

Kwartaalinformatie

3^{de} kwartaal 2020

Resultaten van Cofinimmo (Euronext Brussels: COFB) overstijgen de prognoses van april en juli laatstleden:

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep: 138 miljoen EUR (121 miljoen EUR op 30.09.2019), hetzij +14%
- Prognoses voor 2020 situeren zich bovenaan de marge van 6,60 en 6,85 EUR/aandeel
- Bevestiging van de prognose van een brutodividend voor het boekjaar 2020, betaalbaar in 2021: 5,80 EUR per aandeel

Investeringen sinds 01.07.2020:

- 108 miljoen EUR aan investeringen in het 3^e kwartaal. Dit brengt het totaal over negen maanden op 339 miljoen EUR
- Met 2,7 miljard EUR vertegenwoordigt het zorgvastgoed meer dan 58% van de portefeuille die 4,6 miljard EUR bereikt op 30.09.2020
- Aankondiging na 30.09.2020 van 284 miljoen EUR aan investeringen in vastgoedbeleggingen in uitbating en 270 miljoen EUR in toekomstige projectontwikkelingen.
- Eerste investering in Finland aangekondigd op 12.11.2020

ESG:

- Hernieuwing van het ISO 14001-milieucertificaat
- 'EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations' voor het 7^e jaar op rij
- Steun aan initiatieven in de strijd tegen de coronaviruspandemie en haar impact in de zorgsector

Sterke operationele prestaties:

- Stijging van de brutohuurinkomsten met 8,9% over de eerste negen maanden (hetzij 1,6% bij ongewijzigde samenstelling)
- Stijgende operationele marge tot 83,8% (82,6% op 31.12.2019)
- Hoge bezettingsgraad: 97,7% (97,0% op 31.12.2019)
- Bijzonder lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 12 jaar

Doeltreffend beheer van de financiële structuur:

- Bijna 820 miljoen EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen (op 30.09.2020) na afdekking van het uitgegeven handelspapier
- Geen belangrijke vervaldagen van de kredietlijnen meer vóór september 2021
- Afnemende gemiddelde rentevoet: 1,3% (1,4% op 31.12.2019)
- Lage schuldratio: 42,2% (41,0% op 31.12.2019)
- Rating BBB/A-2

Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo: "Ondanks de gezondheids crisis blijven de resultaten van Cofinimmo sterk en de investeringsactiviteit groot, met inbegrip van een nieuwe geografie. Met 339 miljoen EUR aan investeringen tijdens de eerste negen maanden van het jaar en reeds 284 miljoen EUR bijkomend bekendgemaakt tijdens het vierde kwartaal, heeft Cofinimmo het budget van 375 miljoen EUR voor 2020 voorsnog overschreden. ESG blijft een belangrijke prioriteit voor Cofinimmo. Haar inspanningen werden onlangs nogmaals beloond met een nieuwe EPRA sBPR 'Gold Award' en de hernieuwing van het ISO 14001-milieucertificaat. De financiële operaties afgesloten tijdens het kwartaal zijn troeven voor Cofinimmo bij de uitvoering van haar strategie. Met een schuldgraad van 42% vertoont de geconsolideerde balans van Cofinimmo een sterke solvabiliteit."

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

1	Samenvatting van de activiteit sinds 01.07.2020	3
2	Geconsolideerde kerncijfers	5
2.1	Algemene gegevens	5
2.2	Gegevens per aandeel – aandeel Groep	6
2.3	Prestatie-indicatoren overeenkomstig het EPRA-referentiesysteem	7
3	Evolutie van de portefeuille.....	7
4	Voornaamste gebeurtenissen tijdens het derde kwartaal 2020	9
4.1	Zorgvastgoed in België	9
4.2	Zorgvastgoed in Frankrijk.....	9
4.3	Zorgvastgoed in Nederland.....	9
4.4	Zorgvastgoed in Duitsland	10
4.5	Zorgvastgoed in Spanje.....	11
4.6	Vastgoed van distributienetten	14
4.7	Kantoren	15
4.8	Publiek-Private Samenwerking	15
5	Gebeurtenissen na 30.09.2020.....	16
5.1	Zorgvastgoed in België	16
5.2	Zorgvastgoed in Duitsland	18
5.3	Zorgvastgoed in Finland	21
5.4	Kantoren	23
6	Operationele resultaten	24
6.1	Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten).....	24
6.2	Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten	25
6.3	Variatie in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	25
7	Beheer van de financiële middelen	26
7.1	Financieringsactiviteiten sinds 01.07.2020	26
7.2	Beschikbare middelen.....	26
7.3	Geconsolideerde schuldgraad.....	26
7.4	Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	27
7.5	Gemiddelde schuldenlast.....	27
7.6	Financiële rating.....	28
7.7	Vervreemding van eigen aandelen	28
8	Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1.000 EUR)	30
9	Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)	33
10	Vastgoedportefeuille op 30.09.2020	34
11	Investeringsprogramma 2020.....	36
12	Environment, Social and Governance.....	38
12.1	Initiatieven naar aanleiding van het coronavirus COVID-19.....	38
12.2	Duurzame portefeuille en interne organisatie.....	39
12.3	Duurzame financiering.....	40
12.4	Referenties en certificaten.....	40
13	Corporate governance	41
13.1	Algemene vergaderingen	41
13.2	Aandeelhouderschap	41
14	Belangrijkste risico's en onzekerheden	42
15	Agenda van de aandeelhouder	43
16	Bijlage : Globaal geconsolideerd resultaat – Schema Koninklijk Besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR) 45	

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

1 Samenvatting van de activiteit sinds 01.07.2020

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 3e kwartaal van 2020 is gekenmerkt door verschillende belangrijke transacties in zorgvastgoed, voor een investeringsbedrag van 107 miljoen EUR. Dankzij meerdere verwervingen en opleveringen van bouwprojecten kon de groep zijn zorgvastgoedportefeuille uitbreiden, o.m. in Nederland, Duitsland en Spanje. Op 30.09.2020 vertegenwoordigt zorgvastgoed (2,7 miljard EUR) meer dan 58% van de totaalportefeuille van de groep die vooralsnog 4,6 miljard EUR bedraagt. Vervolgens heeft de groep eveneens 184 miljoen EUR aan bijkomende investeringen in vastgoedbeleggingen in uitbating (in België en Duitsland) en 270 miljoen EUR in nieuwe toekomstige projectontwikkelingen (in Duitsland, maar ook, en dit voor de eerste maal, in Finland) aangekondigd.

In de kantorensector zet Cofinimmo eveneens haar strategie voort. Deze bestaat erin evenwicht binnen deze portefeuille te brengen tussen de verschillende sub-sectoren ten voordele van hoogkwalitatieve gebouwen in het Central Business District (CBD). In dit verband is de ondertekening van de verkoopovereenkomst m.b.t. het Kolonel Bourg 122 gebouw in de gedecentraliseerde zone van Brussel en de verkoop van het kantoorgebouw Leuvensesteenweg 325 in de periferie, samen goed voor een desinvestering van 8 miljoen EUR vernoemenswaardig, maar tevens de ondertekening van de overeenkomst voor de verwerving van het kantoorgebouw 'Leefmilieu Brussel' op de site Tour & Taxis in het CBD voor een totaalbedrag van 100 miljoen EUR.

Cofinimmo investeerde tijdens de eerste negen maanden van het jaar een cumulatief bedrag van 339 miljoen EUR. Met de bijkomende 284 miljoen EUR die werd aangekondigd tijdens het vierde kwartaal, overstijgt Cofinimmo vooralsnog het voor 2020 voorziene investeringsbudget van 375 miljoen EUR.

Binnen het kader van haar ESG-beleid dat de groep voert sinds meer dan 10 jaar en die een permanente prioriteit is, heeft Cofinimmo verschillende donaties gegeven aan een reeks initiatieven in de strijd tegen de coronaviruspandemie en haar weerslag in de zorgsector, meer bepaald in de woonzorgcentra en de ziekenhuizen. De groep werd beloond voor haar talrijke inspanningen op het vlak van ESG met een nieuwe 'EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations', dit voor het zevende jaar op rij, en met de hernieuwing van het ISO 14001 milieucertificaat.

Inzake financiering hebben meerdere transacties bijgedragen tot de verdere verbetering van de balansstructuur en de looptijd ervan die geen belangrijke vervaldag meer bevat vóór september 2021. Zo heeft Cofinimmo (sinds het begin van het tweede halfjaar) 580 miljoen EUR aan kredietlijnen afgesloten of heronderhandeld. Op 30.09.2020 beschikte Cofinimmo over bijna 820 miljoen EUR aan beschikbare middelen op de kredietlijnen, na afdekking van het uitgegeven handelspapier.

Dankzij de dynamiek van de groep op het vlak van investeringen en financiering (afnemende gemiddelde rentevoet tot 1,3%) en het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille (bezettingsgraad van 97,7%, stijging van de brutohuurinkomsten met 1,6% bij een ongewijzigde samenstelling, operationele marge verhoogd tot 83,8%), werd op 30.09.2020 een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep van 138 miljoen EUR gerealiseerd. Hiermee worden de in april en juli jl. geformuleerde prognoses¹ overstegen (in vergelijking met 121 miljoen EUR op 30.09.2019) voornamelijk dankzij de effecten op de perimeter van de verwervingen en de vermindering van de operationele kosten verbonden aan de verkochte kantoorgebouwen. Dit resultaat omvat de steun (aangekondigd sinds april jl.) aan initiatieven in de strijd tegen de coronaviruspandemie en haar impact in de zorgsector, meer bepaald voor woonzorgcentra en ziekenhuizen. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep bedraagt 5,24 EUR per aandeel (beter dan de

¹ Zie persberichten van 09.04.2020, 28.04.2020 en 30.07.2020. Zie ook sectie 14 van dit persbericht.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

prognoses, in vergelijking met 5,06 EUR op 30.09.2019) en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2019 en juni 2020.

Het nettoresultaat - aandeel Groep bereikte 99 miljoen EUR (3,76 EUR per aandeel) op 30.09.2020, tegenover 134 miljoen EUR (5,56 EUR per aandeel) op 30.09.2019. Dit verschil is voornamelijk te wijten aan de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep en de variaties in de waarde (vastgoedbeleggingen, afdekkingsinstrumenten, goodwill, t.t.z. non-cash variaties) tussen 30.09.2019 en 30.09.2020.

Met een schuldgraad van 42,2% op 30.09.2020 vertoont de geconsolideerde balans van Cofinimmo (waarvan de rating BBB/A-2 in april jl. werd bevestigd) een sterke solvabiliteit (informatie over de risico's en onzekerheden ten gevolge van het coronavirus COVID-19 wordt in sectie 14 opgenomen).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

2 Geconsolideerde kerncijfers

2.1 Algemene gegevens

(x 1.000.000 EUR)	30.09.2020	31.12.2019
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	4.559	4.247
(x 1.000 EUR)	30.09.2020	30.09.2019
Vastgoedresultaat	188.752	171.191
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	157.289	140.458
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*	137.917	121.350
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	-20.251	-47.443
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	-18.704	59.672
Nettoresultaat – aandeel Groep*	98.963	133.579
Operationele marge*	83,8%	82,7%
	30.09.2020	31.12.2019
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* ¹	0,95%	0,97%
Gewogen resterende looptijd van de huurcontracten ² (in jaren)	12	12
Bezettingsgraad ³	97,7%	97,0%
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁴	6,1%	6,2%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁵	5,7%	5,8%
Schuldgraad ⁶	42,2%	41,0%
Gemiddelde schuldenlast* ⁷	1,3%	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 ervan 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 van gebouwen waarvan de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar altijd door de Groep worden gedragen middels verzekeringspremies in totale waarborg.

² Tot aan de eerste opzegmogelijkheid voor de huurder.

³ Berekend in functie van de reële huurgelden (exclusief projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop) en van de huurwaarde geschat door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen voor de leegstand.

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 investeringswaarde van de portefeuille (transactiekosten niet afgetrokken), exclusief projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop.

⁶ Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving (Financiële en andere schulden / Totaal activa).

⁷ Bankmarges inbegrepen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

2.2 Gegevens per aandeel – aandeel Groep

(in EUR)	30.09.2020	30.09.2019
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep	5,24	5,06
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep	-0,77	-1,98
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	-0,71	2,49
Nettoresultaat – aandeel Groep	3,76	5,56

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.09.2020	31.12.2019
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2019*	94,34	89,42
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2019*	99,46	94,30

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.09.2020	31.12.2019
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2019	94,26	89,32
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2019	99,38	94,11

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 30.09.2020 aangezien ze een winstbevorderende impact zouden hebben gehad. De 22.995 eigen aandelen van het 'stock option plan' daarentegen werden in 2020 in de berekening van bovengenoemde indicator opgenomen (tegenover 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 transactiekosten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

2.3 Prestatie-indicatoren overeenkomstig het EPRA-referentiesysteem¹

(in EUR per aandeel)	30.09.2020	30.09.2019
EPRA Resultaat*	5,24	5,06
EPRA Verwaterd Resultaat*	5,24	5,05
(in EUR per aandeel)	30.09.2020	31.12.2019
EPRA Netto-Actiefwaarde (NAW)*	101,33	100,69
EPRA Aangepaste NAW (NNNAW)*	97,43	97,56
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)* (nieuwe indicator)	108,47	107,67
EPRA Net Tangible Assets (NTA)* (nieuwe indicator)	100,88	100,13
EPRA Net Disposal Value (NDV)* (nieuwe indicator)	95,70	95,36
	30.09.2020	31.12.2019
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)*	5,7%	5,6%
EPRA Aangepast NIR*	5,7%	5,6%
EPRA Huurleegstand*	2,4%	3,0%
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)*	19,3%	22,2%
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)*	16,9%	18,0%

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, EPRA NNNAW, EPRA NRV, EPRA NTA en EPRA NDV, aangezien ze geen verwaterende impact hadden op 30.09.2020, 31.12.2019 en 30.09.2019.

