijfers	7
3.1.	Algemene gegevens	7
3.2.	Gegevens per aandeel – aandeel Groep	8
3.3.	Prestatie-indicatoren overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel	9
4.	Evolutie van de portefeuille	9
5.	Voornaamste gebeurtenissen tijdens het eerste kwartaal van 2020	11
5.1.	Zorgvastgoed in België	11
5.2.	Zorgvastgoed in Frankrijk	11
5.3.	Zorgvastgoed in Nederland	11
5.4.	Zorgvastgoed in Duitsland	12
5.5.	Zorgvastgoed in Spanje	12
5.6.	Vastgoed van distributienetten	12
5.6.1.	Pubstone	12
5.6.2.	Cofinimur I	12
5.7.	Kantoren	13
5.8.	Publiek-Private Samenwerkingen	14
6.	Gebeurtenissen na 31.03.2020	15
7.	Operationele resultaten	16
7.1.	Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)	16
7.2.	Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten	17
7.3.	Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	17
8.	Beheer van de financiële middelen	18
8.1.	Financieringsoperaties tijdens het eerste kwartaal van 2020	18
8.1.1.	Evolutie van de financieringen	18
8.1.2.	Uitbreiding van het handelspapierprogramma	18
8.1.3.	Renteafdekking	18
8.2.	Liquide middelen	19
8.3.	Geconsolideerde schuldgraad	19
8.4.	Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	19
8.5.	Gemiddelde rentevoet	20
8.6.	Financiële rating	21
9.	Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1.000 EUR)	22
10.	Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)	25
11.	Vastgoedportefeuille op 31.03.2020	26
12.	Investeringsprogramma 2020	28
13.	Environment, Social and Governance (ESG)	30
14.	Corporate governance	30
14.1.	Algemene vergaderingen	30
14.2.	Hernieuwing van mandaten	31
14.3.	Aandeelhouderschap	31
15.	Agenda van de aandeelhouder	32

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

1. Samenvatting van de activiteiten sinds 01.01.2020

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 ('*Caring, Living and Working – Together in Real Estate*'). Dankzij haar expertise heeft Cofinimmo haar leiderspositie in de Europese zorgvastgoedsector bestendigd.

In de zorgvastgoedsector zijn verschillende grote projecten lopende zowel in België als in Nederland, Duitsland en Spanje. Sinds het begin van boekjaar 2020 zijn aldus twee projecten opgeleverd. Het eerste betreft de uitbreiding van een orthopedische kliniek in Rijswijk (11 miljoen EUR) in Nederland, die plaatsvond tijdens het eerste kwartaal. Het tweede betreft de bouw van een psychiatrische kliniek in Kaarst (22 miljoen EUR) in Duitsland die begin april in de perimeter van Cofinimmo werd opgenomen. Op 31.03.2020 vertegenwoordigen de zorgactiva (2,4 miljard EUR) 56% van de portefeuille van de groep die 4,3 miljard EUR bereikt.

In de kantorensector blijft Cofinimmo doorgaan met de heroriëntatie van haar portefeuille naar het *Central Business District* van Brussel (CBD). Op 04.03.2020 verwierf Cofinimmo er de eigenaarsvennootschap van een kantoorgebouw met medisch centrum voor 40 miljoen EUR. Deze operatie illustreert de strategie van Cofinimmo in de kantorensector. Deze 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. Na 31.03.2020 heeft Cofinimmo een onderhandse overeenkomst gesloten voor de verkoop van het kantoorgebouw Leuvensesteenweg 325 in de Brusselse periferie voor ongeveer 4 miljoen EUR aangekondigd.

De dynamiek van de groep op het gebied van investeringen en financiering (lage gemiddelde rentevoet aan 1,4%), gekoppeld aan het efficiënt beheer van de bestaande portefeuille (bezettingsgraad van 97,0%, stijging van de brutohuurinkomsten met 1,6% bij ongewijzigde samenstelling, stijging van de operationele marge tot 83,4%), zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep van 41 miljoen EUR op 31.03.2020, wat overeenkomt met de vooruitzichten¹, vergeleken met 30 miljoen EUR gerealiseerd op 31.03.2019 dankzij de perimetereffecten van de gerealiseerde verwervingen en de vermindering van de operationele kosten met betrekking tot de verkochte kantoorgebouwen. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep per aandeel bedraagt 1,58 EUR (overeenkomstig de vooruitzichten, vergeleken met 1,32 EUR op 31.03.2019) en houdt rekening met de uitgifte van aandelen tijdens de inbrengen in natura van april en juni 2019.

Het nettoresultaat – aandeel Groep bedraagt 42 miljoen EUR (hetzij 1,63 EUR per aandeel) op 31.03.2020, tegenover 25 miljoen EUR (hetzij 1,08 EUR per aandeel) op 31.03.2019. Deze verandering is voornamelijk het gevolg van de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep en de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en afdekkingsinstrumenten (non-cash element) tussen het eerste kwartaal van 2019 en het eerste kwartaal van 2020.

Rekening houdend met bovenvermelde operaties, bedraagt de schuldgraad van de groep 40,7%. De geconsolideerde balans vertoont een sterke solvabiliteit, een belangrijke troef om de huidige crisis het hoofd te bieden (informatie over de impact van het coronavirus COVID-19 wordt verstrekt in sectie 2 hierna).

¹ Dit wil zeggen, de kwartaalvooruitzichten afgeleid van de jaarlijkse vooruitzichten opgenomen in het Universeel registratiedocument – jaarlijks financieel verslag 2019.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

2. Voornaamste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur is van mening dat de voornaamste risicofactoren samengevat op de bladzijden 2 tot 5 van het op 09.04.2020 gepubliceerde universeel registratiedocument – jaarlijks financieel verslag 2019, van toepassing blijven voor het boekjaar 2020.

Naar aanleiding van de coronavirus COVID-19 pandemie die is opgetreden in de landen waar de groep actief is, heeft Cofinimmo verschillende maatregelen genomen om de continuïteit van haar activiteiten te verzekeren en tegelijkertijd de gezondheid en het welzijn van al haar stakeholders tot haar prioriteit te maken.

Vanaf 09.03.2020 heeft het uitvoerend comité van Cofinimmo haar medewerkers aangemoedigd om over te schakelen op telewerk voor alle taken die geen fysieke aanwezigheid ter plaatse vergen. Het is een reeds ingeankerde oplossing die de medewerkers van de vennootschap ruimschoots gebruiken en die geen bijzondere moeilijkheden heeft opgeleverd. Deze maatregel werd nadien nog versterkt om overeen te stemmen met de beslissingen van de autoriteiten.

De operationele teams blijven in nauw contact met de huurders van de groep om zo de continuïteit van de dienstverlening te waarborgen en hen te helpen deze moeilijke periode voor elkeen te doorstaan. Cofinimmo onderzoekt per geval de situatie van haar tegenpartijen om, in voorkomend geval, een evenwichtige oplossing te vinden. Het is momenteel nog te vroeg om de impact van de huidige crisis op het vermogen van sommige huurders om hun huur te betalen, in te schatten.

In aanvulling op de informatie in het jaarlijks financieel verslag 2019 wordt gespecificeerd dat:

- in de kantorensector de oppervlakten die rechtstreeks aan handelaars worden verhuurd (detailhandelaars, restaurants, enz.) slechts 0,2% van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen;
- in de zorgvastgoedsector de sport- en wellnesscentra (die minder dan 3% van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen) momenteel niet toegankelijk voor het publiek zijn.

Anderzijds ondervinden de lopende werven van de Cofinimmo groep slechts zeer weinig invloed van de huidige crisis. De data van de voorlopige opleveringen van de recentelijk opgestarte werven zijn nog ver weg.

De planning van de voorlopige opleveringen van de werven van kantoor sites in eindfase, zoals de herontwikkeling van het Quartz-gebouw, wordt momenteel herzien. Op basis van de actuele informatie is de ingebruikname na renovatie van het Troon 100-gebouw (waarvan Cofinimmo recentelijk de eigenaars-vennootschap verwierf) nog steeds voorzien in het tweede kwartaal van 2020.

De werven in het zorgvastgoed waarvan het einde voorzien was in het 1^{ste} of 2^e kwartaal van 2020 doen zich als volgt voor:

- De uitbreiding van een orthopedische kliniek in Rijswijk (Nederland) werd midden februari beëindigd. Sindsdien is de site operationeel – zie sectie 5.3 hierna.
- De bouw van het eerstelijnszorgcentrum in Bergeijk (Nederland) wordt verdergezet. De voorlopige oplevering op het einde van het tweede kwartaal van 2020 blijft aangehouden.
- De bouw van een psychiatrische kliniek in Kaarst (Duitsland) werd recentelijk beëindigd. De administratieve voorwaarden voor de verwerving ervan werden opgeschort – zie sectie 6 hierna.

