

Kwartaalinformatie

3e kwartaal 2024

Sterke resultaten laten toe om een EPRA Earnings Per Share* van meer dan 6,40 EUR per aandeel voor 2024 na te streven

Na Bloomberg, neemt EPRA Cofinimmo (Euronext Brussel: COFB) op in de healthcare sector

- 75% van de geconsolideerde portefeuille van de groep (6,2 miljard EUR) geïnvesteerd in zorgvastgoed
- Kantorenportefeuille grotendeels geheroriënteerd naar de beste wijk van Brussel, het Central Business District
- Nieuw record voor prime rent voor kantoren in deze wijk na oplevering van het nieuwe M10 flagship.
- Waardering van de geconsolideerde portefeuille stabiliseert zich

Corporate governance

- De heer Jean Hilgers zal de heer Jacques van Rijckevorsel opvolgen als Voorzitter van de Raad van Bestuur na afloop van de jaarlijkse algemene vergadering op 14.05.2025

Sterke resultaten

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten- aandeel groep* (equivalent van EPRA Earnings*) stijgt met 3% tot 182 miljoen EUR
- Nettoresultaat – aandeel groep stijgt met 9% tot 42 miljoen EUR
- Bevestiging van de prognose van het brutodividend voor het boekjaar 2024: 6,20 EUR EUR/aandeel

Solide financiële structuur

- Netto investeringsraming bijgesteld: 'net zero' doelstelling voor 2024 met een schuldgraad van minder dan 44%
- Schuldgraad: 44,7% op 30.09.2024
- Zeer lage gemiddelde rentevoet*: 1,4% op 30.09.2024
- Rating BBB/stabiel/A-2
- Circa 980 miljoen EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen op 30.09.2024

Uitstekende operationele prestaties

- Hoge bezettingsgraad: 98,3%
- Stijging van de brutohuurinkomsten met 2,3% (2,1% bij ongewijzigde portefeuille*)
- Zeer lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 13 jaar

Duurzaamheid: Cofinimmo erkend als één van de meest duurzame vennootschappen op Europees vlak en wereldwijd

- Cofinimmo wint de Impact Award 2024, uitgereikt door het Belgisch zakenblad Trends in de categorie Climate & Energy
- EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Gold Award voor het 11^e jaar op rij
- Meerdere BREEAM-certificaten verkregen voor zorgvastgoed in Spanje, Duitsland en Finland
- Hernieuwing van meerdere labels

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo: *“Cofinimmo, die nu niet alleen door Bloomberg maar ook door EPRA is opgenomen in de healthcare sector, behaalt sterke resultaten. Sinds Covid ligt de focus op een gezonde balans voor de vastgoedvennootschappen. Dankzij de kwaliteit van onze activa en het actief beheer van onze portefeuille, zijn wij erin geslaagd de schuldgraad onder 45% te houden terwijl wij bleven investeren in zorgvastgoed (ongeveer 2,5 miljard EUR sinds eind 2019). Onze strategie om kantoren netto te verkopen en ons tegelijkertijd te richten op een heroriëntering naar het CBD, ligt in lijn met de nieuwe marktvisie voor de kantorensector en waarborgt de toekomstige liquiditeit voor een herinvestering in zorgvastgoed.*

De vastgoedwaarderingen voor dit 3e kwartaal, lijken te wijzen op een terugkeer naar stabiliteit. Dit opent een periode met nieuwe groeiperspectieven voor ons. Op basis van onze operationele prestaties tijdens de eerste negen maanden, streven wij naar een EPRA EPS van meer dan 6,40 EUR per aandeel voor 2024 en een dividend van 6,20 EUR per aandeel.

Tot slot wil ik de teams van Cofinimmo bedanken voor hun verwezenlijkingen op het vlak van duurzaamheid, die onlangs werden beloond met een Impact Award 2024 in de categorie Climate & Energy, uitgereikt door het Belgisch zakenblad Trends.”

**Cofinimmo gebruikt al gedurende vele jaren Alternatieve Prestatiemaatstaven (Alternative Performance Measures of ‘APM’) in haar financiële communicatie, in overeenstemming met de richtlijnen die op 05.10.2015 werden uitgevaardigd door ESMA European Securities and Market Authority). Sommige van deze APM worden aanbevolen door de European Public Real Estate Association (EPRA), terwijl andere werden gedefinieerd door de sector of door Cofinimmo om de lezer een beter inzicht te geven in haar resultaten en prestaties. De APM die in dit persbericht zijn opgenomen, worden aangeduid met een asterisk (*). Prestatiemaatstaven die zijn gedefinieerd door IFRS-regels of door de wet worden niet beschouwd als APM. Hetzelfde geldt voor maatstaven die niet gebaseerd zijn op elementen van de resultatenrekening of de balans. APM worden gedefinieerd, besproken en toegelicht op de meest relevante balansregel, totaal of sub totaal in de jaarrekening in het desbetreffende persbericht dat kan worden geraadpleegd op de website van Cofinimmo (www.cofinimmo.com/investeerd/verslagen-presentaties – ‘Detail van de berekening van de Alternatieve Prestatiemaatstaven op 30.09.2024’). De definities van APM kunnen verschillen van die van andere concepten met een vergelijkbare titel in de jaarrekeningen van andere vennootschappen.*

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

1. Samenvatting van de activiteit	4
2. Geconsolideerde kerncijfers	7
2.1. Algemene gegevens	7
2.2. Gegevens per aandeel – aandeel groep	8
2.3. Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel	8
3. Evolutie van de geconsolideerde portefeuille	9
4. Voornaamste gebeurtenissen tijdens het 3e kwartaal van 2024	10
4.1. Zorgvastgoed in België	10
4.2. Zorgvastgoed in Frankrijk	10
4.3. Zorgvastgoed in Nederland	11
4.4. Zorgvastgoed in Duitsland	11
4.5. Zorgvastgoed in Spanje	12
4.6. Zorgvastgoed in Finland	12
4.7. Zorgvastgoed in Ierland	12
4.8. Zorgvastgoed in Italië	12
4.9. Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk	13
4.10. Vastgoed van distributienetten	13
4.10.1. Pubstone	13
4.10.2. Overige - België	13
4.11. Kantoren	13
5. Gebeurtenissen na 30.09.2024	14
5.1. Zorgvastgoed in Duitsland	14
5.2. Zorgvastgoed in Spanje	15
6. Operationele resultaten	15
6.1. Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)	15
6.2. Belangrijkste huurders	16
6.3. Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten	17
6.4. Looptijd van de portefeuille	17
6.5. Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	18
7. Beheer van de financiële middelen	18
7.1. Kapitaalverhogingen sinds 01.01.2024	19
7.1.1. Keuzedividend	19
7.2. Overige financieringsverrichtingen sinds 01.07.2024	19
7.2.1. Renteafdekking	19
7.3. Beschikbare middelen	19
7.4. Geconsolideerde schuldgraad	19
7.5. Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld	19
7.6. Gemiddelde rentevoet* en renteafdekking	20
7.7. Financiële rating	21
8. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1.000 EUR)	22
9. Verkorte geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)	25
10. Geconsolideerde portefeuille op 30.09.2024	26
11. Vooruitzichten 2024	29
11.1. Investeringsprogramma	29
11.2. Nettoresultaat van de kernactiviteiten* en dividend per aandeel	30
12. Duurzaamheid	30
12.1. Initiatieven die inspelen op de klimaatverandering	31
12.2. Referenties, ratings en certificaten	31
13. Corporate governance	31
13.1. Aandeelhoudersstructuur	32
14. Belangrijkste risico's en onzekerheden	32
15. Agenda van de aandeelhouder	32
16. Bijlagen	33
16.1. Bijlage 1: Globaal geconsolideerd resultaat – Schema Koninklijk besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	33
16.2. Bijlage 2: Geconsolideerde balans per kwartaal (x 1.000 EUR)	35

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

1. Samenvatting van de activiteit

Al 40 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed. Met aandacht voor maatschappelijke evoluties heeft Cofinimmo de missie om hoogwaardige zorg-, leef- en werkruimten ter beschikking te stellen (*'Caring, Living and Working – Together in Real Estate'*). Dankzij haar expertise versterkt Cofinimmo haar leiderspositie in Europees zorgvastgoed.

De pandemie die de wereld de afgelopen jaren heeft doorgemaakt, heeft duidelijk gemaakt hoe belangrijk de gezondheidssector voor ieder van ons is. Via haar investeringen neemt Cofinimmo actief deel aan het beheer, het behoud, de uitbreiding en de vernieuwing van het zorgvastgoedpark in negen landen.