3 Evolutie van de portefeuille

Sector	Investeringen tijdens de eerste negen maanden van 2020	Desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden van 2020	Investeringen tijdens het derde kwartaal van 2020	Desinvesteringen tijdens het derde kwartaal van 2020	Reële waarde op 30.09.2020	Referentie
Zorgvastgoed	288 miljoen EUR	-	107 miljoen EUR	-	2,7 miljard EUR	4.1 tot 4.5
Distributienetten	3 miljoen EUR	5 miljoen EUR	1 miljoen EUR	2 miljoen EUR	0,6 miljard EUR	4.6
Kantoren	48 miljoen EUR	29 miljoen EUR	-	3 miljoen EUR	1,3 miljard EUR	4.7
TOTAAL	339 miljoen EUR	34 miljoen EUR	108 miljoen EUR	5 miljoen EUR	4,6 miljard EUR	/

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

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

Sector	Subsector	Aantal bedden (afgerond)	Reële waarde (%)
Zorgvastgoed		19.400	58%
	Zorgcentra - Cure ¹	2.300	7%
	Eerstelijnszorg ²	-	2%
	Zorgcentra - Care ³	17.100	48%
	Overige ⁴	-	2%
Vastgoed van distributienetten		-	12%
	Pubstone	-	10%
	Cofinimur I	-	3%
Kantoren		-	29%
	Brussel CBD	-	14%
	Brussel gedecentraliseerd	-	8%
	Brussel periferie	-	2%
	Antwerpen	-	1%
	Overige regio's	-	3%

De opdeling per land ziet er als volgt uit:

Land	Reële waarde (%)
België	65%
Frankrijk	11%
Nederland	11%
Duitsland	12%
Spanje	1%

¹ Acute zorg-, revalidatie- en psychiatrische klinieken

² Eerstelijnszorgcentra.

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

⁴ Sport- en wellnesscentra.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

4 Voornaamste gebeurtenissen tijdens het derde kwartaal 2020

4.1 Zorgvastgoed in België

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2020: 108 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 3^e kwartaal 2020: 1 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 30.09.2020: 1.328 miljoen EUR (78 sites)**

De Belgische zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 1,3 miljard EUR. Tijdens de eerste negen maanden van 2020 investeerde Cofinimmo hierin 108 miljoen EUR, waarvan 1 miljoen EUR tijdens het 3^e kwartaal.

4.2 Zorgvastgoed in Frankrijk

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2020: 26 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 30.09.2020: 394 miljoen EUR (49 sites)**

Cofinimmo bezit in Frankrijk zorgvastgoedbeleggingen met een reële waarde van 394 miljoen EUR en 21 miljoen EUR aan financiële leasingvorderingen. Tijdens de eerste negen maanden van 2020 investeerde Cofinimmo er 26 miljoen EUR. Tijdens het 3^e kwartaal van 2020 bleef de samenstelling van de Franse zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo ongewijzigd.

4.3 Zorgvastgoed in Nederland

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2020: 62 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 3^e kwartaal van 2020: 51 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 30.09.2020: 349 miljoen EUR (42 sites)**

De Nederlandse zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 349 miljoen EUR. Tijdens de eerste negen maanden van 2020 investeerde Cofinimmo hierin 62 miljoen EUR, waarvan 51 miljoen EUR tijdens het 3^e kwartaal.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Oplevering van een eerstelijnszorgcentrum te Bergeijk**

Op 30.06.2020 werd een eerstelijnszorgcentrum te Bergeijk, op ongeveer 20 km van Eindhoven, opgeleverd. Ter herinnering: Cofinimmo verwierf dit voormalige bankkantoor op 12.09.2019¹ voor meer dan 5 miljoen EUR. Zij nam de financiering van de omvormingswerken voor een totaalbedrag van meer dan 2 miljoen EUR op zich in het kader van een 'turn-key'-overeenkomst. De renovatie omvatte onder meer het vernieuwen van de technische installaties van het gebouw en de inrichting van consultatieruimtes voor de verschillende zorgverstrekkers. Het gebouw met een oppervlakte van ongeveer 3.000 m² verkreeg een energielabel van niveau A. De huurovereenkomsten zijn ingegaan op 01.07.2020. In totaal is reeds 85% van het gebouw verhuurd aan verschillende zorgverstrekkers. Het gaat om dubbel netto² huurovereenkomsten met een gemiddelde resterende looptijd van 15 jaar. Het brutohuurrendement bedraagt ongeveer 6%.

¹ Zie ook het persbericht van 13.09.2019 op de website.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

- **Verwerving van een zorgcomplex te Bergen op Zoom**



Op 03.07.2020 kondigde de Cofinimmo groep de verwerving van het zorgcomplex 'Residentie Moermont' te Bergen op Zoom voor een bedrag van 46 miljoen EUR aan.

Residentie Moermont ligt aan de rand van Bergen op Zoom, in de nabijheid van buurtwinkels en parken. De site is gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer en ligt dicht bij meerdere invalswegen. Bergen op Zoom, een historische stad met bijna 70.000 inwoners ligt in de provincie Noord-Brabant, in het grensgebied van Zeeland en België.

Het gebouw dateert van 2010 en heeft een energielabel A. Het biedt meer dan 220 zorgeenheden, verspreid over een oppervlakte van meer dan 16.000 m². Het betreft een flexibele en herindeelbare constructie met een warmte- en koudeopslaginstallatie (WKO) voor de klimaatregeling. In het gebouw bevinden zich o.a. ook een restaurant, een kapsalon, een winkel, een internetcafé en een bioscoop.

In het zorgcomplex wordt zorg kleinschalig en persoonlijk toegediend, in het bijzonder aan ouderen met een somatische en/of psychogeriatrische aandoening. Bovendien is er eveneens dagopvang voorzien.

Cofinimmo verwierf het zorgcomplex 'Residentie Moermont' via een dochtervennootschap voor 46 miljoen EUR. Het gebouw is verhuurd aan Stichting tanteLouise via een 'dubbel netto'¹ overeenkomst met een resterende looptijd van 14 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement bedraagt circa 5%.

4.4 Zorgvastgoed in Duitsland

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2020: 46 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 3^e kwartaal van 2020: 18 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 30.09.2020: 539 miljoen EUR (40 sites)**

Cofinimmo bezit in Duitsland een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 539 miljoen EUR. Tijdens de eerste negen maanden van 2020 investeerde Cofinimmo hierin voor 46 miljoen EUR, waarvan 18 miljoen EUR tijdens het 3^e kwartaal.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van een nieuwe zorgsite in Bickenbach**

De groep Cofinimmo kondigde op 29.06.2020 aan overeenkomsten te hebben gesloten om onder voorwaarden een woonzorgcentrum in Bickenbach, bij Darmstadt, ten zuiden van Frankfurt, in de deelstaat Hessen te verwerven. Het vastgoed dat in 2011 werd gebouwd, heeft een oppervlakte van bijna 6.000 m² en telt 145 bedden. Ondertussen werden alle voorwaarden (hoofdzakelijk van administratieve aard) opgeheven en werd de aankoopprijs van ongeveer 16 miljoen EUR betaald. Een nieuwe huurovereenkomst van het type 'Dach und Fach'¹ werd getekend voor een vaste looptijd van 23 jaar, met ingang op 21.09.2020. De site wordt uitibaat door Alloheim, een van de drie belangrijkste spelers in Duitsland en bestaande partner van Cofinimmo. Het brutohuurrendement bedraagt meer dan 5%.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

4.5 Zorgvastgoed in Spanje

- **Investeringen tijdens de eerste negen maanden van 2020: 46 miljoen EUR**
- **Investeringen tijdens het 3^e kwartaal van 2020: 36 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Spanje op 30.09.2020: 57 miljoen EUR (2 sites in uitbating)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Spanje in september 2019 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 57 miljoen EUR. De groep telt momenteel twee woonzorgcentra in uitbating, vijf nieuwbouwprojecten, een woonzorgcentrum in renovatie en een grondreserve. Dit vertegenwoordigt een gecumuleerde investering van bijna 84 miljoen EUR voor ongeveer 1.240 bedden.

Ligging	Type (werken)	Totaal investeringen (x 1.000.000 EUR)	Totaal investeringen op 30.09.2020 (x 1.000.000 EUR)
Gebouwen in uitbating			
1. Andalusië	Verwerving van een woonzorgcentrum	7	7
2. Andalusië	Verwerving van een woonzorgcentrum	8	8
Lopende projectontwikkelingen			
3. Galicië	Bouw van een woonzorgcentrum	8	7
4. Galicië	Bouw van een woonzorgcentrum	11	7
5. Murcia	Bouw van een woonzorgcentrum	13	6
6. Catalonië	Bouw van een woonzorgcentrum	14	8
7. Valencia	Bouw van een woonzorgcentrum	8	4
8. Andalusië	Herinrichting van een woonzorgcentrum	10	5
Grondreserve			
9. Catalonië	Verwerving van een bouwgrond	5	5
TOTAAL		84	57

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET



Tijdens de eerste negen maanden van 2020 heeft Cofinimmo 46 miljoen EUR in Spanje geïnvesteerd, waarvan 36 miljoen EUR tijdens het derde kwartaal (zie hierna).

Belangrijkste verwezenlijkingen van het kwartaal:

- **Verwerving van een terrein in Catalonië**

Op 15.07.2020 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap een perceel in de autonome gemeenschap Catalonië. Op deze site zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden. Het investeringsbudget voor het perceel en de werken samen zal ongeveer 14 miljoen EUR bedragen. Het gebouw zal een oppervlakte van ongeveer 6.000 m² hebben en ongeveer 150 bedden bieden. De oplevering van het woonzorgcentrum is momenteel voorzien voor het 4^e kwartaal van 2021. De dubbel netto¹ huurovereenkomst zal een looptijd van 20 jaar hebben en de huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal in lijn zijn met de huidige marktvoorwaarden.

- **Verwerving van een terrein in Valencia**

Op 28.07.2020 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap een perceel in de autonome gemeenschap Valencia. Op deze site zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden. Het investeringsbudget voor het perceel en de werken samen zal ongeveer 8 miljoen EUR bedragen. Het gebouw zal een oppervlakte van ongeveer 4.500 m² hebben en ongeveer 100 bedden bieden. De oplevering van het woonzorgcentrum is momenteel voorzien voor het 1^e kwartaal van 2022. De dubbel netto¹ huurovereenkomst zal een looptijd van 20 jaar hebben en de huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal in lijn zijn met de huidige marktvoorwaarden.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Andalusië**

Op 29.07.2020 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap een woonzorgcentrum in de autonome gemeenschap Andalusië. Het gebouw heeft een oppervlakte van ongeveer 7.900 m² en biedt ongeveer 190 bedden. Het totale investeringsbudget bedraagt 7 miljoen EUR. De triple netto¹ huurovereenkomst afgesloten met uitbater Grupo Reifs heeft een looptijd van 30 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is in lijn met de huidige marktvoorwaarden.

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Andalusië**

Op 14.08.2020 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap een woonzorgcentrum in de autonome gemeenschap Andalusië. Het gebouw heeft een oppervlakte van ongeveer 7.000 m² en biedt ongeveer 160 bedden. Het investeringsbudget bedraagt 8 miljoen EUR. De triple netto¹ huurovereenkomst afgesloten met uitbater Grupo Reifs heeft een looptijd van 30 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is in lijn met de huidige marktvoorwaarden.

- **Herinrichting van een woonzorgcentrum in Andalusië**

Op 03.09.2020 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap een herin te richten woonzorgcentrum in Andalusië. Het investeringsbudget voor het gebouw en de werken samen bedraagt ongeveer 10 miljoen EUR. De herinrichtingswerken gingen van start in oktober 2020 en zouden in de loop van het 2^e kwartaal van 2022 beëindigd zijn. Vervolgens zal de site in uitbating worden aangeboden. Na werken zal het complex een oppervlakte van ongeveer 9.800 m² hebben en ongeveer 180 bedden bieden. De triple netto¹ huurovereenkomst afgesloten met uitbater Avita heeft een looptijd van 20 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is in lijn met de huidige marktvoorwaarden.

¹ De verzekeringen, taksen en het onderhoud zijn ten laste van de huurder.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

4.6 Vastgoed van distributienetten

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2020: 3 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden 2020: 5 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 3^e kwartaal van 2020: 1 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het 3^e kwartaal van 2020: 2 miljoen EUR**
- **Vastgoedportefeuille van distributienetten op 30.09.2020: 554 miljoen EUR**

De vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 554 miljoen EUR. Tijdens het 3^e kwartaal van 2020 investeerde Cofinimmo hierin 1 miljoen EUR en desinvesteerde het voor 2 miljoen EUR.