De voorlopige opleveringsdata van de drie eerste werven in Spanje worden in dit stadium niet in vraag gesteld.

Op het vlak van de financiering werden meerdere operaties verwezenlijkt, dankzij dewelke de vervaldagkalender van de financiële schulden nog verbeterd kon worden (zie sectie 8.1 hierna). Het bevat geen belangrijke vervaldagen meer vóór september 2021.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

De beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen bedragen dus momenteel 1,1 miljard EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier met een looptijd van minder dan 1 jaar, beschikt Cofinimmo op 27.04.2020 over bijna 430 miljoen EUR aan extra geconfirmeerde kredietlijnen en cash om haar activiteit te financieren. Het is interessant om te vermelden dat de commercial papermarkt open staat voor Cofinimmo. Zij blijft de belangstelling en het vertrouwen van de investeerders op deze markt genieten.

Rekening houdend met de stand van zaken van de lopende dossiers en de huidige evaluatie van de crisis, blijft het investerings- en desinvesteringsbudget voor 2020 dat op 13.02.2020 werd gepubliceerd (en in het jaarlijks financieel verslag wordt uiteengezet – zie ook sectie 12 hierna) de doelstelling van de groep.

Op basis van de thans beschikbare informatie en de huidige evolutie van de crisis zou het voor 2020 begrote niveau van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep, dat op 13.02.2020 op 7,10 EUR/aandeel werd geschat, slechts een beperkte invloed ondervinden van de huidige situatie in Europa (zoals aangekondigd in het persbericht van 09.04.2020). Het zou zich tussen 6,60 en 6,85 EUR/aandeel moeten situeren. Op basis van deze prognoses, kan een brutodividendprognose voor het boekjaar 2020, betaalbaar in 2021, van 5,80 EUR per aandeel bevestigd worden.

Met een schuldgraad van minder dan 41% op 31.03.2020 (die sindsdien weinig evolueerde) is de geconsolideerde balans van Cofinimmo (waarvan de rating BBB/A-2 zojuist bevestigd werd) zeer solvabel, een waardevolle troef om de huidige crisis aan te pakken.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

3. Geconsolideerde kerncijfers

3.1. Algemene gegevens

(x 1.000.000 EUR)	31.03.2020	31.12.2019
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	4.323	4.247
(x 1.000 EUR)	31.03.2020	31.03.2019
Vastgoedresultaat	61.182	51.259
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	48.145	38.658
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*	40.641	30.297
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	-9.629	-14.288
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	11.162	8.783
Nettoresultaat - aandeel Groep*	42.174	24.792
Operationele marge*	83,4%	82,3%
	31.03.2020	31.12.2019
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* ¹	0,94%	0,97%
Gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten ² (in jaren)	12	12
Bezettingsgraad ³	97,0%	97,0%
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁴	6,2%	6,2%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁵	5,8%	5,8%
Schuldgraad ⁶	40,7%	41,0%
Gemiddelde schuldenlast* ⁷	1,4%	1,4%
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	4	4

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/investeerd/verslagen-presentaties).

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

² Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.

³ Berekend in functie van de reële huurgelden (uitgezonderd projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop) en, voor de leegstand, 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 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 GVV-regelgeving (Financiële en andere schulden / Totaal der activa).

⁷ Bankmarges inbegrepen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

3.2. Gegevens per aandeel – aandeel Groep

(in EUR)	31.03.2020	31.03.2019
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep	1,58	1,32
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep	-0,37	-0,62
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	0,43	0,38
Nettoresultaat – aandeel Groep	1,63	1,08

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	31.03.2020	31.12.2019
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2018*	96,89	95,02
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2018*	101,85	99,90

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	31.03.2020	31.12.2019
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2018	96,79	94,92
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2018	101,74	99,71

De in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties werden niet opgenomen in de berekening van het verwaterd nettoactief per aandeel op 31.12.2019 en op 31.03.2020 aangezien ze een winstbevorderende impact zouden hebben gehad. De 26.745 eigen aandelen van het stock option plan daarentegen werden in 2020 in de berekening van bovengenoemde indicator opgenomen (in tegenstelling tot 27.345 in 2019) aangezien ze een verwaterende impact hebben.

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

² Investeringswaarde: vóór aftrek van de transactiekosten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

3.3. Prestatie-indicatoren overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel¹

(in EUR per aandeel)	31.03.2020	31.03.2019
EPRA Resultaat*	1,58	1,32
EPRA Verwaterd Resultaat*	1,57	1,32
(in EUR per aandeel)	31.03.2020	31.12.2019
EPRA Netto-Actiefwaarde (NAW)*	103,24	100,69
EPRA Aangepaste NAW (NNNAW)*	99,97	97,56
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)* (nieuwe indicator)	110,30	107,67
EPRA Net Tangible Assets (NTA)* (nieuwe indicator)	102,67	100,13
EPRA Net Disposal Value (NDV)* (nieuwe indicator)	97,77	95,36
	31.03.2020	31.12.2019
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)*	5,7%	5,6%
EPRA Aangepast NIR*	5,7%	5,6%
EPRA Huurleegstand*	3,0%	3,0%
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)*	19,7%	22,2%
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)*	16,7%	18,0%

Overeenkomstig de *EPRA Best Practice Recommendations*, hadden de in 2011 uitgegeven OTA en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties op 31.03.2020, en op 31.12.2019 geen verwaterende impact en werden ze op die data niet opgenomen in de berekening van EPRA Verwaterd Resultaat, EPRA NAW en EPRA NNNAW.

4. Evolutie van de portefeuille

Sector	Investerings tijdens het eerste kwartaal van 2020	Desinvesteringen in de loop van het eerste kwartaal van 2020	Reële waarde op 31.03.2020	Referentie
Zorgvastgoed	14 miljoen EUR	-	2,4 miljard EUR	5.1 tot 5.5
Distributienetten	-	2 miljoen EUR	0,6 miljard EUR	5.6
Kantoren	47 miljoen EUR	-	1,4 miljard EUR	5.7
TOTAAL	61 miljoen EUR	2 miljoen EUR	4,3 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 28.04.2020, 17:40 CET

De opdeling van de portefeuille per activiteitensector en per subsector is de volgende :

Sector	Subsector	Aantal bedden (afgerond)	Reële waarde (%)
Zorgvastgoed		17.900	56%
	Zorgcentra - Cure ¹	2.300	7%
	Eerstelijnszorg ²	-	2%
	Zorgcentra - Care ³	15.600	44%
	Overige ⁴	-	2%
Vastgoed van distributienetten		-	13%
	Pubstone	-	10%
	Cofinimur I	-	3%
Kantoren		-	31%
	Brussel CBD	-	15%
	Brussel gedecentraliseerd	-	9%
	Brussel periferie/satellieten	-	3%
	Antwerpen	-	2%
	Overige regio's	-	3%

De opdeling per land ziet er als volgt uit :

Land	Reële waarde (%)
België	66%
Frankrijk	12%
Nederland	10%
Duitsland	11%
Spanje ⁵	<1%

¹ Acute zorgklinieken, revalidatie- en psychiatrische klinieken

² Eerstelijnszorgcentra.

³ Woonzorgcentra, assistentiewoningen en zorgcentra voor personen met een beperking.

⁴ Sport- en wellnesscentra.

⁵ Het bouwproces van een woonzorgcentrum in Vigo, Oleiros en Cartagena (Spanje) is lopende. Op 31.03.2020 vertegenwoordigt het zorgvastgoed in Spanje 0,5% van de globale geconsolideerde vastgoedportefeuille (in reële waarde) van de groep.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

5. Voornaamste gebeurtenissen tijdens het eerste kwartaal van 2020

5.1. Zorgvastgoed in België

- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 31.03.2020 : 1.218 miljoen EUR (72 sites)**

De zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo in België vertegenwoordigt een reële waarde van 1,2 miljard EUR. Tijdens het eerste kwartaal van 2020 deed zich in de zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo in België geen variatie in de perimeter voor.

5.2. Zorgvastgoed in Frankrijk

- **Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 31.03.2020 : 376 miljoen EUR (48 sites)**

In Frankrijk bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 376 miljoen EUR en financiële leasingvorderingen voor 21 miljoen EUR. Tijdens het eerste kwartaal van 2020 deed zich in de zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo in Frankrijk geen variatie in de perimeter voor.

