

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

## Jaarresultaten 2019

### Resultaten hoger dan de vooruitzichten:

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep: 166 miljoen EUR (145 miljoen EUR op 31.12.2018), hetzij een stijging van 15% of 6,81 EUR per aandeel (6,55 EUR per aandeel op 31.12.2018), hoger dan de vooruitzichten en het vorige boekjaar
- Nettoresultaat - aandeel Groep: 205 miljoen EUR (146 miljoen EUR op 31.12.2018), een stijging van 41%
- Brutodividend voor het boekjaar 2019, betaalbaar in 2020: 5,60 EUR per aandeel, hoger ten opzichte van 2018

### Strategie

- ESG: Vermindering met 30% (ten opzichte van het niveau van 2017) van de energie-intensiteit van de portefeuille tegen 2030 om 130 kWh/m<sup>2</sup> te bereiken, doelstelling opgesteld volgens de *science-based targets*-methode
- Versnelde investeringen in zorgvastgoed:
  - 491 miljoen EUR aan investeringen in zorgvastgoed en eerste investeringen in Spanje
  - Met 2,4 miljard EUR vertegenwoordigt zorgvastgoed meer dan 56% van de portefeuille, die 4,2 miljard EUR bereikt (een groei van 14%)
- Heroriëntatie van de kantorenportefeuille: twee verwervingen in het Central Business District van Brussel (CBD) voor 22 miljoen EUR, en negen verkopen in de gedecentraliseerde zone van Brussel voor 73 miljoen EUR

### Solide operationele prestaties:

- Stijging van de brutohuurinkomsten met 9,7% tijdens de 12 voorbije maanden (of 2,1% bij ongewijzigde samenstelling)
- Stijging van de bezettingsgraad: 97,0% (95,8% op 31.12.2018)
- Bijzonder lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 12 jaar, in toename ten opzichte van 31.12.2018

### Beheer van de financiële structuur:

- Kapitaalverhogingen door inbreng in natura voor een totaal van bijna 300 miljoen EUR in drie operaties
- Uitbreiding van het handelspapierprogramma tot 800 miljoen EUR (voorheen 650 miljoen EUR)
- Vervroegde herfinanciering en uitbreiding van de gesyndiceerde lening (400 miljoen EUR tegenover 300 miljoen EUR voordien)
- Afsluiting van een nieuwe *Green & Social Loan* van 40 miljoen EUR
- Verminderde gemiddelde schuldenlast: 1,4% (1,9% op 31.12.2018)
- Schuldratio: 41,0% (43,0% op 31.12.2018)

### Vooruitzichten voor 2020:

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep: 7,10 EUR/aandeel, rekening houdend met een bruto investeringsprogramma momenteel geschat op 375 miljoen EUR voor 2020
- Brutodividend voor het boekjaar 2020, betaalbaar in 2021: 5,80 EUR/aandeel, in toename ten opzichte van 2019

**Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo:** "2019 eindigt met zeer goede resultaten die, zoals vorig jaar, hoger liggen dan de vooruitzichten. Naast een verbetering van onze bezettingsgraad, noteren wij opnieuw een versnelling van de investeringen in zorgvastgoed. Nadat 300 miljoen EUR in 2018 werd geïnvesteerd, heeft de groep in 2019 bijkomend meer dan 490 miljoen EUR in deze sector geïnvesteerd. Deze sterke versnelling illustreert duidelijk onze wil om het leiderschap in zorgvastgoed in Europa te bestendigen. Tegelijkertijd blijven wij onze kantorenportefeuille meer in evenwicht brengen door onze investeringen verder in het Central Business District van Brussel te centraliseren en versterken wij onze ambitie op het vlak van Environment, Social and Governance, met de lancering van het project 30<sup>3</sup> die een bijkomende vermindering van de energie-intensiteit van onze portefeuille met 30% tegen 2030 viseert, om 130 kWh/m<sup>2</sup> te bereiken."

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

1.	Samenvatting van de activiteiten sinds 01.01.2019 .....	3
2.	Geconsolideerde kerncijfers .....	5
2.1.	Algemene gegevens .....	5
2.2.	Gegevens per aandeel .....	6
2.3.	Prestatie-indicatoren overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel .....	7
3.	Evolutie van de portefeuille .....	7
4.	Voornaamste gebeurtenissen in 2019 .....	9
4.1.	Zorgvastgoed in België .....	9
4.2.	Zorgvastgoed Frankrijk .....	11
4.3.	Zorgvastgoed in Nederland .....	12
4.4.	Zorgvastgoed in Duitsland .....	16
4.5.	Zorgvastgoed in Spanje .....	19
4.6.	Vastgoed van distributienetten .....	21
4.7.	Kantoren .....	22
4.8.	Publiek-Private Samenwerkingen .....	26
5.	Gebeurtenissen na 31.12.2019 .....	27
6.	Operationele resultaten .....	28
6.1.	Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten) .....	28
6.2.	Belangrijkste huurders .....	29
6.3.	Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten .....	29
6.4.	Looptijd van de portefeuille .....	30
6.5.	Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille .....	30
7.	Beheer van de financiële middelen .....	31
7.1.	Financieringsactiviteiten in 2019 .....	31
7.2.	Structuur van de schuld .....	32
7.3.	Liquide middelen .....	34
7.4.	Schuldgraad .....	34
7.5.	Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden .....	34
7.6.	Gemiddelde schuldenlast .....	35
7.7.	Financiële rating .....	36
7.8.	Bevoorrechte aandelen .....	36
8.	<i>Environment, Social and Governance (ESG)</i> .....	38
8.1.	Strategie .....	38
8.2.	<i>Global Compact</i> van de Verenigde Naties .....	38
8.3.	Referenties, ratings en certificaten .....	38
8.4.	Voorbeeldgebouwen .....	40
8.5.	<i>Human resources</i> beheer .....	41
9.	Andere gebeurtenissen .....	41
10.	Samenvatting van de geconsolideerde resultaten en rekeningen op 31.12.2019 .....	41
10.1.	Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1.000 EUR) .....	42
10.2.	Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR) .....	45
11.	Vastgoedportefeuille .....	47
12.	Vooruitzichten 2020 .....	49
12.1.	Investeringsprogramma .....	49
12.2.	Samenstelling van de portefeuille en vooruitzichten betreffende de roerende voorheffing .....	51
12.3.	Nettoresultaat van de kernactiviteiten en dividend per aandeel .....	51
13.	Informatie betreffende de aandelen en obligaties .....	52
13.1.	Beursprestatie .....	52
13.2.	Dividend van het boekjaar 2019 .....	54
13.3.	Aandeelhouderstructuur op 31.12.2019 .....	54
14.	Corporate Governance .....	55
14.1.	Hernieuwing van het mandaat van een bestuurder .....	55
14.2.	Benoeming van een nieuwe bestuurder .....	55
14.3.	Buitengewone algemene vergadering van 15.01.2020 .....	55
15.	Voornaamste risico's en onzekerheden .....	55
16.	Agenda 2020 van de aandeelhouder .....	56

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

## 1. Samenvatting van de activiteiten sinds 01.01.2019

Al meer dan 35 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed. Cofinimmo houdt voeling met maatschappelijke evoluties en heeft het permanente doel om hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen ter beschikking te stellen ('*Caring, Living and Working – Together in Real Estate*'). Dankzij haar expertise heeft Cofinimmo doorheen het jaar 2019 haar leiderschap in zorgvastgoed in Europa versterkt.

Dit kwam tot uiting in een nieuwe versnelling (na deze van 2018) van de groei van de groep in zorgvastgoed die er 491 miljoen in één jaar in investeerde. Dit volume is bijna vijf maal de gemiddelde investering van de boekjaren vóór 2018. Cofinimmo heeft aldus meerdere investeringen gedaan in verschillende subsectoren van de zorgvastgoedsector in België, Frankrijk, Duitsland en Nederland. Deze omvatten de verwerving van 15 sites tijdens twee transacties in België op eenzelfde dag, met name 26.06.2019. Bovendien werden er vijf bouw-, uitbreidings- of renovatieprojecten opgeleverd in België, Frankrijk en Nederland. Bovendien heeft de groep haar intrede gemaakt in Spanje met een eerste programma van vijf bouwprojecten voor een totaal investeringsbudget van ongeveer 45 miljoen EUR. Deze projecten zijn reeds voorverhuurd aan CLECE, een van de grootste uitbaters in Spanje. Als gevolg van deze verrichtingen vertegenwoordigt het zorgvastgoed (2,4 miljard EUR, een stijging met 27% ten opzichte van 31.12.2018) meer dan 56% van de portefeuille van de groep, die op 4,2 miljard EUR komt (een groei van 14%).

In de kantorensector voert Cofinimmo haar strategie door om het globale evenwicht van de kantorenportefeuille te verbeteren door het aandeel van de portefeuille dat wordt geïnvesteerd in de gedecentraliseerde zone te verminderen ten voordele van gebouwen in het Central Business District van Brussel (CBD). Zo heeft de groep negen gebouwen in de gedecentraliseerde zone van Brussel verkocht voor 73 miljoen EUR, waaronder de site Vorst 23/25. In het CBD heeft Cofinimmo een vruchtgebruik over 15 jaar ondertekend voor het volledige Quartz gebouw, dat momenteel in herontwikkeling is. Zij heeft ook twee vennootschappen verworven die elk een kwalitatief en ideaal gelegen kantoorgebouw bezitten.

Parallel met de implementatie van haar investeringsbeleid, benadrukte Cofinimmo haar ambities omtrent *Environment, Social and Governance* (ESG) met de lancering van het project 30<sup>3</sup> die een vermindering van de energie-intensiteit van haar portefeuille met 30% tegen 2030 viseert om 130 kWh/m<sup>2</sup> te bereiken. Deze doelstelling die het niveau van 2017 als referentie gebruikt, werd vastgelegd volgens de *science-based targets*-methode. Hierdoor kon Cofinimmo de te leveren inspanningen objectiveren die bijdragen tot de wereldwijde doelstelling om de opwarming van de aarde tot 1,5°C te beperken. Dit vloeit voort uit de vele initiatieven inzake duurzaamheid die Cofinimmo al meer dan tien jaar inleidde en is een actieve deelname aan de Overeenkomst van Parijs, afgesloten op COP21.

De financiering van de vennootschap werd ook gekenmerkt door enkele grote transacties sinds het begin van het jaar: Naast de kapitaalverhogingen door inbreng in natura voor bijna 300 miljoen EUR, heeft Cofinimmo haar handelspapierprogramma uitgebreid tot 800 miljoen EUR (voorheen 650 miljoen EUR). Zij heeft ook haar gesyndiceerde lening vervroegd geherfinancierd en verhoogd naar 400 miljoen EUR (voorheen 300 miljoen EUR), en de vervaldatum verlengd tot 2024 (voorheen 2021). Cofinimmo heeft eveneens een nieuwe *Green & Social Loan* van 40 miljoen EUR afgesloten, waardoor de in 2016 uitgegeven *Green & Social Bond* van 55 miljoen versterkt wordt.

Dankzij de dynamiek die Cofinimmo heeft aangetoond op het vlak van investeringen en financiering (daling van de gemiddelde kost van de schuld tot 1,4%, gekoppeld aan een efficiënt beheer van de bestaande portefeuille (stijging van de brutohuurinkomsten met 2,1% bij ongewijzigde samenstelling, operationele marge op 82,6%), heeft zij een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep kunnen realiseren van 166 miljoen EUR (hetzij 6,81 EUR per aandeel), tegenover 145 miljoen EUR (hetzij 6,55 EUR per aandeel) op 31.12.2018. Dit is een stijging van 15% en van 4% in EUR per aandeel, hetgeen de vooruitzichten en het vorige boekjaar overstijgt, en rekening houdt met de uitgifte van aandelen n.a.v. de kapitaalverhoging van juli 2018, alsook met de inbrengen in natura van april en juni laatstleden. Het nettoresultaat – aandeel Groep bedraagt 205 miljoen EUR (hetzij 8,37 EUR per aandeel) op 31.12.2019, tegenover 146 miljoen EUR (hetzij 6,58 EUR per aandeel) op 31.12.2018. Dit is een stijging van 41% in EUR (of 27% in EUR per aandeel).

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

Dankzij deze resultaten kan bevestigd worden dat de Raad van bestuur aan de Gewone Algemene Vergadering van 13.05.2020 een brutodividend van 5,60 EUR per aandeel zal voorstellen voor het boekjaar 2019, betaalbaar in mei 2020.

Behoudens onvoorziene gebeurtenissen bedragen de vooruitzichten voor het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep 7,10 EUR per aandeel voor het boekjaar 2020, terwijl het brutodividend betaalbaar in 2021 vooropgesteld wordt op 5,80 EUR per aandeel, rekening houdend met een bruto investeringsprogramma momenteel geschat op 375 miljoen EUR voor 2020.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

**2. Geconsolideerde kerncijfers**

**2.1. Algemene gegevens**

<b>(x 1.000.000 EUR)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	4.247	3.728
<b>(x 1.000 EUR)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Vastgoedresultaat	234.615	211.729
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	193.829	173.923
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep	166.498	145.004
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	-24.184	- 3.353
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	62.301	3.962
Nettoresultaat – aandeel Groep	204.615	145.613
Operationele marge*	82,6%	82,1%
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* <sup>1</sup>	0,97%	1,01%
Gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten <sup>2</sup> (in jaren)	12	11
Bezettingsgraad <sup>3</sup>	97,0%	95,8%
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille <sup>4</sup>	6,2%	6,5%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille <sup>5</sup>	5,8%	5,9%
Schuldgraad <sup>6</sup>	41,0%	43,0%
Gemiddelde schuldenlast <sup>7</sup>	1,4%	1,9%
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	4	4

De Alternatieve Prestatie-indicatoren (Alternative Performance Measures - APM) zoals bepaald door de European Securities and Markets Authority (ESMA) zijn bij hun eerste verschijning in het tekstgedeelte van dit persbericht aangeduid met een asterisk (\*). De definitie en de gedetailleerde berekening kunnen op de website van Cofinimmo worden geraadpleegd ([www.cofinimmo.com/investeerd/verslagen-presentaties](http://www.cofinimmo.com/investeerd/verslagen-presentaties)).

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

<sup>2</sup> Tot aan de eerste opzegingsmogelijkheid voor de huurder.

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

<sup>4</sup> Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille (inclusief transactiekostenkosten), exclusief projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop.

<sup>5</sup> Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand en verminderd met de rechtstreekse kosten, gedeeld door de waarde van de portefeuille inclusief notariële kosten en registratierechten, exclusief projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop.

<sup>6</sup> Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving: (Financiële en andere schulden / Totaal der activa).

<sup>7</sup> Bankmarges inbegrepen.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

**2.2. Gegevens per aandeel**

(in EUR)	31.12.2019	31.12.2018
<b>Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*</b>	<b>6,81</b>	<b>6,55</b>
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	-0,99	-0,15
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	2,55	0,18
<b>Nettoresultaat - aandeel Groep*</b>	<b>8,37</b>	<b>6,58</b>

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	31.12.2019	31.12.2018
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in reële waarde <sup>1</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2018*	95,02	85,34
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in investeringswaarde <sup>2</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2018*	99,90	90,04

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	31.12.2019	31.12.2018
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief in reële waarde <sup>1</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2018	94,92	85,20
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in investeringswaarde <sup>2</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2018	99,71	89,90

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 31.12.2018 en op 31.12.2019 aangezien ze een winstbevorderende impact zouden hebben gehad. Daarentegen werden 27.345 eigen aandelen van het *stock option plan* opgenomen bij de berekening van hogervermelde indicator in 2019 (tegenover 34.350 in 2018) aangezien ze een verwaterende impact hadden.

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

<sup>2</sup> Investeringswaarde: vóór aftrek van de transactiekosten.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

**2.3. Prestatie-indicatoren overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel<sup>1</sup>**

(in EUR per aandeel)	31.12.2019	31.12.2018
EPRA Resultaat*	6,81	6,55
EPRA verwaterd resultaat*	6,80	6,54
(in EUR per aandeel)	31.12.2019	31.12.2018
EPRA Netto-Actiefwaarde (NAW)*	100,69	94,76
EPRA Aangepaste NAW (NNNAW)*	97,56	92,48
	31.12.2019	31.12.2018
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)*	5,6%	5,6%
EPRA Aangepast NIR*	5,6%	5,7%
EPRA Huurleegstand*	3,0%	4,3%
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)*	22,2%	23,2%
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)*	18,0%	19,1%

Overeenkomstig de *EPRA Best Practice Recommendations* werden de in 2011 uitgegeven OTA en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties niet opgenomen in de berekening van het EPRA Verwaterd resultaat, de EPRA NAW en de EPRA NNNAW op 31.12.2019 en 31.12.2018, aangezien ze op deze data winstbevorderend waren.

**3. Evolutie van de portefeuille**

Naar aanleiding van de transacties die op de volgende bladzijden worden beschreven, bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ongeveer 4,2 miljard EUR.

Sector	Netto investeringen/ desinvesteringen in de loop van 2019	Netto investeringen/ desinvesteringen in de loop van het vierde kwartaal van 2019	Reële waarde op 31.12.2019	Referentie
Zorgvastgoed	464 miljoen EUR <sup>2</sup>	19 miljoen EUR	2,4 miljard EUR	4.1 à 4.5
Distributienetten	-2 miljoen EUR	1 miljoen EUR	0,6 miljard EUR	4.6
Kantoren	-29 miljoen EUR	-45 miljoen EUR	1,3 miljard EUR	4.7
<b>TOTAAL</b>	<b>433 miljoen EUR</b>	<b>-25 miljoen EUR</b>	<b>4,2 miljard EUR</b>	/

<sup>1</sup> Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door publieke instanties. De Commissaris heeft nagegaan of de gegevens 'EPRA Resultaat', 'EPRA NAW', 'EPRA NNNAW' en 'EPRA Kostratio' werden berekend volgens de definities van de *EPRA Best Practices Recommendations* en of de financiële gegevens die gebruikt werden bij de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de geauditeerde geconsolideerde jaarrekeningen zijn opgenomen.