4.6.1 Pubstone

- **Verkoop van vijf cafés en restaurants in de Pubstoneportefeuille**

Tijdens het 3^e kwartaal van 2020 verkocht de Cofinimmo Groep vijf cafés en restaurants van de Pubstone BE en NL-portefeuilles voor een totaalbedrag van ongeveer 1 miljoen EUR, een hoger bedrag dan de reële waarde van de activa op 30.06.2020.

4.6.2 Cofinimur I

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

Tijdens het 3^e kwartaal van 2020 verkocht de Cofinimmo groep twee verzekeringskantoren van de Cofinimur I-portefeuille voor een totaalbedrag van ongeveer 1 miljoen EUR, dit bedrag is in lijn met de laatste reële waarde van de activa op 30.06.2020.

- **Ondertekening van nieuwe huurovereenkomsten en verhoging van de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten**

Op 09.07.2020 werd een overeenkomstmemorandum gesloten voor de Cofinimur I-portefeuille met betrekking tot de huurovereenkomsten die in 2020 verlopen. De ondertekening van de hieruit voortvloeiende overeenkomsten vond plaats op 02.09.2020 en had tot gevolg dat de gemiddelde resterende looptijd van de overeenkomsten van deze portefeuille vanaf 30.09.2020 van 2 naar 4 jaar werd verhoogd, zoals opgenomen in de grafiek in sectie 6.2.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

4.7 Kantoren

- **Investeringen tijdens de eerste negen maanden van 2020: 48 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden van 2020: 29 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het 3^e kwartaal van 2020: 3 miljoen EUR**
- **Kantorenportefeuille op 30.09.2020: 1.338 miljoen EUR (77 sites)**

De kantorenportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 1,3 miljard EUR. Tijdens het 3^e kwartaal van 2020 desinvesteerde Cofinimmo hierin 3 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Ingebruikname van het kantoorgebouw Quartz**

De ingebruikname van dit iconisch gebouw, ideaal gelegen aan de Kunstlaan in het Central Business District van Brussel (CBD) vond plaats op 01.07.2020. Ter herinnering: De voorlopige oplevering van de Quartz vond plaats op 23.06.2020. Het aan de gebruikers toegekende vruchtgebruik heeft een looptijd van 15 jaar en zal ingaan op 01.01.2021. De Quartz telt bijna 9.200 m² moderne en moduleerbare kantoren verdeeld over acht verdiepingen. De totale kostprijs van de werken bedroeg 23 miljoen EUR.

- **Toekomstige verkoop van het kantoorgebouw Kolonel Bourg 122**

Op 26.08.2020 ondertekende Cofinimmo een onderhandse overeenkomst met betrekking tot de verkoop (tegen medio 2022) van het kantoorgebouw Kolonel Bourg 122, gelegen in Evere, in de gedecentraliseerde zone van Brussel. De verkoopprijs bedraagt meer dan 4 miljoen EUR en is hoger dan de laatste reële waarde (op 30.06.2020) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo vóór de afsluiting van de overeenkomst. De verkoop van Kolonel Bourg 122 sluit volledig aan bij de strategie van Cofinimmo in de kantorensector.

Het gebouw telt ruim 4.000 m² kantooroppervlakte en 96 parkeerplaatsen en is momenteel deels verhuurd.

4.8 Publiek-Private Samenwerking

- **Het NEO II-project te Brussel**

Gezien de onzekerheden gelinkt aan de actuele gezondheidscrisis hebben de overheidsinstanties betrokken bij het NEO II-project, met name de Stad Brussel, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en NEO cvba op 16.10.2020 beslist om een punt te zetten achter de projectontwikkeling van het congrescentrum en het hotel op de Heizel.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

5 Gebeurtenissen na 30.09.2020

5.1 Zorgvastgoed in België

- Verwerving van vijf woonzorgcentra in Brussel, Vlaanderen en Wallonië

Op 30.10.2020 ondertekende de Cofinimmo groep een overeenkomst voor de verwerving van de vennootschappen die de eigendom of de zakelijke rechten bezitten op vier woonzorgcentra.



De vier woonzorgcentra liggen verspreid in Vlaanderen en Brussel. Ze zijn allen recent gebouwd of grondig gerenoveerd. Alle sites genieten een ideale ligging. Ze zijn gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer. Alle vier woonzorgcentra worden uitgebaat door de groep Orpea in het kader van nieuwe overeenkomsten (triple netto¹ en geïndexeerd) van 27 jaar.

	Naam van de instelling	Ligging	Bouwjaar/ Laatste renovatiejaar	Oppervlakte	Aantal eenheden
1.	Paul Delvaux	Brussel	2014	~6.300 m ²	89 bedden
2.	Gray Couronne	Brussel	2013/2014	~7.000 m ²	114 bedden
3.	Prince Royal	Brussel	2015	~6.200 m ²	112 bedden
4.	Vordenstein	Schoten	2014	~7.400 m ²	121 bedden
Totaal				~27.000 m ²	436 bedden

¹ De verzekeringen, taksen en het onderhoud zijn ten laste van de huurder.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

Cofinimmo ondertekende een overeenkomst voor de toekomstige verwerving van 100% van de aandelen van vier vennootschappen die elk de eigendom of de zakelijke rechten op één van de woonzorgcentra bezit. De conventionele waarde van het vastgoed voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt ongeveer 95 miljoen EUR. Het brutohuurrendement is ongeveer 4,5%.

Aan de voorwaarden betreffende de operatie die het onderwerp uitmaakte van het persbericht van 30.10.2020 werd ondertussen voldaan . en de vennootschappen die de activa bezitten, zijn nu opgenomen in de groep.

Bovendien heeft Cofinimmo groep op 17.11.2020 100% van de aandelen van de vennootschap die het woonzorgcentrum La Chartreuse in Luik bezit, verworven. De site wordt uitgebaat door Vulpia, een toonaangevende groep in België en langdurige partner van Cofinimmo. Deze verwerving volgt op de transactie die op 30.10.2020 werd aangekondigd; zij werd hierin niet opgenomen omwille van een voorkooprecht.



Het woonzorgcentrum La Chartreuse is gelegen te Luik en is gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer. De instelling heeft een oppervlakte van ongeveer 11.000 m² en werd volledig gerenoveerd in 2014-2015. Het telt 150 bedden en 30 assistentiewoningen. De site wordt uitgebaat door Vulpia in het kader van een triple netto¹ huurovereenkomst, geïndexeerd en met een resterende looptijd van 23 jaar.

De conventionele waarde voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt ongeveer 29 miljoen EUR. Het brutohuurrendement is in lijn met datgene van de eerste vier woonzorgcentra.

¹ De verzekeringen, taksen en het onderhoud zijn ten laste van de huurder.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

5.2 Zorgvastgoed in Duitsland

- Verwerving van drie zorgsites in de deelstaten Baden-Württemberg en Nedersaksen

Op 04.11.2020 ondertekende Cofinimmo groep overeenkomsten om onder bepaalde voorwaarden 90% van de aandelen van de vennootschap die een revalidatiekliniek in Bad Schönborn en twee woonzorgcentra in de deelstaat Nedersaksen bezit te verwerven.



De revalidatiekliniek 'Celenus Gotthard-Schettler' is gelegen in Bad Schönborn, een gemeente in de Duitse deelstaat Baden-Württemberg, op 40 km ten noorden van Karlsruhe.

Het gebouw dateert van 1997 en werd in 2020 uitgebreid. Het telt een oppervlakte van bijna 18.500 m² en beschikt over 240 bedden.

De twee woonzorgcentra zijn centraal gelegen in de deelstaat Nedersaksen, in het noordwesten van Duitsland. Cofinimmo heeft er nu zeven activa in portefeuille.

Het eerste woonzorgcentrum 'Seniorenheim am Rosentor' is in het centrum van Aurich gelegen, in de nabijheid van winkels, horecazaken en een kliniek. Het oorspronkelijk gebouw dateert van 1994 en werd in 2020 uitgebreid, waardoor de oppervlakte verdubbeld werd tot ongeveer 5.000 m². Het aantal bedden werd eveneens verdubbeld en telt nu bijna 100 eenheden.

Het tweede woonzorgcentrum 'Seniorenresidenz Josefinenhof' is in het centrum van Wiesmoor gelegen, een gemeente in hetzelfde arrondissement als Aurich. Het gebouw is gemakkelijk bereikbaar en ligt in de nabijheid van winkels, horecazaken en een park. Het oorspronkelijk gebouw dateert van 1997 en werd in 2020 uitgebreid, waardoor de oppervlakte verdubbeld werd tot ongeveer 5.000 m². Het aantal bedden werd eveneens verdubbeld en telt nu ruim 100 eenheden.

Cofinimmo heeft enerzijds een overeenkomst ondertekend voor de verwerving onder bepaalde voorwaarden van 90% van de aandelen van de vennootschap die de revalidatiekliniek in Bad Schönborn bezit.

Daarnaast heeft Cofinimmo het vastgoed van twee woonzorgcentra in Aurich en Wiesmoor verworven via een dochtervennootschap.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

De conventionele waarde van het vastgoed voor de berekening van de prijs van de aandelen en de investering in de twee woonzorgcentra bedragen samen bijna 60 miljoen EUR.

Voor elk van de drie sites werden huurovereenkomsten van het type 'Dach und Fach'¹ voor een vaste looptijd van 15 jaar getekend. De huurgelden zullen geïndexeerd worden. Het brutohuurrendement voor de drie activa is in lijn met de actuele marktvoorwaarden.

Ondertussen werd aan de voorwaarden voldaan en werd de betaling van de verwervingsprijs uitgevoerd.

- **Ontwikkeling van 8 innovatieve zorgsites in de deelstaat Noordrijn-Westfalen / Exclusief partnerschap met een plaatselijk en ervaren projectontwikkelingsbureau**

Cofinimmo heeft een overeenkomst gesloten om onder voorwaarden de vennootschappen te verwerven die 8 milieuvriendelijke zorgcampussen zullen ontwikkelen in Noordrijn-Westfalen. De totale conventionele waarde van deze transactie zal ca. 250 miljoen EUR bedragen.



Alle projecten zijn in Noordrijn-Westfalen gelegen, een deelstaat die grenst aan België en Nederland. Met bijna 18 miljoen inwoners op ongeveer 34.000 km² is het qua oppervlakte de vierde en qua inwonerstal de grootste deelstaat in Duitsland. Het is ook de grootste en belangrijkste economische regio met een hoge bevolkingsdichtheid en een relatief groot aandeel oudere leeftijdsgroepen.

De 8 projecten zullen in totaal ongeveer 1.100 eenheden tellen. Ze zijn doorgaans gelegen in vooraanstaande residentiële wijken van middelgrote steden met een gunstige vraag- en aanbodsituatie. Zij zijn in de nabijheid van het openbaar vervoer en van winkels ingeplant.

Het ontwerp van deze projecten is gebaseerd op een concept dat een gediversifieerd aanbod aan diensten aanbiedt (assistentiewoningen, intensieve zorg, dagverblijf en woonzorgcentra, enz.).

De werken voor een eerste project, in de stad Erfstadt, zullen voor het einde van het jaar aanvangen. De site telt ongeveer 160 assistentiewoningen met een oppervlakte variërend van 45 tot 120 m², 24 ambulante zorgeenheden voor beschermde woongroepen en een dagcentrum met 21 eenheden, en is voorzien van talrijke zorg- en servicefaciliteiten (café, restaurant, wellness, fitness, enz.). Het complex zal eind 2022

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

worden opgeleverd. De bouwwerken van de andere projecten zullen tijdens de daaropvolgende kwartalen van start gaan en de oplevering van de laatste gebouwen is voorzien voor eind 2022.

In alle projecten worden verschillende duurzame technieken en materialen verwerkt, zoals warmtekrachtkoppeling, hoogrendementsbeglazing, ledverlichting. Gevel- en dakisolatie en luchtdichtheid zijn performanter dan standaard. Bij de meeste projecten zijn ook groendaken voorzien. Alle gebouwen zijn energie-efficiënte nieuwbouwprojecten en passen binnen het KfW-programma. Dit programma wordt door de Duitse staatsbank voor wederopbouw (in Duits: Kreditanstalt für Wiederaufbau, KfW) beheerd en heeft als algemeen doel het verbeteren van de energetische kwaliteit van het Duitse gebouwenbestand. De gebouwen worden dusdanig ontworpen om een "KfW Effizienzhaus 40" standaard te bekomen. De totale energievraag, en dus ook het verbruik en de CO₂-uitstoot voor deze gebouwen, zal 60% lager zijn dan de Duitse referentie-gebouwen.

Cofinimmo zal een participatie verwerven in het kapitaal van de vennootschappen die de innovatieve zorgsites zullen ontwikkelen. De betaling van de aandelen wordt in de tijd gespreid (van 2020 tot 2022).

Tijdens de bouwfase zullen plaatselijke kredieten door elk van de vennootschappen worden afgesloten. Het is de bedoeling om de kredieten die binnen het KfW-programma passen na oplevering verder te zetten. Cofinimmo zal enkel voor de financiering van de verwerving van het aandelenvermogen van de eigenaarsvennootschappen een beroep doen op haar bestaande of toekomstige kredietlijnen.