5.3. Zorgvastgoed in Nederland

- **Investerings tijdens het eerste kwartaal van 2020 : 3 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 31.03.2020 : 293 miljoen EUR (40 sites)**

De Nederlandse zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 293 miljoen EUR. In het eerste kwartaal van 2020 investeerde Cofinimmo er 3 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Oplevering van de bouwwerken van een orthopedische kliniek in Rijswijk**

De uitbreiding van een orthopedische kliniek in Rijswijk, tussen Delft en Den Haag, werd op 13.02.2020 opgeleverd. Ter herinnering: Cofinimmo verwierf midden oktober 2018 een perceel grond voor dit actief¹. Het gebouw beschikt over kamers en consultatiezalen, verdeeld over een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 4.000 m², en over ongeveer 130 parkeerplaatsen op het gelijkvloers. Het budget van de werken beliep ongeveer 11 miljoen EUR (grond inbegrepen). De instelling wordt uitgebaat door Bergman Clinics, waarmee Cofinimmo een triple net² huurovereenkomst van 15 jaar afsloot. Het initieel brutohuurrendement is meer dan 6%.

Er zijn verbeteringen aangebracht om het energieverbruik van het gebouw te verminderen; er werden 162 zonnepanelen op het dak geplaatst en er wordt uitsluitend met LED-lampen verlicht die energiezuiniger zijn.

¹ Zie ook het persbericht van 22.10.2018 op de website.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

5.4. Zorgvastgoed in Duitsland

- **Investerings tijdens het eerste kwartaal van 2020 : 2 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 31.03.2020 : 495 miljoen EUR (38 sites)**

In Duitsland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille voor een reële waarde van 495 miljoen EUR. Tijdens het eerste kwartaal van 2020, investeerde Cofinimmo er 2 miljoen EUR.

5.5. Zorgvastgoed in Spanje

- **Investerings tijdens het eerste kwartaal van 2020 : 9 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Spanje op 31.03.2020 : 20 miljoen EUR**

Cofinimmo maakte haar intrede in Spanje in september 2019 en bezit er reeds een zorgvastgoedportefeuille voor een reële waarde van 20 miljoen EUR (gronden en lopende nieuwbouwen).

5.6. Vastgoed van distributienetten

- **Desinvesteringen tijdens het eerste kwartaal van 2020 : 2 miljoen EUR**
- **Vastgoedportefeuille van distributienetten op 31.03.2020 : 560 miljoen EUR**

De vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 560 miljoen EUR. Tijdens het eerste kwartaal van 2020 desinvesteerde Cofinimmo voor 2 miljoen EUR.

5.6.1. Pubstone

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

In de loop van het eerste kwartaal van 2020 verkocht de Cofinimmo Groep zeven cafés en restaurants van de portefeuille van Pubstone BE voor een totaalbedrag van ongeveer 2 miljoen EUR, een bedrag hoger dan de reële waarde van de activa op 31.12.2019.

5.6.2. Cofinimur I

In de loop van het eerste kwartaal 2020, kende Cofinimur I geen variatie in de perimeter.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

5.7. Kantoren

- **Investerings tijdens het eerste kwartaal van 2020 : 47 miljoen EUR**
- **Kantorenportefeuille op 31.03.2020 : 1.361 miljoen EUR (81 sites)**

De kantorenportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 1,4 miljard EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Cofinimmo breidt uit in het CBD met een kantoorgebouw met medisch centrum**

Op 04.03.2020, verwierf Cofinimmo 100% van de aandelen van de vennootschap die eigenares is van het kantoorgebouw Troon 100, in het Brusselse Central Business District (CBD). De conventionele waarde van het vastgoed voor de berekening van de prijs van de aandelen bedroeg ongeveer 40 miljoen EUR.

Het gebouw bevindt zich op de hoek van de Troonstraat en de Idaliestraat, in de Leopoldswijk van Brussel. De site grenst aan Troon 98, een kantoorgebouw waarvan Cofinimmo reeds eigenaar is. Het pand ondergaat zware renovatiewerken om kwaliteit en comfort te kunnen bieden aan de toekomstige gebruikers. Een deel van de werken is reeds opgeleverd. De resterende werken worden in T2 2020 opgeleverd. Het gebouw biedt een oppervlakte van meer dan 7.200 m², verdeeld over een gelijkvloers en zeven verdiepingen. 2.000 m² is reeds verhuurd voor 18 jaar aan het Centre Hospitalier Interrégional Edith Cavell (CHIREC) voor de activiteiten van haar Medisch Centrum Park Leopold. Deze ziekenhuisgroep met uitstekende reputatie voorziet in behandelingen in alle medische en chirurgische domeinen, met uitzondering van hartchirurgie en interventionele cardiologie. CHIREC beheert verschillende sites in en rond Brussel.

Het pand ligt op wandelafstand van het treinstation Brussel Luxemburg, het metrostation Troon en verschillende bushaltes, waardoor het uitstekend bereikbaar is. Bovendien liggen ook de Europese Instellingen op een steenworp. Het gebouw werd gerenoveerd met de snel evoluerende stadsmobiliteit in het achterhoofd. Aldus beschikken de fietsers over ongeveer evenveel parkeerplaatsen als voor de automobilisten, en hebben zij toegang tot bijhorende faciliteiten zoals volledig ingerichte doucheruimtes. De kantoren zijn moduleerbaar en dus flexibel in functie van de wensen van de gebruikers. Er is ook ruimte voorzien voor een restaurant met terras.

Tijdens de werken werd er eveneens aandacht besteed aan de thermische en akoestische isolatie van het gebouw en aan de toepassing van energievriendelijke oplossingen. Zo worden onder meer moderne glaspartijen voorzien, alsook nieuwe isolatie van het dak en ledverlichting in alle ruimtes. Het gebouw beoogt na renovatie een EPB niveau van B+. Met deze aankoop bekrachtigt Cofinimmo haar ESG doelstellingen.

Na volledige verhuring zal het brutohuurrendement meer dan 4% bedragen.

- **Bourget 40**

Sinds 01.03.2020 is het kantoorgebouw Bourget 40, gelegen Bourgetlaan 40 in de Brusselse gedecentraliseerde zone, verhuurd aan FedEx die de volledige 13.800 m² kantoorruimte die de site biedt, in gebruik neemt.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

5.8. Publiek-Private Samenwerkingen

- **NEO II project in Brussel**

Ter herinnering (zie persbericht van 13.02.2020):

- 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 op het Heizelplateau, ten noorden van Brussel, naast het Atomium.
- Aangezien de offerte van het consortium verlopen is sinds midden december 2019 en de medeaanbesteders van het project begin 2020 uitstel van de onderhandelingen tot september 2020 hebben gevraagd, zou de ondertekening van de overeenkomsten, die gepland was voor begin 2019, ten vroegste eind 2020 kunnen plaatsvinden. In voorkomend geval zouden de bouwwerken van start kunnen gaan na het verkrijgen van de vergunningen, ten vroegste in 2022, en zouden drie jaar duren. De operationele fase van het congrescentrum, met een vaste looptijd van 20 jaar, zou na afloop van de bouwwerken vanaf de aflevering van het beschikbaarheidscertificaat ingaan.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

6. Gebeurtenissen na 31.03.2020

- Oplevering van de bouwwerken van een psychiatrische kliniek in Kaarst (Duitsland)

De bouwwerken van een psychiatrische kliniek in Kaarst, een stad die ideaal gelegen is op 15 km van Düsseldorf en op 45 km van Keulen, in de deelstaat Noordrijn-Westfalen, werden recentelijk beëindigd. De administratieve voorwaarden voor de verwerving van dit gebouw werden opgeheven en het werd op 10.04.2020 in de perimeter van Cofinimmo opgenomen.

Ter herinnering : Cofinimmo ondertekende midden oktober 2018 een overeenkomst voor de verwerving van dit actief in aanbouw¹. De kliniek is gespecialiseerd in de behandeling en begeleiding van patiënten met een depressie of burn-out. Zij telt een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 8.000 m² en telt ongeveer 70 bedden en 20 plaatsen in de dagkliniek. Het investeringsbedrag beliep 22 miljoen EUR.

Vanuit technisch standpunt werd de kliniek gebouwd overeenkomstig ambitieuze milieuvorschriften. Het gebouw werd gemetseld met bakstenen. Het is voorzien van PVC-ramen en een groen dak. Het maakt deel uit van een plan voor buitenaanleg met bomen en groen. De warmte wordt geproduceerd d.m.v. gascondensatieketels in combinatie met een warmtekrachtkoppeling . Alle elektrische installaties voldoen aan de Duitse energie-efficiëntie-eisen volgens de VDE-normen. De finale energie-intensiteit werd geschat op 116 kWh/m²/jaar, hetzij 48% minder dan de huidige benchmark voor dit soort gebouwen in Duitsland.