Tijdens de eerste negen maanden heeft Cofinimmo aldus investeringen (voor 119 miljoen EUR) gerealiseerd, voornamelijk in verschillende subsectoren van het zorgvastgoed in Europa. Hierdoor konden zes projectontwikkelingen in zorgvastgoed in België, Frankrijk, Nederland, Spanje en Finland opgeleverd worden voor een cumulatief bedrag van meer dan 80 miljoen EUR, verspreid over de afgelopen drie jaar. Dankzij deze verrichtingen vertegenwoordigen de zorgactiva (4,6 miljard EUR) 75% van de geconsolideerde portefeuille van de groep op 30.09.2024, die 6,2 miljard EUR bedraagt. Bijgevolg wordt Cofinimmo voortaan in de healthcare sector opgenomen door EPRA, net zoals Bloomberg dit reeds doet sinds begin 2023. Anderzijds is Cofinimmo begin juli overgegaan tot de voorlopige oplevering van een nieuw flagship, het kantoorgebouw M10 in de wijk van de Europese instellingen in het hart van het Central Business District (CBD) van Brussel (vertegenwoordigt meer dan twee derde van de kantorenportefeuille t.o.v. 45% op 31.12.2019). Het gebouw is een toonbeeld van duurzame vastgoedontwikkeling met een A+ energielabel. De recente verhuringen hebben een nieuw record voor prime rents in de kantorensector in Brussel gevestigd.

Cofinimmo evalueert onophoudelijk haar portefeuille op basis van de kernpunten van haar strategie en van de marktopportunities die zich voordoen. In dit kader realiseerde de groep tijdens de eerste negen maanden voor 37 miljoen EUR aan desinvesteringen, wat voor 0,3% bijdraagt aan de vermindering van de schuldgraad. Zij komen voor in de drie activiteitensectoren.

Bijgevolg heeft Cofinimmo in de eerste negen maanden van het boekjaar voor 82 miljoen EUR aan netto-investeringen gerealiseerd.

Cofinimmo voert al meer dan 15 jaar een proactief duurzaamheidsbeleid. Dit is een absolute prioriteit voor de groep, die zich in 2024 opnieuw heeft weten te onderscheiden. Meerdere voordien reeds toegekende duurzaamheidslabels werden hernieuwd (Equileap, Carbon Disclosure Project, ActiveScore, Sustainalytics, S&P Global en GRESB). Zo werd Cofinimmo door Equileap uitgeroepen tot nr. 1 in België op het gebied van gendergelijkheid. Bovendien heeft Cofinimmo meerdere nieuwe BREEAM-certificaten verkregen voor zorgvastgoed in Spanje, Duitsland en (tijdens het 3e kwartaal) in Finland. In april en juni werden de inspanningen van Cofinimmo op het vlak van duurzaamheid reeds geprezen door de internationale financiële pers. De groep is de enige vastgoedspeler onder de tien Belgische groepen die in de lijst van 600 Europe's Climate Leaders 2024 van de Financial Times en (samen met slechts één andere Belgische vastgoedspeler) in de lijst van 500 World's Most Sustainable Companies 2024 van Times is opgenomen. Eind oktober nam Cofinimmo ook de Impact Award 2024 in ontvangst van het Belgisch zakenblad Trends in de categorie Climate & Energy. Ten slotte heeft de vennootschap zich eveneens onderscheiden door de toekenning voor het elfde jaar op rij van een nieuwe Gold Award voor de toepassing van de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations.

Inzake financiering, heeft Cofinimmo tijdens vorige boekjaren haar financiële middelen en balansstructuur versterkt (gecumuleerde kapitaalverhogingen van 565 miljoen EUR in 2021, 114 miljoen EUR in 2022 en 247 miljoen EUR in 2023), evenals tijdens het boekjaar (niet-gebudgetteerde kapitaalverhoging via keuzedividend in het 2e kwartaal voor een totaal van ongeveer 75 miljoen EUR). Dankzij de financieringsoperaties tijdens deze periode kon de groep de vervaldagkalender van de financiële schulden verbeteren, de bankfinancieringen verhogen en de gemiddelde rentevoet* op een bijzonder laag peil houden. Om deze

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

reden is de enige in 2024 terug te betalen financiering de green & social bond 2016-2024 van 55 miljoen EUR met vervaldatum in december e.k. Aangezien deze financiering aan voordelige voorwaarden werd aangegaan, zal ze tot de vervaldatum bewaard blijven. Op 30.09.2024 beschikte Cofinimmo over ongeveer 980 miljoen EUR aan liquide middelen op haar geconfirmeerde kredietlijnen, na afdekking van de uitgiftes van handelspapier. Anderzijds is het renterisico volledig afgedekt op 30.09.2024 in het kader van het beleid van renteaftdekking op lange termijn.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen, desinvesteringen en financiering (zeer lage gemiddelde rentevoet* van 1,4%), gekoppeld aan het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille (bezettingsgraad van 98,3%, stijging van de brutohuurinkomsten met 2,1% bij ongewijzigde portefeuille* dankzij de recente indexeringen die gewoonlijk op de verjaardatum van het contract worden doorgevoerd, operationele marge* van 83,7%), zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (equivalent van EPRA Earnings*) van 182 miljoen EUR op 30.09.2024, d.i. vooruit op de prognoses¹ (te vergelijken met 177 miljoen EUR gerealiseerd op 30.09.2023, hetzij een stijging met 3%), voornamelijk dankzij het positieve effect van de indexering van de contracten gecombineerd met de evolutie van de lasten. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep - per aandeel* (equivalent van EPRA EPS*) bedraagt 4,88 EUR (vooruit op de prognoses, vergeleken met 5,33 EUR op 30.09.2023), en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2023 en 2024. Het effect van de desinvesteringen en de kapitaalverhogingen op deze maatstaf is respectievelijk -0,24 EUR en -0,57 EUR per aandeel, hetzij in totaal -0,80 EUR per aandeel voor de eerste negen maanden van 2024.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt 42 miljoen EUR (hetzij 1,12 EUR per aandeel) op 30.09.2024, tegenover 39 miljoen EUR (hetzij 1,16 EUR per aandeel) op 30.09.2023, hetzij een stijging met 9%. Deze stijging (+3 miljoen EUR) is het gevolg van de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (+5 miljoen EUR). De overige effecten compenseren elkaar grotendeels tussen de eerste negen maanden van 2023 en de eerste negen maanden van 2024.

De waardering van de geconsolideerde portefeuille stabiliseert zich : de variatie in de reële waarde (het initieel effect van de variaties in de perimeter niet inbegrepen) over het 3e kwartaal is beperkt (-0,3% na -1,4% in het 1e halfjaar).

Met een schuldgraad van 44,7% op 30.09.2024 (het seizoensgebonden effect van de dividenduitkering op het einde van het 1e halfjaar inbegrepen, in vergelijking met 45,2% op 30.06.2024 en 43,8% op 31.12.2023), vertoont de geconsolideerde balans van Cofinimmo (waarvan de BBB/stabiel/A-2 rating op 18.03.2024 werd bevestigd en waarover op 29.04.2024 een verslag werd gepubliceerd) een sterke solvabiliteit (informatie over de voornaamste risico's en onzekerheden is opgenomen in sectie 14), die versterkt wordt door het feit dat de groep reeds voor 57 miljoen EUR aan vaste activa bestemd voor verkoop in balans heeft, waardoor de schuldgraad met ongeveer 0,5% zal dalen op het ogenblik van de effectieve desinvesteringen.

Rekening houdend met de vorderingsstaat van de lopende dossiers en dankzij het actieve beheer van de investeringsverbintenissen, bedraagt de netto-investeringsraming voor 2024 nu ongeveer nul (op basis van de bruto-investeringen voor 215 miljoen EUR en de desinvesteringen voor 215 miljoen EUR, hebben deze netto-investeringen een neutraal effect op de schuldgraad). Op basis van de momenteel beschikbare informatie, streeft Cofinimmo bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen in de komende maanden naar een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* (het equivalent van EPRA EPS*) van meer dan 6,40 EUR per aandeel voor het boekjaar 2024. Hierbij wordt rekening gehouden met de prorata temporis effecten van de kapitaalverhogingen in 2023 en 2024 (ongeveer -0,60 EUR per aandeel) en met de in 2023 gerealiseerde en voor 2024 verwachte desinvesteringen (waarvan het negatief effect minder dan de initieel gebudgetteerde 0,40 EUR per aandeel zou moeten zijn). Op basis van dezelfde

¹ Dit wil zeggen, in overeenstemming met de kwartaalprognoses afgeleid van de jaarprognoses in het universeel registratiedocument 2023, gepubliceerd op 05.04.2024.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

gegevens en hypothesen, zou de schuldgraad op 31.12.2024 minder dan 44% zijn, d.i. quasi stabiel ten opzichte van diegene op 31.12.2023.