Alle projecten zullen verhuurd worden aan de uitbatersgroep Schönes Leben Gruppe, waarmee 'Dach und Fach'¹ huurovereenkomsten met een looptijd van 25 jaar werden afgesloten. Daarenboven worden de onderhoudskosten van de sites voor de eigenaar afgedekt door de ontwikkelaar met een in de tijd beperkte garantie, waardoor de huurovereenkomsten in een eerste periode vergelijkbaar worden met triple net overeenkomsten. De huurgelden zullen op basis van de Duitse consumentenprijsindex geïndexeerd worden. Het brutohuurrendement zal ongeveer 4,5% bedragen en zal niet beïnvloed worden door de integratie van het platform.

Met Schönes Leben Gruppe heeft Cofinimmo er een nieuwe kwaliteitsvolle uitbater bij. Deze groep baat momenteel reeds 67 woonzorgcentra, assistentiewoningen of zorgclusters uit in heel Duitsland, goed voor 6.500 bedden en meer dan 480 assistentiewooneenheden. Er zijn nog meer dan 35 bijkomende locaties in aanbouw of gepland. De groep heeft een nieuw woonzorgconcept ontwikkeld, waarbij via verschillende operationele entiteiten een brede waaier van diensten en zorgniveaus wordt aangeboden, gaande van gewone ouderenzorg tot uiterst gespecialiseerde zorg. Dankzij dit totaalconcept kan men de resident zo lang mogelijk een verblijf in een vertrouwde omgeving garanderen, ook bij veranderende levensomstandigheden. Schönes Leben Gruppe heeft de ambitie om de meest moderne service provider voor 65-plussers in Duitsland te worden en, op basis van hedendaagse wensen van de klanten, woon- en zorgfaciliteiten te ontwerpen voor de toekomstige generatie senioren.

Daarnaast werd een exclusieve samenwerking gesloten met het plaatselijk projectontwikkelingsbureau dat de 8 projecten zal ontwikkelen. Dit bureau, dat in 2006 werd opgericht, heeft al 22 zorgcomplexen met meer dan 3.500 eenheden ontwikkeld en verkocht. In de afgelopen 10 jaar heeft het jaarlijks gemiddeld meer dan 250 verpleegeenheden verkocht. Naast een adviesactiviteit met betrekking tot de voorbereiding en uitvoering van bouwprojecten houdt dit bureau zich voornamelijk bezig met de voorbereiding en technische ondersteuning bij de ontwikkeling van vastgoed én de coördinatie van bouwwerkzaamheden. Cofinimmo heeft de optie om op termijn het platform integraal op te nemen in haar structuur. Dit is een potentiële groeimotor voor het toekomstige succes van Cofinimmo in Duitsland.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

5.3 Zorgvastgoed in Finland

- Verwerving van een medisch centrum in aanbouw in Vaasa

Op 12.11.2020 deed Cofinimmo haar intrede in het Finse zorgvastgoed met het bouwproject van een medisch centrum.

Finland telt ongeveer 5,5 miljoen inwoners, waarvan 22% 65-plussers en ongeveer 10% 75-plussers zijn. Het percentage inwoners van 65 jaar en ouder zal tegen 2030 naar verwachting oplopen tot meer dan 26%. Deze demografische situatie zal de behoefte aan hoogwaardige gezondheidszorg doen toenemen.

Tijdens de jaren 2000 is het belang van bedrijven en verenigingen die actief zijn in de sociale dienstverlening en de gezondheidszorg gestaag blijven toenemen in Finland. Particuliere dienstverstrekkers verzorgen een kwart van alle sociale diensten en gezondheidszorg. Omwille van de vergrijzing van de bevolking blijft de vraag naar sociale dienstverlening en gezondheidszorg toenemen. Deze omvatten over het algemeen thuiszorg voor senioren, gezins- en kindercare, fysiotherapie, bezoeken aan artsen en tandartsen, gezondheidszorg op het werk. De groei van de particuliere gezondheidszorgsector heeft geleid tot een grote vraag naar ultramoderne medische centra. Het medische centrum dat in Vaasa gebouwd wordt, is een mooi voorbeeld van deze trend.

Bijgevolg biedt Finland interessante perspectieven voor Cofinimmo, dat wil bijdragen tot het invullen in de zorgbehoeften van de Finse bevolking. Dankzij haar diepgaande kennis van Europees zorgvastgoed en haar 35 jaar lange ervaring in de ontwikkeling en verbetering van hoogkwalitatief vastgoed is de vennootschap goed geplaatst om deze ambitie te verwezenlijken.

Het medische centrum wordt gebouwd in Vaasa, de regionale hoofdstad van Ostrobothnia aan de Finse westkust.



De site zal alle lokale diensten van Mehiläinen in Vaasa onder één dak brengen: medisch centrum, bedrijfsgeneeskundige diensten, het Mehiläinenziekenhuis, Urheilun Mehiläinen (sport) en Hammas Mehiläinen (tandheelkunde). Het complex is ideaal gelegen in het stadscentrum. De site zal bovendien gemakkelijk bereikbaar zijn dankzij het treinstation van Vaasa in de nabijheid, een bushalte tegenover het gebouw en voldoende parkeerplaatsen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

Het complex zal een oppervlakte van 4.200 m² hebben, verdeeld over een gelijkvloers en vijf verdiepingen. De werken gingen van start in het tweede kwartaal van 2020 en hun oplevering is voorzien voor het derde/vierde kwartaal van 2021.

De energieprestatie van het gebouw zal van niveau B zijn. Het energieverbruik zal beperkt zijn dankzij LED-verlichting en een mechanisch luchttoevoer- en luchtafvoersysteem met warmteterugwinning. Het centrum zal ongeveer 150 personen tewerkstellen.

Cofinimmo groep heeft via een dochtervennootschap een overeenkomst ondertekend met betrekking tot de aankoop van een medisch centrum in aanbouw in de stad Vaasa (Finland). Het totale investeringsbudget voor het grondperceel en de werken samen bedraagt 20 miljoen EUR.

De looptijd van de dubbel netto¹ huurovereenkomst is 20 jaar en het brutohuurrendement zal overeenstemmen met de huidige marktvoorwaarden. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex.

Mehiläinen werd in 1909 opgericht en is een van de oudste particuliere zorgverstrekkers van Finland. De vennootschap is actief in het volledige spectrum van de gezondheidszorg. Dit gaat van particuliere, bedrijfs- en openbare zorg die wordt uitbesteed tot openbare sociale hulpverlening (woonzorgcentra, enz.). De groep beheert meer dan 200 zorginstellingen in Finland waar 21.800 medewerkers en professionals jaarlijks meer dan 1,3 miljoen klanten verzorgen. Hierdoor is de groep de belangrijkste zorguitbater in Finland.

Voor de identificatie en het beheer van haar investeringen in de Noordse landen heeft Cofinimmo ervoor gekozen om de krachten te bundelen met Mirabel Partners, een investeringsbeheermaatschappij gevestigd in Helsinki en Stockholm. Het team van Mirabel Partners heeft in het laatste decennium een stevige ervaring in het verwerven, ontwikkelen en beheren van meer dan 100 zorgvastgoedsites in de Noordse landen opgebouwd.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

5.4 Kantoren

- Verkoop van het kantoorgebouw Leuvensesteenweg 325

Op 01.10.2020 sloot Cofinimmo de verkoop af van een kantoorgebouw gelegen Leuvensesteenweg 325 in de Brusselse periferie, waarvoor een onderhandse overeenkomst werd ondertekend op 20.04.2020¹.

Het gebouw werd verkocht voor ongeveer 4 miljoen EUR. Dit bedrag overstijgt de laatste reële waarde (op 31.03.2020) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo vóór het afsluiten van de overeenkomst. Het gebouw telt bijna 6.300 m² kantoorruimte. Op het moment van de verkoop werd het gebouw door meerdere huurders in gebruik genomen en had het een gedeeltelijke leegstand.

- Verwerving van een kantoorgebouw te Brussel

Op 30.10.2020 ondertekende Cofinimmo een overeenkomst voor de toekomstige verwerving van de vennootschap die de zakelijke rechten op het kantoorgebouw 'Leefmilieu Brussel' bezit.



Het kantoorgebouw 'Leefmilieu Brussel' bevindt zich op de polyvalente 'Tour & Taxis' site in het Brusselse Central Business District (CBD). Dit gebouw werd in 2014 voltooid. Het heeft een oppervlakte van bijna 17.000 m², dat kantoorruimtes en een ecologisch centrum voor ongeveer 400 personen omvat. Bij oplevering was dit het eerste passiefkantoor in België. Dit voorbeeldgebouw verkreeg een BREEAM Excellent certificaat. De gevels zijn grotendeels in glas opgetrokken en het dak is uitgerust met zonnepanelen. Een warmtepomp beperkt het fossiele brandstofverbruik. Het gebouw telt 77 parkeerplaatsen voor wagens en 210 fietsplaatsen en is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Het kantoorgebouw huisvest Leefmilieu Brussel, de overheidsdienst voor milieu en energie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarvan de huurovereenkomst (dubbel netto² en geïndexeerd) loopt tot medio 2032.

Cofinimmo ondertekende een overeenkomst voor de verwerving van 100% van de aandelen van de vennootschap die de zakelijke rechten op het kantoorgebouw 'Leefmilieu Brussel' bezit. De conventionele waarde van het vastgoed voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt ongeveer 100 miljoen EUR. Het brutohuurrendement is ongeveer 4,0%.

Aan de voorwaarden betreffende de operatie die het onderwerp uitmaakte van het persbericht van 30.10.2020 werd ondertussen voldaan. De voorziene betaling werd uitgevoerd op 17.11.2020 en de vennootschap die het actief bezit, is nu opgenomen in de groep.

¹ Zie persbericht van 20.04.2020.

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

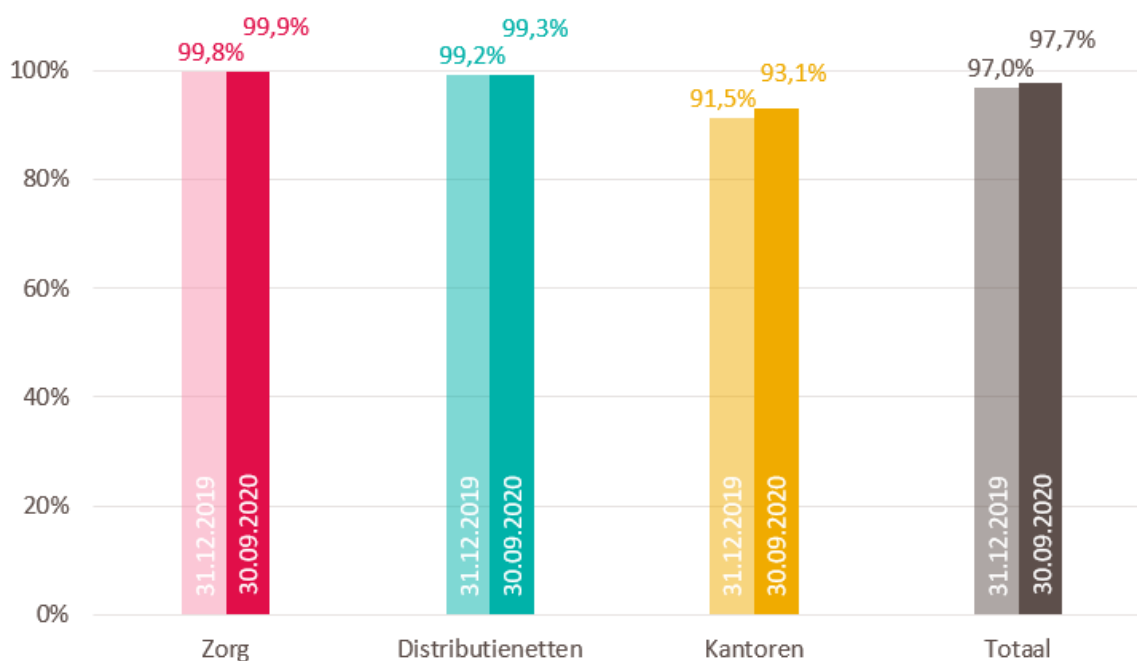
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 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:

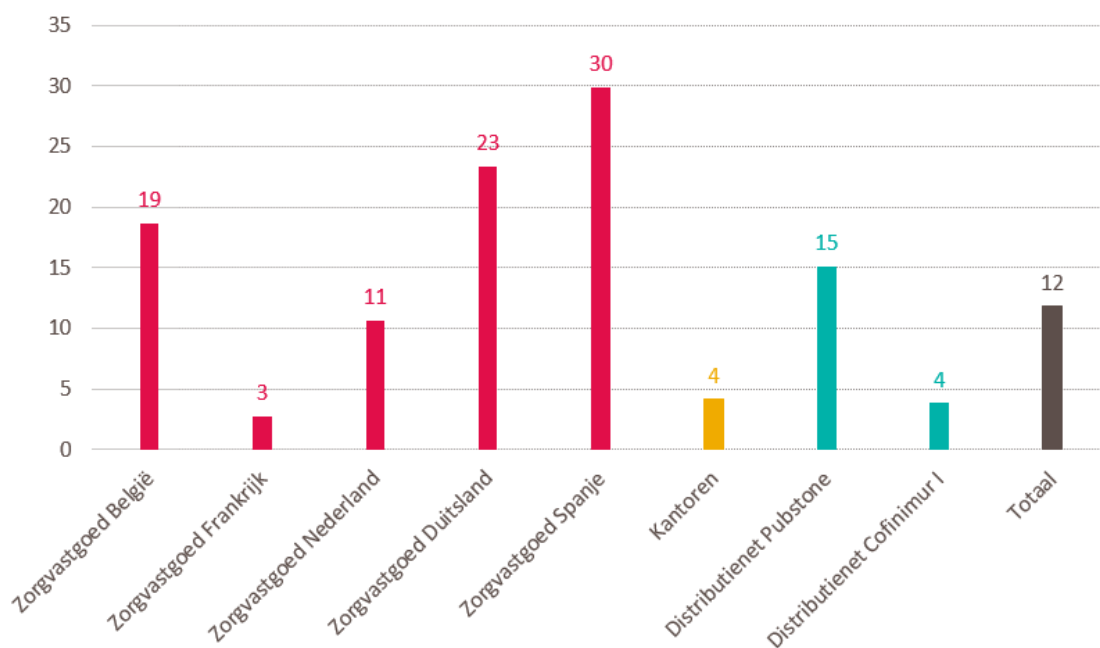


GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

6.2 Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

Rekening houdend met de opzegmogelijkheden, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten 12 jaar, zoals aangegeven in onderstaande grafiek:



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, zou de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten eveneens 12 jaar zijn.