De instelling wordt uitgebaat door de groep Oberberg die een uitstekende reputatie heeft in de gezondheidszorg en die negen klinieken op acht sites verspreid over het hele Duitse grondgebied beheert. Deze klinieken zijn gewijd aan de behandeling van personen met psychiatrische aandoeningen zoals depressie, verslaving, burn-out en angst- en paniekstoornissen. De psychiatrische kliniek in Kaarst is het eerste actief in de portefeuille van Cofinimmo dat wordt uitgebaat door de groep Oberberg.

De huurovereenkomst is van het type *Dach und Fach*² en werd voor een vaste looptijd van 20 jaar ondertekend. De huur zal geïndexeerd worden volgens de Duitse consumentenprijsindex. Het initieel brutohuurrendement is meer dan 6%.

- Verkoop van het gebouw gelegen Leuvensesteenweg 325

Op 20.04.2020 heeft Cofinimmo een onderhandse overeenkomst gesloten met betrekking tot de verkoop van een kantoorgebouw gelegen Leuvensesteenweg 325 in de Brusselse gedecentraliseerde zone, voor ongeveer 4 miljoen EUR. Dit bedrag overstijgt de laatste reële waarde (op 31.03.2020) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo. De notariële acte zal in de loop van het vierde kwartaal 2020 ondertekend worden. Het gebouw biedt bijna 6.300 m² kantoorruimte en wordt door meerdere huurders in gebruik genomen en heeft een gedeeltelijke leegstand.

¹ Zie ook het persbericht van 23.10.2018 op de website.

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

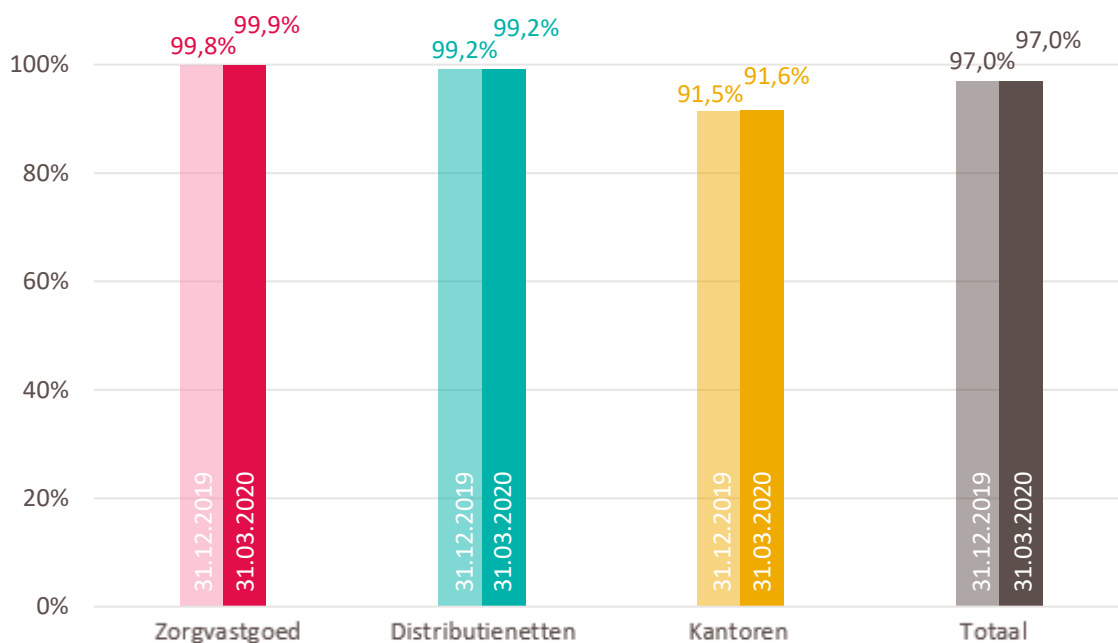
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

7. Operationele resultaten

7.1. Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)

Berekend op basis van de reële huurgelden en voor de leegstand, op basis van de door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen geschatte huurwaarden:

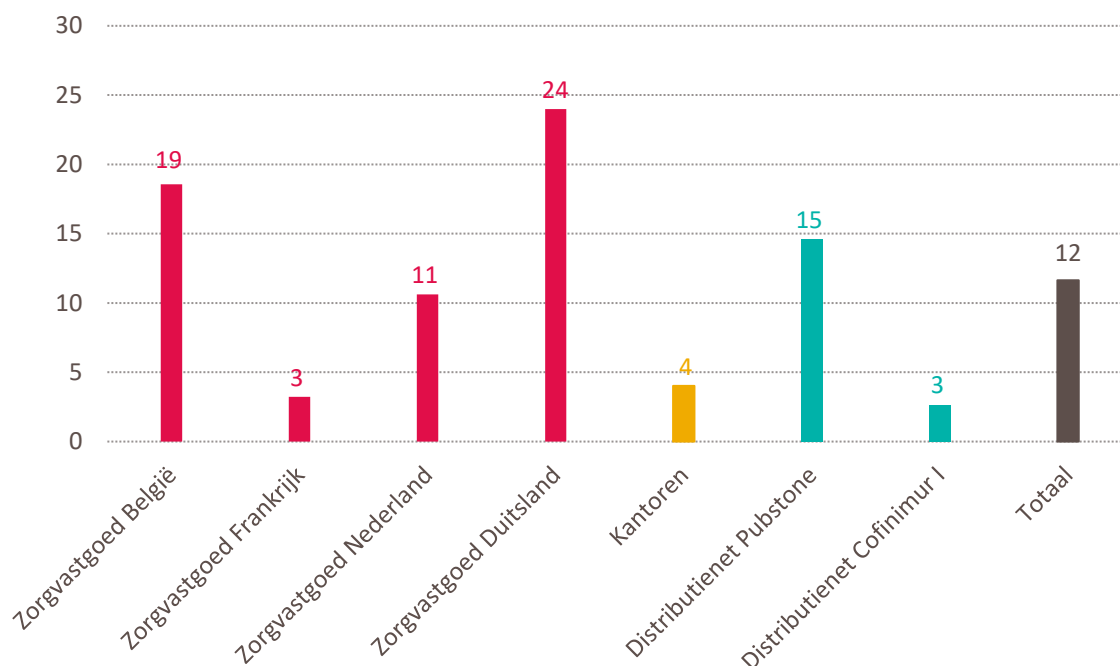


GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

7.2. Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

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



Indien geen enkele opzeggingsoptie 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 ook 12 jaar.

7.3. Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

	Brutohuur-inkomsten op 31.03.2020 (x 1.000.000 EUR)	Brutohuur-inkomsten op 31.03.2019 (x 1.000.000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille*
Zorgvastgoed	35,1	29,2	+20,4%	+1,3%
Kantoren	17,7	17,6	+0,4%	+2,2%
Vastgoed van distributienetten	9,4	9,4	+0,2%	+1,1%
TOTALE PORTEFEUILLE	62,3	56,3	+10,7%	+1,6%

De variatie in de brutohuurinkomsten van het ene tot het andere jaar bedroeg meer dan 10% dankzij de variatie in de perimeter en de goede operationele prestaties. Bij een ongewijzigde portefeuille ('like-for-like'), is het niveau van de huren tussen de eerste drie maanden van 2019 en de eerste drie maanden van 2020 gestegen (+1,6%): de positieve impact van nieuwe huurovereenkomsten (+2,2%) en de indexering (+1,4%) compenseerden ruimschoots de negatieve impact van vertrekken (-1,8%) en heronderhandelingen (-0,3%).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

8. Beheer van de financiële middelen

8.1. Financieringsoperaties tijdens het eerste kwartaal van 2020

Tijdens het eerste kwartaal heeft Cofinimmo haar financiële middelen en balansstructuur versterkt. De financiële operaties die zich in de loop van dit eerste kwartaal voordeden, hebben de Groep toegelaten de vervaldagkalender van de financiële schulden te verbeteren, de bankfinancieringen te verhogen, de gemiddelde rentevoet op een bijzonder laag niveau te houden en de looptijd te handhaven. De verschillende gerealiseerde operaties worden hierna beschreven

8.1.1. Evolutie van de financieringen

- 06.01.2020 : Afsluiting van een nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR op vijf jaar;
- 15.01.2020 : Vervaldatum van een bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR, afgesloten in 2015;
- 07.02.2020 : Terugbetaling van 140 miljoen EUR aan obligaties, uitgegeven in 2012;
- 14.02.2020 : Nieuwe bilaterale kredietlijn van 20 miljoen EUR op vier jaar, verleend door een Spaanse bank;
- 21.02.2020 : Uitgifte van in totaal 24 miljoen EUR handelspapier op acht jaar;
- 23.03.2020 : Nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR op vijf jaar;
- 01.04.2020 : Vervroegde herfinanciering van een kredietlijn van 55 miljoen EUR die in oktober 2020 vervalt en waarvan de vervaldatum naar 2028 en 2029 verschoven is (2 x 27,5 miljoen EUR).
- 23.04.2020 : Vervroegde herfinanciering van een kredietlijn van 40 miljoen EUR die in augustus 2020 vervalt. Aanvankelijk ging het om een traditionele kredietlijn, geherfinancierd in de vorm van een *Green & Social Loan* op drie jaar. Overeenkomstig haar duurzaamheidsstrategie en prestatietabel, zal Cofinimmo de *Green & Social Loan* gebruiken om projecten met ecologische en sociale doelstellingen te herfinancieren.