Deze elementen (geleverd onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden, zie sectie 14 hierna) maken het mogelijk de prognose van de uitkering van een brutodividend (voor het boekjaar 2024, betaalbaar in 2025) van 6,20 EUR/aandeel te bevestigen, onder voorbehoud van de evolutie van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* en de evolutie van de schuldgraad.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

2. Geconsolideerde kerncijfers

2.1. Algemene gegevens

(x 1.000.000 EUR)	30.09.2024	31.12.2023
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	6.177	6.231
(x 1.000 EUR)	30.09.2024	30.09.2023
Vastgoedresultaat	257.495	252.417
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	214.728	207.586
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	182.237	177.132
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	-25.364	-8.857
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-115.040	-129.744
Nettoresultaat – aandeel groep	41.832	38.530
Operationele marge*	83,7%	82,5%
	30.09.2024	31.12.2023
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in	0,89%	0,98%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten ²	13	13
Bezettingsgraad ³	98,3%	98,5%
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁴	5,9%	5,8%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁵	5,6%	5,5%
Schuldgraad ⁶	44,7%	43,8%
Gemiddelde rentevoet* ⁷	1,4%	1,4%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld (in	4	4

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

² Tot aan de eerste opzegmogelijkheid voor de huurder.

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

⁴ Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille (reële waarde vermeerderd met verwervingskosten), exclusief projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop.

⁵ Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand en verminderd met de rechtstreekse kosten, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille (reële waarde vermeerderd met verwervingskosten), exclusief projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop.

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

⁷ Bankmarges inbegrepen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

2.2. Gegevens per aandeel – aandeel groep

(in EUR)	30.09.2024	30.09.2023
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel*	4,88	5,33
Resultaat op de financiële instrumenten – aandeel groep – per aandeel*	-0,68	-0,27
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep – per aandeel*	-3,08	-3,90
Nettoresultaat – aandeel groep – per aandeel	1,12	1,16

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.09.2024	31.12.2023
Netto-actief per aandeel* (IFRS)	92,25	98,61

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.09.2024	31.12.2023
Verwaterd netto-actief per aandeel (IFRS)	92,23	98,58

De IFRS-rekeningen worden vóór toewijzing voorgesteld. Het netto-actief per aandeel* van 31.12.2023 omvatte dus het dividend van 2023, voorgesteld voor betaling in 2024. De variatie in het netto-actief per aandeel tussen 31.12.2023 en 30.09.2024 komt voornamelijk door het effect van het bovengenoemd nettoresultaat (1,12 EUR per aandeel), de betaling van het dividend en de kapitaalverhoging m.b.t het keuzedividend.

De 8.750 eigen aandelen van het stock option plan werden opgenomen in de berekening van het verwaterd netto-actief per aandeel op 30.09.2024, aangezien ze een verwaterend effect hebben.

De 11.300 eigen aandelen van het stock option plan werden opgenomen in de berekening van het verwaterd netto-actief per aandeel op 31.12.2023, aangezien ze een verwaterend effect hebben.

2.3. Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel¹

(in EUR per aandeel)	30.09.2024	30.09.2023
EPRA Earnings Per Share (EPS)*	4,88	5,33
Diluted EPRA EPS*	4,88	5,33
(in EUR per aandeel)	30.09.2024	31.12.2023
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	100,88	106,54
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	92,48	98,11
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	96,42	103,97
	30.09.2024	31.12.2023
EPRA Net Initial Yield (NIY)*	5,6%	5,5%
EPRA 'topped-up' NIY*	5,6%	5,5%
EPRA Vacancy Rate*	1,8%	1,6%
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)*	19,4%	21,6%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)*	16,6%	18,8%
EPRA LTV*	44,3%	43,1%

De in 2011 uitgegeven OTA bestaan niet meer sinds 31.12.2023 (vermits de laatste terugbetalingen in het 4e kwartaal van 2023 plaatsvonden). Ze werden op 30.09.2023 niet opgenomen in de berekening van Diluted EPRA EPS, concept bepaald door de EPRA Best Practice Recommendations.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

3. Evolutie van de geconsolideerde portefeuille

Sector	Investering tijdens de eerste negen maanden van 2024	Desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden van 2024	Investeringen tijdens 3e kwartaal 2024	Desinvesteringen tijdens 3e kwartaal 2024	Reële waarde op 30.09.2024	Referentie
Zorgvastgoed	92 miljoen EUR ¹	20 miljoen EUR	30 miljoen EUR ²	4 miljoen EUR	4,6 miljard EUR	4.1 tot 4.9
Distributienetten	3 miljoen EUR	6 miljoen EUR	1 miljoen EUR	2 miljoen EUR	0,5 miljard EUR	4.10
Kantoren	23 miljoen EUR	12 miljoen EUR	10 miljoen EUR	-	1,1 miljard EUR	4.11
TOTAAL	119 miljoen EUR	37 miljoen EUR	41 miljoen EUR	6 miljoen EUR	6,2 miljard EUR	/

Bijgevolg heeft Cofinimmo in de eerste negen maanden van het boekjaar voor 82 miljoen EUR aan netto-investeringen gerealiseerd.

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

Sector / Subsector	Aantal bedden (afgerond)	Reële waarde (%)
Zorgvastgoed		75%
Zorgcentra - Cure ³	3.600	10%
Eerstelijnszorg ⁴	-	2%
Zorgcentra - Care ⁵	27.200	61%
Overige ⁶	-	2%
Vastgoed van distributienetten⁷		8%
Kantoren		17%
Brussel CBD	-	12%
Overige ⁸	-	6%

De opdeling per land ziet er als volgt uit:

Land	Reële waarde (%)
België	49%
Frankrijk	11%
Nederland	10%
Duitsland	14%
Spanje	6%
Finland	2%
Ierland	2%
Italië	3%
Verenigd Koninkrijk	1%

² Waarvan 65 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen en 27 miljoen EUR aan variatie in deelnemingen in en vorderingen op geassocieerde vennootschappen.

³ Waarvan 18 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen en 12 miljoen EUR aan variatie in deelnemingen in en vorderingen op geassocieerde vennootschappen.

⁴ Acute zorg-, revalidatie- en psychiatrische klinieken

⁵ Eerstelijnszorgcentra.

⁶ Woonzorgcentra, gebouwen met assistentiewoningen en zorgcentra voor personen met een beperking.

⁷ Hoofdzakelijk sport- en wellnesscentra.

⁸ Het vastgoed van distributienetten is hoofdzakelijk (94%) samengesteld uit de Pubstone-portefeuille.

⁸ De subsectoren 'Brussel buiten CBD' en 'Overige regio's' werden op 30.09.2024 gefuseerd.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

4. Voornaamste gebeurtenissen tijdens het 3e kwartaal van 2024

4.1. Zorgvastgoed in België

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2024: 12 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 3e kwartaal 2024: 1 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden van 2024: 16 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 30.09.2024: 1.642 miljoen EUR (88 operationele sites)**

In België bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen met een reële waarde van 1,6 miljard EUR, 21 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en 15 miljoen EUR aan vorderingen van financiële leasing. Tijdens de eerste negen maanden van 2024, investeerde Cofinimmo er voor 12 miljoen EUR (6 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen in het kader van de uitvoering van projectontwikkelingen en 6 miljoen EUR in deelnemingen in geassocieerde vennootschappen), en desinvesteerde ze er voor 16 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Voorlopige oplevering van de renovatie en uitbreiding van een woonzorgcentrum in Marche-en-Famenne**

De renovatie en uitbreiding van het woonzorgcentrum Douce Quiétude in Marche-en-Famenne die op 17.02.2022 werden aangekondigd, werden opgeleverd tijdens het 3e kwartaal van 2024. Het renovatie- en uitbreidingsproject bestond uit de afbraak en heropbouw van een reeds lang in onbruik geraakt gebouw en de gedeeltelijke renovatie van andere gebouwen op de site. Bij de oplevering werd de triple nettohuurovereenkomst met 20 jaar verlengd voor de totaliteit van de site die nu een totale oppervlakte van circa 7.700 m² heeft en circa 130 bedden telt.

4.2. Zorgvastgoed in Frankrijk

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2024: 7 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 3e kwartaal van 2024: 1 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden van 2024: 3 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het 3e kwartaal van 2024: 3 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 30.09.2024: 679 miljoen EUR (57 operationele sites)**

In Frankrijk bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen met een reële waarde van 679 EUR en 20 miljoen EUR aan vorderingen van financiële leasing. Tijdens de eerste negen maanden van 2024, investeerde Cofinimmo er voor 7 EUR in vastgoedbeleggingen en desinvesteerde ze er voor 3 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verkoop van een (leegstaande) zorgsite**

Tijdens het 3e kwartaal, verkocht Cofinimmo een zorgactief in Carnoux (voorheen uitgebaat door Clariane) in het departement Bouches-du-Rhône, in de regio Provence-Alpes-Côte d'Azur. Het gaat over een desinvestering van in totaal circa 3 miljoen EUR. Dit is in lijn met de laatste reële waarde bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo vóór het sluiten van de overeenkomst.