6.3 Variatie in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

	Bruto-huurinkomsten op 30.09.2020 (x 1.000.000 EUR)	Bruto-huurinkomsten op 30.09.2019 (x 1.000.000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille*
Zorgvastgoed	109,0	93,9	+16,1%	+1,2%
Kantoren	53,6	53,1	+1,0%	+2,6%
Vastgoed van distributienetten	28,3	28,3	+0,0%	+1,2%
TOTALE PORTEFEUILLE	190,9	175,3	+8,9%	+1,6%

De variatie in de brutohuurinkomsten van het ene tot het andere boekjaar bedraagt bijna 9% dankzij de variaties in de perimeter en de goede operationele prestaties. Bij ongewijzigde portefeuille ('like-for-like') zijn de huurgelden gestegen (+1,6%) tussen de eerste negen maanden van 2019 en de eerste negen maanden van 2020: het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+2,1%) en de indexering (+1,2%) compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-1,2%) en de heronderhandelingen (-0,4%).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

7 Beheer van de financiële middelen

Tijdens het 3^e kwartaal van 2020 heeft Cofinimmo haar financiële middelen en balansstructuur versterkt. Dankzij de financiële operaties in de loop van het 3^e kwartaal kon de groep de beschikbare financieringen aanzienlijk verhogen, de gemiddelde schuldenlast op een uiterst laag niveau behouden en de looptijd handhaven. De verschillende operaties worden hierna beschreven.

7.1 Financieringsactiviteiten sinds 01.07.2020

7.1.1 Evolutie van de financieringen

- 01.07.2020: Nieuwe kredietlijn van 500 miljoen EUR op twee jaar;
- 02.10.2020: Vervroegde herfinanciering van de laatste kredietlijn van 2021 van 30 miljoen EUR die in maart 2021 zou vervallen en zodoende verschuiving van de vervaldag naar 2029.

In november sloot Cofinimmo eveneens de verlenging af van een krediet van 50 miljoen voor een bijkomend jaar om zodoende de vervaldag naar 2026 te verschuiven.

7.1.2 Renteafdekking

Tijdens het 3^e kwartaal kon Cofinimmo haar afdekkingen verder optrekken over een periode van tien jaar. Er werd een IRS voor de jaren 2026-2030 (50 miljoen EUR) onderschreven om de afdekking over deze jaren te verhogen. Cofinimmo heeft eveneens haar afdekking voor de volgende jaren opgetrokken door het afsluiten van caps voor 2021 (50 miljoen EUR) en 2022 (100 miljoen EUR).

In oktober werden nieuwe caps onderschreven voor 2021 (150 miljoen EUR) en voor de jaren 2022-2024 (100 miljoen EUR).

7.2 Beschikbare middelen

Op 30.09.2020, bereikten de geconfirmeerde kredietlijnen 1.619 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier beschikte Cofinimmo op die datum over 819 miljoen EUR extra middelen om haar activiteit te financieren.

7.3. Geconsolideerde schuldgraad

Op 30.09.2020 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldgraden na. Haar reglementaire schuldgraad (berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving als: Financiële en andere schulden / Totaal activa) bereikt 42,2% (tegenover 41,0% op 31.12.2019). 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 begrenzen ze die op 60%.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

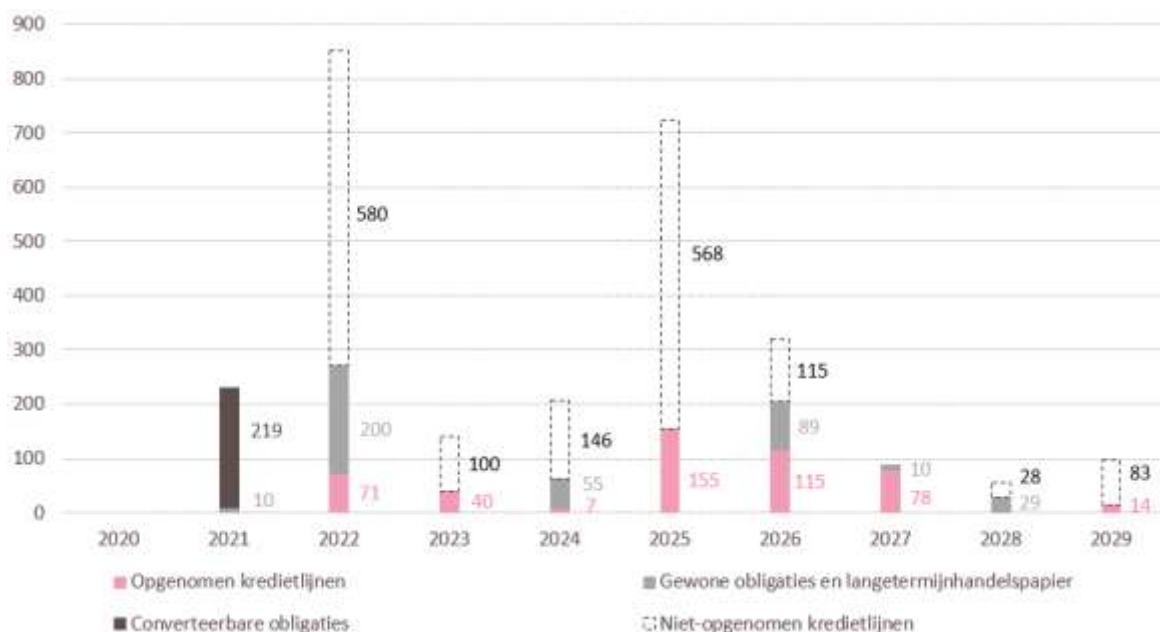
Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

7.4. Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële verbintenissen bleef stabiel op vier jaar tussen 31.12.2019 en 30.09.2020. Deze berekening houdt geen rekening met de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, dat volledig afgedekt is door de beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen. Ze houdt eveneens geen rekening met de looptijden waarvoor reeds herfinancieringen werden opgezet.

De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en termijnkredieten), waarvan het totaalbedrag in omloop 2.711 miljoen EUR bedraagt, zullen op gespreide wijze vervallen tot 2029.

Vervaldagkalender van de financiële verbintenissen op lange termijn tot vandaag¹ (x 1.000.000 EUR)



7.5. Gemiddelde schuldenlast

De gemiddelde schuldenlast, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,3% voor de eerste drie kwartalen van boekjaar 2020, tegenover 1,4% voor boekjaar 2019.

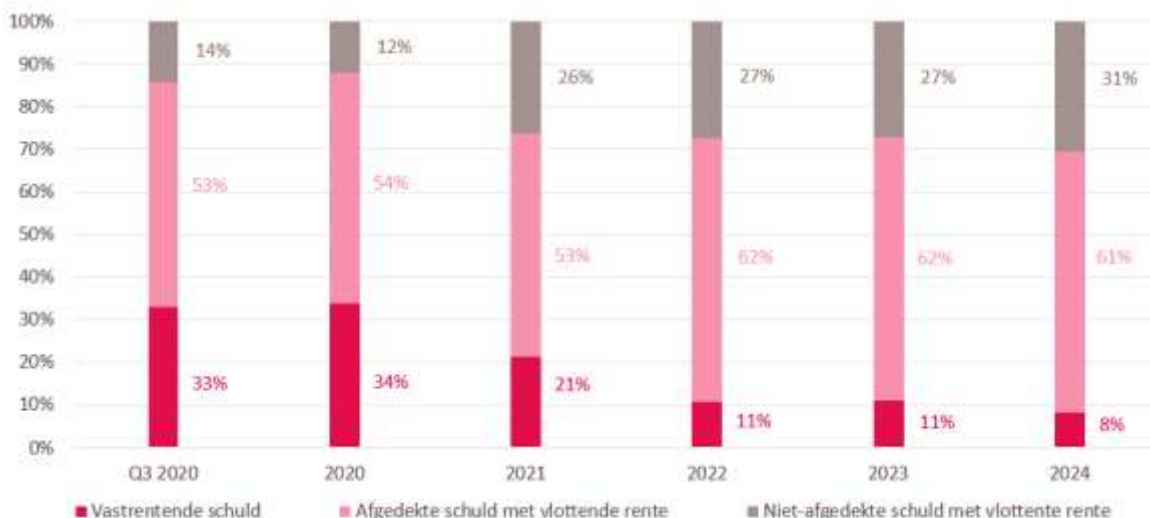
Cofinimmo kan beroep doen op een gedeeltelijke afdekking van haar schuld met vlottende rente door middel van interestswap ('IRS') en caps. Zij voert een beleid gericht op het veiligstellen van rentetarieven voor 50% tot 100% van de geraamde schuldenlast over een periode van ten minste drie jaar. Binnen deze context gaat de groep uit van een globale aanpak ('macrodekking'). Bijgevolg dekt ze de meerdere 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 doet zich voor zoals in de onderstaande grafiek weergegeven.

¹ Rekening houdend met het gebruik van de kredietlijnen op 30.09.2020.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET



Vandaag is het geanticipeerde renterisico voor bijna 70% afgedekt tot eind 2024. De geraamde schuld is voor de rest van het jaar 2020 voor bijna 90% afgedekt. Desalniettemin blijft het resultaat van Cofinimmo gevoelig voor renteschommelingen.

7.6. Financiële rating

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

7.7. Vervreemding van eigen aandelen

Artikel 8:6 van het Koninklijk Besluit van 29.04.2019 inzake de uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bepaalt dat elke vervreemding van eigen aandelen sinds 01.01.2020 publiek dient te worden gemaakt.

In uitvoering van dit Artikel, verklaart Cofinimmo dat zij sinds 01.01.2020, ingevolge de uitoefeningen van opties door haar personeel in het kader van de vergoeding via opties op Cofinimmo-aandelen (Stock Option Plan of 'SOP'), Cofinimmo aandelen buiten beurs ('OTC') heeft vervreemd met het oog op het leveren van die aandelen aan het betrokken personeel.

Overzicht van de transacties tussen 01.01.2020 en 30.09.2020 in het kader van het Stock Option Plan:

Transactiedatum	SOP Plan	Aantal aandelen	Uitoefenprijs (EUR)
13.06.2020	2006	1.000	129,27
11.06.2020	2006	100	129,27
11.06.2020	2007	475	143,66
11.06.2020	2008	100	122,92
11.06.2020	2010	250	93,45
11.06.2020	2016	475	108,44
05.06.2020	2006	1.350	129,27
06.03.2020	2015	200	95,03
02.03.2020	2015	200	95,03
02.03.2020	2016	200	108,44

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

In uitvoering van dit artikel, verklaarde Cofinimmo op 25.06.2020 de vervreemding op Euronext Brussels van 1.257 eigen aandelen (zie persberichten van 25.06.2020 en 30.07.2020 met het halfjaarlijks financieel verslag).