8.1.2. Uitbreiding van het handelspapierprogramma

Om de uitgiftes op lange termijn te bevorderen, heeft Cofinimmo beslist om het maximumbedrag van het programma uit te breiden van 800 miljoen EUR tot 950 miljoen EUR met het oog op de uitgifte van meer handelspapier met een looptijd van meer dan één jaar. De verhoging van het programma is van kracht vanaf 15.04.2020 en zal uitsluitend bestemd zijn voor uitgiftes op lange termijn; het programma voor het kortlopend handelspapier zal daarentegen beperkt blijven tot 800 miljoen EUR.

De uitgiftes van langlopend handelspapier zijn gebaseerd op 'reverse inquiries' van de geïnteresseerde investeerders aan de banken die het handelspapierprogramma beheren. Belfius Bank en ING Bank verzorgen de coördinatie van de uitgiftes van langlopend handelspapier voor Cofinimmo. De banken Belfius Bank, BNP Paribas Fortis, BRED Banque Populaire, ING Bank, KBC Bank en Société Générale vergemakkelijken de uitgiftes van kortlopend handelspapier.

8.1.3. Renteafdekking

In het eerste kwartaal heeft Cofinimmo haar afdekkingen verder kunnen optrekken over een periode van tien jaar, IRS voor de jaren 2025 (100 miljoen EUR), 2026-2027-2028 (200 miljoen EUR) en 2029 (100 miljoen EUR) werden onderschreven om de afdekking over deze jaren te verhogen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

In april trok Cofinimmo eveneens haar afdekking voor 2020 en de vijf eerste maanden van 2021 op via de afsluiting van een cap van 150 miljoen EUR. Cofinimmo sloot eveneens een cap van 50 miljoen EUR af voor de jaren 2021 en 2022.

8.2. Liquide middelen

Op 31.03.2020 bedroegen de liquide middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.108 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier, beschikt Cofinimmo over 424 miljoen EUR extra lijnen om haar activiteit te financieren.

8.3. Geconsolideerde schuldgraad

Op 31.03.2020 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldgraden na. Haar gereguleerde schuldgraad (berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving als: Financiële en andere schulden/Totaal activa) bereikt 40,7% (tegenover 41,0% op 31.12.2019). Ter herinnering: het wettelijk toegestane plafond voor GVV's bedraagt 65%.

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

8.4. Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële verbintenissen van Cofinimmo bleef stabiel op vier jaar tussen 31.12.2019 en op 31.03.2020. Deze berekening sluit de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, die volledig afgedekt zijn door beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen, uit.

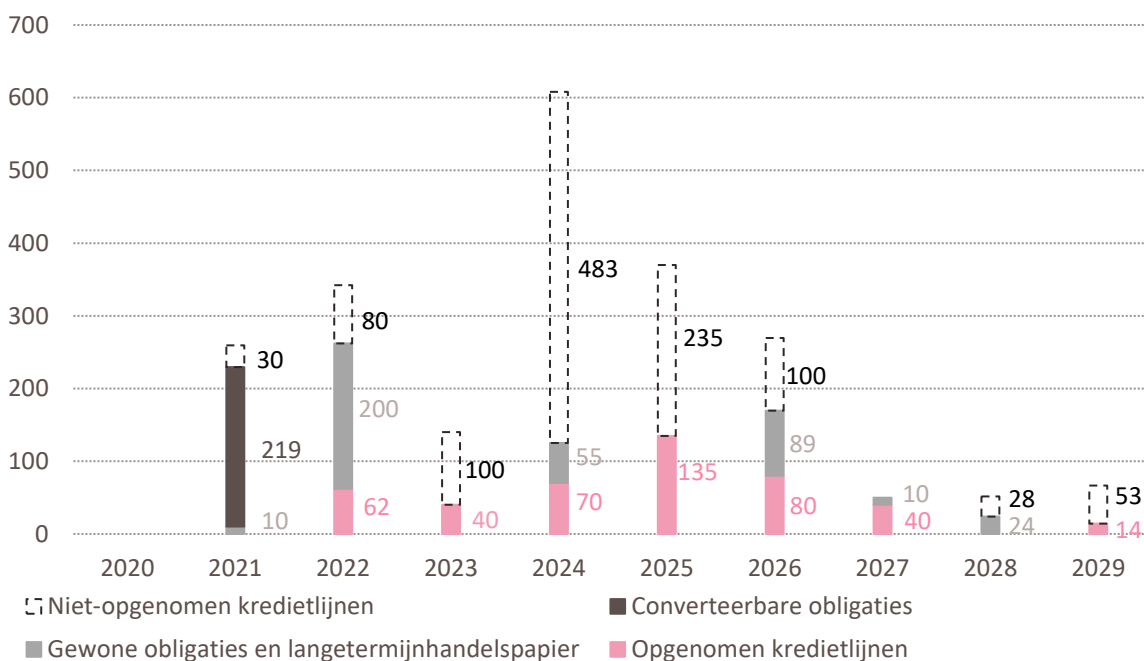
De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en termijnskredieten), waarvan het totaalbedrag in omloop 2.256 miljoen EUR bedraagt, vervallen op gespreide wijze tot 2029.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

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

Deze vervaldagkalender neemt de herfinancieringen op die werden doorgevoerd in april 2020 en die hierna worden beschreven.



8.5. Gemiddelde rentevoet

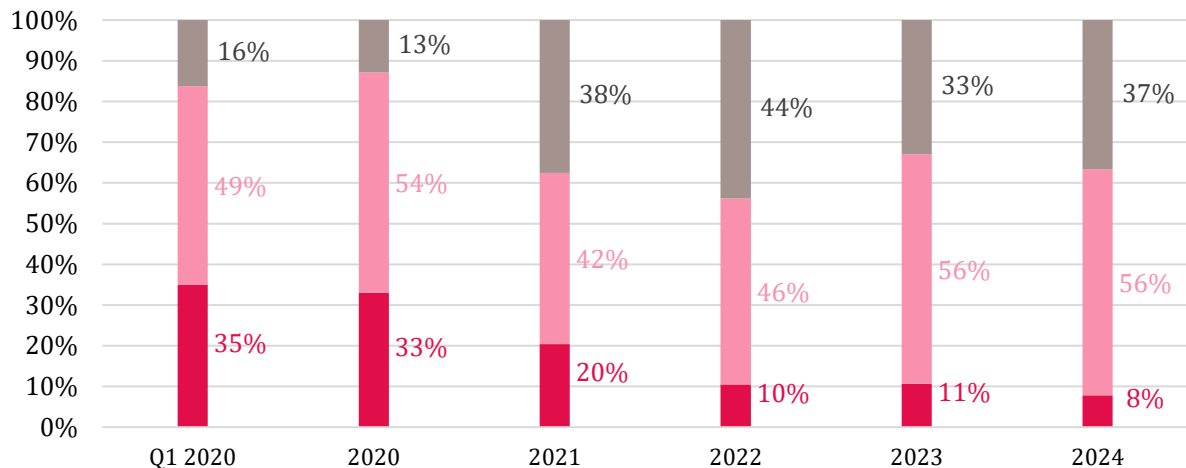
De gemiddelde rentevoet, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,4% voor het eerste kwartaal van 2020, en is dus stabiel ten opzichte van het volledige boekjaar 2019.

Cofinimmo dekt haar schuld met vlottende rente gedeeltelijk af door middel van interestswaps (IRS) en caps. Ze voert een beleid gericht op het veiligstellen van de 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 geraamde vastrentende schuld, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente tot op vandaag wordt in de grafiek op de volgende bladzijde weergegeven.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET



■ Vastrentende schuld ■ Afgedekte schuld met vlottende rente ■ Niet-afgedekte schuld met vlottende rente

Thans is het geanticipeerde renterisico voor bijna 60% afgedekt tot in 2024. De geraamde schuld is thans voor bijna 90% afgedekt voor de rest van het jaar 2020. Het resultaat van Cofinimmo blijft niettemin gevoelig voor renteschommelingen.