4.3. Zorgvastgoed in Nederland

- **Investeringen tijdens de eerste negen maanden van 2024: 6 miljoen EUR**
- **Investeringen tijdens het 3e kwartaal van 2024: 2 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden van 2024: 1 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het 3e kwartaal van 2024: 1 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 30.09.2024: 499 miljoen EUR (51 operationele sites)**

In Nederland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 499 miljoen EUR. Tijdens de eerste negen maanden van 2024 investeerde Cofinimmo er voor 6 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en desinvesteerde ze er voor 1 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verkoop van een zorgsite**

Tijdens het 3e kwartaal ondertekende Cofinimmo een onderhandse overeenkomst met betrekking tot de verkoop van een zorgactief in Ede (uitgebaat door Stichting Leger des Heils) in de provincie Gelderland. De verkoopprijs bedraagt ruim 1 miljoen EUR. Dit is in lijn met de laatste reële waarde bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige vóór het sluiten van de overeenkomst. De notariële akte werd tijdens het 3e kwartaal ondertekend.

4.4. Zorgvastgoed in Duitsland

- **Investeringen tijdens de eerste negen maanden van 2024: 28 miljoen EUR**
- **Investeringen tijdens het 3e kwartaal van 2024: 14 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 30.09.2024: 888 miljoen EUR (59 operationele sites)**

In Duitsland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 888 miljoen EUR en 36 miljoen EUR aan geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen). Tijdens de eerste negen maanden van 2024 investeerde Cofinimmo er voor 28 miljoen EUR. Deze investeringen omvatten ongeveer 7 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen en ongeveer 21 miljoen EUR aan variatie in deelnemingen in en vorderingen op geassocieerde vennootschappen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Milieuvriendelijke zorgcampus in Noordrijn-Westfalen**

Naast de ontwikkelingen die in het persbericht van 26.07.2024 (sectie 1.4.4) werden vermeld, werd de planning voor het finaliseren van een lopend bouwproject recentelijk verschoven van 2024 naar 2025.

Bijgevolg bedraagt de resterende verbintenis voor de twee nog te voltooien sites in Noordrijn-Westfalen nog slechts 81 miljoen EUR, waarvan reeds 11 miljoen EUR in de balans op 30.09.2024 is opgenomen en 69 miljoen EUR nog te investeren is (37 miljoen EUR in het 4e kwartaal van 2024 en 33 miljoen EUR in 2025).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

4.5. Zorgvastgoed in Spanje

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2024: 37 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 3e kwartaal van 2024: 12 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Spanje op 30.09.2024: 397 miljoen EUR (27 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Spanje in september 2019 en heeft er op 30.09.2024 een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 397 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen. Daaraan wordt 42 miljoen EUR aan vorderingen van financiële leasing en 16 miljoen EUR aan voorschotten voor financiële vaste activa toegevoegd. Aldus telt de groep op die datum 34 operationele woonzorgcentra (27 in vastgoedbeleggingen met ongeveer 4.230 bedden en 7 in financiële leasing met 935 bedden), alsook 14 bouwprojecten en een grondreserve. Op termijn zal dit een gecumuleerde investering vertegenwoordigen van ongeveer 505 miljoen EUR voor ongeveer 7.240 bedden. Tijdens de eerste negen maanden van 2024, investeerde Cofinimmo er voor 37 miljoen EUR, voornamelijk in vastgoedbeleggingen in het kader van projectontwikkelingen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Tomares**

De projectontwikkeling in Tomares, aangekondigd op 01.07.2021, werd opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 01.08.2024. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 180 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 8.600 m². Het totale investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedroeg ongeveer 13 miljoen EUR. De triple netto huurovereenkomst met zorguitbater Grupo Reifs heeft een looptijd van 30 jaar. De site heeft een energieprestatie van niveau A en een BREEAM New Construction Excellent-certificering.

4.6. Zorgvastgoed in Finland

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2024: 2 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Finland op 30.09.2024: 154 miljoen EUR (16 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Finland in november 2020 en bezit er een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 154 miljoen EUR. Tijdens de eerste negen maanden van 2024, investeerde Cofinimmo er voor 2 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen in het kader van projectontwikkelingen.

4.7. Zorgvastgoed in Ierland

- **Zorgvastgoedportefeuille in Ierland op 30.09.2024: 100 miljoen EUR (8 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Ierland in januari 2021 en bezit er een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 100 miljoen EUR.

4.8. Zorgvastgoed in Italië

- **Zorgvastgoedportefeuille in Italië op 30.09.2024: 215 miljoen EUR (8 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Italië in mei 2021 en bezit er een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 215 miljoen EUR.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

4.9. Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk

- **Zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk op 30.09.2024: 71 miljoen EUR (3 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in het Verenigd Koninkrijk in juli 2021 en bezit er een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 71 miljoen EUR.

4.10. Vastgoed van distributienetten

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2024: 3 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 3e kwartaal van 2024: 1 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden van 2024: 6 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het 3e kwartaal van 2024: 2 miljoen EUR**
- **Vastgoedportefeuille van distributienetten op 30.09.2024: 463 miljoen EUR**

De vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo heeft een reële waarde van 463 miljoen EUR. Tijdens de eerste negen maanden van 2024 investeerde Cofinimmo er voor 3 miljoen EUR en desinvesteerde ze er voor 6 miljoen EUR.

4.10.1. Pubstone

- **Verkoop van negen cafés en restaurants uit de Pubstone-portefeuille**

Tijdens het 3e kwartaal van 2024 verkocht de Cofinimmo groep negen cafés/restaurants uit de Pubstone BE en NL-portefeuilles voor een totaalbedrag van 2 miljoen EUR, wat hoger is dan de laatste reële waarde van de activa, bepaald door de onafhankelijke waarderingdeskundigen van Cofinimmo vóór het sluiten van de overeenkomsten.

4.10.2. Overige - België

Twee activa werden op 30.09.2021 toegewezen aan deze sector; het betreft de grondreserve Tenreuken in Brussel en het commissariaat van de federale politie gelegen Kroonveldlaan 30 te Dendermonde.

4.11. Kantoren

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2024: 23 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 3e kwartaal van 2024: 10 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden van 2024: 12 miljoen EUR**
- **Kantorenportefeuille op 30.09.2024: 1.068 miljoen EUR (40 sites)**

De kantorenportefeuille van Cofinimmo (voor meer dan twee derde gelegen in de Brusselse CBD-wijk) heeft een reële waarde van 1,1 miljard EUR. Tijdens de eerste negen maanden van 2024 investeerde Cofinimmo er voor 23 EUR en ging ze over tot desinvesteringen voor een totaalbedrag van 12 EUR. Op 30.09.2024 had de dochtervennootschap Cofinimmo Offices een balanstotaal van 1,1 miljard EUR, een eigen vermogen van 0,8 miljard EUR en een schuldgraad van ongeveer 30%.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Voorlopige oplevering van een nieuwe flagship in de Brusselse CBD-zone, een toonbeeld van duurzame vastgoedontwikkeling**

De herontwikkeling van Montoyer 10 ('M10') in het Brusselse Central Business District ('CBD') werd begin juli opgeleverd en de eerste huurovereenkomsten voor negen jaar zijn reeds ondertekend (zij zullen ingaan in december 2024 en januari 2025). Ter herinnering: de herontwikkeling van M10 is onderdeel van biofiële benadering waarbij het doel is om het contact tussen mens en natuur in stand te houden, zelfs in stedelijke ruimtes. Het architectonische ontwerp van dit gebouw omvat een betonnen kern en kelder, terwijl alle andere structurele elementen (vloeren, kolommen, structurele gevelementen) gemaakt zijn van hout uit duurzame bossen. Het gebruik van hernieuwbare materialen en technologieën heeft de koolstofvoetafdruk van het gebouw aanzienlijk verkleind, terwijl de geoptimaliseerde prefabricage van de onderdelen heeft gezorgd voor minder afval en gezonde ruimtes. Het gebouw heeft een privétuin, een groen dak, toegankelijke terrassen op de 6e en 7e verdieping, driefoudige beglazing, zonnepanelen, ledverlichting en een warmtepomp. De gelijkvloerse en 1e verdieping hebben volledig glazen, zeer transparante gevels die het ruimtegevoel versterken en de interactie tussen de activiteiten in het gebouw en zijn omgeving vergroten. Naast een A+ energielabel en een BREEAM New Construction Outstanding-certificaat (reeds verworven voor de ontwerpfase van het gebouw), verwierf M10 eveneens de labels WELL Platinum en 'CO2 Neutral Silver Building'. De kwaliteit van het gebouw en zijn uitstekende ligging hebben twee eerste klas huurders aangetrokken. Het gelijkvloers en de 1e, 6e en 7e verdieping werden verhuurd waarbij een nieuwe prime rent (400 EUR/m²/jaar) in de kantorensector in Brussel kon gevestigd worden. De bezettingsgraad van M10 is meer dan 45% op het moment van de voorlopige oplevering.