<sup>2</sup> Waarvan 459 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen en 5 miljoen EUR aan leasingvorderingen.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

De opdeling van de portefeuille per activiteitensector en per subsector, is als volgt:

Sector	Subsector	Aantal bedden (afgerond)	Reële waarde (%)
<b>Zorgvastgoed</b>		<b>17.800</b>	<b>56%</b>
	Zorgcentra - cure <sup>1</sup>	2.200	7%
	Eerstelijnszorg <sup>2</sup>	-	2%
	Zorgcentra - care <sup>3</sup>	15.600	44%
	Overige <sup>4</sup>	-	3%
<b>Vastgoed van distributienetten</b>		-	<b>13%</b>
	Pubstone	-	10%
	Cofinimur I	-	3%
<b>Kantoren</b>		-	<b>31%</b>
	Brussel CBD	-	14%
	Brussel gedecentraliseerd	-	9%
	Brussel periferie/satellieten	-	3%
	Antwerpen	-	2%
	Overige regio's	-	3%

De geografische uitsplitsing van de portefeuille ziet er als volgt uit:

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

<sup>1</sup> Klinieken voor acute zorg, revalidatieklinieken en psychiatrische klinieken.

<sup>2</sup> Eerstelijnszorgcentra.

<sup>3</sup> Woonzorgcentra, assistentiewoningen en zorgcentra voor personen met een beperking.

<sup>4</sup> Sport- en wellnesscentra

<sup>5</sup> Het bouwproces van een woonzorgcentrum is van start gegaan in Vigo, Oleiros en Cartagena (Spanje). Op 31.12.2019 bedroeg de totale reële waarde van de zorgvastgoedportefeuille in Spanje 0,3%.



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

#### 4. Voornaamste gebeurtenissen in 2019

##### 4.1. Zorgvastgoed in België

- **Investerings in 2019: 302 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2019: 15 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 31.12.2019: 1.214 miljoen EUR (72 sites)**

Cofinimmo's zorgvastgoedportefeuille in België vertegenwoordigt een reële waarde van 1,2 miljard EUR. In de loop van 2019 investeerde Cofinimmo hierin 302 miljoen EUR en verkocht het voor 15 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

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

De eerste fase van de werken (uitbreiding van ongeveer 5.000 m<sup>2</sup>) van het woonzorgcentrum Zonneweelde in Rijmenam werd begin 2019 opgeleverd. Het budget bedroeg minder dan 8 miljoen EUR. De site heeft nu een bovengrondse oppervlakte van 15.000 m<sup>2</sup> en telt ongeveer 200 bedden. Het wordt ter beschikking gesteld van Senior Living Group (groep Korian) in het kader van een triple netto<sup>1</sup>-huurovereenkomst. Het initieel brutohuurrendement van de uitbreiding bedraagt ongeveer 6%. Een tweede fase (gedeeltelijke renovatie van het oorspronkelijke gebouw), voor een budget van ongeveer 6 miljoen EUR, zou tegen het eerste kwartaal van 2021 moeten klaar zijn.

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

De uitbreidingswerken van het woonzorgcentrum De Nootelaer in Keerbergen werden opgeleverd in februari 2019. Het budget bedroeg minder dan 3 miljoen EUR. De site heeft nu een bovengrondse oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> en telt ongeveer 40 bedden. Het wordt ter beschikking gesteld van Senior Living Group (groep Korian) in het kader van een triple netto<sup>1</sup>-huurovereenkomst. Het initieel brutohuurrendement van de uitbreiding bedraagt ongeveer 6,5%.

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

Op 10.01.2019 verkocht Cofinimmo het gebouw met assistentiewoningen naast het woonzorgcentrum op de site 't Smeedeshof voor 16 miljoen EUR, een iets hoger bedrag dan de laatste reële waarde (op 31.12.2018) bepaald door de onafhankelijke deskundige van Cofinimmo.

<sup>1</sup> De verzekeringen, belastingen en onderhoudskosten zijn ten laste van de huurder.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

- **Verwerving van 15 woonzorgcentra in België via inbrengen in natura**

Op 26.06.2019 sloot Cofinimmo overeenkomsten af betreffende de verwerving van 15 woonzorgcentra in België. Deze operatie gebeurde via de inbreng in natura van de aandelen van een vennootschap die eigenaar is van zeven gebouwen enerzijds, en via de inbreng in natura van de acht andere gebouwen anderzijds. De conventionele waarde voor de berekening van de prijs van de aandelen en de waarde van de gebouwen bedroegen samen 297 miljoen EUR. De inbrengen in natura beliepen 270.446.932 EUR. In dit kader werden 2.617.051 nieuwe gewone aandelen uitgegeven.

De sites hebben samen een totale bovengrondse oppervlakte van ongeveer 100.000 m<sup>2</sup>. Ze hebben een capaciteit van 1.576 eenheden, waarvan 1.480 bestemd zijn voor zeer afhankelijke senioren en 96 eenheden voorzien voor senioren die zelfstandig willen wonen, door een beroep te doen op zorgen en diensten op aanvraag. De sites zijn verspreid over Vlaanderen, Wallonië en Brussel.

De portefeuille bestaat uit een reeks zeer recente gebouwen: ongeveer de helft is minder dan vier jaar oud en twee derde is jonger dan tien jaar. Dit resulteert in goede energieprestaties. Enkele gebouwen zijn uitgerust met een geavanceerd ventilatiesysteem met dubbele flux voor luchtaanvoer en -afvoer (D-ventilatiesysteem) en één gebouw is zelfs volledig passief. Verschillende gebouwen zijn uitgerust met innovaties die het comfort van de bewoners verbeteren. De gebouwen zijn goed bereikbaar met het openbaar vervoer; ze zijn in het groen gelegen of hebben een tuin.

Cofinimmo heeft aldus vijf nieuwe uitbaters verwelkomd. Care-Ion baat negen woonzorgcentra uit in België met 1.123 bedden en telt 630 medewerkers. Het doel van de groep is de nodige infrastructuur te ontwikkelen voor verschillende woon- en zorgentiteiten in België. Dat gebeurt door de renovatie en uitbreiding van bestaande activa, maar ook door de bouw van nieuwe centra. Vlietoever, 't Hofke en Zwaluw baten vijf sites en één kinderdagverblijf uit, goed voor ongeveer 300 eenheden in woonzorgcentra en assistentiewoningen. Vulpia is één van de grootste Belgische spelers in de ouderenzorg. Tot op heden bezat Cofinimmo nog geen enkel gebouw dat door deze exploitant werd uitgebaat. Senior Living Group (Korian) en Armonea daarentegen werken al jarenlang samen met Cofinimmo.

Met de uitbaters werden triple netto<sup>1</sup>-overeenkomsten afgesloten met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 26 jaar. De huur zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de Belgische consumentenprijsindex. Het initieel brutorendement bedraagt ongeveer 4,5%, wat in lijn ligt met de huidige marktvoorwaarden en de kwaliteit van de woonzorgcentra.

<sup>1</sup> De verzekeringen, de belastingen en het onderhoud zijn ten laste van de huurder.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

**4.2. Zorgvastgoed Frankrijk**

- **Investerings in 2019: 6 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2019: 3 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 31.12.2019: 380 miljoen EUR (48 sites)**

Cofinimmo bezit in Frankrijk vastgoedbeleggingen in zorgvastgoed voor een reële waarde van 380 miljoen EUR en leasingvorderingen voor 21 miljoen EUR. Tijdens 2019 investeerde Cofinimmo er 6 miljoen EUR en realiseerde een verkoop van 3 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Oplevering van de renovatie- en uitbreidingswerken van een nazorg- en revalidatiekliniek (SSR) in Esvres-sur-Indre<sup>1</sup>**

Op 08.02.2019 zijn de renovatie- en uitbreidingswerken van de nazorg- en revalidatiekliniek (Soins de Suite et de Réadaptation) Domaine de Vontes in Esvres-sur-Indre opgeleverd. Ter herinnering: Cofinimmo ondertekende op 14.06.2016 een samenwerkingsovereenkomst met de uitbater Inicéa voor de bouw van een uitbreiding van ongeveer 2.200 m<sup>2</sup> en de renovatie van de bestaande instelling. Het totale budget van de werken bedroeg 8 miljoen EUR. Bij de oplevering van de werken heeft Cofinimmo met de uitbater Inicéa een dubbel netto<sup>2</sup>-huurovereenkomst van 12 jaar. Het initieel brutohuurrendement op de werken bedraagt ongeveer 6%.

- **Oplevering van de werken van de nazorg- en revalidatiekliniek (SSR) in Chalon-sur-Saône**

Op 01.04.2019 werden de bouwwerken van de nazorg- en revalidatiekliniek in Chalon-sur-Saône opgeleverd zoals voorzien. Ter herinnering: het ziekenhuis werd in augustus 2018, in toekomstige staat van voltooiing, verworven voor een bedrag van ongeveer 20 miljoen EUR. De instelling biedt een opvangcapaciteit van ongeveer 130 bedden, over een nuttige oppervlakte van bijna 9.300 m<sup>2</sup>, uitgebaat door het Franse Rode Kruis. Het omvat een dienst neurologie, pulmonologie en cardiologie en een neurovegetatieve dienst.

- **Verkoop van een psychiatrische kliniek in Cambes**

Cofinimmo is op 17.12.2019 overgegaan tot de verkoop van de psychiatrische kliniek Horizon 33 te Cambes, in het departement Gironde voor meer dan 3 miljoen EUR. Dit bedrag is in lijn met de laatste reële waarde die de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo bepaalde vóór de verkoop (op 30.09.2019).

<sup>1</sup> Zie ook het persbericht van 25.07.2016 op de website.

<sup>2</sup> De eigenaar draagt voornamelijk de onderhoudskosten van het dak en van de structuur van het gebouw.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

**4.3. Zorgvastgoed in Nederland**

- **Investeringen in 2019: 76 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2019: 9 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 31.12.2019: 290 miljoen EUR (39 sites)**

De Nederlandse zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 290 miljoen EUR. In de eerste helft van 2019 investeerde Cofinimmo hierin 76 miljoen EUR en verkocht er voor 9 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Velp**

Op 01.02.2019 verwierf Cofinimmo via haar dochteronderneming Superstone NV het woonzorgcentrum Kastanjehof voor ongeveer 4 miljoen EUR. De instelling ligt in een residentiële wijk in Velp, op amper vijf kilometer van Arnhem, een stad met bijna 160.000 inwoners in de provincie Gelderland. De verkoper is Triodos Vastgoedfonds NV.

Het gebouw werd opgetrokken in 2012, telt een bovengrondse oppervlakte van om en bij de 1.800 m<sup>2</sup> en biedt plaats aan 30 bewoners. Het beschikt bovendien over het energielabel A++. Het gebouw is ontworpen en volledig uitgerust voor residenten met oriëntatieproblemen en/of dementie.

Het gebouw is verhuurd aan Stichting Attent Zorg en Behandeling, waarmee Cofinimmo een dubbel netto<sup>1</sup>-huurovereenkomst met een resterende looptijd van negen jaar. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement bedraagt ongeveer 5,5%.

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

Op 01.02.2019 werden de bouwwerken van een zorgcentrum voor personen met een verstandelijke beperking in Gorinchem, in de provincie Zuid-Holland, opgeleverd. Ter herinnering, Cofinimmo verwierf begin oktober 2017 een stuk grond voor de bouw van dit vastgoed<sup>2</sup>. Het centrum beschikt over een capaciteit van ongeveer 40 bedden, verdeeld over een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 2.500 m<sup>2</sup>. Het totale budget van de werkzaamheden bedroeg 4 miljoen EUR. De instelling wordt uitgebaat door de Nederlandse Stichting Philadelphia Zorg, waarmee Cofinimmo een dubbel netto<sup>1</sup>-huurovereenkomst met een looptijd van 15 jaar heeft afgesloten. Het initieel brutohuurrendement bedraagt ongeveer 6,5%.

- **Verkoop van een woonzorgcentrum in Utrecht**

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

<sup>1</sup> De eigenaar draagt voornamelijk de onderhoudskosten van het dak en van de structuur van het gebouw.

<sup>2</sup> Zie ook het persbericht van 08.02.2018 op de website.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

- **Verwerving van een zorgvastgoedsite in Dokkum**

Op 09.04.2019 verwierf Cofinimmo de zorgvastgoedsite Sionsberg in Dokkum, in de Nederlandse provincie Friesland, voor een bedrag van ongeveer 8 miljoen EUR. De site omvat twee delen: het hoofdgebouw 'Sionskliniek', gebouwd in 1980 en oorspronkelijk een ziekenhuis, en het gebouw 'Hoed', gebouwd in 2008. In 2015 werd de ziekenhuissite omgevormd tot een *medical office building* met een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 15.000 m<sup>2</sup>. Het centrum is volledig in gebruik en biedt een waaier aan professionele zorgverlening en diensten: huisartsen, apotheek, fysiotherapie, polikliniek, diëtisten, revalidatiezorg enz.

Cofinimmo en de Stichting Vastgoed DC Dokkum hebben een dubbel netto<sup>1</sup>-huurovereenkomst (*masterlease*) afgesloten. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. De huurovereenkomst heeft een looptijd van 15 jaar. Het totale budget van de werken is geraamd op minder dan 5 miljoen EUR, waarvan het grootste deel in de komende drie jaar zal gebruikt worden. Rekening houdend met dit investeringsprogramma zal het brutorendement van de site iets hoger liggen dan 7%.

- **Verwerving van een zorgvastgoedsite in Den Haag**

Op 13.06.2019 heeft Cofinimmo via een dochtervennootschap het in 2004 gebouwde zorgcomplex Nebo in Den Haag (NL) verworven voor ongeveer 22 miljoen EUR. Het zorgcomplex Nebo ligt in de statige wijk Benoordenhout, een bosrijke, residentiële buurt van de stad Den Haag. Het bevindt ligt vlakbij de Amerikaanse ambassade en het Clingendael-instituut. Den Haag telt meer dan 500.000 inwoners en maakt deel uit van de Randstad<sup>2</sup>. Het gebouw is opgetrokken in een imposante architecturale stijl, in harmonie met de bouwstijl van de omliggende woningen. Het telt een bovengrondse oppervlakte van bijna 8.700 m<sup>2</sup> en biedt ongeveer 115 bedden aan. Nebo is ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

Nebo biedt zorg aan dementerende ouderen en aan ouderen die fysiek niet in staat zijn om voor zichzelf te zorgen. De instelling biedt eveneens een geriatrisch revalidatieprogramma aan om patiënten te helpen zo snel mogelijk naar huis terug te keren.

Cofinimmo heeft, via haar dochtervennootschap Superstone NV, de huurovereenkomst met Saffier overgenomen. Het gaat om een dubbel netto<sup>1</sup>-overeenkomst met een resterende looptijd van 10 jaar. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement bedraagt 5%, wat in lijn ligt met de kwaliteit van de locatie.

Saffier ondersteunt (oudere) mensen zodat ze zich verder kunnen ontplooiën, zowel thuis als in een van haar instellingen. Deze centra bieden gespecialiseerde verzorging en behandelingen aan afhankelijke personen, waaronder diegenen die lijden aan chronische aandoeningen, zoals hartfalen, Parkinson, dementie, het syndroom van Korsakov of een niet aangeboren hersenletsel (NAH). De organisatie werkt met onafhankelijke teams en legt de nadruk op directe zorg met een maximale keuze- en beslissingsvrijheid voor de patiënten. Saffier biedt al sinds 1734 zorg en huisvesting aan Haagse ouderen aan. Het verstrekt momenteel intensieve verpleging en revalidatie in vijf instellingen en heeft vijf locaties voor zorg en begeleiding.

<sup>1</sup> De eigenaar draagt voornamelijk de onderhoudskosten van het dak en van de structuur van het gebouw.

<sup>2</sup> Een stedelijke agglomeratie met steden als Amsterdam, Almere, Utrecht, Rotterdam, Leiden, Den Haag, Amersfoort, Dordrecht, Hilversum en Haarlem.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

**- Verwerving van een eerstelijnszorgcentrum in Weesp**

Op 04.07.2019 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap het eerstelijnszorgcentrum Regionaal Medisch Centrum Tergooi in Weesp (NL), bij Amsterdam, voor een bedrag van ongeveer 7 miljoen EUR. Het centrum heeft een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 2.600 m<sup>2</sup>. Sinds de opening van haar gloednieuw centrum in april 2019 werd de stichting Tergooi hoofdhuurder. Cofinimmo heeft de huurovereenkomsten met de huidige huurders overgenomen. Het gaat om dubbel netto <sup>1</sup> -overeenkomsten met een gemiddelde resterende looptijd van 6 jaar. Ze worden jaarlijks geïndexeerd volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het initieel brutorendement bedraagt ongeveer 6%, wat in lijn ligt met de ligging van het gebouw.