8.6. Financiële rating

Sinds 2001 krijgt Cofinimmo een financiële rating op lange en korte termijn van het ratingagentschap Standard & Poor's. Op 20.04.2020 bevestigde Standard & Poor's de rating van de Cofinimmo groep: BBB voor de lange termijn (stabiel perspectief) en A-2 voor de korte termijn. De liquiditeit van de groep werd gewaardeerd als voldoende.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

9. Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1.000 EUR)

	31.03.2020	31.03.2019
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	60.971	55.898
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	2.361	2.196
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-1.919	-1.982
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie	-627	-3.955
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	396	-898
Vastgoedresultaat	61.182	51.259
Technische kosten	-808	-1.200
Commerciële kosten	-580	-336
Kosten en taken van niet-verhuurde goederen	-2.074	-2.410
Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	57.721	47.313
Algemene kosten van de vennootschap	-9.576	-8.655
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	48.145	38.658
Financiële inkomsten	1.789	1.412
Netto-interestkosten	-5.829	-6.429
Andere financiële kosten	-190	-138
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	177	134
Belastingen	-2.227	-2.049
Nettoresultaat van de kernactiviteiten*	41.865	31.587
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	-1.224	-1.290
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*	40.641	30.297
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-10.879	-14.288
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*	0	0
Aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	0	0
Resultaat op financiële instrumenten*	-10.879	-14.288
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	1.250	0
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	-9.629	-14.288
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	742	2.224
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.699	8.149
Aandeel in het portefeuilleresultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	0	0
Ander portefeuilleresultaat	-3.389	-1.495
Portefeilleresultaat*	11.052	8.878
Minderheidsbelangen m.b.t. het portefeuilleresultaat	110	-94
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	11.162	8.783
Nettoresultaat	42.037	26.177
Minderheidsbelangen	136	-1.385
Nettoresultaat – aandeel Groep	42.174	24.792

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

AANTAL AANDELEN	31.03.2020	31.03.2019
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	25.849.283	22.312.645
Aantal gewone aandelen in omloop	25.799.192	22.272.756
Aantal gewone aandelen in beschouwing genomen voor de berekening van het resultaat per aandeel	25.799.192	22.272.756
Aantal uitgegeven bevoorrechte aandelen	0	680.603
Aantal bevoorrechte aandelen in omloop	0	680.603
Aantal bevoorrechte aandelen opgenomen in de berekening van het resultaat per aandeel	0	680.603
Totaal aantal uitgegeven aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	25.849.283	22.993.248
Totaal aantal aandelen in omloop	25.799.192	22.953.359
Totaal aantal aandelen in aanmerking genomen bij de berekening van het resultaat per aandeel	25.798.772	22.953.359

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening - Analytisch schema

De nettohuurinkomsten bedragen 61 miljoen EUR op 31.03.2020, tegenover 56 miljoen EUR op 31.03.2019, een stijging van 9,1% dankzij de gerealiseerde verwervingen tussen de twee data. Deze komen overeen met de prognoses¹. Bij een ongewijzigde portefeuille*, stijgen de brutohuurinkomsten (+1,6%) tussen 31.03.2019 en 31.03.2020: de positieve impact van nieuwe verhuringen (+2,2%) en huurindexeringen (+1,4%) compenseerden ruimschoots de negatieve impact van vertrekken (-1,8%) en heronderhandelingen (-0,3%).

Op het vlak van directe operationele kosten, komen de variaties tussen 31.03.2019 en 31.03.2020 overeen met de vooruitzichten.

- De verkoop van de site Vorst 23/25 eind 2019 heeft geleid tot een vermindering van de niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie.
- De kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoeding voor huurschade worden naar hun aard eenmalig op het boekjaar of van het ene op het andere boekjaar gemaakt. Het in het eerste kwartaal geboekte kredietbedrag komt voort uit de terugvordering van vergoedingen voor huurschade.

De variatie in de algemene kosten in dezelfde periode zijn in overeenstemming met de prognoses. De operationele marge steeg tot 83,4%, tegenover 82,3% op 31.03.2019.

Ter herinnering: bij toepassing van IFRIC 21 worden belastingen waarvan het genererend effect al is opgetreden per 1 januari voor het ganse jaar opgenomen. Dit is met name het geval voor de bedrijfsvoorheffing, de gewestelijke en de gemeentelijke belastingen op kantoorruimtes.

De financiële inkomsten zijn tussen 31.03.2019 en 31.03.2020 stabiel gebleven.

De netto-interestkosten zijn gedaald in vergelijking met vorig jaar, voornamelijk dankzij de gemiddelde rentevoet die daalde naar 1,4% tegenover 1,6% op 31.03.2019. Het financieel resultaat stemt overeen met de vooruitzichten.

¹ Dit wil zeggen, de kwartaalvooruitzichten afgeleid van de jaarlijkse vooruitzichten voorgesteld in het Universeel Registratiedocument – jaarlijks financieel verslag 2019.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

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 41 miljoen EUR op 31.03.2020 (komt overeen met de vooruitzichten) dankzij de perimetereffecten van de gerealiseerde verwervingen en de vermindering van de operationele kosten van de verkochte kantoren, vergeleken met de 30 miljoen EUR die werden gerealiseerd op 31.03.2019 (hetzij een stijging van 34%). Het resultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep per aandeel bedraagt 1,58 EUR (overeenkomstig met de vooruitzichten, vergeleken met 1,32 EUR op 31.03.2019, hetzij een stijging met 20%) en houdt rekening met de uitgifte van aandelen tijdens de inbrengen in natura van april en juni 2019. Het aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode steeg van 22.953.359 tot 25.789.772.

In het resultaat op financiële instrumenten bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' -11 miljoen EUR op 31.03.2020, tegenover -14 miljoen EUR op 31.03.2019. Deze variatie kan verklaard worden door de evolutie van de geanticipeerde rentevoetcurve tussen beide periodes.

Binnen het resultaat op de portefeuille, bedraagt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa 1 miljoen EUR op 31.03.2020, tegenover 2 miljoen EUR op 31.03.2019. De rubriek 'Variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen' bedraagt 14 miljoen EUR op 31.03.2020 (8 miljoen EUR op 31.03.2019): de waardeverhoging van de zorgvastgoedportefeuille in België, evenals van de kantoorgebouwen gelegen in het *Central Business District* van Brussel (CBD), 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 (+0,3%) voor de drie eerste maanden van 2020. De rubriek 'Ander portefeuilleresultaat', bedraagt -3 miljoen EUR op 31.03.2020 en omvat het effect van de perimeteringen en de uitgestelde belastingen¹.

Het nettoresultaat – aandeel Groep bedraagt 42 miljoen EUR (hetzij 1,63 EUR per aandeel) op 31.03.2020, tegenover 25 miljoen EUR (hetzij 1,08 EUR per aandeel) op 31.03.2019. Deze verandering is voornamelijk het gevolg van de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep en de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en afdekkingsinstrumenten (non-cash element) tussen het eerste kwartaal van 2019 en het eerste kwartaal van 2020.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

10. Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)

ACTIVA	31.03.2020	31.12.2019
Vaste activa	4.471.760	4.397.253
Goodwill	56.947	56.947
Immateriële vaste activa	1.236	935
Vastgoedbeleggingen	4.294.046	4.218.523
Andere materiële vaste activa	1.723	1.278
Financiële vaste activa	413	2.121
Vorderingen financiële leasing	105.570	105.651
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.014	1.016
Uitgestelde belastingen	1.013	1.162
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	9.798	9.621
Vlottende activa	156.231	160.986
Activa bestemd voor verkoop	28.764	28.764
Financiële vlottende activa	3	2
Vorderingen van financiële leasing	2.287	2.258
Handelsvorderingen	24.802	23.443
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	20.394	37.639
Kas en kasequivalenten	36.307	31.569
Overlopende rekeningen	43.673	37.311
TOTAAL ACTIVA	4.627.991	4.558.239

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.03.2020	31.12.2019
Eigen vermogen	2.582.314	2.533.960
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</i>	2.499.770	2.451.335
Kapitaal	1.385.227	1.385.227
Uitgiftepremies	727.330	727.330
Reserves	345.040	134.163
Nettoresultaat van het boekjaar	42.174	204.615
Minderheidsbelangen	82.544	82.625
Verplichtingen	2.045.677	2.024.279
Langlopende verplichtingen	1.168.464	1.025.918
Voorzieningen	24.304	24.176
Langlopende financiële schulden	1.013.356	873.546
Andere langlopende financiële verplichtingen	86.597	84.227
Uitgestelde belastingen	44.208	43.969
Kortlopende verplichtingen	877.213	998.361
Kortlopende financiële schulden	736.188	870.993
Andere kortlopende financiële verplichtingen	3.700	96
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	122.097	112.435
Overlopende rekeningen	15.229	14.837
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	4.627.991	4.558.239

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille¹, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, bedraagt 4.505 miljoen EUR op 31.03.2020, in vergelijking met 4.428 miljoen EUR op 31.12.2019. 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 31.03.2020 bedroeg de reële waarde 4.323 miljoen EUR, tegenover 4.247 miljoen EUR op 31.12.2019, hetzij een groei van 2%.