- **Cofinimmo desinvesteert twee kantoorgebouwen op de AMCA-site in Antwerpen**

Op 26.07.2022 ondertekende Cofinimmo Offices NV, een 100% dochtervennootschap van Cofinimmo, een onderhandse overeenkomst met betrekking tot de verkoop van twee kantoorgebouwen gelegen te Antwerpen, Noorderplaats 5-7-9. De notariële akte zou vóór het einde van 2024 ondertekend worden. Beide gebouwen dateren van 2010. Zij bieden samen circa 13.000 m² kantoorruimte. De bezettingsgraad op 30.06.2024 bedroeg 97,7%. De verkoopprijs van de twee gebouwen bedroeg circa 27 miljoen EUR. Dit bedrag is in lijn met de laatste reële waarde (op 30.06.2024) die de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo Offices bepaalde. Deze gebouwen werden in de balans op 30.06.2024 opgenomen en maken deel uit van de vaste activa bestemd voor verkoop.

5. Gebeurtenissen na 30.09.2024

5.1. Zorgvastgoed in Duitsland

- **Cofinimmo stelt een nieuwe Business Unit Manager voor Duitsland aan**

Cofinimmo kondigde op 01.10.2024 de benoeming aan van Dr. Malte Maurer als nieuwe Business Unit Manager in Duitsland aan. Hij zal de leiding nemen over Cofinimmo Dienstleistungs-GmbH, een dochtervennootschap die in 2018 werd opgericht en zal bijdragen tot de uitbreiding van de Duitse zorgvastgoedportefeuille in overeenstemming met de strategie van Cofinimmo.

Vooraleer in dienst te treden bij Cofinimmo, werkte Dr. Maurer 16 jaar bij vooraanstaande vastgoedbedrijven in de gezondheidszorg. Hij bekleedde verschillende managementfuncties en richtte een onafhankelijke business unit op met een eigen technische afdeling. Zijn uitgebreide expertise in transactiebeheer en projectontwikkeling binnen de gezondheidszorg en daarbuiten is een echte aanwinst voor de groep.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

5.2. Zorgvastgoed in Spanje

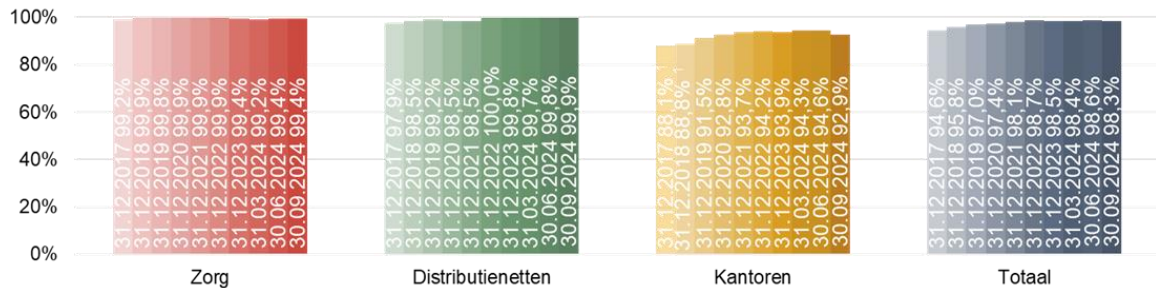
- **Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Jaén (Andalusië)**

De projectontwikkeling in Jaén die op 22.11.2021 werd aangekondigd, werd opgeleverd en de huurovereenkomst is op 09.10.2024 ingegaan. Ter herinnering, het woonzorgcentrum biedt 160 bedden verdeeld over een totale oppervlakte van circa 6.700 m². Het investeringsbudget voor het perceel en de werken samen bedroeg ongeveer 10 miljoen EUR. De dubbel nettohuurovereenkomst met zorguitbater Amavir heeft een looptijd van 25 jaar. De locatie heeft een energieprestatie van niveau A.

6. Operationele resultaten

6.1. Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)

Op 30.09.2024 bedraagt de bezettingsgraad 98,3% (tegenover 98,5% op 31.12.2023). Hij wordt berekend op basis van de reële huren en, voor de leegstand, van de door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen geschatte huurwaarden, hieronder uitgesplitst per activiteitensector:



De evolutie van de bezettingsgraad in de kantorenssector tussen 30.06.2024 (94,6%) en 30.09.2024 (92,9%) is voornamelijk te wijten aan het technisch effect van de voorlopige oplevering in juli laatstleden van het M10-kantoorgebouw, de nieuwe flagship van Cofinimmo Offices (zie sectie 4.11).

Ter herinnering, de onderliggende bezetting van de relevante zorgvastgoedlocaties voor 2021, 2022 en 2023 werd in sectie 1.6.1 van het persbericht van 26.07.2024 opgenomen.

¹ De sector 'overige' werd op 01.01.2019 overgezet naar de sector 'kantoren'. De bezettingsgraad van de kantoren zou 89,1% zijn geweest op 31.12.2018 en 88,3% op 31.12.2017 met deze overzetting.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

6.2. Belangrijkste huurders

Op 30.09.2024 heeft de Cofinimmo groep een divers klantenbestand (circa 300 huurders of uitbaters), waarvan bijna 70 groepen van uitbater-huurders in zorgvastgoed.

Huurders	Contractuele huren	Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (in jaren)
Clariane	15%	10
AB InBev	9%	11
Colisée	9%	14
Overheidssector	6%	6
Emeis ¹	5% ²	13
Top 5 van de huurders	44%	11
DomusVi	5%	13
Care-Ion	4%	23
Stella Vitalis	3%	24
Franse Rode Kruis	3%	8
Aspria	2%	22
Top 10 van de huurders	61%	13
Top 20 van de huurders	73%	14
Overige huurders	27%	10
TOTAAL	100%	13

De huurders uit de overheidssector vertegenwoordigen 34% van de kantorenportefeuille.

¹ Voorheen gekend als 'Orpea'.

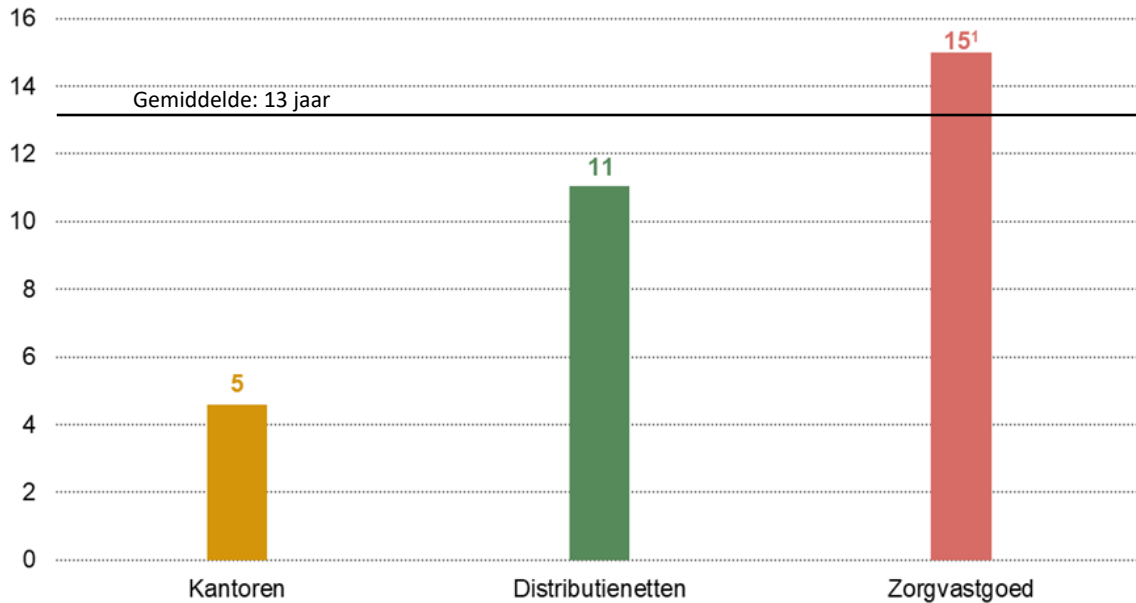
² Waarvan 1,3% in Frankrijk, 1,7% in België, 1,7% in Duitsland en 0,3% in Spanje. Bovendien bezit de groep Aldea, waarin Cofinimmo een participatie van 26,3%, heeft 9 sites in België die aan Emeis worden verhuurd. Dit vertegenwoordigt minder dan de helft van haar huurgelden.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

6.3. Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten

Rekening houdend met de opzegmogelijkheden bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten 13 jaar voor de geconsolideerde portefeuille en 15 jaar voor de zorgvastgoedportefeuille, zoals weergegeven in onderstaande grafiek:



Indien geen enkele opzegoptie wordt uitgeoefend, m.a.w. indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurcontracten in hun oppervlakten zouden blijven, zou de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten ook 13 bedragen.