Transactiedatum en -tijdstip	Aantal aandelen	Gemiddelde koers (EUR)	Minimum koers (EUR)	Maximum koers (EUR)	Totale prijs (EUR)
25.06.2020 09u49 en 09u54	1.257	123,66	123,40	123,80	155.441

Een overzicht van alle vervreemdingen van eigen aandelen die Cofinimmo heeft uitgevoerd sinds 01.01.2020 is beschikbaar op de website van Cofinimmo.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

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

	30.09.2020	30.09.2019
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	184.406	172.334
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	7.083	6.588
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-2.249	-2.796
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie	-729	-4.190
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	241	-744
Vastgoedresultaat	188.752	171.191
Technische kosten	-2.128	-4.420
Commerciële kosten	-1.867	-1.223
Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-2.546	-3.199
Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten	182.211	162.349
Algemene kosten van de vennootschap	-24.922	-21.891
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	157.289	140.458
Financiële inkomsten	6.230	7.320
Netto-interestkosten	-18.015	-18.270
Andere financiële kosten	-550	-427
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	291	419
Belastingen	-3.555	-4.339
Nettoresultaat van de kernactiviteiten*	141.690	125.161
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	-3.772	-3.811
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*	137.917	121.350
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-21.450	-47.083
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*	-21.450	-47.083
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	1.199	-360
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	-20.251	-47.443
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	3.462	2.327
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	191	69.757
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van aanverwante vennootschappen en joint ventures	0	-488
Ander resultaat op de portefeuille	-27.491	-11.748
Resultaat op de portefeuille*	-23.839	59.849
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	5.135	-177
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	-18.704	59.672
Nettoresultaat	96.401	137.927
Minderheidsbelangen	2.562	-4.348
Nettoresultaat – aandeel Groep	98.963	133.579

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

AANTAL AANDELEN	30.09.2020	30.09.2019
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	27.061.917	25.849.283
Aantal gewone aandelen in omloop	27.016.833	25.796.467
Aantal gewone aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	27.016.833	25.796.467
Aantal uitgegeven bevoorrechte aandelen	0	0
Aantal bevoorrechte aandelen in omloop	0	0
Aantal bevoorrechte aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	0	0
Totaal aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	27.061.917	25.849.283
Totaal aantal aandelen in omloop	27.016.833	25.796.467
Totaal aantal aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	26.298.121	24.004.182

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening - Analytisch schema

De huurgelden (brutohuurinkomsten) bedragen 191 miljoen EUR, in vergelijking met 175 miljoen EUR op 30.09.2019. Dit is een stijging van 8,9% dankzij de verwervingen tussen beide data. Bij ongewijzigde samenstelling* zijn de brutohuurinkomsten gestegen met 1,6% tussen 30.09.2019 en 30.09.2020 (zie sectie 6.3). De huurinkomsten (na huurkortingen, huurvoordelen en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten - zie het detail van de berekening van de alternatieve prestatie-indicatoren) bedragen 186 miljoen EUR, in vergelijking met 172 miljoen EUR op 30.09.2019. Dit is een stijging van 8,5% ten opzichte van 2019. Om de twijfels weer te geven aangaande het huidige vermogen van bepaalde huurders om hun huurgelden te betalen en zonder afbreuk aan de afloop van de besprekingen met deze huurders, heeft Cofinimmo voorsnog waardeverminderingen geboekt (die reeds in rekening werden gebracht bij de resultaatprognoses die in april en juli jl. werden aangekondigd¹) ten bedrage van ongeveer 2 miljoen EUR op het 1^e halfjaar. Na het in aanmerking nemen ervan, bedragen de huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten 184 miljoen EUR, in vergelijking met 172 miljoen EUR. Dit is een stijging van 7,0% die hoger ligt dan de prognoses die in april en juli jl. werden aangekondigd en bijkomende waardeverminderingen veronderstelden.

Dankzij de verkoop van de Vorst 23/25 eind 2019 verminderden de niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie met bijna 4 miljoen EUR, overeenkomstig de prognoses.

De kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade zijn met ongeveer 1 miljoen EUR verminderd en zijn in overeenstemming met de prognoses; deze kosten worden naar hun aard tijdens het boekjaar of van het ene op het andere boekjaar op onregelmatige wijze gemaakt. Het kredietbedrag dat in het 3^e kwartaal werd vastgesteld, komt voort van de gerecupereerde vergoedingen voor huurschade.

De technische kosten verminderden met meer dan 2 miljoen EUR ; deze kosten worden naar hun aard tijdens het boekjaar of van het ene op het andere boekjaar op onregelmatige wijze gemaakt. Ze zijn lager dan de prognoses.

De variatie in de algemene kosten tussen de eerste drie kwartalen van 2019 en de eerste drie kwartalen van 2020 zijn eveneens in lijn met de prognoses. Ter herinnering: De algemene kosten van het 1^e halfjaar van 2020 omvatten de steun (500.000 EUR) aan initiatieven in de strijd tegen de coronaviruspandemie en de impact ervan in de gezondheidssector, meer bepaald op het vlak van de woonzorgcentra en ziekenhuizen (zie sectie 12.1), die vanaf april jl. werd aangekondigd. De operationele marge is in stijgende lijn en bedraagt 83,8%, tegenover 82,7% op 30.09.2019.

¹ Zie persberichten van 09.04.2020, 28.04.2020 en 30.07.2020. Zie eveneens sectie 14 van dit persbericht.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

Ter herinnering: bij toepassing van de IFRIC 21-norm worden de belastingen die reeds werden opgeëist reeds op 1 januari geboekt en dit voor het ganse jaar. Dit is met name het geval voor de onroerende voorheffing, de regionale of ook nog de gemeentebelastingen op kantooroppervlakten.

De financiële inkomsten zijn gedaald en bedragen 6 miljoen EUR; het bedrag van vorig jaar was inclusief minder dan 3 miljoen EUR aan eenmalige opbrengsten, terwijl de financiële inkomsten van 2020 eenmalige opbrengsten van 1 miljoen EUR bevatten die in het 1^e halfjaar geboekt werden en verbonden zijn aan de inbrengen in natura van 10.06.2020.

De netto-interestkosten zijn gedaald in vergelijking met vorig jaar, met name dankzij de gemiddelde schuldenlast die daalde naar 1,3% tegenover 1,5% op 30.09.2019. De netto-interestkosten zijn lager dan de prognoses.

De dynamiek van de Groep op het gebied van investeringen en financieringen, gekoppeld aan het efficiënt beheer van de bestaande portefeuille, zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep van 138 miljoen EUR op 30.09.2020. Dit overstijgt de prognoses (te vergelijken met 121 miljoen EUR die op 30.09.2019 werd gerealiseerd), voornamelijk dankzij de opname in de perimeter van de verwervingen en de vermindering van de operationele kosten, met name wat de verkochte kantoorgebouwen betreft. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep bedraagt 5,24 EUR per aandeel (beter dan de prognoses, te vergelijken met 5,06 EUR op 30.09.2019) en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2019 en in juni 2020 (keuzedividend en inbrengen in natura). Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode steeg aldus van 24.004.182 tot 26.298.121 tussen beide data.

In het resultaat op financiële instrumenten bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' -21 miljoen EUR op 30.09.2020, tegenover -47 miljoen EUR op 30.09.2019. Deze variatie is verklaarbaar 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 3 miljoen EUR, tegenover 2 miljoen EUR op 30.09.2019. De rubriek 'Variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen' is licht positief op 30.09.2020 (70 miljoen EUR op 30.09.2019): de waardeverhoging van de zorgvastgoedportefeuilles in België en in Nederland, evenals van de kantoorgebouwen in het Central Business District van Brussel ('CBD') compenseerden 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 (+0,2%) voor de eerste negen maanden van 2020. De rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille', bedraagt -27 miljoen EUR op 30.09.2020 en omvat met name het effect van de perimeterintredes, de uitgestelde belastingen¹ en het waardeverlies op de goodwill geboekt in het 1^e halfjaar (gewoonlijk geboekt in voorkomend geval op het einde van het boekjaar in plaats van in de loop van het boekjaar).

Het nettoresultaat – aandeel Groep bedraagt 99 miljoen EUR (hetzij 3,76 EUR per aandeel) op 30.09.2020, tegenover 134 miljoen EUR (hetzij 5,56 EUR per aandeel) op 30.09.2019. Deze schommeling is voornamelijk het gevolg van de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep en van de variaties in de waarde (vastgoedbeleggingen, afdekkingsinstrumenten, de goodwill, t.t.z. non-cash variaties) tussen 30.09.2019 en 30.09.2020.

¹ Uitgestelde belastingen op de latente meerwaarden van de gebouwen in het bezit van bepaalde dochter-vennootschappen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

9. Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)

ACTIEF	30.09.2020	31.12.2019
Vaste activa	4.711.067	4.397.253
Goodwill	46.827	56.947
Immateriële vaste activa	1.126	935
Vastgoedbeleggingen	4.552.007	4.218.523
Andere materiële vaste activa	2.003	1.278
Financiële vaste activa	89	2.121
Vorderingen van financiële leasing	105.215	105.651
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.280	1.016
Uitgestelde belastingen	1.008	1.162
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	1.514	9.621
Vlottende activa	141.898	160.986
Activa bestemd voor verkoop	6.673	28.764
Financiële vlottende activa	1	2
Vorderingen van financiële leasing	2.348	2.258
Handelsvorderingen	27.226	23.443
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	37.543	37.639
Kas en kasequivalenten	32.810	31.569
Overlopende rekeningen	35.297	37.311
TOTAAL ACTIVA	4.852.965	4.558.239

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30.09.2020	31.12.2019
Eigen vermogen	2.625.637	2.533.960
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>	<i>2.548.878</i>	<i>2.451.335</i>
Kapitaal	1.450.210	1.385.227
Uitgiftepremies	804.557	727.330
Reserves	195.148	134.163
Nettoresultaat van het boekjaar	98.963	204.615
Minderheidsbelangen	76.758	82.625
Verplichtingen	2.227.329	2.024.279
Langlopende verplichtingen	1.044.067	1.025.918
Voorzieningen	23.611	24.176
Langlopende financiële schulden	877.167	873.546
Andere langlopende financiële verplichtingen	97.323	84.227
Uitgestelde belastingen	45.966	43.969
Kortlopende verplichtingen	1.183.262	998.361
Kortlopende financiële schulden	1.036.501	870.993
Andere kortlopende financiële verplichtingen	1.443	96
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	126.277	112.435
Overlopende rekeningen	19.042	14.837
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	4.852.965	4.558.239

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille¹, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingdeskundigen, bedraagt 4.752 miljoen EUR op 30.09.2020, tegenover 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 30.09.2020 bedroeg de reële waarde 4.559 miljoen EUR, in vergelijking met 4.247 miljoen EUR op 31.12.2019, hetzij een groei van 7%.

Het niveau van de handelsvorderingen op 30.09.2020 is vergelijkbaar met het niveau op 31.12.2019. Ondanks het optreden van het coronavirus COVID-19, is de verhouding van de op 18.11.2020 effectief geïnde huurgelden voor het 3^e kwartaal gelijkaardig aan de verhouding geïnd op 18.11.2019.

De rubriek 'Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures' heeft betrekking op de belangen van Cofinimmo voor 51% in de joint ventures BPG CONGRES NV en BPG HOTEL NV. Op 31.12.2019 omvatte die ook de belangen voor 51% van Cofinimmo in Cofinea I SAS (verpleeghuizen in Frankrijk). 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.

10. Vastgoedportefeuille op 30.09.2020

EVOLUTIE VAN DE GLOBALE PORTEFEUILLE		
<i>Uittreksel uit het verslag van de onafhankelijke waarderingdeskundigen Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle en PricewaterhouseCoopers op basis van de investeringswaarde</i>		
(x 1.000.000 EUR)	30.09.2020	31.12.2019
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	4.751,7	4.427,6
Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop	-151,4	-154,3
Totaal van de gebouwen in uitbating	4.600,3	4.273,3
Contractuele huren	272,5	255,7
Brutorendement van de gebouwen in uitbating	5,9%	6,0%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de schattingsdatum	279,0	263,7
Brutorendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,1%	6,2%
Bezettingsgraad van de gebouwen in uitbating²	97,7%	97,0%

Op 30.09.2020 omvat de rubriek 'Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop' voornamelijk:

- de kantoorgebouwen Wet 85 en Troon 100 in herontwikkeling (Brussel CBD),
- het zorggebouw in renovatie in Den Haag (Nederland),
- de projectontwikkelingen in Spanje,
- evenals de activa bestemd voor verkoop.

Overeenkomstig de 'Valuation Practice Alert' van 02.04.2020, gepubliceerd door het 'Royal Institute of Chartered Surveyors' ('RICS'), vermeldt het verslag van de onafhankelijke waarderingdeskundigen dat het werd opgemaakt rekening houdend met de 'materiële onzekerheid van de waardering', zoals bepaald door de RICS-normen.

¹ De gebouwen 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 19.11.2020, 17:40 CET

Portefeuille op 30.09.2020

Sector	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(x 1.000 EUR)	(in %)	Variatie in de periode ¹	(x 1.000 EUR)	(in %)
Zorgvastgoed	2.666.807	58,5%	0,1%	103.967	57,1%
België	1.327.990	29,1%	0,5%	50.414	27,7%
Frankrijk	394.200	8,6%	-2,6%	19.914	10,9%
Nederland	349.300	7,7%	1,0%	12.776	7,0%
Duitsland	538.740	11,8%	0,5%	20.713	11,4%
Spanje	56.577	1,2%	1,1%	150	0,1%
Kantoren	1.338.237	29,4%	1,0%	51.978	28,5%
Brussel CBD	653.799	14,3%	3,2%	18.547	10,2%
Brussel Gedecentraliseerd	360.929	7,9%	0,1%	17.485	9,6%
Brussel Periferie	110.001	2,4%	-3,8%	4.944	2,7%
Antwerpen	66.788	1,5%	-3,5%	3.713	2,0%
Andere regio's	146.719	3,2%	-0,1%	7.288	4,0%
Vastgoed van distributienetten	553.636	12,1%	-1,1%	26.266	14,4%
Pubstone - België	294.137	6,5%	0,2%	13.799	7,6%
Pubstone - Nederland	140.958	3,1%	0,1%	7.007	3,8%
Cofinimur I	118.540	2,6%	-5,5%	5.461	3,0%
TOTALE PORTEFEUILLE	4.558.680	100,0%	0,2%	182.211	100,0%

¹ Exclusief initieel effect van de variatie in de perimeter.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