**- Verwerving van een zorgvastgoedsite in Zoetermeer**

Op 21.08.2019 heeft Cofinimmo via dochtervennootschap Superstone NV, een revalidatiekliniek, pal in het zorghart van Zoetermeer, nabij Den Haag, voor bijna 10 miljoen EUR verworven. De kliniek werd gebouwd in 1997 en werd in 2008 met een derde verdieping uitgebreid. De instelling heeft een bovengrondse oppervlakte van ca. 9.100 m<sup>2</sup> en huisvest verschillende zorgverstrekkers. Het gebouw is uitstekend gelegen met een tramhalte op wandelafstand, op een zorgcampus waar zich onder andere het Langeland ziekenhuis bevindt, dat momenteel uitgebreid wordt (orthopedisch ziekenhuis en parking). Het beschikt over een energiecertificaat niveau A.

Cofinimmo heeft de huurovereenkomst die recentelijk werd afgesloten met WelThuis BV overgenomen. Het gaat om een triple netto<sup>2</sup> huurovereenkomst met een resterende looptijd van 10 jaar, jaarlijks geïndexeerd volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het initieel brutorendement bedraagt ruim 6%.

Het gebouw wordt verhuurd aan WelThuis BV, voor 100% dochtervennootschap van Stichting Fundis, waarmee Cofinimmo reeds samenwerkt voor de zware renovatie van een revalidatiecentrum en de afbraak en heropbouw van een woonzorgcentrum in Rotterdam<sup>3</sup>. WelThuis BV verhuurt een deel van het gebouw onder, met name aan het LangeLand ziekenhuis, GGZ Rivierduinen en Basalt Revalidatie en beheert op dezelfde site een groot woonzorgcentrum.

**- Verwerving van een eerstelijnszorgcentrum in Bergeijk**

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

Het verworven gebouw is een voormalig bankkantoor met een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 3.400 m<sup>2</sup>, dat dateert van 2001. Het ligt in het centrum van Bergeijk, een van de 'groenste dorpen van Europa'<sup>4</sup>. De renovatie zal onder meer het vernieuwen van de technische installaties van het gebouw en de inrichting van consultatieruimtes voor de verschillende zorgverstrekkers omvatten. Het zal een energielabel van niveau A verkrijgen.

<sup>1</sup> De eigenaar draagt voornamelijk de onderhoudskosten van het dak en van de structuur van het gebouw.

<sup>2</sup> De verzekeringen, de belastingen en het onderhoud worden gedragen door de huurder.

<sup>3</sup> Zie ook persbericht van 20.07.2018.

<sup>4</sup> Bergeijk heeft effectief in 2013 een gouden award in de Europese wedstrijd 'Entente Florale Europe' in de wacht gesleept.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

Maron Healthcare, herontwikkelaar en verkoper van het gebouw en partner van Cofinimmo<sup>1</sup> sinds 2016, zal deze werken uitvoeren. Cofinimmo zal de financiering voor een totaalbedrag van meer dan 2 miljoen EUR op zich nemen in het kader van een *turn-key*-overeenkomst. De werken zijn van start gegaan in het laatste kwartaal van 2019 en de oplevering ervan zal in principe in het tweede kwartaal van 2020 plaatsvinden.

Op dit ogenblik is 80% van het gebouw reeds voorverhuurd aan verschillende zorgverstrekkers. Het gaat om dubbel netto<sup>2</sup> huurovereenkomsten met een gemiddelde resterende looptijd van 15 jaar, jaarlijks geïndexeerd volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het initieel brutorendement bedraagt ongeveer 6%.

- **Verwerving van een eerstelijnszorgcentrum in Amsterdam**

Op 19.12.2019 heeft Cofinimmo, via haar dochtervennootschap Superstone N.V., het medisch centrum Ganzenhoef verworven (onder voorwaarden) voor ongeveer 6 miljoen EUR. De voorwaarden (van administratieve aard) werden in de daarop volgende dagen opgeheven.

Het gebouw werd gebouwd in Amsterdam in 2000 en werd enkele jaren geleden gerenoveerd. Het heeft een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 2.500 m<sup>2</sup> en huisvest verschillende zorgverstrekkers. Met een metrohalte op wandelafstand is het uitstekend bereikbaar. Het gebouw beschikt over energielabel A.

Het eerstelijnszorgcentrum is voor 100% verhuurd en biedt een breed scala aan professionele zorgverlening en diensten: psychologie, hartkliniek, dermatologie, revalidatie, urologie, apotheek, enz. Cofinimmo heeft de huurovereenkomsten met de huidige huurders overgenomen. Het gaat om dubbel netto<sup>2</sup> huurovereenkomsten met een resterende looptijd van 6 jaar, jaarlijks geïndexeerd volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het initieel brutorendement bedraagt ongeveer 7%.

---

<sup>1</sup> Maron Healthcare is een gespecialiseerd beheerder met wie Cofinimmo een samenwerkingsakkoord afsloot in 2016. Hij heeft als opdracht de bezettingsgraad van de verschillende eerstelijnszorgcentra in Nederland optimaal te houden en erop toe te zien dat de vertegenwoordigde beroepen en medische diensten er complementair zijn.

<sup>2</sup> De eigenaar draagt voornamelijk de onderhoudskosten van het dak en van de structuur van het gebouw.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

**4.4. Zorgvastgoed in Duitsland**

- **Investeringen in 2019: 97 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 31.12.2019: 493 miljoen EUR (38 sites)**

Cofinimmo bezit in Duitsland een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 493 miljoen EUR. In de loop van 2019 investeerde Cofinimmo er voor 97 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Cofinimmo versterkt haar Duitse team**

Om zijn groei op de Duitse markt te versterken en dieper toe te treden tot de zorgnetwerken, beschikt Cofinimmo sinds eind 2018 over een nieuwe dochtervennootschap, Cofinimmo Dienstleistungs-GmbH, gebaseerd in Frankfurt. Deze vennootschap adviseert Cofinimmo bij de groei en het beheer van zijn zorgvastgoedportefeuille in Duitsland.

De heer Marc-Philippe Goldschmidt leidt Cofinimmo Dienstleistungs-GmbH sinds januari 2019. Voordien was hij verantwoordelijk voor *corporate M&A* bij PATRIZIA Immobilien AG, na een carrière in fusies-verwervingen bij Jones Lang LaSalle en UBS.

- **Verwerving van twee woonzorgcentra in Duitsland door inbreng in natura**

De Cofinimmo Groep verwierf, via haar dochtervennootschap GECARE 1 SA, twee woonzorgcentra: *Matthäus-Stift der Diakonie* in Ingolstadt (in de deelstaat Beieren) en *Pflegewohnpark Glück im Winkel* in Neunkirchen (in de deelstaat Baden-Württemberg). Op 29.04.2019 werd een inbreng in natura van de resulterende schuldvorderingen van deze transactie uitgevoerd. De totale waarde van de goederen bedroeg ca. 29 miljoen EUR. In dit kader werden 238.984 nieuwe gewone aandelen uitgegeven.

Het eerste woonzorgcentrum ligt in Ingolstadt, een stad halfweg tussen München en Nürnberg met ruim 130.000 inwoners en thuisbasis van automerk Audi. Het heeft een bovengrondse oppervlakte van bijna 5.900 m<sup>2</sup> en beschikt over ongeveer 110 bedden. Het gebouw ligt in een residentiële wijk met een treinstation en is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Werkzaamheden ten bedrage van ongeveer 1 miljoen EUR zijn voorzien, ten laste van de inbrenger, waarna het woonzorgcentrum in totaal bijna 125 bedden over ongeveer 6.500 m<sup>2</sup>, zal aanbieden. Het gebouw wordt tot 30.04.2021 gehuurd door de uitbater Diakonie Ingolstadt. Nadien zal een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten met uitbater Domus Cura GmbH voor een periode van 25 jaar.

Het tweede woonzorgcentrum ligt in Neunkirchen (Baden-Württemberg), een gemeente in het zuidwesten van Duitsland, halfweg tussen Stuttgart en Frankfurt am Main. Het heeft een bovengrondse oppervlakte van ruim 3.500 m<sup>2</sup> en biedt 70 bedden aan. Het gebouw wordt verwarmd met een moderne verwarmingsinstallatie op houtpellets. De warmwaterproductie is voorzien op basis van zonne-energie. Uitbreidingswerken ten bedrage van ongeveer 4 miljoen EUR zijn voorzien, ten laste van de inbrenger, waarna het woonzorgcentrum in totaal 97 bedden over ongeveer 4.500 m<sup>2</sup> zal aanbieden. De instelling wordt uitgebaat door *Pflegewohnpark Glück im Winkel Betriebsgesellschaft BmbH*, een dochtervennootschap van Domus Cura GmbH. De huurovereenkomst heeft eveneens een resterende looptijd van 25 jaar.



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

De huurovereenkomsten zijn van het type *Dach und Fach*<sup>1</sup> en de huur wordt geïndexeerd op basis van de Duitse consumentenprijsindex. Het initieel brutorendement is ongeveer 6%.

**- Verwerving van een portefeuille van vier woonzorgcentra in Duitsland**

Op 30.04.2019 ondertekende de Cofinimmo Groep voor notaris een overeenkomst, onder voorwaarden, betreffende de aankoop van vier woonzorgcentra. Op 30.07.2019 werden alle voorwaarden opgeheven en werd de aankoopprijs betaald. De sites, verspreid over Duitsland, beslaan een totale bovengrondse oppervlakte van ongeveer 29.000 m<sup>2</sup> en tellen ongeveer 430 bedden. Voor alle activa werden huurovereenkomsten van het type *Dach und Fach*<sup>1</sup> met een looptijd van 25 jaar afgesloten met uitbater Curata Care Holding GmbH.

Er is ook een budget van 6 miljoen EUR voorzien voor werken. De aankoopprijs, werken inbegrepen, zal ongeveer 50 miljoen EUR bedragen. De huur wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de Duitse consumentenprijsindex. Na de werken zal het initieel brutorendement nog steeds in lijn liggen met de huidige marktomstandigheden.

	Naam van de instelling	Deelstaat	Stad	Aantal bedden
1.	Seniorenresidenz Am Burgberg	Noordrijn-Westfalen	Denklingen	96
2.	Seniorenresidenz Burg Binsfeld	Noordrijn-Westfalen	Nörvenich	109
3.	Seniorenresidenz Belvedere am Burgberg	Nedersaksen	Bad Harzburg	168
4.	Seniorenresidenz Am Schloss	Mecklenburg-Voor-Pommeren	Neustadt-Glewe	60
<b>Totaal</b>				<b>433</b>

Het woonzorgcentrum *Residenz Am Burgberg* ligt in Denklingen in de deelstaat Noordrijn-Westfalen. Het verzorgingsgebied van deze instelling telt meer dan 84.000 personen. De instelling heeft een bovengrondse oppervlakte van ruim 5.800 m<sup>2</sup> en telt ongeveer 100 bedden. Er is een budget van 3 miljoen EUR voorzien voor werkzaamheden.

Het woonzorgcentrum *Burg Binsfeld* ligt in Nörvenich in de deelstaat Noordrijn-Westfalen. Het verzorgingsgebied van deze instelling telt ruim 126.000 personen. Het gebouw heeft een bovengrondse oppervlakte van meer dan 7.600 m<sup>2</sup> en beschikt over meer dan 100 bedden. 'Burg Binsfeld' heeft een achtvorm met een gezellige binnenplaats. Cofinimmo voorziet werken voor een budget van 1 miljoen EUR.

Het woonzorgcentrum *Belvedere am Burgberg* is gelegen in Bad Harzburg (Nedersaksen). Deze gemeente met ongeveer 20.000 inwoners ligt net ten noorden van het nationaal park Harz, een natuurreservaat van bijna 25.000 hectare. Het verzorgingsgebied van dit woonzorgcentrum telt meer dan 72.000 personen; het gebouw heeft een bovengrondse oppervlakte van ruim 12.000 m<sup>2</sup> en een capaciteit van ongeveer 170 bedden. De site is prachtig geïntegreerd in de omgeving en bestaat uit meerdere gebouwen. Er wordt een budget van minder dan 2 miljoen EUR voorzien voor werken.

Het woonzorgcentrum *Am Schloss* ligt in Neustadt-Glewe in de deelstaat Mecklenburg-Voor-Pommeren). Het verzorgingsgebied van dit centrum telt meer dan 25.000 personen. De instelling heeft een totale bovengrondse oppervlakte van ongeveer 3.500 m<sup>2</sup> en telt ongeveer 60 bedden. Hier voorziet Cofinimmo een budget voor werken van minder dan 0,5 miljoen EUR.

<sup>1</sup> De eigenaar draagt voornamelijk de onderhoudskosten van het dak en van de structuur van het gebouw.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

Met Curata Care Holding GmbH heeft Cofinimmo er een nieuwe uitbater bij. Curata baat 26 woonzorgcentra uit in heel Duitsland, goed voor 2.750 bedden en stelt 2.100 personen tewerk. Curata beschikt over een sterk en verantwoordelijk directieteam. Het bedrijf is zich bewust van zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid en wil actief bijdragen aan de verbetering van sociale voorzieningen en tegelijk de toekomstige groei bevorderen.

- **Verwerving van een zorgvastgoedsite in de deelstaat Saksen**

Op 28.05.2019 ondertekende Cofinimmo een overeenkomst met voorwaarden voor de overname van het woonzorgcentrum *AZURIT Seniorenzentrum Altes Rathaus* in Chemnitz in de deelstaat Saksen voor ongeveer 14 miljoen EUR. De voorwaarden werden ondertussen bereikt en het gebouw werd in de portefeuille van Cofinimmo opgenomen op 18.07.2019.

Het woonzorgcentrum, dat in 2004 werd gerenoveerd, heeft een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 7.800 m<sup>2</sup> en telt ongeveer 140 bedden. Het is opgebouwd uit twee delen: het oorspronkelijke deel werd gebruikt als stadhuis. Na de verhuizing van de gemeentelijke diensten werd een tweede deel bijgebouwd in het kader van de omvorming tot woonzorgcentrum. Het pand is gelegen in Chemnitz, een stad met bijna 250.000 inwoners in de deelstaat Saksen. Het gebouw ligt tegenover een park en in de nabijheid van een apotheek, een bank en verschillende supermarkten.

Het woonzorgcentrum wordt uitgebaat door Azurit Rohr GmbH, waarmee Cofinimmo een *Dach und Fach*<sup>1</sup> huurovereenkomst afsloot voor een vaste looptijd van 20 jaar. De huurprijs zal jaarlijks geïndexeerd worden op basis van de Duitse consumentenprijsindex. Het initieel brutohuurrendement bedraagt ongeveer 5,5%. Dit is het vierde actief van Cofinimmo dat wordt uitgebaat door Azurit Rohr.

---

<sup>1</sup> De eigenaar draagt voornamelijk de onderhoudskosten van het dak en van de structuur van het gebouw.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

#### 4.5. Zorgvastgoed in Spanje

- **Investerings in 2019: 11 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Spanje op 31.12.2019: 11 miljoen EUR**

Cofinimmo maakte haar intrede in Spanje in september 2019 en bezit er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 11 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

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

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

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

De Cofinimmo groep heeft (via haar dochtervennootschap Gloria Health Care Properties, S.L.U.) overeenkomsten gesloten voor de verwerving van een eerste perceel in Vigo in de autonome gemeenschap Galicië in het Noordwesten van Spanje. Op dit perceel wordt momenteel een woonzorgcentrum gebouwd. Op 12.12.2019 heeft Cofinimmo een tweede perceel verworven in Oleiros, een gemeente van de provincie A Coruña in Galicië, en een derde perceel in Cartagena, een gemeente van de provincie Murcia in het zuidoosten van Spanje. Op deze sites zullen nieuwe woonzorgcentra worden gebouwd.

#### **Vigo**

Het gebouw zal bestaan uit een gelijkvloers en zeven verdiepingen. Het zal 140 bedden aanbieden op een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 5.000 m<sup>2</sup>. Het investeringsbudget bedraagt bijna 8 miljoen EUR. De werken zijn in mei van start gegaan en de oplevering is voorzien voor november 2020. De dubbel netto<sup>1</sup> huurovereenkomst zal een looptijd hebben van 20 jaar en het initieel brutorendement zal 6% bedragen. De huurovereenkomst zal jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Dit gebouw zal het netwerk van woonzorgcentra in Vigo vervolledigen. Het wordt gebouwd in een wijk waar nog geen woonzorgcentrum aanwezig is. Het zal een zeer hoge energieprestatie van niveau A leveren.

<sup>1</sup> De eigenaar draagt voornamelijk de onderhoudskosten van het dak en van de structuur van het gebouw.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

**Oleiros**

Het gebouw zal uit drie onderling verbonden vleugels van elk drie verdiepingen bestaan. De vleugels zullen onderling verbonden zijn en beschikken over een voor het publiek toegankelijk plat groen dak beschikken. Het geheel zal een bovengrondse oppervlakte van meer dan 5.700 m<sup>2</sup> tellen en 140 bedden aanbieden. Het investeringsbudget belooft bijna 11 miljoen EUR. De huurovereenkomst zal van het type dubbel netto<sup>1</sup> zijn met een looptijd van 20 jaar en zal jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het initieel brutorendement zal 6% bedragen. Dit complex zal eveneens een hoge energieprestatie van minimum niveau B hebben.

**Cartagena**

De site zal uit drie blokken van elk twee verdiepingen bestaan. Deze zullen onderling verbonden zijn en elk over een voor het publiek toegankelijk groen dak beschikken. Het geheel zal een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 7.000 m<sup>2</sup> tellen en 180 bedden aanbieden. Het investeringsbudget belooft bijna 13 miljoen EUR. De huurovereenkomst zal van het type dubbel netto<sup>1</sup> zijn met een looptijd van 20 jaar en zal jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het initieel brutorendement zal 6% bedragen. Dit complex zal eveneens een hoge energieprestatie van minimum niveau B hebben.