De rubriek 'Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures' betreft de belangen voor 51% van Cofinimmo in Cofinea I SAS (zorginstellingen in Frankrijk), en de belangen voor 51% van Cofinimmo in de joint ventures BPG CONGRES NV en BPG HOTEL NV. 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 vijf dochtervennootschappen.

11. Vastgoedportefeuille op 31.03.2020

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)	31.03.2020	31.12.2019
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	4.505,1	4.427,6
Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop	-200,4	-154,3
Totaal van de gebouwen in uitbating	4.304,6	4.273,3
Contractuele huren	257,9	255,7
Brutorendement op de gebouwen in uitbating	6,0%	6,0%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de schattingsdatum	265,8	263,7
Brutorendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,2%	6,2%
Bezettingsgraad van de gebouwen in uitbating²	97,0%	97,0%

Op 31.03.2020 omvat de rubriek 'Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop' hoofdzakelijk:

- de kantoorgebouwen in herontwikkeling: Quartz, Wet 85 en Troon 100 (Brussel CBD)
- het zorggebouw in omvorming in Bergeijk (Nederland)
- de projectontwikkelingen in Spanje,
- alsook de activa bestemd voor verkoop (kantoorgebouwen Serenitas en Papiermolen).

Overeenkomstig de 'Valuation Practice Alert' die het Royal Institute of Chartered Surveyors ('RICS') op 02.04.2020 publiceerde, vermeldt het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen dat het werd opgesteld rekening houdend met een 'material evaluation uncertainty', zoals bepaald door de RICS-normen.

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

² Berekend op basis van de huurinkomsten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

Portefeuille op 31.03.2020

Sector	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(x 1.000 EUR)	(in %)	Variatie in de periode ¹	(x 1.000 EUR)	(in %)
Zorgvastgoed	2.401.600	55,6%	0,0%	34.154	59,2%
België	1.217.960	28,2%	0,4%	16.601	28,8%
Frankrijk	375.590	8,7%	-1,3%	6.455	11,2%
Nederland	293.180	6,8%	0,2%	3.868	6,7%
Duitsland	495.130	11,5%	0,1%	7.230	12,5%
Spanje	19.740	0,5%	1,2%	0	0,0%
Kantoren	1.360.771	31,5%	1,0%	15.103	26,2%
Brussel CBD	645.232	14,9%	2,3%	4.905	8,5%
Brussel Gedecentraliseerd	386.852	8,9%	0,1%	5.178	9,0%
Brussel Periferie & Satellieten	113.051	2,6%	-1,1%	1.448	2,5%
Antwerpen	69.321	1,6%	0,4%	1.211	2,1%
Overige regio's	146.315	3,4%	0,0%	2.361	4,1%
Vastgoed van distributienetten	560.440	13,0%	0,0%	8.463	14,7%
Pubstone - België	293.713	6,8%	0,1%	4.522	7,8%
Pubstone - Nederland	141.217	3,3%	0,1%	2.112	3,7%
Cofinimur I	125.510	2,9%	-0,4%	1.829	3,2%
TOTALE PORTEFEUILLE	4.322.811	100,0%	0,3%	57.721	100,0%

¹ Exclusief initieel effect van de variatie in de perimeter.

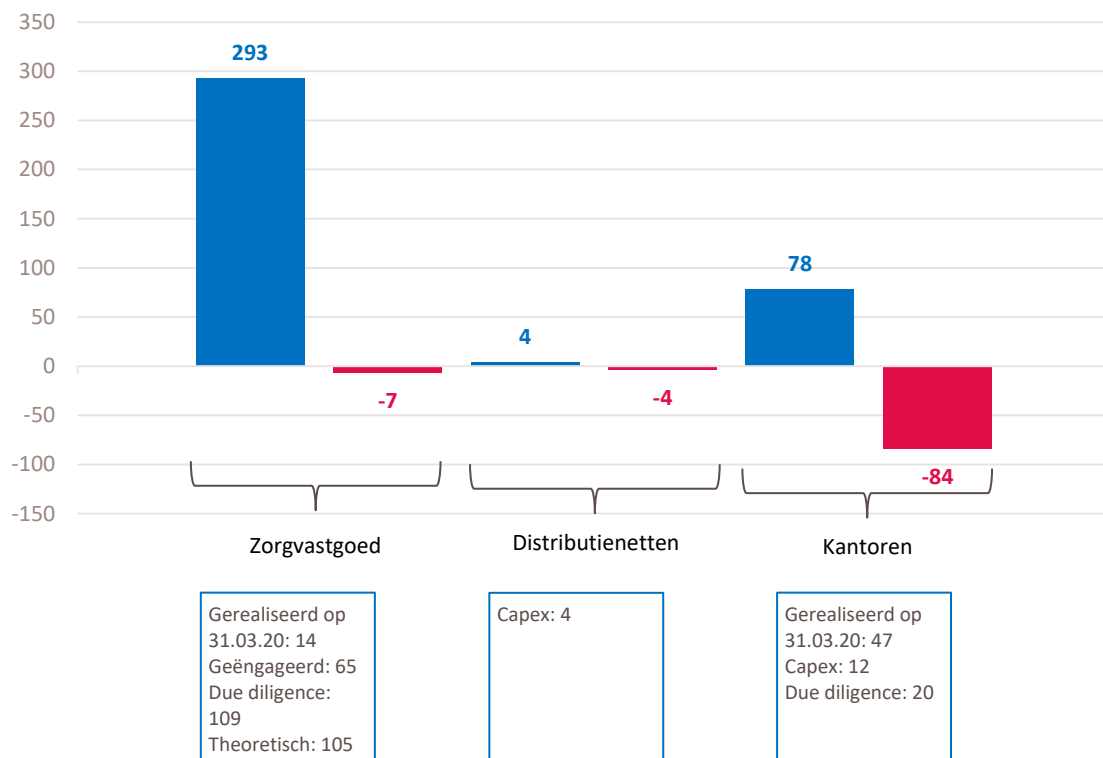
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

12. Investeringsprogramma 2020

Rekening houdend met de stand van zaken van de lopende dossiers, blijft het investerings- en desinvesteringsbudget voor 2020 dat op 13.02.2020 werd gepubliceerd (en in het jaarlijks financieel verslag wordt uiteengezet) van toepassing (rekening houdend met de risico's en onzekerheden in sectie 2 hiervoor). Het gaat om 375 miljoen EUR aan bruto-investeringen en 95 miljoen EUR aan desinvesteringen (hetzij 280 miljoen EUR aan netto-investeringen) opgedeeld zoals in de volgende grafiek wordt weergegeven:

Schatting van de investeringen van het boekjaar 2020 per sector (x 1.000.000 EUR)



De tabel op volgende bladzijde omvat de volgende lopende projectontwikkelingen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 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 31.03.2020 (x 1.000.000 EUR)	Totaal te realiseren investeringen vóór 31.12.2020 (x 1.000.000 EUR)	Totaal te realiseren investeringen na 2020 (x 1.000.000 EUR)
I. Lopende projecten								
Zorgvastgoed								
Zonneweelde – Rijmenam (BE)	Renovatie en heropbouw van een woonzorgcentrum ¹	200	15.000 m ²	T1 2021	6	-	5	1
Fundis – Rotterdam (NL)	Afbraak/heropbouw van een woonzorgcentrum en renovatie van een revalidatiekliniek	135	11.000 m ²	T4 2021	25	12	6	7
Bergeijk (NL)	Herbestemming tot een eerstelijns-zorgcentrum	-	3.400 m ²	T2 2020	8	7	1	-
Kaarst (DE)	Bouw van een psychiatrische kliniek	70	7.800 m ²	T2 2020	22	-	22	-
Vigo (ES)	Bouw van een woonzorgcentrum	140	6.000 m ²	T4 2020	8	5	3	-
Oleiros (ES)	Bouw van een woonzorgcentrum	140	5.700 m ²	T3 2021	11	5	5	1
Cartagena (ES)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	7.000 m ²	T3 2021	13	5	3	5
Kantoren								
Quartz – Brussel CBD	Afbraak/wederopbouw	-	9.200 m ²	T2 2020	24	24	-	-
II. Lopende verwervingen								
Zorgvastgoed								
Overige sites (ES)	Bouw van woonzorgcentra	180	7.700 m ²	T3 2021	13	-	10	3
III. Totaal					130	58	55	17

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

13. Environment, Social and Governance (ESG)

Naar aanleiding van de coronavirus COVID-19 pandemie die is opgetreden in de landen waar de groep actief is, heeft Cofinimmo verschillende maatregelen genomen om de continuïteit van haar activiteiten te verzekeren en tegelijkertijd de gezondheid en het welzijn van al haar stakeholders tot haar prioriteit te maken.