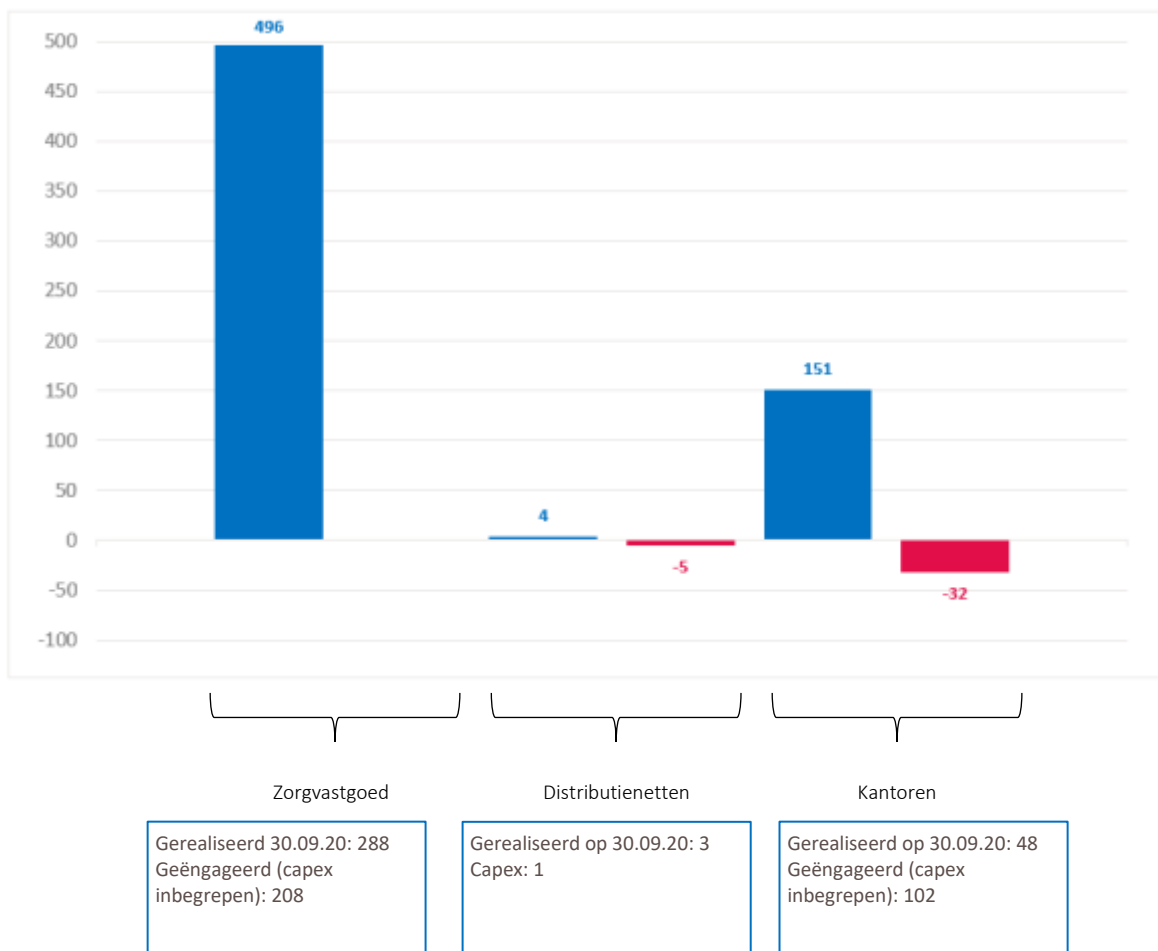
11. Investeringsprogramma 2020

Rekening houdend met de vorderingsstaat van de lopende dossiers, is het op 13.02.2020 aangekondigde (en in het jaarlijks financieel verslag gedetailleerde) brutobudget voor investeringen voor 2020 reeds overschreden. De nieuwe investeringsdoelstelling (rekening houdend met de risico's en onzekerheden vermeld onder sectie 14 hierna) is nu bepaald aan 650 miljoen EUR bruto (tegenover 375 miljoen EUR initieel).

Cofinimmo had als doelstelling om 92 miljoen EUR aan desinvesteringen te realiseren (initieel voor 95 miljoen EUR min bepaalde verrichtingen die in 2020 reeds onderwerp uitmaakten van een onderhandse overeenkomst maar pas een effectieve verkoop voorzien in de loop van de volgende boekjaren). Omwille van de huidige context zullen sommige transacties niet gerealiseerd worden vóór 2021. De desinvesteringen van 2020 zouden derhalve 37 miljoen EUR bedragen.

De nieuwe investerings- en desinvesteringsvooruitzichten zijn uitgesplitst per activiteitssector in onderstaande grafiek:

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



De tabel op de volgende bladzijde geeft een detail van de lopende projecten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

Activa	Type werken	Aantal bedden na werken	Oppervlakte (na werken)	Voorziene datum	Totaal investeringen (x 1.000.000 EUR)	Totaal investeringen op 30.06.2020 (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 projectontwikkelingen								
Zorgvastgoed								
Fundis – Rotterdam (NL)	Afbraak/wederopbouw van een woonzorgcentrum en renovatie van een revalidatiecentrum	135	11.000 m ²	T4 2021	25	16	2	7
Den Haag (NL)	Volledige renovatie van een woonzorgcentrum	87	5.400 m ²	T3 2021	14	7	3	5
Vigo (ES)	Bouw van een woonzorgcentrum	140	6.000 m ²	T4 2020	8	7	1	-
Oleiros (ES)	Bouw van een woonzorgcentrum	140	5.700 m ²	T3 2021	11	7	3	1
Cartagena (ES)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	7.000 m ²	T3 2021	13	6	2	4
Catalonië (ES)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.000 m ²	T4 2021	14	8	1	5
Valencia (ES)	Bouw van een woonzorgcentrum	100	4.000 m ²	T1 2022	8	4	-	3
Andalusië (ES)	Herinrichting van een woonzorgcentrum	180	9.800 m ²	T2 2022	10	5	2	2
III. Totaal					116	60	14	28

Na 30.09.2020 heeft Cofinimmo 284 miljoen EUR aan bijkomende investeringen aangekondigd die reeds in 2020 gerealiseerd werden, evenals 250 miljoen EUR aan nieuwe projectontwikkelingen in Duitsland en 20 miljoen EUR in Finland.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

12. Environment, Social and Governance

12.1. Initiatieven naar aanleiding van het coronavirus COVID-19

Ter herinnering: 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.

De maatregelen omtrent telewerk (zonder toevlucht tot tijdelijke werkloosheid) hebben hun vruchten afgeworpen. Telewerk werd veralgemeend en zonder enig probleem van maart tot juni 2020 toegepast. Deze maatregel werd nadien aangepast in navolging van de beslissingen die door de overheden werden genomen.

Er werd eveneens een samenwerking met de huurders uitgewerkt om hen door deze moeilijke periode te helpen. Dit gaat gepaard met de analyse per geval van de specifieke situatie van elk huurder.

Naast de hogervermelde initiatieven, heeft Cofinimmo eveneens een gericht besparingsprogramma bepaald. 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). De vijf ziekenhuizen (Universitair Ziekenhuis Saint-Luc UCLouvain Brussel, UZ Brussel, CHU Luik, UZ Antwerpen, Erasmus Ziekenhuis ULB) hebben elk een gift ontvangen.

Een ander aspect van dit besparingsplan vloeit voort uit de unanieme wens tot solidariteit van de bestuursorganen van Cofinimmo (raad van bestuur en uitvoerend comité). Deze solidariteit wordt geuit 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 van 15% ging van kracht in april en zal tot het einde van het jaar van toepassing blijven. Bovendien zullen de zitpenningen voor de vergaderingen van de raad van bestuur gewijd aan het beheer van de gezondheidscrisis (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 is door Cofinimmo verdubbeld en aan een of meerdere initiatieven toegekend ter bestrijding van deze pandemie en de gevolgen ervan:

- Cofinimmo heeft onder meer financiële hulp geboden 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.
- Cofinimmo heeft eveneens steun geboden aan verscheidene projecten in Frankrijk, Nederland en Duitsland:
 - o In Frankrijk heeft de groep twee programma's geselecteerd die door Fondation de France worden gesteund en een andere kijk op de vergrijzing bevorderen. 'Vivre ses choix, prendre des risques jusqu'à la fin de sa vie' is een initiatief dat ethische en respectvolle praktijken voor senioren en het behoud van de menselijke waardigheid bevordert. Het streeft 4 doelstellingen na: het verbeteren van praktijken om meer aandacht te schenken aan de wensen en verlangens van senioren, ongeacht hun gezondheidstoestand of hun woonplaats ; het ontwikkelen van overleg met senioren, de families en het verzorgend personeel om senioren bij hun keuzes beter te begeleiden ; een cultuur van recht op risico bevorderen door het opleiden van professionals en naasten ; de denkwijze over de dood

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

en het rouwproces met alle betrokken partijen, in het bijzonder in de EHPAD laten evolueren.

- De doelstelling van het tweede initiatief 'Viellir acteur et citoyen de son territoire' is de senioren zo lang mogelijk te laten deelnemen aan het plaatselijke leven. Dit betekent in concreto: iedereen de kans geven om zich te uiten en actie te ondernemen op zijn grondgebied ; autonomie en sociale integratie van de senioren bevorderen dankzij nieuwe technologieën ; anticiperen op verstoringen die vergrijzing met zich meebrengt door solidariteit te ontwikkelen binnen het gezin en in de buurt en door netwerken van professionals en vrijwilligers in te schakelen.
- In Nederland selecteerde Cofinimmo het project 'Samen ouder', gesteund door Stichting Oranje Fonds. Dit programma stimuleert ontmoetingen en vrijwilligerswerk bij senioren. Het programma bestrijdt eenzaamheid bij ouderen door hen te betrekken bij activiteiten. Op deze manier kunnen zij actief blijven en hun vrijetijd besteden aan zinvolle activiteiten.
- In Duitsland selecteerde Cofinimmo 'Aktion Deutschland Hilft' die zelf 'Johanniter-Unfall-Hilfe' steunt. Dit is een van Europa's grootste liefdadigheidsverenigingen, die zowel in Duitsland als in het buitenland actief is. In deze tijd van pandemie biedt het de meest kwetsbare mensen en risicogroepen ondersteuning door middel van persoonlijk advies en hulp om isolatie te voorkomen.

Het totaalbedrag van de donaties belooft 500.000 EUR.

Begin september 2020 heeft Cofinimmo smartphones en ander IT-apparatuur opnieuw in omloop gebracht door bedrijven die de lokale werkgelegenheid promoten. Haar sociale doelstelling is tweevoudig: de milieupact van deze voor de vennootschap afgedankte toestellen verminderen en de digitale kloof voor kwetsbare groepen verkleinen. De donatie van de apparatuur is meer bepaald gericht op woonzorgcentra en scholen, twee sectoren die sterk getroffen zijn door de digitale kloof tijdens de recente gezondheidscrisis.

12.2. Duurzame portefeuille en interne organisatie

Op 30.07.2020 vernieuwde de vennootschap Vinçotte voor de vierde maal het ISO 14001-certificaat van Cofinimmo. Dit certificaat werd voor de eerste maal in 2008 verkregen en werd sindsdien systematisch vernieuwd. Het biedt de garantie dat de Cofinimmo groep niet alleen een milieubeheersysteem heeft ingevoerd, maar tevens dat ze de milieuaspecten van haar activiteiten op een gestructureerde manier beheert en de geldende milieureggeving naleeft.

Ter herinnering (en zoals beschreven in het duurzaamheidsverslag 2019): Cofinimmo beschikt over een ISO 14001:2015 gecertificeerd milieubeheersysteem om projecten met een impact op het milieu te verwezenlijken, of het nu gaat over de uitbreiding van een woonzorgcentrum of de omvorming van een kantoorgebouw. Dit systeem heeft betrekking op de levenscyclus van haar portefeuille (de hoofdzetel inbegrepen). De toegepaste hefboomen bij de verschillende stadia van de levenscyclus van de activa varieert per activiteitensector.

Op 30.09.2020 engageerde Cofinimmo zich als ondertekenaar van Science Based Targets en Belgian Alliance for Climate Action. Cofinimmo stimuleert en draagt bij tot de overgang naar een koolstofneutrale economie door deze initiatieven te ondersteunen. De lancering van dit evenement in de media vond plaats op 12.10.2020.

Cofinimmo heeft een duidelijke visie en doelstelling inzake CO₂-reductie, zoals aangegeven in het duurzaamheidsverslag 2019. Dit strategisch denkproces heeft geleid tot het ambitieus project om tegen 2030 de energie-intensiteit van de portefeuille van de vennootschap met 30% ten opzichte van het niveau van 2017 te verminderen (het 30³ project).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

12.3. Duurzame financiering

Aansluitend bij haar duurzaamheidsbeleid voert Cofinimmo een 'Green & Social' financieringsbeleid. Het werd ingewijd in 2016 met de uitgifte van de eerste 'Green & Social Bonds' en voortgezet in 2019 met een eerste 'Green & Social Loan' waarop vrij snel een tweede 'Green & Social Loan' volgde in mei 2020.

De aldus opgehaalde middelen worden integraal toegewezen aan verschillende 'Green & Social' activa. De selectielijst van de activa voor elk van de voornoemde financieringen is opgenomen in het duurzaamheidsverslag 2019. Dankzij de 'Green & Social Loan' financiering van 2020 konden drie verschillende projecten gedeeltelijk worden gefinancierd. Het ging om de renovatie van het Belliard 40-gebouw te Brussel dat reeds het BREEAM 'Excellent'-certificaat verkreeg voor de ontwerpfase, de verwerving van een revalidatiekliniek met 101 bedden in de Rhône (Frankrijk) en de verwerving van een EHPAD (woonzorgcentrum) met 111 bedden in Haute Garonne (tevens in Frankrijk). Alle drie deze projecten zullen beschreven worden in het duurzaamheidsverslag 2020.