Naast de hierboven beschreven projecten heeft Cofinimmo reeds twee andere sites in de autonome gemeenschappen Valencia en Andalusië geïdentificeerd. De opleveringsdatum van het laatste woonzorgcentrum van deze reeks is momenteel gepland voor de zomer van 2021.

De uitbater CLECE Vitam, een dochtervennootschap van CLECE, werd opgericht in 1992 en is één van de belangrijkste uitbaters in Spanje. De groep biedt een uitgebreide waaier aan diensten aan, zoals onderhoud, facility management, logistiek, veiligheid, tuinonderhoud en stelt meer dan 74.000 mensen tewerk in Spanje, Portugal en het Verenigd Koninkrijk. De hoofdzetel ligt in Madrid. De groep is verantwoordelijk voor het (volledig of gedeeltelijk) beheer van 145 woonzorgcentra en 92 dagcentra, verspreid over gans Spanje. Hieronder vallen eveneens particuliere verblijfplaatsen die specifiek door CLECE Vitam<sup>2</sup> worden beheerd en uitgebaat.

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

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

<sup>1</sup> De eigenaar draagt voornamelijk de onderhoudskosten van de schil en van de structuur van het gebouw.

<sup>2</sup> Voor meer informatie omtrent CLECE, zie eveneens het persbericht van 05.09.2019.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

**4.6. Vastgoed van distributienetten**

- **Investeringen in 2019: 5 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2019: 7 miljoen EUR**
- **Vastgoedportefeuille van distributienetten op 31.12.2019: 562 miljoen EUR**

De vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 562 miljoen EUR. In 2019 investeerde Cofinimmo er 5 miljoen EUR en desinvesteerde zij voor 7 miljoen EUR.

**4.6.1. Pubstone**

- **Verwerving van een pub en verkoop van 25 cafés en restaurants in de Pubstone-portefeuille**

In de loop van 2019 verwierf de Cofinimmo Groep één café voor de Belgische Pubstone-portefeuille en verkocht het 25 cafés/restaurants van de Pubstone-portefeuille (BE + NL) voor een totaalbedrag van ongeveer 7 miljoen EUR, een hoger bedrag dan de reële waarde van de activa op 31.12.2018.

**4.6.2. Cofinimur I**

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

In de loop van 2019 verkocht de Cofinimmo Groep drie verzekeringsagentschappen van de Cofinimur I-portefeuille voor een totaalbedrag van ongeveer 1 miljoen EUR. Dit bedrag is in lijn met de reële waarde van de activa op 31.12.2018.

- **Inkoop van de deelname van Foncière Atland in Cofinimur I**

Op 18.12.2019 kocht Cofinimmo de deelname van de groep Foncière Atland in Cofinimur I in voor een totaalbedrag van minder dan 2,5 miljoen EUR. Cofinimmo bezit voortaan 100% van het kapitaal van deze Franse dochtervennootschap.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

#### 4.7. Kantoren

- **Investeringen in 2019: 44 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2019: 73 miljoen EUR**
- **Kantorenportefeuille op 31.12.2019: 1.298 miljoen EUR (80 sites)**

Cofinimmo's kantorenportefeuille vertegenwoordigt een reële waarde van 1,3 miljard EUR. In de loop van 2019 investeerde Cofinimmo er 44 miljoen en realiseerde ze negen verkopen voor een totaalbedrag van 73 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

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

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

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

Het Quartz-gebouw zal bijna 9.200 m<sup>2</sup> moderne en moduleerbare kantoren en polyvalente ruimten, verspreid over acht verdiepingen, aanbieden. De verdiepingen zullen uitzonderlijk hoog zijn (drie meter), zodat de gebruikers maximaal kunnen genieten van daglicht. Op het dak zal ook een terras ingericht worden.

Cofinimmo beoogt een BREEAM-certificering 'Excellent' (al behaald voor de ontwerpfase van het gebouw). Het gebouw zal niet alleen beantwoorden aan de regelgeving van 2015 omtrent energieprestatie, maar ook aan de extra duurzaamheids- en kwaliteitsvereisten die Cofinimmo stelt aan haar bouw-, renovatie- en herontwikkelingsprojecten. Het kost van de werken wordt geraamd op 24 miljoen EUR.

- **Ondertekening van een authentieke akte voor de verkoop van het kantoorgebouw Vorst 24**

Op 28.03.2019 ondertekende Cofinimmo de authentieke akte met betrekking tot de verkoop van het Vorst 24-gebouw in de gedecentraliseerde zone van Brussel voor een totaalbedrag van ongeveer 6 miljoen EUR. Dit bedrag is hoger dan de laatste reële waarde (op 31.12.2018) bepaald door de onafhankelijke deskundige van Cofinimmo. De ondertekening van de onderhandse overeenkomst<sup>2</sup> voor de overdracht van dit gebouw vond plaats op 21.12.2018.

<sup>1</sup> FMO: het in Brussel gevestigde secretariaat van de *EEA Grants* en *Norway Grants*, aangesloten bij de EFTA.

<sup>2</sup> Zie ook het persbericht van 21.12.2018 op de website.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

- **Verwerving van een vennootschap die eigenaar is van het kantoorgebouw Wet 85**

Op 20.05.2019 heeft Cofinimmo 100% van de aandelen verworven van de vennootschap die eigenaar is van het kantoorgebouw Wet 85, gelegen aan de Wetstraat, in het hart van de Europese wijk van Brussel (CBD). Het gebouw zal deels afgebroken worden om plaats te maken voor een grondige renovatie, waarvan de oplevering voorzien is in de loop van 2021. Het nieuwe gebouw zal een kantooroppervlakte van ongeveer 3.200 m<sup>2</sup>, verdeeld over acht verdiepingen, en een commerciële oppervlakte van ongeveer 500 m<sup>2</sup> op het niveau van het metrostation, aanbieden.

Het gebouw zal na de herontwikkeling voldoen aan hoge milieukwaliteitsnormen. Cofinimmo beoogt een BREEAM-certificering 'Excellent', met name dankzij een laag energieverbruik en de aanleg van twee groene patio's. De conventionele waarde voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt ongeveer 6 miljoen EUR. Het budget voor de werken belooft enkele miljoenen EUR.

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

Op 24.05.2019 sloot Cofinimmo een onderhandse overeenkomst af met betrekking tot de verkoop van het kantoorgebouw Kolonel Bourg 105, gelegen in de gedecentraliseerde zone van Brussel, voor meer dan 3 miljoen EUR, een bedrag dat niet alleen hoger is dan de laatste reële waarde (op 31.03.2019) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo vóór de aankondiging van de verkoop, maar eveneens hoger dan de reële waarde die op 30.06.2019 in de boeken werd opgenomen. De notariële akte werd op 20.09.2019 verleden.

Het gebouw biedt meer dan 2.600 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Er zijn meerdere huurders gevestigd en er is een gedeeltelijke leegstand. In het kader van de projecten Mediapark en E40 Parkway van de stad Brussel zal de omgeving van het gebouw herontwikkeld worden tot een groene, gedeeltelijk residentiële zone in de schaduw van de VRT/RTBF-toren. Ook dit kantoorgebouw zal door de nieuwe eigenaar, het Gentse Revive, omgevormd worden tot een residentieel gebouw.

- **Verkoop van het kantoorgebouw Woluwe 102**

Op 06.06.2019 sloot Cofinimmo een onderhandse overeenkomst af met betrekking tot de verkoop van het kantoorgebouw Woluwe 102, gelegen aan de Woluwelaan, in de gedecentraliseerde zone van Brussel, voor meer dan 8 miljoen EUR. Dit bedrag is niet alleen in lijn met de laatste reële waarde (op 31.03.2019) die door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo werd bepaald vóór de aankondiging van de verkoop, maar ook en met de reële waarde die op 30.06.2019 in de boeken werd opgenomen. De notariële akte werd op 22.08.2019 verleden. Het gebouw biedt meer dan 6.400 m<sup>2</sup> kantoorruimte, ongeveer 1.600 m<sup>2</sup> polyvalente ruimte en 200 parkeerplaatsen. Het stond grotendeels leeg.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

- **Verwerving van een vennootschap die een erfpacht bezit op het kantoorgebouw Ligne 13**

Op 28.06.2019 heeft Cofinimmo 100% van de aandelen van de vennootschap die een erfpacht met een resterende looptijd van 84 jaar bezit op het kantoorgebouw Ligne 13, in de Lignestraat in het hart van Brussel (Brusselse vijfhoek, CBD), verworven. Het pand ligt in de onmiddellijke nabijheid van het Centraal Station, waar alle vormen van openbaar vervoer samenkomen, en is dus uitstekend bereikbaar. De conventionele waarde voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt minder dan 16 miljoen EUR. Het brutohuurrendement bedraagt vandaag ongeveer 4,5% en zou kunnen stijgen tot bijna 5% in geval van een totale bezetting.

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

Op 14.11.2019 ondertekende Cofinimmo de authentieke acte met betrekking tot de verkoop van de kantoorgebouwen Vorst 23/25, gelegen aan de Vorstlaan in de gedecentraliseerde zone van Brussel ondertekend. De verkoop werd afgesloten voor 50 miljoen EUR. Dit bedrag overstijgt niet alleen de laatste reële waarde (op 31.03.2019) die de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo bepaalde vóór de aankondiging van de verkoop<sup>1</sup>, maar eveneens de reële waarde op 30.09.2019. De ondertekening van de onvoorwaardelijke onderhandse overeenkomst voor de overdracht van deze gebouwen vond plaats op 18.07.2019.

De site bestaat uit twee aangrenzende gebouwen: Vorst 25 (voorheen naar zijn laatste bewoner het 'AXA-gebouw' genoemd) en Vorst 23. Het geheel biedt meer dan 57.000 m<sup>2</sup> kantoren en staat leeg sinds het vertrek van de AXA Groep in 2017. Het aangrenzend perceel, eveneens gekend als 'Tenreuken' maakte echter geen deel uit van de transactie.

- **Verkoop van het kantoorgebouw Corner Building**

Op 19.12.2019 werd de authentieke akte ondertekend met betrekking tot de verkoop van Corner Building, waarvoor de onderhandse overeenkomst op 10.10.2019 werd ondertekend<sup>2</sup>.

Het gebouw is verkocht voor ruim 4 miljoen EUR. Dit is in lijn met de laatste reële waarde (op 30.06.2019) die de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo bepaalde vóór de aankondiging van de verkoop, en met de reële waarde op 30.09.2019. Het gebouw telt bijna 3.500 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte en 88 parkeerplaatsen, en stond gedeeltelijk leeg op het moment van de verkoop.

- **Verkoop van drie kantoorgebouwen in het Waterloo Office Park**

Op 19.12.2019 werden de kantoorgebouwen I, J en L in het Waterloo Office Park, aan de Drève Richelle in Waterloo (in de sector periferie/satellieten van Brussel) verkocht voor meer dan 9 miljoen EUR. Dit bedrag is in lijn met de laatste reële waarde (op 31.09.2019) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo. De drie gebouwen zijn samen goed voor meer dan 8.200 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte. De kantoren stonden gedeeltelijk leeg op het moment van de verkoop.

<sup>1</sup> Zie persbericht van 18.07.2019

<sup>2</sup> Zie het persbericht van 10.10.2019



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

- **Commerciële activiteit**

In de loop van 2019 werden heronderhandelingen en nieuwe huurovereenkomsten ondertekend voor in totaal bijna 99.375 m<sup>2</sup> kantoorruimte, tegenover meer dan 61.595 m<sup>2</sup> opgetekend op 31.12.2018. De belangrijkste transacties worden opgelijst in de onderstaande tabel.

Segment	Naam van de instelling	Type transactie	m <sup>2</sup>
Brussel Gedecentraliseerd	Bourget 40	Verhuur	13.800
Brussel Gedecentraliseerd	Bourget 42	Heronderhandeling	11.300
Brussel CBD	Quartz	Verhuur	9.200
Brussel Periferie	Woluwelaan 151	Heronderhandeling	9.200
Brussel CBD	Belliard 40	Verhuur	6.000
Brussel Periferie	Noordkustlaan 16	Heronderhandeling	4.000
Brussel Gedecentraliseerd	Bourget 44	Heronderhandeling	3.100
Brussel Gedecentraliseerd	Bourget 42	Verhuur	2.300

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

#### **4.8. Publiek-Private Samenwerkingen**

##### **Het Neo II-project**

Ter herinnering: In juli 2018 werd de openbare aanbesteding NEO II toegekend aan het consortium samengesteld uit CFE en Cofinimmo. Deze overheidsopdracht, die in 2013 werd uitgeschreven door de Stad Brussel en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, betreft een *Design-Build-Finance-Maintain* (DBFM) overeenkomst voor een congrescentrum en een aansluitend luxehotel op het Heizelplateau, naast het Atomium, ten noorden van Brussel.

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

**5. Gebeurtenissen na 31.12.2019**

**- Cofinimmo versterkt haar team in Nederland**

Om haar groei op de Nederlandse markt verder te zetten, versterkt Cofinimmo het Nederlandse team. Kees Zachariasse zal vanaf 01.03.2020 bij Superstone (een 100%-dochtervennootschap van Cofinimmo NV) de rol van Managing Director Nederland op zich nemen. In deze hoedanigheid zal hij samen met een team van vier leden de bestaande Nederlandse zorgvastgoedportefeuille beheren en volgens de groeistrategie van de Groep verder ontwikkelen.

Kees werkt sinds 2002 bij Deloitte Financial Advisory Services, waar hij als *real estate partner* klanten bij talrijke koop- of verkoopdossiers van vastgoedobjecten, -portefeuilles of aandelenbelangen in bouw- en vastgoedbedrijven en bij (her)financieringsdossiers van vastgoed adviseerde. Hij startte zijn carrière in 1988 bij Arthur Andersen in Audit en Corporate Finance.

Kees zal de taken overnemen die tot nu toe, onder toezicht van Sébastien Berden, COO Healthcare, werden verzorgd door Wim Van De Velde. Deze laatste nam gedurende tien jaar de rol van Business Unit Manager Nederland bij Cofinimmo NV op zich en heeft in deze hoedanigheid een aanzienlijke bijdrage geleverd bij de uitbouw van de Nederlandse zorgvastgoedportefeuille van de Groep. Hij zal binnen Cofinimmo NV de overstap maken naar het Developmentteam onder toezicht van Yeliz Bicici, COO Offices. Met zijn uitgebreide expertise in zorgvastgoed is Wim een belangrijke aanwinst voor deze afdeling, die zich niet alleen zal toespitsen op kantoren maar ook op zorgvastgoed.

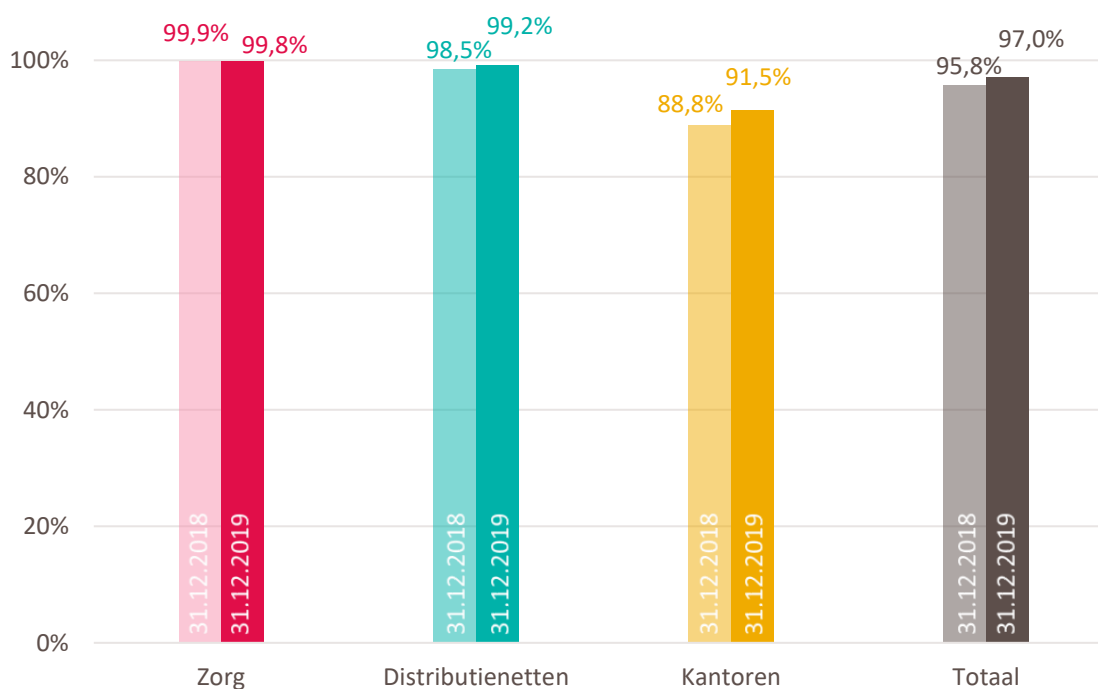
**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 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 leegstaande ruimten, op basis van de door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschatte huurwaarden



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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