6.4. Looptijd van de portefeuille

Huurovereenkomsten > 9 jaar	67,4%
Zorgvastgoed	56,5%
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	9,0%
Kantoren - overheidssector	0,7%
Kantoren - privésector	1,1%
Huurovereenkomsten 6-9 jaar	13,7%
Zorgvastgoed	9,9%
Kantoren	3,8%
Huurovereenkomsten < 6 jaar	18,9%
Kantoren	10,7%
Zorgvastgoed	7,7%
Vastgoed van distributienetten - Overige	0,5%

In totaal werden 67% van de huurovereenkomsten gesloten op lange termijn (meer dan negen jaar).

¹ Voor de sector 'Zorgvastgoed' is de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten in jaren per land de volgende: België (17), Frankrijk (7), Nederland (10), Duitsland (19), Spanje (20), Finland (17), Ierland (12), Italië (6) en het Verenigd Koninkrijk (32).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

6.5. Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

	Brutohuur- inkomsten op 30.09.2024 (x 1.000.000 EUR)	Brutohuur- inkomsten op 30.09.2023 (x 1.000.000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille*
Zorgvastgoed	197,0	181,9	+8,3%	+2,1%
Kantoren	45,2	54,2	-16,6%	+1,6%
Vastgoed van distributienetten	26,0	26,0	+0,1%	+2,6%
TOTALE PORTEFEUILLE	268,3	262,1	+2,3%	+2,1%

De variatie in de brutohuurinkomsten van het ene tot het andere boekjaar bedroeg 2,3% dankzij de variaties in de perimeter en de goede operationele prestaties. Bij een ongewijzigde portefeuille* (*like-for-like*), is het niveau van de huren tussen de eerste negen maanden van 2023 en de eerste negen maanden van 2024 gestegen (+2,1%): het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+0,8%) en de indexering (+2,6% in totaal, waaronder +2,8% voor zorgvastgoed, waarvan bijvoorbeeld +3,3% in België, die over het algemeen op de verjaardatum van het contract wordt doorgevoerd) compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-0,6%) en van de heronderhandelingen (-0,7%).

7. Beheer van de financiële middelen

De financiële strategie van Cofinimmo wordt gekenmerkt door diversificatie van de financieringsbronnen, een regelmatig beroep op de kapitaalmarkten, een schuldgraad in de buurt van 45% en optimalisatie van de duur en de kostprijs van de financiering. Cofinimmo besteedt eveneens bijzondere aandacht aan de coherentie tussen de financiële strategie en de duurzaamheidsdoelstellingen (zie hoofdstuk 'Strategie' van het universeel registratiedocument 2023 gepubliceerd op 05.04.2024). Op het einde van dit kwartaal bestond de schuld van Cofinimmo hoofdzakelijk (ongeveer 70%) uit duurzame financieringen die de afgelopen jaren werden gesloten.

De schuld en de geconfirmeerde kredietlijnen van de groep zijn niet onderworpen aan vervroegde terugbetalings- of margevariatieclausules gekoppeld aan haar financiële rating. Ze zijn over het algemeen onderworpen aan voorwaarden betreffende:

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

Op 30.09.2024 en gedurende de hele periode vanaf 01.01.2024 werden deze ratio's nageleefd. Anderzijds worden in de komende 12 maanden geen wanbetalingen of schendingen van de voorwaarden van deze leningsovereenkomsten verwacht. Het niet naleven van een van deze ratio's of van bepaalde verplichtingen die uit de leningsovereenkomsten voortvloeien zou, na een bezwaartermijn, resulteren in het verzuim van de leningsovereenkomst en de opeisbaarheid van de verschuldigde bedragen volgens de leningsovereenkomst.

Cofinimmo heeft tijdens de laatste twee boekjaren haar financiële middelen en balansstructuur versterkt (gecumuleerde kapitaalverhogingen van 565 miljoen EUR in 2021 en 114 miljoen EUR in 2022) en bleef dit doen in 2023 (gecumuleerde kapitaalverhogingen van 247 miljoen EUR en nieuwe financieringen voor 230 miljoen EUR in totaal). Dankzij de financieringsoperaties tijdens deze periode kon de groep de vervaldagkalender van de financiële schulden verbeteren, de bankfinancieringen verhogen en de gemiddelde rentevoet* op een bijzonder laag peil houden. De verschillende gerealiseerde verrichtingen sinds begin van het boekjaar worden hierna beschreven.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

7.1. Kapitaalverhogingen sinds 01.01.2024

Sinds 01.01.2024 voerde Cofinimmo één kapitaalverhoging door (keuzedividend tijdens het 2e kwartaal voor een totaalbedrag van 75 miljoen EUR).

7.1.1. Keuzedividend

Ter herinnering (zie sectie 1.7.1.1. van het persbericht van 26.07.2024): op 03.06.2024 heeft Cofinimmo een kapitaalverhoging via keuzedividend doorgevoerd voor een bedrag van 75,1 miljoen EUR, vertegenwoordigd door 1.330.742 nieuwe aandelen.

7.2. Overige financieringsverrichtingen sinds 01.07.2024

7.2.1. Renteafdekking

In augustus 2024 heeft Cofinimmo haar afdekkingen verhoogd door in te tekenen op een IRS van 100 miljoen EUR voor de periode 2028-2030.

7.3. Beschikbare middelen

Op 30.09.2024 bedroegen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.798 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier beschikte Cofinimmo op deze datum over 981 miljoen EUR aan bijkomende geconfirmeerde kredietlijnen om haar activiteit te financieren.

7.4. Geconsolideerde schuldgraad

Op 30.09.2024 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldgraden na. Haar gereguleerde schuldgraad (als volgt berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving: Financiële en andere schulden / Totaal van de activa) bereikt 44,7% (in vergelijking met 45,2% op 30.06.2024 en 43,8% op 31.12.2023). Ter herinnering: het wettelijk toegestane plafond voor GVV's bedraagt 65%.

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

7.5. Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld

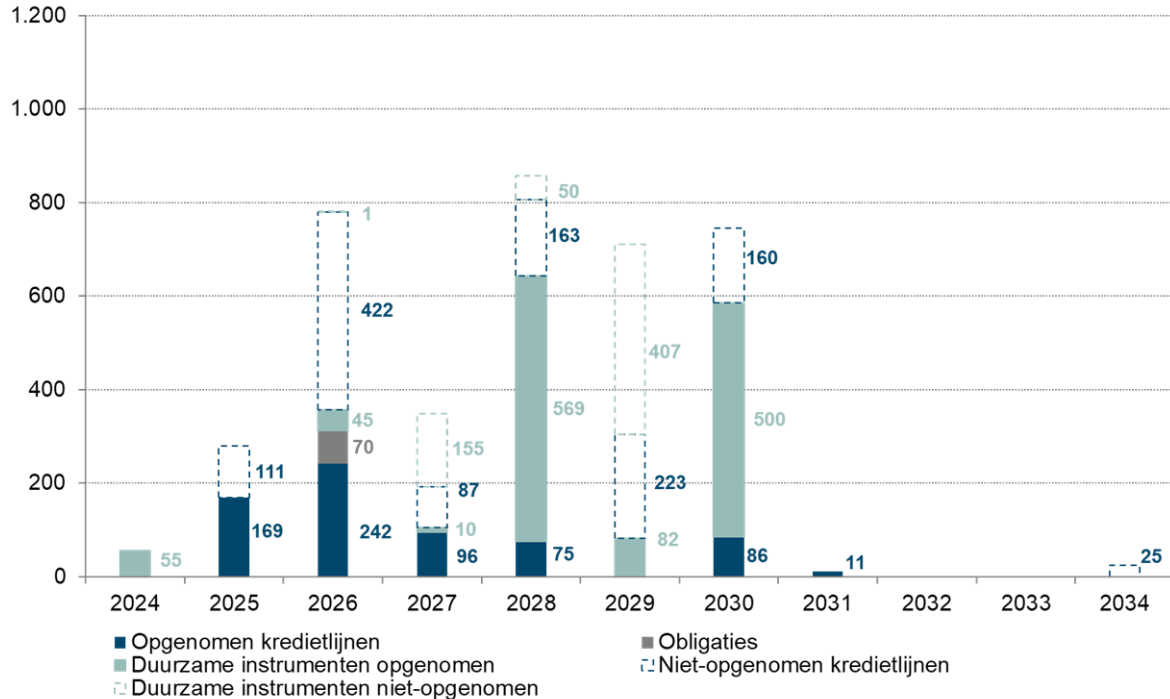
De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld bleef stabiel op 4 tussen 31.12.2023 en 30.09.2024. Deze berekening sluit de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, die volledig afgedekt zijn door beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen, uit.