Naast maatregelen omtrent telewerk (zonder toevlucht tot tijdelijke werkloosheid) en de samenwerking met de huurders om hen door deze moeilijke periode te helpen, heeft Cofinimmo met name een gericht besparingsprogramma uitgewerkt.

Een deel van deze besparingen kon worden aangewend voor het gemeenschappelijke fondsenwervingsplatform ten behoeve van vijf academische ziekenhuizen die zich in de strijd tegen het coronavirus in de frontlinie bevinden (operatie #clapandact).

Een ander aspect van dit besparingsplan vloeit voort uit de unanieme wens tot solidariteit van de bestuursorganen van Cofinimmo. Deze solidariteit zal geuit worden door een vermindering van de maandelijkse bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité en van de bezoldiging van de bestuurders (mandaat en zitpenningen). Deze vermindering zal 15% zijn vanaf april tot het einde van het jaar. Bovendien zullen de zitpenningen voor de vergaderingen van de raad van bestuur gewijd aan het beheer van de gezondheids crisis (zoals deze van de laatste vergadering van de raad van bestuur die over het onderwerp beraadslaagde) niet aan de bestuurders betaald worden.

Het aldus verzamelde bedrag zal door Cofinimmo verdubbeld worden en aan een of meerdere initiatieven in de strijd tegen deze pandemie en haar impact, toegekend worden. Hiermee wil Cofinimmo onder meer financiële hulp bieden aan het Fonds Dr. Daniël De Coninck dat met steun van de Koning Boudewijnstichting initiatieven ondersteunt die de directies en het personeel van de woonzorgcentra in België een helpende hand aanreiken. Het kan gaan om initiatieven die het management tijdens de crisis ondersteunen, die mee instaan voor het psychologisch welzijn van het personeel, de kwaliteit van de zorg, de communicatie van directies met het personeel en de families of die helpen bij het implementeren van medische en ethische richtlijnen met betrekking tot de crisis.

14. Corporate governance

14.1. Algemene vergaderingen

Er ging een buitengewone algemene vergadering door op 15.01.2020 met de volgende agenda:

- Nieuwe machtiging inzake het toegestaan kapitaal;
- Nieuwe machtigingen aan de raad van bestuur om eigen aandelen te verwerven, in pand te nemen of te vervreemden;
- Nieuwe machtiging aan de raad van bestuur om over te gaan tot de uitkering aan de werknemers van de vennootschap en haar dochtervennootschappen van een deel van de winst van de vennootschap;
- Wijziging van de samenstelling van het kapitaal – Afschaffing van de categorieën van aandelen;
- Wijziging van het maatschappelijk doel;

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

- Wijziging van de statuten om deze in overeenstemming te brengen met het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en om rekening te houden met alle andere genomen beslissingen;
- Delegatie van bevoegdheden om de formaliteiten te vervullen.

Alle voorstellen op het agenda van de buitengewone algemene vergadering werden behandeld en goedgekeurd (zie persbericht van 27.01.2020).

De gewone algemene vergadering zal doorgaan op 13.05.2020. De agenda ervan werd op 09.04.2020 gepubliceerd. De deelnemingsformaliteiten voor deze algemene vergadering waren het onderwerp van een persbericht dd. 21.04.2020.

14.2. Hernieuwing van mandaten

Onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA, zal de raad van bestuur van Cofinimmo de hernieuwing voor vier jaar van de mandaten als onafhankelijke bestuurders van de heren Olivier Chapelle, Xavier de Walque en Maurice Gauchot en van mevrouw Diana Monissen aan de gewone algemene vergadering van 13.05.2020 voorstellen. De raad van bestuur zal eveneens de hernieuwing voor drie jaar van het mandaat van de commissaris, de vennootschap Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck, voorstellen.

14.3. Aandeelhouderschap

Cofinimmo heeft een op 31.03.2020 gedateerde transparantiekennisgeving ontvangen waaruit blijkt dat, ingevolge de verhandeling van stemrechtverlenende effecten (reeds gecommuniceerd door de groep Care-Ion op Bloomberg op 25.03.2020), Always Care-Ion NV, sinds 30.12.2019 gecontroleerd door Forever Care-Ion BV, voortaan minder dan 5% van de stemrechtverlenende effecten en gelijkgestelde financiële instrumenten van de vennootschap bezit.

Cofinimmo heeft een op 08.04.2020 gedateerde transparantiekennisgeving ontvangen waaruit blijkt dat, ingevolge de verhandeling van stemrechtverlenende effecten de groep BlackRock, Inc, met maatschappelijke zetel gelegen 55 East 52nd Street, New York, NY, 10055 USA, voortaan 5,02% van de stemrechtverlenende effecten van de vennootschap en 0,23% gelijkgestelde financiële instrumenten bezit (t.o.v. respectievelijk 4,995% en 0,24% bij de vorige transparantiekennisgeving van 07.04.2020).

Bijgevolg bezit de groep BlackRock, Inc. voortaan 5,25% van de stemrechten van de vennootschap, met inbegrip van de financiële instrumenten die gelijkgesteld zijn met stemrechtverlenende effecten.

Onderstaande tabel geeft de aandeelhouders van Cofinimmo aan die meer dan 5% van het kapitaal bezitten. De transparantieverklaringen en de controleketens zijn beschikbaar op de website. Op de afsluitingsdatum van dit persbericht heeft Cofinimmo geen enkele transparantieverklaring ontvangen die de situatie na deze op 08.04.2020 zou wijzigen. Volgens de definitie van Euronext is de free float 100%.

Vennootschap	%
BlackRock, Inc	5,3%
Cofinimmo groep	0,2%
Overige <5%	94,6%
TOTAAL	100,0%

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

15. Agenda van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Gewone algemene vergadering voor 2019	13.05.2020
Uitkering van het dividend met betrekking tot boekjaar 2019 ¹	
Coupons	Nr. 35
Datum coupononthechting (Ex-date) ²	18.05.2020
Registratiedatum (Record date) ³	19.05.2020
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 20.05.2020
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

¹ Onder voorbehoud van de goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 13.05.2020.

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 28.04.2020, 17:40 CET

Voor meer informatie:

Lynn Nachtergaele

Investor Relations Officer

Tel.: +32 (0)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 ongeveer 4,3 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 ongeveer 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 ongeveer 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 27.04.2020 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo ongeveer 3,1 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 28.04.2020, 17:40 CET

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

A. NETTORESULTAAT	31.03.2020	31.03.2019
Huurinkomsten	60.965	55.193
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	2.361	2.196
Met verhuur verbonden kosten	7	705
Nettohuurresultaat	63.332	58.094
Recuperatie van vastgoedkosten	235	18
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	24.725	24.262
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	161	-917
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-27.270	-30.199
Vastgoedresultaat	61.182	51.259
Technische kosten	-808	-1.200
Commerciële kosten	-580	-336
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2.074	-2.410
Beheerkosten vastgoed	-6.703	-6.059
Vastgoedkosten	-10.164	-10.005
Operationeel vastgoedresultaat	51.018	41.254
Algemene kosten van de vennootschap	-2.873	-2.597
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	48.145	38.658
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	742	2.224
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13.699	8.149
Ander portefeuilleresultaat	-3.229	-1.393
Operationeel resultaat	59.357	47.638
Financiële inkomsten	1.789	1.412
Netto-interestkosten	-5.829	-6.429
Andere financiële kosten	-190	-138
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-10.879	-14.288
Financieel resultaat	-15.109	-19.443
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	177	134
Resultaat vóór belastingen	44.425	28.328
Vennootschapsbelasting	-2.227	-2.049
Exit taks	-160	-103
Belastingen	-2.387	-2.151
Nettoresultaat	42.037	26.177
Minderheidsbelangen	136	-1.385
Nettoresultaat – aandeel Groep	42.174	24.792
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*	40.641	30.297
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	-9.629	-14.288
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	11.162	8.783

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2020, 17:40 CET

B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN DE RESULTATENREKENING	31.03.2020	31.03.2019
Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	0	0
Impact van de in resultaat opgenomen afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is beëindigd	0	0
Converteerbare obligaties	6.306	-3.734
Overige elementen van het globaal resultaat herbruikbaar in de resultatenrekening	6.306	-3.734
Minderheidsbelangen	0	0
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel Groep	6.306	-3.734

C. GLOBAAL RESULTAAT	31.03.2020	31.03.2019
Globaal resultaat	48.343	22.443
Minderheidsbelangen	136	-1.385
Globaal resultaat – aandeel Groep	48.480	21.058