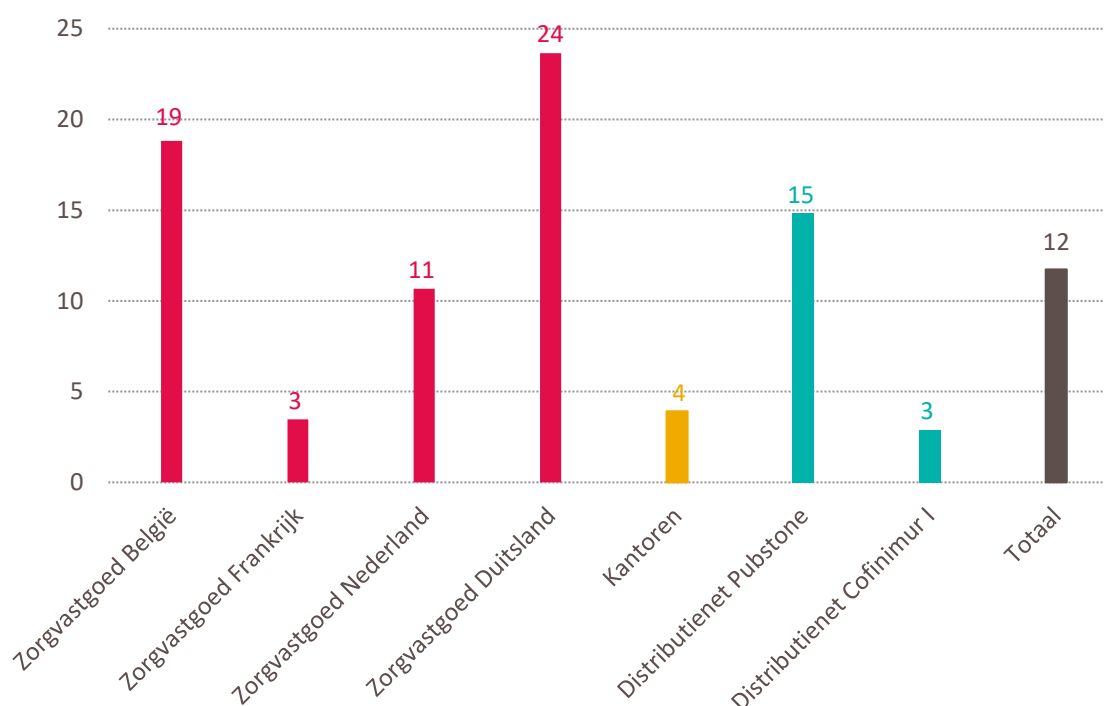
**6.2. Belangrijkste huurders**

Huurders	Contractuele huren	Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten (in jaren)
Groep Korian	16%	10
AB InBev	12%	15
Groep Colisée	10%	17
Overheidssector	7%	5
Stella Vitalis	4%	29
<b>Top 5 van de huurders</b>	<b>49%</b>	<b>14</b>
Orpea	4%	12
MAAF	3%	3
Aspria	3%	25
Care-Ion	3%	27
RTL	1%	2
<b>Top 10 van de huurders</b>	<b>62%</b>	<b>14</b>
<b>Top 20 van de huurders</b>	<b>71%</b>	<b>14</b>
Overige huurders	29%	8
<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>12</b>

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

**6.3. Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten**

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



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

Indien geen enkele opzegoptie wordt uitgeoefend, m.a.w. indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurcontracten in hun oppervlakten blijven, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten 12 jaar.

**6.4. Looptijd van de portefeuille**

<b>Huurovereenkomsten &gt; 9 jaar</b>	<b>57,8%</b>
Zorgvastgoed	42,8%
Vastgoed van distributienet Pubstone	11,7%
Kantoren (overheidssector)	2,1%
Kantoren (privésector)	1,3%
<b>Huurovereenkomsten 6-9 jaar</b>	<b>3,1%</b>
Kantoren	1,6%
Zorgvastgoed	1,4%
<b>Huurovereenkomsten &lt; 6 jaar</b>	<b>39,2%</b>
Kantoren	25,9%
Zorgvastgoed	10,2%
Vastgoed van distributienet Cofinimur I	3,1%

Bijna 58% van de huurovereenkomsten zijn afgesloten op lange termijn (meer dan negen jaar).

**6.5. Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille**

	<b>Bruto- huurinkomsten op 31.12.2019 (x 1.000.000 EUR)</b>	<b>Bruto- huurinkomsten op 31.12.2018 (x 1.000.000 EUR)</b>	<b>Variatie</b>	<b>Variatie bij ongewijzigde portefeuille*</b>
Zorgvastgoed	128,8	108,2	+19,0%	+1,5%
Kantoren <sup>1</sup>	71,0	70,9	+0,2%	+3,4%
Vastgoed van distributienetten	37,7	37,4	+0,8%	+1,6%
<b>TOTALE PORTEFEUILLE<sup>2</sup></b>	<b>237,5</b>	<b>216,4</b>	<b>+9,7%</b>	<b>+2,1%</b>

De variatie in de brutohuurinkomsten hebben van jaar tot jaar bijna 10% bereikt dankzij de variatie in de perimeter en de goede operationele prestaties. Bij een ongewijzigde portefeuille (*like-for-like*), is het niveau van de huren tussen 31.12.2018 en 31.12.2019 gestegen (+2,1%): het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+3,1%) en de indexering (+1,6%) compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-2,3%) en van de heronderhandelingen (-0,2%) .

<sup>1</sup> Zoals vermeld in sectie 6.1 werd de sector 'overige' op 01.01.2019 overgeheveld naar de sector 'kantoren'. De brutohuurinkomsten 'overige' bedroegen 2 miljoen EUR op 31.12.2018.

<sup>2</sup> De brutohuurinkomsten van 215,5 miljoen EUR op 31.12.2018 die in het persbericht van 07.02.2019 werden gepubliceerd, werden begrepen na de opname in de boeken van de 'met verhuur verbonden kosten' voor 0,9 miljoen EUR.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

## **7. Beheer van de financiële middelen**

De financiële strategie van Cofinimmo wordt gekarakteriseerd door een diversificatie van financieringsbronnen, een regelmatig beroep op de kapitaalmarkten, een schuldgraad in de buurt van 45% en een optimalisatie van de duur en de kostprijs van de financiering. Cofinimmo besteedt tevens bijzondere aandacht aan de coherentie tussen de financiële strategie en de ESG-doelstellingen. Nadat zij in 2016 als eerste Europese vastgoedvennootschap een *green & social bond* uitgaf, sloot Cofinimmo in 2019 haar eerste bilaterale *green & social loan* af met een vooraanstaande bankinstelling.

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

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

Op 31.12.2019 en gedurende het volledige jaar 2019 werden deze ratio's nageleefd. Er worden overigens geen wanbetalingen of schendingen van de termijnen van deze leningovereenkomsten verwacht in de komende 12 maanden.

### **7.1. Financieringactiviteiten in 2019**

In 2019 heeft Cofinimmo haar financiële middelen en balansstructuur versterkt. De financiële operaties die zich in de loop van het boekjaar voordeden, hebben de Groep toegelaten de beschikbare financieringen te verhogen, de gemiddelde schuldenlast te verminderen en de looptijd te handhaven. De hierna beschreven operaties illustreren de versterking van de financiële middelen van Cofinimmo.

#### **7.1.1. Geanticiperde herfinanciering van een gesyndiceerd krediet**

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

#### **7.1.2. Uitbreiding van het handelspapierprogramma**

Gezien het succes van het handelspapierprogramma heeft Cofinimmo het maximumbedrag verhoogd van 650 miljoen EUR naar 800 miljoen EUR. Deze verhoging is van kracht sinds 28.03.2019. Er wordt gebruik gemaakt van het programma tot eind december 2019 voor 731 miljoen EUR.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

**7.1.3. Afsluiting van een nieuwe *green & social loan***

In maart 2019 ging Cofinimmo over tot de geanticipeerde herfinanciering van een kredietlijn die in 2019 zou komen te vervallen, voor een bedrag van 40 miljoen EUR. Aanvankelijk ging het om een traditionele kredietlijn, geherfinancierd in de vorm van een *green & social loan* voor een periode van zeven en een half jaar. In overeenstemming met haar strategie voor duurzame ontwikkeling en haar prestatietabel zal Cofinimmo de *green & social loan* gebruiken om projecten met zowel milieu- als sociale doelstellingen te herfinancieren.

**7.1.4. Renteafdekking**

Gezien de rentedaling in de loop het jaar heeft Cofinimmo stapsgewijs haar afdekkingsportefeuille over een periode van negen jaar opgetrokken. IRS voor de jaren 2022 (150 miljoen EUR), 2023 (375 miljoen EUR), 2024 (325 miljoen EUR), 2025 (475 miljoen EUR), 2026 (500 miljoen EUR), 2027 (500 miljoen EUR) en 2028 (500 miljoen EUR) zijn onderschreven om de afdekking in deze jaren te verhogen. De voornaamste langlopende afdekkingsoperaties werden tijdens het derde kwartaal gerealiseerd.

Bijkomend werden caps (rente-opties met een maximum niveau van 0% voor deze operatie) voor 275 miljoen EUR in 2019 en 200 miljoen EUR in 2020 afgesloten.

**7.2. Structuur van de schuld**

Op 31.12.2019 bedroegen de langlopende en kortlopende geconsolideerde financiële schulden 1.745 miljoen EUR. Ze waren als volgt samengesteld:

**7.2.1. Langlopende financiële schulden (874 miljoen EUR)**

Op 31.12.2019 belopen de langlopende financiële schulden 874 miljoen EUR, waarvan:

**7.2.1.1. Obligatiemarkt**

– 260 miljoen EUR van twee niet-converteerbare obligatieleningen:

Emittent	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgifteprijs	Coupon	Uitgiftedatum	Vervaldag
Cofinimmo NV	190	100%	1,929%	25.03.2015	25.03.2022
Cofinimmo NV	70	99,609%	1,700%	26.10.2016	26.10.2026



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

- 55 miljoen EUR aan niet-converteerbare *Green & Social Bonds*:

Emittent	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgifteprijs	Coupon	Uitgiftedatum	Vervaldag
Cofinimmo NV	55	99,941%	2,00%	09.12.2016	09.12.2024

Deze obligaties maken deel uit van *Euronext Green Bonds*, een gemeenschap die de Europese emittenten van 'green' obligaties die aan verschillende objectieve criteria beantwoorden, groepeerd. Cofinimmo is momenteel een van de weinige beursgenoteerde emittenten in Brussel, samen met een bankgroep en de Belgische Staat, die deelnemen aan deze geëngageerde Europese gemeenschap.

- 2 miljoen EUR voor de niet-ervallen opgelopen interesten van de obligatieleningen;
- 228 miljoen EUR van een obligatielening converteerbaar in Cofinimmo-aandelen:

Emittent	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgifte- prijs	Conversieprijs	Coupon	Uitgifte- datum	Vervaldag
Cofinimmo NV	219,3	100%	135,8237 EUR	0,1875%	15.09.2016	15.09.2021

Deze converteerbare obligaties worden in de balans gewaardeerd tegen hun marktwaarde.

- 50 miljoen EUR handelspapier op lange termijn;
- 3 miljoen EUR die hoofdzakelijk overeenkomt met de geactualiseerde waarde van de minimum-coupon van de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA) die door Cofinimur I in december 2011 werden uitgegeven.

#### 7.2.1.2. Bankfaciliteiten

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

#### 7.2.2. Kortlopende financiële schulden (871 miljoen EUR)

Op 31.12.2019 bedroegen de kortlopende financiële schulden van Cofinimmo 871 miljoen EUR, waarvan:

##### 7.2.2.1. Financiële markten

- 140 miljoen EUR voor een niet-converteerbare obligatielening:

Emittent	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgifteprijs	Coupon	Uitgiftedatum	Vervaldag
Cofinimmo SA	140	100%	3,598%	26.07.2012	07.02.2020

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

- 5 miljoen EUR voor de interesten van niet-vervallen obligatieleningen;
- 681 miljoen EUR handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar, waarvan 314 miljoen EUR met een looptijd van meer dan drie maanden. De uitgifte van kortetermijnhandelspapier zijn volledig afgedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde langlopende kredietlijnen. Cofinimmo geniet aldus de aantrekkelijke kostprijs van een dergelijk kortlopend financieringsprogramma terwijl de herfinanciering ervan verzekerd is indien de plaatsing van nieuw handelspapier duurder of onmogelijk zou worden.

**7.2.2.2. Bankfaciliteit**

- 40 miljoen EUR voor de trekkingen op de kredietlijnen die in de loop van 2020 vervallen;
- 6 miljoen EUR aan andere leningen

**7.3. Liquide middelen**

Op 31.12.2019 bedroegen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.172 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier beschikt Cofinimmo over 497 miljoen EUR extra middelen om haar activiteit te financieren.

**7.4. Schuldgraad**

Op 31.12.2019 komt Cofinimmo de plafonds van de geconsolideerde en statutaire financiële schuldgraden na. Haar geconsolideerde schuldgraad (berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving als: Financiële en andere schulden / Totaal activa) bedraagt 41,0% (tegenover 43,0% op 31.12.2018). Ter herinnering: de wettelijk toegestane schuldgraad voor GVV's bedraagt 65%.

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

**7.5. Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden**

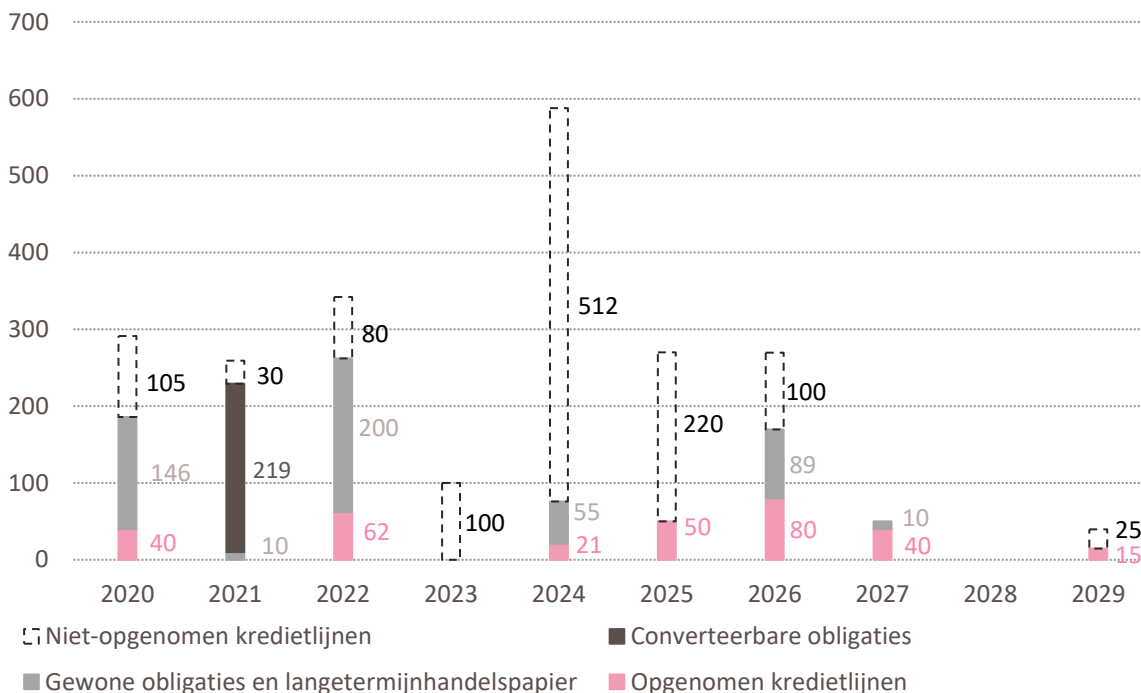
De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële verbintenissen bleef stabiel op vier jaar tussen 31.12.2018 en 31.12.2019. Deze berekening sluit de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, die volledig afgedekt zijn door beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen uit.

De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en termijnskredieten), waarvan het totaalbedrag in omloop 2.209 miljoen EUR bedraagt, vervallen op gespreide wijze tot 2029.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

Vervaldagkalender van de financiële verbintenissen op lange termijn op 31.12.2019 (x 1.000.000 EUR)



**7.6. Gemiddelde schuldenlast**

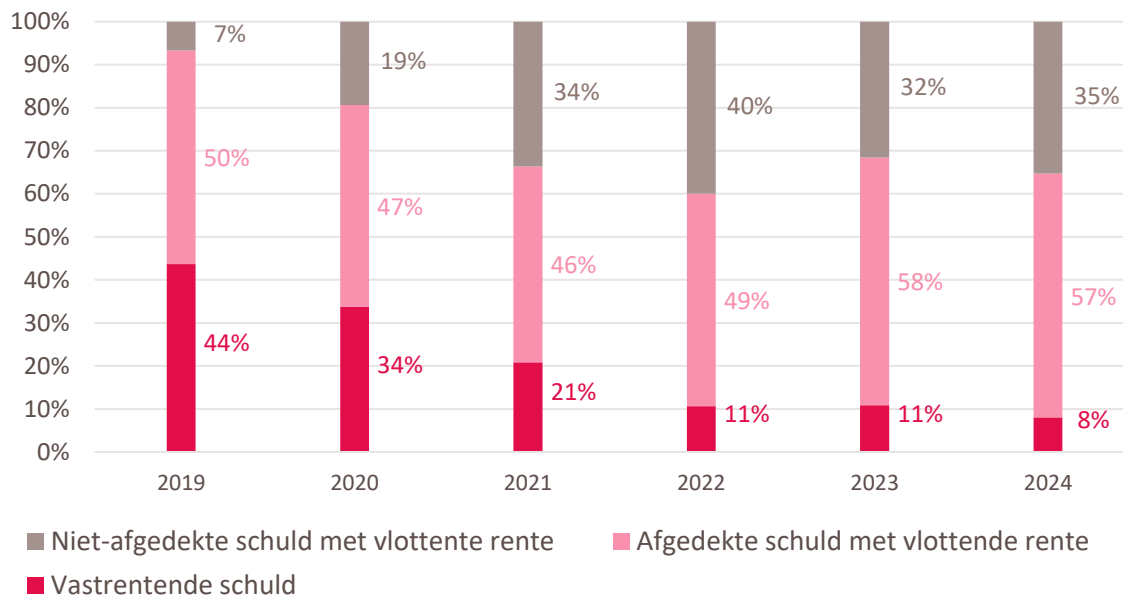
De gemiddelde schuldenlast van Cofinimmo, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,4% voor het boekjaar 2019, tegenover 1,9% voor het boekjaar 2018.