De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en termijnskredieten), waarvan het totaalbedrag in omloop tot op heden 3.753 EUR bedraagt, zullen op gespreide wijze tot 2034 vervallen, zoals in de grafiek hierna weergegeven. Om deze reden is de enige in 2024 terug te betalen financiering de green & social bond 2016-2024 van 55 miljoen EUR met vervaldatum in december e.k. Aangezien deze financiering aan voordelige voorwaarden werd aangegaan, zal ze tot de vervaldatum bewaard blijven.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

Vervaldagkalender van de financiële langlopende verbintenissen (x 1.000.000 EUR)



7.6. Gemiddelde rentevoet* en renteafdekking

De gemiddelde rentevoet*, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,4% voor de eerste drie kwartalen van 2024, d.i. stabiel ten opzichte van het volledige boekjaar 2023 en lager dan de prognoses¹. De verwachte gemiddelde rentevoet* voor 2024 is ongeveer 1,5%.

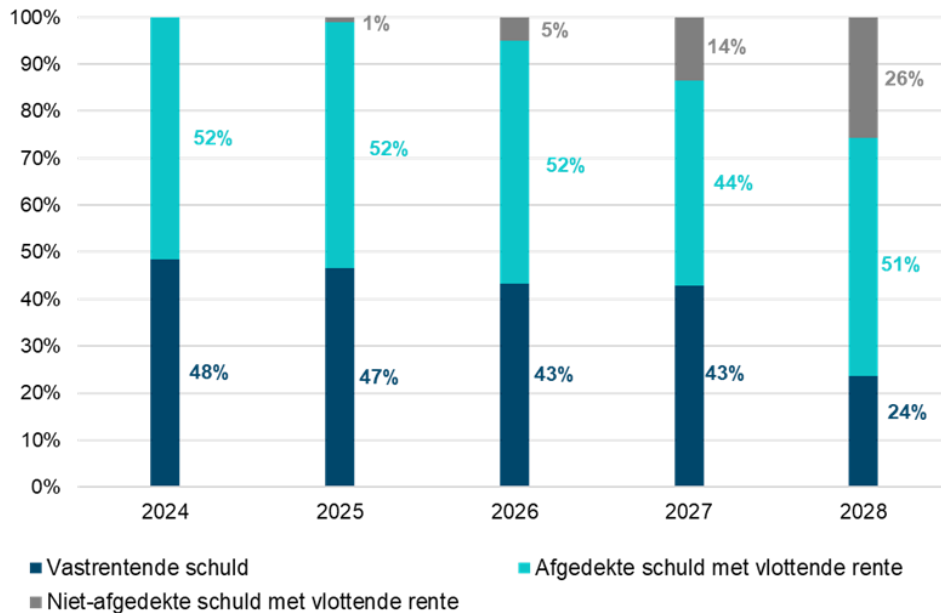
Cofinimmo dekt haar schuld gedeeltelijk af met vlottende rente door middel van interestswaps (IRS) en caps. De groep voert een beleid gericht op het veiligstellen van de rentetarieven over een periode van ten minste drie jaar voor een percentage van 50% tot 100% van de geraamde schuldenlast. Binnen deze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

Heden is de verdeling van de geraamde vastrentende schuld, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente zoals in de grafiek hierna weergegeven.

¹ Dit wil zeggen, in overeenstemming met de kwartaalprognoses afgeleid van de jaarprognoses voorgesteld in het universeel registratiedocument 2023, gepubliceerd op 05.04.2024.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET



Op 30.09.2024, was het geanticipeerde marktrenterisico volledig afgedekt in het kader van het beleid van de renteafdekkingen op lange termijn. De afdekking zal op het einde van elk boekjaar geleidelijk afnemen tot bijna 75% (of meer) tegen eind 2028 op basis van de geraamde schuldhypothese (afdeckingsgraad van 100% eind 2024, 99% eind 2025, 95% eind 2026, 86% eind 2027 en 74% eind 2028). De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de renteafdekkingen is 5 jaar op 30.09.2024. Het niet-afgedekte gedeelte van de financiële schuld (dat dagelijks schommelt) betekent dat Cofinimmo onderhevig blijft aan schommelingen in de markt van de interestvoeten op korte termijn. Daarnaast dient genoteerd dat de voorziene en de reële schuld kunnen verschillen. Dit zou kunnen leiden tot een verminderde of bijkomende blootstelling aan variaties in de marktrentevoeten. Een gevoeligheidsanalyse is terug te vinden in de risicofactoren 'F.1.1.4 Volatiliteit van de rentevoeten' op bladzijde 6 van het universeel registratiedocument 2023 gepubliceerd op 05.04.2024.

7.7. Financiële rating

Sinds 2001 krijgt Cofinimmo een financiële rating op lange en korte termijn van het ratingagentschap Standard & Poor's. Op 18.03.2024 bevestigde Standard & Poor's de rating van de Cofinimmo groep: BBB voor de lange termijn (stabiel perspectief) en A-2 voor de korte termijn. Zijn verslag werd gepubliceerd op 29.04.2024 en toont aan dat de liquiditeit van de groep als adequaat werd gewaardeerd.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

8. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1.000 EUR)

	30.09.2024	30.09.2023
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	262.804	256.952
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	419	1.238
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-4.645	-4.663
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-972	-941
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	-111	-169
Vastgoedresultaat	257.495	252.417
Technische kosten	-2.915	-1.521
Commerciële kosten	-3.171	-4.326
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2.756	-3.067
Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten*	248.653	243.503
Algemene kosten van de vennootschap	-33.925	-35.917
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	214.728	207.586
Financiële inkomsten	9.736	9.276
Netto-interestkosten	-29.646	-30.324
Andere financiële kosten	-848	-931
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-318	1.849
Belastingen	-6.296	-8.078
Nettoresultaat van de kernactiviteiten*	187.357	179.377
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	5.120	2.245
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	182.237	177.132
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-25.364	-8.884
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*	0	0
Aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Resultaat op financiële instrumenten*	-25.364	-8.884
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	0	-27
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	-25.364	-8.857
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	7.792	-4.715
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-112.326	-113.461
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-2.178	-7.518
Ander resultaat op de portefeuille	-7.499	-4.711
Resultaat op de portefeuille*	-114.211	-130.405
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	829	-660
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-115.040	-129.744
Nettoresultaat	47.781	40.089
Minderheidsbelangen	5.949	1.558
Nettoresultaat – aandeel groep	41.832	38.530

	30.09.2024	30.09.2023
Aantal aandelen		
Aantal uitgegeven aandelen	38.096.217	33.979.670
Aantal aandelen in omloop (eigen aandelen niet inbegrepen)	38.077.919	33.957.159
Totaal aantal aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	37.337.534	33.249.448

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema

De huurgelden (brutohuurinkomsten) bedragen 268 miljoen EUR. Vergeleken met 262 miljoen EUR op 30.09.2023 is dit een stijging met 2,3%, voornamelijk door de indexeringen en variaties in de perimeter. Bij ongewijzigde samenstelling* zijn de brutohuurinkomsten gestegen met 2,1% tussen 30.09.2023 en 30.09.2024 (zie sectie 6.5). De huurinkomsten (na huurkortingen, huurvoordelen en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten – zie het detail van de berekening van de alternatieve prestatemaatstaven) bedragen 263 miljoen EUR, in vergelijking met 257 miljoen EUR op 30.09.2023. Dit is een stijging met 2,3% ten opzichte van 2023. Na het in rekening brengen van de waardeverminderingen op vorderingen (-0,3 miljoen EUR), bedragen de huurinkomsten, min de aan de verhuur verbonden kosten* 263 miljoen EUR in vergelijking met 257 miljoen EUR op 30.09.2023. Dit is een stijging met 2,3%, en in lijn met de in februari jl. aangekondigde prognoses¹.

In 2024 genereert enkel nog het gebouw Kolonel Bourg 124 terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren voor een jaarlijks bedrag van circa 0,6 miljoen EUR lineair gespreid over het boekjaar. Ze zijn in lijn met de prognoses.

Het vastgoedresultaat bedraagt 257 miljoen EUR (tegenover 252 miljoen EUR op 30.09.2023). Dit is een stijging met 5 miljoen EUR die voornamelijk voortvloeit uit de stijging van de huurinkomsten min de aan verhuur verbonden kosten*, getemperd door de daling van de terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren. Het is in lijn met de prognoses.

De directe operationele kosten bedragen 9 miljoen EUR (stabiel t.o.v. 30.09.2023 en lager dan de prognoses). De variatie in de algemene kosten in dezelfde periode (-2 miljoen EUR, d.i. lager dan de prognoses) komt voort uit de gerealiseerde bezuinigingen.

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) dat daardoor 215 miljoen EUR (tegenover 208 miljoen EUR een jaar eerder) bedraagt, is hoger dan de prognoses, De operationele marge*, gecorrigeerd voor het effect van de toepassing van IFRIC 21, bedraagt 83,7% (hoger dan de prognoses en dan het in 2023 bereikte niveau van 82,5%). Ter herinnering: bij toepassing van IFRIC 21 worden belastingen waarvan het genererend effect al is opgetreden per 1 januari voor het ganse jaar opgenomen. Dit is met name het geval voor de bedrijfsvoorheffing, de gewestelijke en de gemeentelijke belastingen op kantoorruimtes.