De 'Green & Social Bonds' maken deel uit van 'Euronext ESG Bonds', een gemeenschap die Europese emittenten van 'Green & Social' obligaties die aan verschillende objectieve criteria beantwoorden, groepeerd. Momenteel is Cofinimmo een van de weinige emittenten in Brussel die deel uitmaken van deze geëngageerde Europese gemeenschap. De overige Belgische emittenten zijn een bankgroep, de Belgische Staat, het Waalse Gewest en een Belgisch waterzuiveringsbedrijf.

12.4. Referenties en certificaten

Naast de informatie reeds opgenomen in het jaarlijks financieel verslag 2019, het persbericht van 13.02.2020 en het halfjaarlijks financieel verslag 2020 van 30.07.2020, heeft Cofinimmo tijdens het 3^e kwartaal van 2020 nog vorderingen gemaakt inzake de volgende ESG-aspecten:

- Cofinimmo heeft eind juli 2020 voor de tiende maal de GRESB benchmark ('The ESG¹ Benchmark for Real Assets') beantwoord en voor de eerste maal deelgenomen aan Corporate Sustainability Assessment;
- ISS ESG informeerde Cofinimmo op 14.08.2020 dat naar aanleiding van een recente update van de ESG-rating van de groep, de score werd verhoogd van C- naar C. Hierdoor verschijnt Cofinimmo voor het eerst in de klasse 'Prime' volgens de ESG-ratingsmethode van ISS. Het 'ISS ESG Prime'-label getuigt van de kwaliteit van de sociale en milieuprestaties van de groep. Bijgevolg zal ISS de obligaties en aandelen van Cofinimmo als verantwoorde investering kunnen beschouwen. De volgende volledige update van de ESG-rating is voorzien in het eerste halfjaar van 2022;
- Cofinimmo heeft op 25.08.2020 de impact van haar activiteiten op de klimaatwijziging via CDP (het voormalige 'Carbon Disclosure Project') bekend gemaakt. CDP is een wereldwijde organisatie zonder winstoogmerk die het toonaangevende platform beheert dat de milieu-impact van bedrijven wereldwijd publiceert. Het stimuleert eveneens bedrijven en overheden om hun CO₂-emissies te verminderen. In 2020 rapporteerden meer dan 9.600 bedrijven, samen goed voor meer dan de helft van de beurskapitalisatie wereldwijd, hun milieugegevens via CDP;

¹ Environmental, Social en Governance.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

- Cofinimmo ontving op 26.08.2020 voor de vijfde maal op rij een A-score (op een schaal van AAA tot CCC) bij de 'MSCI ESG Ratings'-evaluatie. MSCI stelt vast dat Cofinimmo op het vlak van de corporate governancestructuur en de ontwikkeling van het menselijk kapitaal, met name loopbaan- en leiderschapontwikkeling, beter presteert dan haar nationale en internationale concurrenten;
- Op 11.09.2020 behaalde Cofinimmo voor het zevende jaar op rij de 'EPRA Gold Award Best Practices Recommendations' voor haar jaarlijks financieel verslag 2019 en de 'EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations' voor haar duurzaamheidsverslag 2019.

13. Corporate governance

13.1. Algemene vergaderingen

Op 26.06.2020 werd een buitengewone algemene vergadering opgeroepen voor 28.07.2020 (zie persbericht van 26.06.2020). Aangezien het vereiste quorum niet bereikt werd, werd op 07.08.2020 een tweede algemene vergadering opgeroepen om op 25.08.2020 te vergaderen en over dezelfde agenda te beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders (zie persbericht van 24.07.2020). De agenda was de volgende:

- Hernieuwing van de machtiging betreffende het toegestaan kapitaal;
- Vermindering van een deel van de niet-beschikbare rekening 'uitgiftepremies' door overboeking naar een beschikbare rekening 'uitgiftepremies';
- Toevoeging van de mogelijkheid voor de aandeelhouders om op afstand deel te nemen aan de algemene vergadering door middel van elektronische communicatiemiddelen;
- Volmachten.

Alle voorstellen op de agenda van de buitengewone algemene vergadering werden behandeld en goedgekeurd (zie persbericht van 25.08.2020).

13.2. Aandeelhouderschap

Op 07.07.2020 ontving Cofinimmo een op 06.07.2020 gedateerde transparantiekennisgeving van de groep BlackRock, Inc., met maatschappelijke zetel gelegen te 55 East 52nd Street, New York, NY, 10055 USA. Ingevolge de verhandeling van stemrecht verlenende effecten, bezit de groep thans 5,01% stemrecht verlenende effecten en 0,18% gelijkgestelde financiële instrumenten (t.o.v. respectievelijk 4,89% en 0,14% bij de vorige transparantiekennisgeving van 29.06.2020).

De groep BlackRock, Inc. bezit bijgevolg 5,20% van de stemrecht verlenende effecten, met inbegrip van de gelijkgestelde financiële instrumenten.

Onderstaande tabel geeft de aandeelhouders van Cofinimmo aan die meer dan 5% van het kapitaal bezitten. De transparantiekennisgevingen en de controleketens zijn beschikbaar op de website. Op de afsluitingsdatum van dit persbericht heeft Cofinimmo geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen met een situatie na deze op 06.07.2020. Volgens de definitie van Euronext, is de freefloat 100%.

¹ Disclaimer verklaring: Het gebruik door Cofinimmo van alle MSCI ESG RESEARCH LLC of haar dochters (MSCI) en het gebruik van MSCI logos, handelsmerken of indexnamen, houdt geenszins sponsoring, ondersteuning aanbeveling of promotie van Cofinimmo door MSCI in. De MSCI-diensten en –datagegevens zijn eigendom van MSCI of haar informatieverstrekkers en worden 'as-is' en zonder garantie aangeleverd. De MSCI-namen en –logo's zijn handels- en servicemerken van MSCI.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

Vennootschap	%
BlackRock, Inc.	5,2%
Cofinimmo Groep	0,2%
Overige <5%	94,6%
TOTAAL	100,0%

14. 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 09.04.2020 gepubliceerd universeel registratiedocument - jaarlijks financieel verslag 2019 van toepassing blijven tijdens de resterende maanden van het boekjaar 2020.

In aanvulling op de informatie in het jaarlijks financieel verslag 2019 en zoals reeds aangegeven in de persberichten van 09.04.2020, 28.04.2020 en 30.07.2020 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 minder dan 3% van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen. Deze centra, gelegen in België en Duitsland, waren gesloten voor het publiek vanaf maart en gingen eind mei/begin juni slechts gedeeltelijk opnieuw open. Het inkomstenverlies voor de uitbaters was tijdens deze periode aanzienlijk en een terugkeer naar een normale situatie gebeurde geleidelijk en in overeenstemming met de evolutie van de beheersmaatregelen van de gezondheids crisis. De huidige golf van heropleving van de besmettingen roept op tot voorzichtigheid: de Belgische centra zijn opnieuw grotendeels gesloten sedert 26.10.2020 terwijl de Duitse centra quasi volledig gesloten zijn sedert 02.11.2020.

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 te doorstaan. Cofinimmo herziet per geval de situatie van haar tegenpartijen om, in voorkomend geval, een evenwichtige oplossing te vinden. In het kader van de huidige gezondheids crisis heeft Cofinimmo haar prognoses voor het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep vanaf april jl. voorzichtig herzien. Zij bevestigt deze prognoses. In deze context had Cofinimmo reeds 2 miljoen EUR waardeverminderingen op handelsvorderingen in het 1^e halfjaar geboekt, om de twijfels weer te geven over het huidige vermogen van bepaalde huurders om hun huurgelden te betalen, zonder afbreuk te doen aan de uitkomst van de besprekingen met deze huurders.

Anderzijds heeft de Nederlandse regering op 15.09.2020 ter gelegenheid van de traditionele speech voor Prinsjesdag haar nieuw fiscaal plan voor 2021 aangekondigd. Dit plan zou in voege treden vanaf 1 januari e.k. De registratierechten van 2% zouden enkel nog toegepast worden op woningen die dienst doen als permanente verblijfplaats van een natuurlijk persoon. Ze zouden verhoogd worden tot 8% voor alle andere soorten gebouwen. Voor Cofinimmo betekent dit dat de registratierechten van residentieel vastgoed van 2% naar 8% zouden stijgen. De registratierechten van niet-residentieel vastgoed zou stijgen van 6% naar 8%. Het effect van deze maatregelen wordt geschat op 10 miljoen EUR op de variatie in de reële waarden van vastgoedbeleggingen (nettoresultaat – aandeel Groep). Dit nieuw plan zal daarentegen geen enkel effect hebben op het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep.

Rekening houdend met de vorderingsstaat van de lopende dossiers en de evaluatie van de huidige crisis, is het investeringsbudget voor 2020 dat op 13.02.2020 werd gepubliceerd (en gedetailleerd werd in het jaarlijks financieel verslag 2019 – zie ook sectie 11 hierna) reeds overstegen. De doelstelling van de groep is voortaan geschat op 650 miljoen EUR, terwijl deze van de desinvesteringen 37 miljoen EUR is (zie sectie 11).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

Op basis van de op heden beschikbare informatie en de evolutie van de huidige crisis, zou het voor 2020 gebudgetteerde niveau van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep slechts beperkt beïnvloed zijn door de huidige Europese situatie (zoals aangekondigd werd in de persberichten van 09.04.2020, 28.04.2020 en 30.07.2020); het zou bovendien de marge tussen 6,60 en 6,85 EUR/aandeel liggen (tegenover 7,10 EUR/aandeel geschat op 13.02.2020). Op basis van de prognoses kan het brutodividend van 5,80 EUR per aandeel voor het boekjaar 2020, betaalbaar in 2021, bevestigd worden.

Anderzijds vermeldt het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen dat het werd opgesteld rekening houdend met de 'materiële waarderingsonzekerheid, zoals bepaald door de RICS-normen en overeenkomstig het door het 'Royal Institute of Chartered Surveyors' ('RICS') op 02.04.2020 gepubliceerde 'Valuation Practice Alert'.

15. Agenda van de aandeelhouder

Gebeurtenis	Datum
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2020	25.02.2021
Publicatie van het universeel registratiedocument met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het duurzaamheidsverslag	09.04.2021
Kwartaalinformatie: resultaten op 31.03.2021	28.04.2021
Gewone Algemene Vergadering voor 2020	12.05.2021
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30.06.2021	28.07.2021
Kwartaalinformatie: resultaten op 30.09.2021	27.10.2021
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2021	24.02.2022

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

Voor alle informatie:

Jochem Binst
Head of External Communication & IR
Tél. : +32 2 373 60 32
jbinst@cofinimmo.be

Lynn Nachtergaele
Investor Relations Officer
Tél. : +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, Spanje en Finland, met een waarde van meer dan 4,6 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 2,7 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 18.11.2020 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo 3,5 miljard EUR. De vennootschap past een investeringsbeleid toe dat gericht is op het aanbieden van een maatschappelijk verantwoorde langetermijninvestering met laag risico die een regelmatig, voorspelbaar en groeiend dividend genereert.



www.cofinimmo.com

Volg ons op:



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

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

A. NETTORESULTAAT	30.09.2020	30.09.2019
Huurinkomsten	186.372	171.702
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	7.083	6.588
Met verhuur verbonden kosten	-1.966	632
Nettohuurresultaat	191.488	178.922
Recuperatie van vastgoedkosten	264	227
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	30.341	38.375
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huurovereenkomst	-22	-972
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-33.319	-45.362
Vastgoedresultaat	188.752	171.191
Technische kosten	-2.128	-4.420
Commerciële kosten	-1.867	-1.223
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2.546	-3.199
Beheerkosten vastgoed	-17.446	-15.324
Vastgoedkosten	-23.986	-24.165
Operationeel vastgoedresultaat	164.766	147.025
Algemene kosten van de vennootschap	-7.477	-6.567
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	157.289	140.458
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	3.462	2.327
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	191	69.757
Ander resultaat op de portefeuille	-26.785	-11.331
Operationeel resultaat	134.157	201.210
Financiële inkomsten	6.230	7.320
Netto-interestkosten	-18.015	-18.270
Andere financiële kosten	-550	-427
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-21.450	-47.083
Financieel resultaat	-33.785	-58.459
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	291	-69
Resultaat vóór belastingen	100.662	142.682
Vennootschapsbelasting	-3.555	-4.339
Exit taks	-706	-416
Belastingen	-4.261	-4.755
Nettoresultaat	96.401	137.927
Minderheidsbelangen	2.562	-4.348
Nettoresultaat – aandeel Groep	98.963	133.579
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*	137.917	121.350
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep	-20.251	-47.443
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	-18.704	59.672

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 19.11.2020, 17:40 CET

B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN DE RESULTATENREKENING	30.09.2020	30.09.2019
Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures;	0	0
Impact van de in resultaat opgenomen afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is geëindigd	0	0
Converteerbare obligaties	2.725	-8.421
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening	2.725	-8.421
Minderheidsbelangen	0	0
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel Groep	2.725	-8.421

C. GLOBAAL RESULTAAT	30.09.2020	30.09.2019
Gloaal resultaat	99.126	129.506
Minderheidsbelangen	2.562	-4.348
Gloaal resultaat – aandeel Groep	101.688	125.158