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

De verdeling van de geraamde schuld met vaste rente, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente op 31.12.2019 wordt in de grafiek hieronder weergegeven.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET



Op 31.12.2019 was het geanticipeerde renterisico voor meer dan 60% afgedekt tot eind 2024. Het resultaat van Cofinimmo blijft niettemin gevoelig voor renteschommelingen.

**7.7. Financiële rating**

Sinds 2001 krijgt Cofinimmo een financiële rating op lange en korte termijn van het financiële ratingagentschap Standard & Poor's. Op 27.05.2019 bevestigde Standard & Poor's de rating BBB voor de lange termijn (stabiel perspectief) en A-2 voor de korte termijn van de Cofinimmo Groep. Op basis van de hoge beschikbare liquiditeiten op de kredietlijnen, werd de liquiditeit van de Groep gewaardeerd als sterk.

**7.8. Bevoorrechte aandelen**

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

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

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

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

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

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

Gestone III NV heeft een conversie-aanvraag ingediend bij Cofinimmo voor de bevoorrechte aandelen die zij heeft teruggekocht. Deze conversie in gewone aandelen werd ook vastgesteld op 12.07.2019. Vanaf deze datum is het kapitaal van Cofinimmo uitsluitend vertegenwoordigd door 25.849.283 gewone aandelen die allemaal op één enkele noteringsregel van Euronext Brussels staan (vergeleken met drie regels voorheen). Hierdoor is de marktkapitalisatie van de vennootschap die 3,9 miljard EUR (op 12.02.2020; 3,4 miljard EUR op 31.12.2019) bedroeg gemakkelijker aan te voelen dan in het verleden.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

## 8. Environment, Social and Governance (ESG)

### 8.1. Strategie

Als belangrijke vastgoedspeler in Europa, heeft Cofinimmo zich sinds meer dan tien jaar geëngageerd voor een globaal ESG-beleid.

Omwille van risico's gegenereerd door klimaatverandering heeft Cofinimmo beslist om haar ambities inzake duurzaamheid te verhogen. Het strategisch denkproces van dit jaar heeft geleid tot het ambitieus project om de energie-intensiteit van de portefeuille met 30% (ten opzichte van het niveau van 2017) te verminderen tegen 2030 om zo 130 kWh/m<sup>2</sup> te bereiken (het 30<sup>3</sup>-project).

Deze doelstelling werd vastgelegd volgens de *science-based targets*-methodologie. De te leveren inspanningen die bijdragen tot de wereldwijde doelstelling om de opwarming van de aarde tot 1,5°C te beperken, konden aldus geobjectiveerd worden. Het vloeit voort uit de vele initiatieven van Cofinimmo inzake duurzaamheid en is een actieve aanpak van de Overeenkomst van Parijs, afgesloten op COP21.

Dit bedrijfsproject heeft zowel betrekking op de kantoren als op de zorgvastgoedsector, maar betreft ook alle activiteiten die rechtstreeks door de vennootschap beheerd worden zoals verkopen en verwervingen, projectontwikkeling, projectbeheer en het dagelijks beheer van de gebouwen. Rekening houdend met de volledige levenscyclus van de gebouwen, zal enkel met een allroundbenadering de vooropgestelde doelstelling kunnen bereikt worden.

Naast een beleid van duurzame ontwikkeling, wenst Cofinimmo ook verder te gaan met een *green and social* financieringsbeleid, zoals de uitgifte van haar eerste *green & social bond* in 2016 en haar eerste *green & social loan* in 2019.

### 8.2. Global Compact van de Verenigde Naties

Het duurzaamheidsbeleid van Cofinimmo is uiteraard niet beperkt tot de milieuaspecten. In 2019 bevestigde zij haar verbintenis tot de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties. Middels haar waarden en haar werking is Cofinimmo van plan haar verantwoordelijkheid op het vlak van mensenrechten, arbeidsrechten, milieubescherming en corruptiebestrijding te nemen.

### 8.3. Referenties, ratings en certificaten

Het constante engagement van Cofinimmo op het vlak van ESG werd dit jaar nog bevestigd door talrijke organisaties en instellingen.

Voor de zesde keer op rij heeft Cofinimmo een *Gold Award sBPR EPRA* gewonnen en werd ze aldus beloond voor de kwaliteit van haar duurzaamheidsverslag.

De Groep heeft ook voor de negende maal deelgenomen aan de GRESB benchmark (*The ESG<sup>1</sup> Benchmark for Real Assets*). Cofinimmo is opgenomen in de categorie *Green Star*, gezien haar globale score van 70%, die sinds de oorspronkelijke score van 45% in 2014 constant is blijven stijgen.

<sup>1</sup> Ecologisch, Sociaal en Governance

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

In 2019 heeft Cofinimmo een A-score (op een schaal van AAA-CCC) in de *MSCI ESG Ratings*<sup>1</sup> ontvangen.

In december 2019 kreeg Cofinimmo een globale score van 15,1 als *ESG Risk Rating* en wordt zij door *Sustainalytics* beschouwd als een onderneming met een laag risico op aanzienlijke financiële gevolgen naar aanleiding van milieu-, sociale en *governance*factoren.

Cofinimmo is opgenomen in de *Ethibel Sustainability Index (ESI) Excellence Europe* sinds 2018. De selecties van het ETHIBEL Forum zijn grotendeels gebaseerd op onderzoek door het Europees ratingagentschap Vigeo Eiris.

Standard Ethics heeft de score EE+ (op een schaal van EEE tot F) van Cofinimmo sinds 2015 bevestigd. Deze rating komt overeen met een zeer hoog niveau van naleving van de duurzaamheidsprincipes. Cofinimmo maakt ook deel uit van de SE Belgian Index en van de SE Best in Class Index.

Tot op heden kregen vier gerenoveerde of nieuwbouwsites een BREEAM 'good' of 'excellent' certificering. Acht kantoorgebouwen in uitbating beschikken over een BREEAM *In Use* 'good' of 'very good' certificaat.

Op het vlak van *governance* manifesteert de diversiteit zich niet alleen door de aanzienlijke aanwezigheid van vrouwen binnen de raad van bestuur, maar eveneens door de aanwezigheid van drie verschillende nationaliteiten en verschillende achtergronden. Deze selectie binnen de Raad en haar Comit es bewerkstelligt een uitbreiding van de kennis rond de verschillende landen en marktsegmenten waarin de vennootschap actief is. Anderzijds hebben meerdere studie rond genderdiversiteit in de bestuursorganen van Belgische ondernemingen bevestigd dat er een aanzienlijke aanwezigheid van vrouwen bij Cofinimmo is. Let bijvoorbeeld op de studie rond genderdiversiteit binnen de bestuursorganen van bedrijven die door de organisatie *European Women On Board* werd uitgevoerd, waarvan de resultaten bekend werden gemaakt in de krant *l'Echo* van 15.01.2020, en die aangaf dat Cofinimmo de enige Belgische vennootschap is die in de Europese top 20 van de *Gender Diversity Index* (11<sup>de</sup> plaats) werd opgenomen. Op wereldschaal, maakt Cofinimmo ook deel uit van de beste leerlingen. Na een enquête die bij meer dan 3.500 vennootschappen in de wereld werd gehouden, nam de organisatie Equileap in 2019 Cofinimmo op de 75<sup>ste</sup> plaats op in de top 100 van haar klassement.

Cofinimmo is de enige Belgische gereguleerde vastgoedvennootschap, en een van de weinige Europese vastgoedvennootschappen, die deel uitmaken van de Euronext Vigeo indexen. Zij kwam reeds in 2019 voor in de Euronext Vigeo Eurozone 120 en Benelux 20 indexen en maakte haar intrede in de Euronext Vigeo Europe 120 index. Deze indexen worden elk halfjaar herzien en onderscheiden de vennootschappen die de beste ecologische, sociale en *governance*prestaties leverden in de genoemde regio.

Cofinimmo besteedt bijzondere aandacht aan de coherentie van haar financieel beleid en de duurzaamheidsdoelstellingen. Zij maakt deel uit van Euronext Green Bonds die de Europese emittenten van groene obligaties groepeeren die aan verschillende objectieve criteria voldoen (externe controle, aanpassing aan de internationale normen, frequente actualisering van het *green and social* financieringskader, ...). Momenteel is Cofinimmo een van de weinige beursgenoteerde emittenten te

<sup>1</sup> 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 informatieverstrekters en worden *as-is* en zonder garantie aangeleverd. De MSCI-namen en -logo's zijn handels- of servicemerken van MSCI.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

Brussel, samen met een bankgroep en de Belgische Staat, die deel uitmaken van deze geëngageerde Europese gemeenschap.

In 2019, drie jaar na haar eerste opinie te hebben geuit, heeft Vigeo Eiris bevestigd dat de door Cofinimmo in 2016 uitgegeven *Green & Social Bond* nog steeds conform is met de *Sustainability Bond Guidelines* die in 2018 werden aangepast. Cofinimmo paste hetzelfde referentiekader toe voor de implementatie in 2019 van een *Green & Social Loan*.

Het Duurzaamheidsverslag 2019 zal de *Euronext guidance on ESG reporting* van januari 2020 volgen.

Deze talrijke certificaten en ratings zijn geen doelstelling op zich maar bevestigen de soliditeit van de engagementen inzake duurzaamheid van Cofinimmo en moedigen aan om hiermee door te gaan.

#### **8.4. Voorbeeldgebouwen**

##### **- Dokkum (NL): renovatie van een zorgvastgoedsite**

De zorgvastgoedsite Sionsberg omvat twee delen: het hoofdgebouw Sionskliniek, gebouwd in 1980 en oorspronkelijk een volledig ziekenhuis, en het gebouw 'Hoed', gebouwd in 2008. De site is ideaal gelegen in een groene zorgcluster, grenzend aan een woonwijk en een scholengemeenschap. Hij bevordert sociale integratie met horeca en groen/recreatie voor de buurt en is bovendien gemakkelijk bereikbaar met de wagen en het openbaar vervoer.

Het geheel werd in 2015 omgevormd van een ziekenhuis naar een *medical office building*<sup>1</sup>. Deze omvorming heeft de levenscyclus van de site verlengd. Bovendien wordt het gebouw duurzaam verwarmd en gekoeld met lage exploitatielasten via een Warmte Koude Opslag (WKO). De technische installaties en de isolatie van de daken van het bestaande gebouw uit 1980 worden de komende twee jaar gerenoveerd om het energielabel van D naar A te brengen.

Cofinimmo stelt haar *knowhow* ter beschikking van dit project en illustreert hiermee haar ambitie om oudere zorggebouwen naar toekomstgerichte zorgfaciliteiten te herontwikkelen.

##### **- Vigo (ES): bouw van een woonzorgcentrum**

Begin september 2019 vestigde Cofinimmo zich in Spanje. Het eerste nieuwbouwproject van een pijplijn van vijf nieuwbouwprojecten is in Vigo gelegen. Het betreft een woonzorgcentrum dat momenteel gebouwd wordt in een wijk waar nog geen woonzorgcentra aanwezig zijn. Het zal een zeer hoge energieprestatie van niveau A leveren. Het energieverbruik zal beperkt zijn, onder meer dankzij LED-verlichting, een warmtepomp, condensatieketels en ventilatie-units met warmterecuperatie in de winter en *free cooling* in de zomer. Een deel van de elektriciteit zal geproduceerd worden met fotovoltaïsche panelen. Het gebouw zal eveneens gemakkelijk bereikbaar zijn met het openbaar vervoer.

Naast het project in Vigo, heeft Cofinimmo nog vier soortgelijke sites geïdentificeerd, met name in de autonome gemeenschappen Galicië, Valencia, Murcia en Andalusië.

<sup>1</sup> Bekend in Nederland als anderhalvelijnszorgcentrum.



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

**8.5. Human resourcesbeheer**

Sinds 2006 verkreeg Cofinimmo samen met minder dan tien andere bedrijven het label *Investors in People* in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Sindsdien is zij erin geslaagd het label driejaarlijkse te hernieuwen. In 2018 werd haar label hernieuwd, en werd haar niveau *Silver* opgewaardeerd naar *Gold*.

**9. Andere gebeurtenissen**

Op 11.09.2019, ter gelegenheid van de EPRA conferentie die haar 20-jarig bestaan in de verf zette, kende de Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen EPRA twee *Gold Awards* toe aan Cofinimmo, temidden van andere toonaangevende Europese beursgenoteerde ondernemingen. Voor het zesde jaar op rij werd Cofinimmo aldus bekroond voor de kwaliteit van haar Jaarlijks Financieel Verslag en haar Duurzaamheidsverslag. Dit illustreert de permanente zoektocht naar kwaliteit en transparantie waarmee Cofinimmo naar haar aandeelhouders en andere stakeholders toe communiceert, door onder meer de door EPRA aanbevolen *Best Practices Recommendations* te hanteren.

**10. Samenvatting van de geconsolideerde resultaten en rekeningen op 31.12.2019**

De commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, erkend revisor, heeft de volledige audit beëindigd en heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie in dit persbericht geen enkel voorbehoud van zijn kant oproept en overeenstemt met de jaarrekeningen zoals ze door de Raad van Bestuur goedgekeurd werden.

De boekhoudkundige principes en methodes die werden gebruikt voor het opstellen van de jaarrekeningen zijn identiek aan diegene gebruikt in de financiële jaarrekeningen voor het boekjaar 2018, met uitzondering van de nieuwe IFRS 16 norm. Dit heeft echter geen materiële weerslag op de geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo (erkenning van de gebruiksrechten van minder dan 1 miljoen EUR en van de ermee gerelateerde schulden voor een gelijkwaardig bedrag).

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

**10.1. Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1.000 EUR)**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	233.224	211.273
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	8.784	8.815
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-2.655	-1.419
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-3.737	-4.472
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	-1.001	-2.468
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>234.615</b>	<b>211.729</b>
Technische kosten	-5.939	-6.421
Commerciële kosten	-1.808	-1.791
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3.579	-4.489
<b>Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>223.289</b>	<b>199.028</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-29.460	-25.104
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>193.829</b>	<b>173.923</b>
Financiële inkomsten	9.021	8.959
Netto-interestkosten	-24.128	-30.307
Andere financiële kosten	-634	-498
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-939	463
Belastingen	-5.572	-2.806
<b>Nettoresultaat van de kernactiviteiten*</b>	<b>171.577</b>	<b>149.734</b>
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	-5.079	-4.730
<b>Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep</b>	<b>166.498</b>	<b>145.004</b>
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-23.765	-4.467
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*	0	1.454
Aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	0	0
<b>Resultaat op financiële instrumenten*</b>	<b>-23.765</b>	<b>-3.013</b>
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	-419	-339
<b>Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*</b>	<b>-24.184</b>	<b>-3.353</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	12.394	28.436
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	79.069	-6.259
Aandeel in het portefeuilleresultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	143	377
Ander portefeuilleresultaat	-29.129	-17.823
<b>Portefeilleresultaat*</b>	<b>62.477</b>	<b>4.732</b>
Minderheidsbelangen m.b.t. het portefeuilleresultaat	-176	-770
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*</b>	<b>62.301</b>	<b>3.962</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>210.289</b>	<b>151.452</b>
Minderheidsbelangen	-5.674	-5.839
<b>Nettoresultaat - aandeel Groep</b>	<b>204.615</b>	<b>145.613</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

AANTAL AANDELEN	31.12.2019	31.12.2018
Aantal uitgegeven aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	25.849.283	22.311.112
Aantal aandelen in omloop	25.798.592	22.270.765
Aantal aandelen in beschouwing genomen voor de berekening van het resultaat per aandeel	25.798.592	22.270.765
Aantal uitgegeven bevoorrechte aandelen	0	682.136
Aantal bevoorrechte aandelen in omloop	0	682.136
Aantal bevoorrechte aandelen opgenomen in de berekening van het resultaat per aandeel	0	682.136
Totaal aantal uitgegeven aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	25.849.283	22.993.248
Totaal aantal aandelen in omloop	25.798.592	22.952.901
<b>Totaal aantal aandelen in aanmerking genomen bij de berekening van het resultaat per aandeel</b>	<b>24.456.099</b>	<b>22.133.963</b>

**Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening - Analytisch schema**

De nettohuurinkomsten bedragen 233 miljoen EUR op 31.12.2019, tegenover 211 miljoen EUR op 31.12.2018 (+10,4%). Ze zijn hoger dan de prognoses. Het verlies aan inkomsten verbonden aan de Egmont I en II (2 miljoen EUR, eenmalig element in het eerste kwartaal van 2018) werd ruimschoots gecompenseerd door de huurinkomsten gegenereerd door de investeringen in zorgvastgoed in Duitsland, België en Nederland. Bij een ongewijzigde portefeuille\* (*like-for-like*), zijn de brutohuurinkomsten met 2,1% gestegen tussen 31.12.2018 en 31.12.2019. De negatieve impact van vertrekken (-2,3%) en heronderhandelingen (-0,2%) werden ruimschoots gecompenseerd door de positieve impact van nieuwe verhuringen (+3,1%) en huurindexeringen (+1,6%).

Op het vlak van directe operationele kosten stemmen de variaties tussen 31.12.2018 en 31.12.2019 overeen met de prognoses:

- De evolutie van de 'niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen' en van de 'huurlasten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen' weerspiegelen de overplaatsing tijdens het boekjaar 2019 van vastgoedbeleggingen in uitbating naar gebouwen aangehouden voor verkoop.
- De kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade zijn van nature onregelmatig tijdens het boekjaar of van het ene boekjaar naar het volgende

De evolutie van de algemene kosten in dezelfde periode is in lijn met de evolutie die tijdens de drie eerste kwartalen van het boekjaar 2019 werd vastgesteld. De exploitatiemarge bedraagt 82,6%.

De financiële inkomsten zijn stabiel en bedragen 9 miljoen EUR; het bedrag van vorig jaar omvatte een eenmalig product verbonden met de kantoren Egmont I en II (3,3 miljoen EUR), terwijl de financiële inkomsten van 2019 eenmalige producten omvatten voor minder dan 3 miljoen EUR die in het eerste halfjaar geboekt werden en die verbonden zijn met de geïnde vergoedingen bij de inbrengen in natura van 29.04.2019 en 26.06.2019 ter compensatie van de toekenning van een recht op volledig dividend aan de nieuwe aandelen die op die data werden uitgegeven.

De netto-interestlasten zijn verminderd ten opzicht van vorig jaar, voornamelijk dankzij de gemiddelde schuldenlast die gedaald is tot 1,4%, tegenover 1,9% op 31.12.2018. De netto-interestlasten, na aftrek van de financiële inkomsten, zijn lager dan de prognoses.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

De belastingen, alhoewel gestegen, stemmen overeen met de prognoses.

De dynamiek van de Groep op het vlak van investeringen en financieringen, samen met een doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille hebben geleid tot de realisatie van een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep van 166 miljoen EUR op 31.12.2019, hetgeen hoger is dan de prognoses dankzij de niet-gebudgetteerde verwervingen, in vergelijking met 145 miljoen EUR op 31.12.2018 (hetzij een groei met 15%). Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep, bedraagt 6,81 EUR per aandeel (hoger dan de prognoses, in vergelijking met 6,55 EUR op 31.12.2018) en houdt rekening met de uitgifte van aandelen bij de kapitaalverhoging in contanten van juli 2018 en bij de inbrengen in natura van april en juni laatstleden. Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode is aldus van 22.133.963 naar 24.456.099 gestegen.

In het resultaat op financiële instrumenten bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' -24 miljoen EUR op 31.12.2019, tegenover -4 miljoen EUR op 31.12.2018. Deze variatie kan verklaard worden door de evolutie van de rentecurve tussen beide periodes. De 'herstructureringskosten van de financiële instrumenten' van 2018 (1 miljoen EUR) weerspiegelden het positieve resultaat van de annulering (in de loop van het eerste kwartaal van 2018) van de twee verkoopopties van een vreemde munt in euro. Er deed zich geen vergelijkbare transactie in 2019 voor.

Binnen het resultaat op de portefeuille, bedraagt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa 12 miljoen EUR op 31.12.2019, ten gevolge van de verschillende verkopen van het boekjaar, tegenover 28 miljoen EUR op 31.12.2018; het bedrag van vorig jaar omvatte hoofdzakelijk de meerwaarde van 27 miljoen EUR die werd gerealiseerd op de erfpacht op de gebouwen Egmont I en II. De rubriek 'Variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen' bedraagt 79 miljoen EUR op 31.12.2019 (-6 miljoen EUR op 31.12.2018): de waardevermeerdering van de kantoren- en zorgvastgoedportefeuilles, inclusief het positieve effect van de commercialisatie van het Quartz kantoorgebouw, hebben de waardevermindering van bepaalde gebouwen ruimschoots gecompenseerd. Zonder het initieel effect van de wijziging in de perimeter, is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen positief (+2,2%) voor 2019. De rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille' omvat voornamelijk het effect van perimeteruitbreiding, de uitgestelde belastingen<sup>1</sup> en het waardeverlies op de *goodwill* ten belope van 15 miljoen EUR (tegenover 14 miljoen EUR op 31.12.2018). Dit omvat, de Nederlandse dochtervennootschap Pubstone Properties BV (die de portefeuille van cafés en restaurants in Nederland bezit) en de Franse dochtervennootschap CIS SA (die zorgactiva in Frankrijk bezit).

Het nettoresultaat – aandeel Groep bedraagt 205 miljoen EUR op 31.12.2019 tegenover 146 miljoen EUR op 31.12.2018, hetzij een stijging van 41%. Per aandeel komt dit overeen met 8,37 EUR op 31.12.2019 en 6,58 EUR op 31.12.2018.

<sup>1</sup> Uitgestelde belastingen op de latente meerwaarden van de gebouwen in het bezit van bepaalde dochtervennootschappen.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

**10.2. Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)**

<b>ACTIVA</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Vaste activa</b>	<b>4.397.253</b>	<b>3.881.018</b>
Goodwill	56.947	71.556
Immateriële vaste activa	935	922
Vastgoedbeleggingen	4.218.523	3.694.202
Andere materiële vaste activa	1.278	810
Financiële vaste activa	2.121	9
Vorderingen financiële leasing	105.651	101.731
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.016	1.379
Uitgestelde belastingen	1.162	1.383
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	9.621	9.026
<b>Vlottende activa</b>	<b>160.986</b>	<b>140.449</b>
Financiële vlottende activa	28.764	33.663
Activa bestemd voor verkoop	2	0
Vorderingen financiële leasing	2.258	1.915
Handelsvorderingen	23.443	24.091
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	37.639	24.167
Kas en kasequivalenten	31.569	27.177
Overlopende rekeningen	37.311	29.436
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>4.558.239</b>	<b>4.021.466</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>2.533.960</b>	<b>2.166.365</b>
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap</i>	<b>2.451.335</b>	<b>2.082.130</b>
Kapitaal	1.385.227	1.230.014
Uitgiftepremies	727.330	584.901
Reserves	134.163	121.602
Nettoresultaat van het boekjaar	204.615	145.613
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>82.625</b>	<b>84.234</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>2.024.279</b>	<b>1.855.102</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>1.025.918</b>	<b>1.140.333</b>
Voorzieningen	24.176	22.447
Langlopende financiële schulden	873.546	1.012.290
Andere langlopende financiële verplichtingen	84.227	62.600
Uitgestelde belastingen	43.969	42.996
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>998.361</b>	<b>714.768</b>
Kortlopende financiële schulden	870.993	613.107
Andere kortlopende financiële verplichtingen	96	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	112.435	88.292
Overlopende rekeningen	14.837	13.370
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>4.558.239</b>	<b>4.021.466</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

**Toelichting bij de geconsolideerde balans**

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille<sup>1</sup>, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, bedraagt 4.428 miljoen EUR op 31.12.2019, tegenover 3.890 miljoen EUR op 31.12.2018. De reële waarde, opgenomen in de geconsolideerde balans bij toepassing van de IAS 40-norm, wordt verkregen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 31.12.2019 bedroeg de reële waarde 4.247 miljoen EUR, tegenover 3.728 miljoen EUR op 31.12.2018, hetzij een stijging van 14%.

De rubriek 'Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures' betreft de belangen voor 51% van Cofinimmo in Cofinea I SAS (zorginstellingen in Frankrijk), en de belangen voor 51% van Cofinimmo in de joint ventures BPG CONGRES NV en BPG HOTEL NV. De rubriek 'Minderheidsbelangen' omvat de obligaties terugbetaalbaar in aandelen die door de dochtervennootschap Cofinimur I SA (distributienet MAAF/GMF in Frankrijk) werden uitgegeven, alsook de minderheidsbelangen van zes dochtervennootschappen.

---

<sup>1</sup> De gebouwen bestemd voor eigen gebruik en de projectontwikkelingen inbegrepen.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

**11. Vastgoedportefeuille**

<b>EVOLUTIE VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE</b>		
<i>Uittreksel uit de verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Cushman &amp; Wakefield, Jones Lang LaSalle en PricewaterhouseCoopers op basis van de investeringswaarde.</i>		
<b>(x 1.000.000 EUR)</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	4.427,6	3.889,8
Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop	-154,3	-140,8
<b>Totaal van de gebouwen in uitbating</b>	<b>4.273,3</b>	<b>3.749,0</b>
Contractuele huren	255,7	232,3
<b>Brutorendement op de gebouwen in uitbating</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,2%</b>
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de schattingsdatum	263,7	242,6
Brutorendement bij 100% verhuring van de portefeuille	6,2%	6,5%
<b>Bezettingsgraad van de gebouwen in uitbating<sup>1</sup></b>	<b>97,0%</b>	<b>95,8%</b>

Op 31.12.2019 omvat de rubriek 'Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop' hoofdzakelijk:

- de kantoorgebouwen Quartz en Wet 85 in herontwikkeling (Brussel CBD),
- het kantoorgebouw Bourget 40 in renovatie (Brussel gedecentraliseerd),
- de zorggebouwen in opbouw in Nederland,
- de woonzorgcentra in opbouw te Vigo, Oleiros en Cartagena (Spanje),
- evenals de activa bestemd voor verkoop (de kantoorgebouwen Serenitas en Papiermolen).

<b>Gebouwen</b>	<b>Bovengrondse oppervlakte (in m<sup>2</sup>)</b>	<b>Contractuele huren (x 1.000 EUR)</b>	<b>Bezettingsgraad</b>	<b>Huurprijzen + GHW van leegstand (x 1.000 EUR)</b>	<b>Geschatte huurwaarde (GHW) (x 1.000 EUR)</b>
Kantoren	455.717	69.810	90,5%	77.168	73.217
Kantoren met overgedragen huurvorderingen	49.847	8.903	100,0%	8.904	8.904
<b>Subtotaal kantoren</b>	<b>505.564</b>	<b>78.713</b>	<b>91,5%</b>	<b>86.072</b>	<b>82.121</b>
Zorgvastgoed	1.073.467	139.141	99,8%	139.363	141.590
Pubstone	327.845	29.803	99,5%	29.955	28.023
Cofinimur I	57.909	8.093	97,9%	8.263	8.005
<b>Subtotaal van vastgoedbeleggingen en gebouwen die het voorwerp uitmaken van overgedragen huurvorderingen</b>	<b>1.964.785</b>	<b>255.749</b>	<b>97,0%</b>	<b>263.653</b>	<b>259.739</b>
Projecten & renovaties	53.926	0	0,0%	0	0
Grondreserve	0	74	0,0%	74	74
<b>ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE</b>	<b>2.018.711</b>	<b>255.823</b>	<b>97,0%</b>	<b>263.727</b>	<b>259.814</b>

<sup>1</sup> Berekend op basis van de huurinkomsten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

Sector	Reële waarde			Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(x 1.000 EUR)	(in %)	Variatie in de periode <sup>1</sup>	(x 1.000 EUR)	(in %)
<b>Zorgvastgoed</b>	<b>2.387.509</b>	<b>56,2%</b>	<b>2,5%</b>	<b>125.801</b>	<b>56,3%</b>
België	1.213.559	28,6%	4,6%	59.753	26,8%
Frankrijk	380.410	9,0%	-3,0%	26.260	11,8%
Nederland	289.750	6,8%	5,0%	14.360	6,4%
Duitsland	492.590	11,6%	0,5%	25.428	11,4%
Spanje	11.200	0,3%	6,5%	0	0,0%
<b>Kantoren</b>	<b>1.297.847</b>	<b>30,6%</b>	<b>2,4%</b>	<b>60.946</b>	<b>27,3%</b>
Brussel CBD	585.420	13,8%	5,8%	23.884	10,7%
Brussel Gedecentraliseerd	383.100	9,0%	-0,5%	16.046	7,2%
Brussel Periferie & Satellieten	114.298	2,7%	-1,6%	7.666	3,4%
Antwerpen	68.989	1,6%	2,3%	4.211	1,9%
Andere regio's	146.039	3,4%	0,2%	9.139	4,1%
<b>Vastgoed van distributienetten</b>	<b>561.932</b>	<b>13,2%</b>	<b>0,5%</b>	<b>36.542</b>	<b>16,4%</b>
Pubstone - België	294.899	6,9%	0,8%	19.141	8,6%
Pubstone - Nederland	141.073	3,3%	0,6%	9.498	4,3%
Cofinimur I	125.960	3,0%	-0,1%	7.903	3,5%
<b>TOTALE PORTEFEUILLE</b>	<b>4.247.287</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,2%</b>	<b>223.289</b>	<b>100,0%</b>

Rendement per sector	Zorg- vastgoed BE + FR	Zorg- vastgoed DE + NL	Kantoren	Pubstone	Cofinimur I	Totaal
<b>Bruto-huurrendement</b> bij 100% verhuring van de portefeuille	5,6%	5,8%	7,1%	6,3%	6,1%	<b>6,2%</b>
<b>Netto-huurrendement</b> bij 100% verhuring van de portefeuille	5,6%	5,4%	6,2%	6,0%	6,1%	<b>5,8%</b>

<sup>1</sup> Exclusief initieel effect van de variatie in de perimeter.



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

**12. Vooruitzichten 2020**

**12.1. Investeringsprogramma**

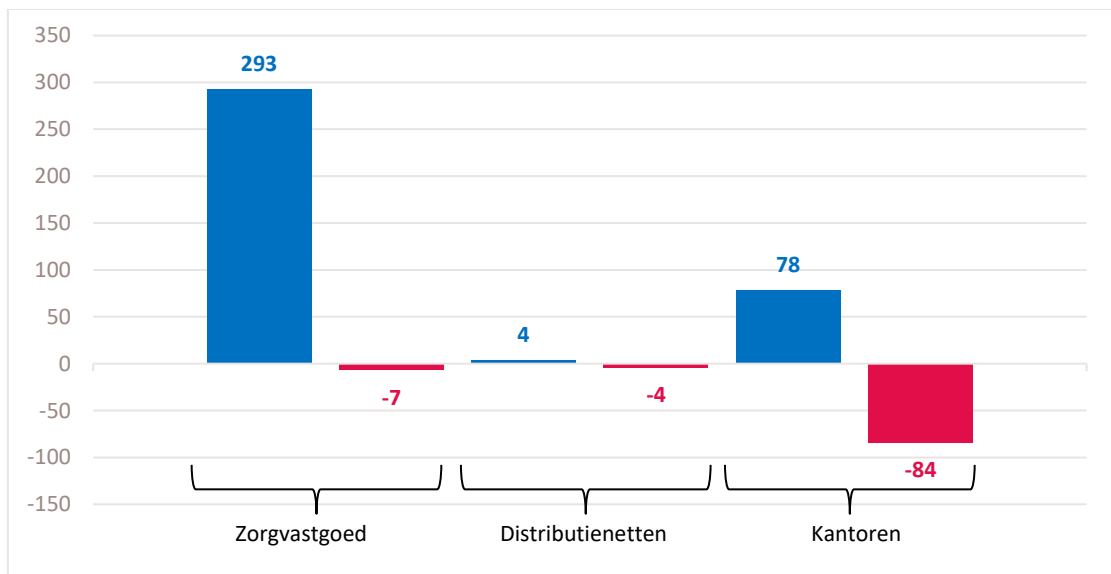
In het kader van de voorbereiding van haar budget 2020, heeft Cofinimmo haar investerings-hypothesen, die voor het boekjaar 2020 een brutobedrag van 375 miljoen EUR zouden bedragen, afgesloten. Ze worden als volgt uitgesplitst:

- Investerings in zorgvastgoed in België, Frankrijk, Nederland, Duitsland en Spanje voor 293 miljoen EUR, als resultaat van de bouw van nieuwe of de uitbreiding van bestaande eenheden waarvoor de Cofinimmo groep zich geëngageerd heeft (79 miljoen EUR), maar ook nieuwe investeringen (onder due diligence voor 109 miljoen EUR en hypothetische investeringen voor 105 miljoen EUR);
- Investerings in kantoren voor 78 miljoen EUR, als resultaat van uitgaven voor zware renovaties voor 18 miljoen EUR (met inbegrip van de herontwikkeling van het Quartz gebouw) waarvoor de Cofinimmo groep zich geëngageerd heeft, alsook nieuwe investeringen (onder due diligence voor 20 miljoen EUR en hypothetische investeringen voor 40 miljoen EUR);
- Investerings in vastgoed van distributienetten in België en Nederland voor 4 miljoen EUR als resultaat van zware renovaties van cafés en restaurants in de Pubstone portefeuille.

Er worden overigens desinvesteringen voorzien voor een totaal van ongeveer 95 miljoen EUR die als volgt opgedeeld worden:

- verkoop van zorgvastgoedsites voor 7 miljoen EUR;
- verkoop van meerdere kantoorgebouwen voor 84 miljoen EUR;
- verkoop van meerdere pubs en restaurants voor 4 miljoen EUR.

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



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

Activa	Type werken	Aantal bedden na werken	Oppervlakte na werken	Einde werken	Totaal investeringen (x 1.000.000 EUR)	Totaal investeringen op 31.12.2019 (x 1.000.000 EUR)	Totaal te realiseren investeringen na 2019 (x 1.000.000 EUR)
<b>I. Lopende projecten</b>							
<b>Zorgvastgoed</b>							
Zonneweelde – Rijmenam (BE)	Renovatie en heropbouw van een woonzorgcentrum <sup>1</sup>	200	15.000 m <sup>2</sup>	T1 2021	6	-	6
Fundis – Rotterdam (NL)	Afbraak/heropbouw van een woonzorgcentrum en renovatie van een revalidatiekliniek	135	11.000 m <sup>2</sup>	T4 2021	25	10	14
Rijswijk (NL)	Bouw van een orthopedische kliniek	-	4.000 m <sup>2</sup>	T1 2020	11	11	-
Bergeijk (NL)	Bouw van een eerstelijns-zorgcentrum	-	3.400 m <sup>2</sup>	T2 2020	8	6	2
Kaarst (DE)	Bouw van een psychiatrische kliniek	70	7.800 m <sup>2</sup>	T2 2020	22	-	22
Vigo (ES)	Bouw van een woonzorgcentrum	140	6.000 m <sup>2</sup>	T4 2020	8	4	4
Oleiros (ES)	Bouw van een woonzorgcentrum	140	5.700 m <sup>2</sup>	T3 2021	11	4	7
Cartagena	Bouw van een woonzorgcentrum	180	7.000 m <sup>2</sup>	T3 2021	13	3	10
<b>Kantoren</b>							
Quartz – Brussel CBD	Afbraak/wederopbouw	-	9.200 m <sup>2</sup>	T2 2020	24	20	4
<b>II. Lopende verwervingen</b>							
<b>Zorgvastgoed</b>							
Overige sites (ES)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	7.700 m <sup>2</sup>	T3 2021	13	-	13
<b>III. Totaal</b>					<b>141</b>	<b>58</b>	<b>83</b>

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

**12.2. Samenstelling van de portefeuille en vooruitzichten betreffende de roerende voorheffing**

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de gedetailleerde hypothesen hierboven, en behoudens belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, voorziet Cofinimmo dat het aandeel van zorgvastgoed, in reële waarde, in de portefeuille ongeveer 59% zou bedragen tegen eind 2020.

Artikel 171, 3<sup>o</sup> quater van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 voorziet een roerende voorheffing van 15% (in plaats van 30%) voor “dividenden die worden uitgekeerd door (...) gereguleerde vastgoedvennootschappen (...) in zoverre tenminste 60 pct. van het vastgoed (...) rechtstreeks of onrechtstreeks (...) belegd is in onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend of hoofdzakelijk voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend worden of bestemd zijn”.

Bovendien vermeldt dit artikel: “Wanneer het vastgoed niet uitsluitend voor aan woonzorg of gezondheidszorg aangepaste wooneenheden aangewend wordt of bestemd is, of slechts gedurende een deel van het belastbaar tijdperk, wordt enkel de verhouding van de tijd en de oppervlakte die werkelijk besteed wordt aan woonzorg of gezondheidszorg in aanmerking genomen voor de vaststelling van het bedoelde percentage” hierboven. Ten slotte wordt het volgende gepreciseerd: “De Koning bepaalt de nadere modaliteiten voor het te leveren bewijs van de hierboven vermelde voorwaarden”.

Bij gebrek aan een Koninklijk Besluit om deze modaliteiten te bepalen, bestaat er een brede interpretatiemarge omtrent het moment vanaf wanneer de door Cofinimmo uitgekeerde dividenden zullen voldoen aan de voorwaarden om recht te hebben op de verminderde roerende voorheffing. Cofinimmo is een gesprek met de administratie begonnen om deze situatie uit te klaren.

**12.3. Nettoresultaat van de kernactiviteiten en dividend per aandeel**

Op basis van informatie die momenteel beschikbaar is en de hypothesen die hieronder worden gedetailleerd en bij afwezigheid van belangrijke gebeurtenissen, voorziet Cofinimmo nettohuurinkomsten min de huurlasten van 249 miljoen EUR te genereren, wat het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep op 183 miljoen EUR of 7,10 EUR per aandeel voor het boekjaar 2020 brengt. Dit is een stijging van 4% in vergelijking met het boekjaar 2019 (6,81 EUR per aandeel). Op basis van dezelfde gegevens en hypothesen zou de schuldgraad 44% op 31.12.2020 bedragen. De raad van bestuur neemt zich daarom voor om de aandeelhouders een brutodividend van 5,80 EUR per aandeel voor het boekjaar 2020 (hetzij een geconsolideerde *pay-out ratio* van 82%) voor te stellen. Dit is een vermeerdering ten opzicht van het brutodividend van 5,60 EUR per aandeel dat voor het boekjaar 2019 werd voorgesteld.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

**13. Informatie betreffende de aandelen en obligaties**

**13.1. Beursprestatie**

**Het aandeel (COFB)**

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
<b>Beurskoers (op 12 maanden, in EUR)</b>			
Hoogste	135,40	113,00	115,25
Laagste	108,50	101,75	103,40
Bij afsluiting	131,00	108,50	109,75
Gemiddelde	120,81	107,27	107,82
<b>Dividendrendement<sup>1</sup></b>	<b>4,6%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,1%</b>
<b>Bruto return<sup>2</sup> (op 12 maanden)</b>	<b>7,9%</b>	<b>7,5%</b>	<b>6,1%</b>
<b>Volume (op 12 maanden, in aantal effecten) op Euronext</b>			
Gemiddeld dagvolume <sup>3</sup>	40.860	37.867	33.670
Totaal volume	10.419.399	9.618.185	8.585.830
<b>Aantal aandelen deelgerechtigd in de geconsolideerde resultaten van het boekjaar</b>	<b>25.849.283</b>	<b>22.311.112</b>	<b>20.667.381</b>
<b>Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1.000 EUR)</b>	<b>3.386.256</b>	<b>2.420.756</b>	<b>2.268.245</b>
<b>Deel van het kapitaal aangehouden door aandeelhouders met een deelname van minder dan 5%</b>	<b>89%</b>	<b>90%</b>	<b>90%</b>

**De bevoorrechte aandelen (COFP1 & COFP2)**

De bevoorrechte aandelen werden geconverteerd in gewone aandelen op 12.07.2019 (zie sectie 7.8. hierboven).

<sup>1</sup> Brutodividend op de gemiddelde beurskoers.

<sup>2</sup> Koerswaardering + dividendrendement.

<sup>3</sup> Gemiddelde berekend op basis van het aantal beursdagen waarop een volume werd geregistreerd.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

**De obligaties**

	Cofinimmo NV 140 miljoen EUR – 2012-2020 ISIN BE6241505401		Cofinimmo NV 190 miljoen EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<b>Beurskoers (op 12 maanden, in % van het nominaal bedrag)</b>				
Bij afsluiting	100,2	102,3	101,9	101,2
Gemiddelde	101,3	103,5	101,7	101,1
<b>Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,4%</b>	<b>1,0%</b>	<b>1,5%</b>
<b>Effectief rendement bij de uitgifte</b>	<b>3,6%</b>	<b>3,6%</b>	<b>1,9%</b>	<b>1,9%</b>
<b>Interestcoupon (in %)</b>				
Bruto	3,55	3,55	1,92	1,92
Netto	2,49	2,49	1,34	1,34
<b>Aantal effecten</b>	<b>1.400</b>	<b>1.400</b>	<b>1.900</b>	<b>1.900</b>

	Cofinimmo NV 70 miljoen EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368		Cofinimmo NV 55 miljoen EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<b>Beurskoers (op 12 maanden, in % van het nominaal bedrag)</b>				
Bij afsluiting	99,6	97,4	99,8	98,8
Gemiddelde	100,1	95,4	100,3	98,2
<b>Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag</b>	<b>1,8%</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,2%</b>	<b>2,2%</b>
<b>Effectief rendement bij de uitgifte</b>	<b>1,7%</b>	<b>1,7%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>
<b>Interestcoupon (in %)</b>				
Bruto	1,70	1,70	2,00	2,00
Netto	1,19	1,19	1,40	1,40
<b>Aantal effecten</b>	<b>700</b>	<b>700</b>	<b>550</b>	<b>550</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

**De converteerbare obligatie**

	Cofinimmo NV 219,3 miljoen EUR – 2016-2021 ISIN BE0002259282	
	31.12.2019	31.12.2018
<b>Beurskoers (op 12 maanden, in EUR)</b>		
Bij afsluiting	151,7	143,4
Gemiddelde	148,2	143,6
<b>Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag</b>	<b>-2,0%</b>	<b>0,7%</b>
<b>Effectief rendement bij de uitgifte</b>	<b>0,2%</b>	<b>0,2%</b>
<b>Interestcoupon (in %)</b>		
Bruto	0,1875	0,1875
Netto	0,1313	0,1313
<b>Aantal effecten</b>	<b>1.502.196</b>	<b>1.502.196</b>
<b>Conversieprijs (in EUR)</b>	<b>135,8</b>	<b>140,1</b>

**13.2. Dividend van het boekjaar 2019**

De Raad van Bestuur voorziet aan de Gewone Algemene Vergadering van 13.05.2020 een dividend voor het boekjaar 2019 van 5,60 EUR bruto (3,92 EUR netto) per gewoon aandeel voor te stellen.

**13.3. Aandeelhouderstructuur op 31.12.2019**

Onderstaande tabel toont de aandeelhouders van Cofinimmo die meer dan 5% van het kapitaal bezitten. De transparantieverklaringen en de controleketens zijn beschikbaar op de website. Op de afsluitingsdatum van dit persbericht heeft Cofinimmo geen transparantieverklaring meer ontvangen die de situatie op 10.12.2019 zou wijzigen. Volgens de definitie van Euronext is de *free float* 100%.

Vennootschap	%
Always Care-Ion	5,5%
BlackRock	5,0%
Cofinimmo Groep	0,2%
Overige < 5%	89,2%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

## **14. Corporate Governance**

Cofinimmo waakt erover de hoogste normen inzake deugdelijk bestuur na te leven en blijft haar methodes continu evalueren ten opzichte van de principes, praktijken en geldende eisen op dit vlak. De *Corporate governance* beginselen van Cofinimmo zijn volkomen in overeenstemming met de Belgische *Corporate Governance Code*<sup>1</sup>. Een gedetailleerde beschrijving van de verschillende Comités, hun rol en hun respectievelijke leden staat vermeld in het hoofdstuk *Corporate governance* verklaring van het Jaarlijks Financieel Verslag 2018.

### **14.1. Hernieuwing van het mandaat van een bestuurder**

De gewone algemene vergadering van 08.05.2019 besliste om het mandaat als bestuurder van mevrouw Kathleen Van den Eynde te hernieuwen, met onmiddellijke ingang tot aan het einde van de gewone algemene vergadering die zal plaatsvinden in 2023 en om haar onafhankelijkheid overeenkomstig artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen mits zij alle in dit artikel vervatte criteria naleeft, vast te stellen.

### **14.2. Benoeming van een nieuwe bestuurder**

De gewone algemene vergadering van 08.05.2019 besliste om de heer Benoit Graulich als bestuurder te benoemen, met onmiddellijke ingang tot aan het einde van de gewone algemene vergadering die zal plaatsvinden in 2023 en om zijn onafhankelijkheid overeenkomstig artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen mits hij alle in dit artikel vervatte criteria naleeft, vast te stellen.

### **14.3. Buitengewone algemene vergadering van 15.01.2020**

Op 15.01.2020 heeft de Buitengewone Algemene Vergadering van Cofinimmo de statutaire wijzigingen ten gevolge van de inwerkingtreding op 01.01.2020 van het Wetboek van de vennootschappen en verenigingen (WVV) dat het Wetboek van de vennootschappen vervangt, goedgekeurd. Cofinimmo heeft met name gekozen voor een monistische *bestuurs*structuur of *one-tier*, zoals voorzien in de artikels 7:85 en volgende van de WV. Naar aanleiding van de opheffing van het Directiecomité (in de zin van artikel 524bis van het Wetboek van de vennootschappen), heeft de Raad van Bestuur bepaalde speciale volmachten toegekend aan het Uitvoerend Comité, samengesteld uit Bestuurders of niet. De leden van het Uitvoerend Comité zijn dezelfde als deze van het vroegere Directiecomité. De Raad van Bestuur heeft onder meer aan alle leden van dit Uitvoerend Comité, waarvan de oprichting en het bestaan voorzien is in artikel 13 van de nieuwe statuten, het dagelijks bestuur van de Vennootschap toevertrouwd. Vanaf 15.01.2020 dient 'Uitvoerend Comité' in plaats van 'Directiecomité' te worden gelezen.

## **15. Voornaamste risico's en onzekerheden**

De raad van bestuur beschouwt dat de voornaamste risicofactoren samengevat op de bladzijden 2 tot 5 van het jaarlijks financieel verslag 2018, gepubliceerd op 05.04.2019, van toepassing blijven voor het boekjaar 2020. Zij zullen uiteraard bijgewerkt worden in het jaarlijks financieel verslag 2019 dat in april 2020 zal verschijnen.

<sup>1</sup> Zie het *Corporate governance* charter op onze website.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

**16. Agenda 2020 van de aandeelhouder**

Event	Datum
Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag 2019	09.04.2020
Publicatie Duurzaamheidsverslag 2019	09.04.2020
Kwartaalinformatie: resultaten op 31.03.2020	28.04.2020
Gewone Algemene Vergadering voor 2019	13.05.2020
Uitkering van het dividend voor boekjaar 2019 (aandelen) <sup>1</sup>	
Coupons	Nr. 35
Datum coupononthechting (Ex date) <sup>2</sup>	18.05.2020
Registratiedatum ( <i>Record date</i> ) <sup>3</sup>	19.05.2020
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 20.05.2020
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2020	30.07.2020
Kwartaalinformatie: resultaten op 30.09.2020	19.11.2020
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2020	11.02.2021

<sup>1</sup> Onder voorbehoud van de goedkeuring door de Gewone Algemene Vergadering van 13.05.2020.

<sup>2</sup> Datum vanaf dewelke de verhandeling op de beurs gebeurt zonder recht op de komende dividenduitkering.

<sup>3</sup> Datum waarop de posities worden afgesloten om de dividendgerechtigde aandeelhouders te identificeren.



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

**Voor meer informatie:**

**Lynn Nachtergaele**

Investor Relations Officer

Tel.: +32 (0)2 777 14 08

[lnachtergaele@cofinimmo.be](mailto:lnachtergaele@cofinimmo.be)

**Over Cofinimmo:**

Al meer dan 35 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed. De vennootschap bezit een portefeuille die verspreid is over België, Frankrijk, Nederland, Duitsland en Spanje, met een waarde van ongeveer 4,2 miljard EUR. Met aandacht voor maatschappelijke evoluties, heeft Cofinimmo de missie om hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen ter beschikking te stellen van haar partners-huurders, waar de gebruikers rechtstreeks voordeel uit halen. *'Caring, Living and Working – Together in Real Estate'* is de uitdrukking van deze missie. Dankzij haar expertise heeft Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille van ongeveer 2,4 miljard EUR opgebouwd in Europa.

Als onafhankelijke vennootschap die de striktste normen inzake corporate governance en duurzaamheid toepast, biedt Cofinimmo diensten aan haar huurders aan en beheert zij haar portefeuille via een team van ongeveer 130 medewerkers te Brussel, Parijs, Breda en Frankfurt.

Cofinimmo is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet het REIT-stelsel in België (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 12.02.2020 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo ongeveer 3,9 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](http://www.cofinimmo.com)

Volg ons op:



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

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

<b>A. NETTORESULTAAT</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Huurinkomsten	232.601	212.170
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	8.784	8.815
Met verhuur verbonden kosten	623	-897
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>242.008</b>	<b>220.088</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	251	-6
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	44.537	41.653
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-1.252	-2.462
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-50.929	-47.545
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>234.615</b>	<b>211.729</b>
Technische kosten	-5.939	-6.421
Commerciële kosten	-1.808	-1.791
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3.579	-4.489
Beheerkosten vastgoed	-20.622	-17.573
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-31.948</b>	<b>-30.275</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>202.667</b>	<b>181.455</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-8.838	-7.531
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>193.829</b>	<b>173.923</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	12.394	28.436
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	79.069	-6.259
Ander portefeuilleresultaat	-28.751	-18.150
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>256.541</b>	<b>177.951</b>
Financiële inkomsten	9.021	8.958
Netto-interestkosten	-24.128	-30.307
Andere financiële kosten	-634	-498
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-23.765	-3.013
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-39.505</b>	<b>-24.860</b>
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-797	841
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>216.239</b>	<b>153.932</b>
Vennootschapsbelasting	-5.572	-2.806
Exit taks	-378	327
<b>Belastingen</b>	<b>-5.950</b>	<b>-2.480</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>210.289</b>	<b>151.452</b>
Minderheidsbelangen	-5.674	-5.839
<b>Nettoresultaat - aandeel Groep</b>	<b>204.615</b>	<b>145.613</b>
<b>Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep</b>	<b>166.498</b>	<b>145.004</b>
<b>Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep</b>	<b>-24.184</b>	<b>-3.353</b>
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep</b>	<b>62.301</b>	<b>3.962</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 13.02.2020, 17:40 CET

<b>B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	0	63
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	0	-578
Converteerbare obligaties	-9.930	300
<b>Overige elementen van het globaal resultaat herbruikbaar in de resultatenrekening</b>	<b>-9.930</b>	<b>-215</b>
Minderheidsbelangen	0	0
<b>Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel Groep</b>	<b>-9.930</b>	<b>-215</b>

<b>C. GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Globaal resultaat</b>	<b>200.359</b>	<b>151.237</b>
Minderheidsbelangen	-5.674	-5.839
<b>Globaal resultaat – aandeel Groep</b>	<b>194.685</b>	<b>145.398</b>