De financiële inkomsten bedragen 10 miljoen EUR (hoger dan de prognoses, tegenover 9 miljoen EUR op 30.09.2023) en omvatten voornamelijk vergoedingen van financiële leasings en tussentijdse interesten op lopende projectontwikkelingen. De netto-interestkosten (30 miljoen EUR) daalden met 1 miljoen EUR omwille van de vermindering van het gemiddelde volume van de schuld en zijn lager dan de prognoses. Dankzij de bestaande renteafdekkingen bedraagt de gemiddelde rentevoet* 1,4%, wat stabiel is ten opzichte van 30.09.2023 en lager dan de prognoses.

De belastingen verminderden met 6 miljoen EUR (tegenover 8 miljoen EUR op 30.09.2023) vooral als gevolg van de bevestiging van het FBI-statuut in Nederland. Deze zijn lager dan de prognoses.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen, desinvesteringen en financiering, gekoppeld aan het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille in transformatie, zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep * (equivalent van EPRA Earnings*) van 182 miljoen EUR op 30.09.2024, dit is vooruit op de prognoses (in vergelijking met 177 miljoen EUR gerealiseerd op 30.09.2023, hetzij een stijging met 3%), voornamelijk dankzij het positieve effect van de indexering van de contracten, gecombineerd met de evolutie van de lasten. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep - per aandeel* (equivalent van EPRA EPS*) bedraagt 4,88 EUR (vooruit op de prognoses, in vergelijking met

¹ Dit wil zeggen, in overeenstemming met de kwartaalprognoses afgeleid van de jaarprognoses voorgesteld in het universeel registratiedocument 2023, gepubliceerd op 05.04.2024.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

5,33 EUR op 30.09.2023), en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2023 en 2024. Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode steeg aldus van 33.249.448 naar 37.337.534. Het effect van de desinvesteringen en de kapitaalverhogingen op deze maatstaf is respectievelijk -0,24 EUR en -0,57 EUR per aandeel, hetzij in totaal -0,80 EUR per aandeel voor de eerste negen maanden van het boekjaar.

In het resultaat op financiële instrumenten bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' -25 miljoen EUR op 30.09.2024, tegenover -9 miljoen EUR op 30.09.2023. Deze variatie kan verklaard worden door de daling van de reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten die niet-gerealiseerde resultaten ('non cash items') genereert die rechtstreeks opgenomen worden in de resultatenrekening, aangezien Cofinimmo de 'afdekkingsboekhouding' volgens IFRS 9 niet toepast. De curve van de verwachte rentevoeten tussen 31.12.2023 en 30.09.2024 toont een daling van de verwachte rentevoeten op korte termijn aan die in de resultatenrekening 2024 resulteert in een negatieve herwaardering van de in het verleden aangegeven financiële instrumenten, terwijl de beweging tussen 31.12.2022 en 30.09.2023 een daling van de rentevoeten aantoont die in de resultatenrekening 2023 resulteerde in een kleinere negatieve herwaardering van deze instrumenten.

Binnen het resultaat op de portefeuille*, bedraagt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa +8 miljoen EUR op 30.09.2024 (tegenover -5 miljoen EUR op 30.09.2023 – dit resultaat wordt berekend op basis van de reële waarde op 31.12.2023 van de tijdens de periode afgestoten activa en de verkregen nettoprijs, d.w.z. na verrekening van eventuele makelaarscommissies, notariskosten en andere bijhorende kosten). De rubriek 'Variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen' is negatief op 30.09.2024 (-112 miljoen EUR tegenover -113 miljoen EUR op 30.09.2023). Zonder het initieel effect van de variatie in de perimeter, is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen -1,7% voor de eerste negen maanden van 2024 (zie sectie 10). Dit toont aan dat de waardering van de geconsolideerde portefeuille zich aan het stabiliseren is (de variatie in de reële waarde voor het 3e kwartaal is beperkt tot -0,3% t.o.v. -1,4% in het 1e halfjaar).

Dit resulteert hoofdzakelijk uit:

- een variatie van -1,4% in het zorgvastgoed (hoofdzakelijk afkomstig van negatieve herwaarderingen in België, Frankrijk, Nederland en Duitsland, in lijn met de evolutie van de marktvoorwaarden);
- gecombineerd met een variatie van -4,0% in de kantorensector die 17% van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt (in lijn met de evolutie van de marktvoorwaarden in elk van de subsectoren waarin de groep actief is);
- en gedeeltelijk gecompenseerd door de variatie van +0,5% in het vastgoed van distributienetten.

De rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille', bedraagt -7 miljoen EUR op 30.09.2024 (tegenover -5 miljoen EUR op 30.09.2023), en resulteert voornamelijk uit variaties in de uitgestelde belastingen¹.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt 42 miljoen EUR (hetzij 1,12 EUR per aandeel) op 30.09.2024, tegenover 39 miljoen EUR (hetzij 1,16 EUR per aandeel) op 30.09.2023, hetzij een stijging met 9%. Deze stijging (+3 miljoen EUR) is toe te schrijven aan de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (+5 miljoen EUR). De overige effecten compenseren elkaar grotendeels tussen de eerste negen maanden van 2023 en de eerste negen maanden van 2024 compenseerden.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

9. Verkorte geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)

ACTIVA	30.09.2024	31.12.2023
I. Vaste activa	6.440.465	6.512.921
A. Goodwill	0	0
B. Immateriële vaste activa	1.821	2.128
C. Vastgoedbeleggingen	6.120.014	6.187.930
D. Andere materiële vaste activa	2.045	2.111
E. Financiële vaste activa	122.033	121.649
F. Vorderingen van financiële leasing	157.236	158.936
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	3.654	6.719
H. Uitgestelde belastingen	8.243	9.822
I. Deelnemingen in gassocieerde vennootschappen en joint ventures	25.419	23.626
II. Vlottende activa	193.642	178.500
A. Activa bestemd voor verkoop	57.397	43.111
B. Financiële vlottende activa	1.608	642
C. Vorderingen van financiële leasing	4.520	4.419
D. Handelsvorderingen	40.471	44.810
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	42.712	46.170
F. Kas en kasequivalenten	26.720	19.958
G. Overlopende rekeningen	20.213	19.390
TOTAAL ACTIVA	6.634.107	6.691.421
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30.09.2024	31.12.2023
Eigen vermogen	3.589.176	3.698.985
I. Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervenootschap	3.512.755	3.623.262
A. Kapitaal	2.041.523	1.970.211
B. Uitgiftepremies	900.424	896.826
C. Reserves	528.976	811.723
D. Nettoresultaat van het boekjaar	41.832	-55.497
II. Minderheidsbelangen	76.421	75.723
Verplichtingen	3.044.931	2.992.436
I. Langlopende verplichtingen	1.878.162	1.891.516
A. Voorzieningen	26.723	26.426
B. Langlopende financiële schulden	1.775.396	1.791.325
a. Kredietinstellingen	608.503	630.977
b. Financiële leasing	0	0
c. Overige	1.166.893	1.160.348
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	20.752	20.021
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingverplichtingen	55.292	53.744
a. Exit taks	0	0
b. Overige	55.292	53.744
II. Kortlopende verplichtingen	1.166.769	1.100.919
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	1.018.550	953.187
a. Kredietinstellingen	146.548	111.169
b. Financiële leasing	0	0
c. Overige	872.002	842.018
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	125.266	128.645
a. Exit taks	0	0
b. Overige	125.266	128.645
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	22.952	19.088
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.634.107	6.691.421

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

Toelichting bij de verkorte geconsolideerde balans

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille¹, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingdeskundigen bij toepassing van IAS40 en opgenomen in de geconsolideerde balans, bedraagt 6.177 miljoen EUR op 30.09.2024, in vergelijking met 6.231 miljoen EUR op 31.12.2023. De investeringswaarde wordt verkregen door de overdrachtsrechten toe te voegen aan de reële waarde. Op 30.09.2024 bedroeg ze 6.496 miljoen EUR, in vergelijking met 6.539 miljoen EUR op 31.12.2023.

De op 24.10.2024 effectief geïnde verhouding van de verschuldigde huurgelden met betrekking tot het 3e kwartaal is gelijkaardig aan de op 24.10.2023 geïnde verhouding.

De rubriek 'Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures' heeft betrekking op de participatie van 51% Cofinimmo in de joint ventures BPG CONGRES NV en BPG HOTEL NV en op de participaties in de geassocieerde vennootschappen (Aldea Group NV voor 26,3% en de participatie in de vier vennootschappen die milieuvriendelijke zorgcampussen ontwikkelen in de Duitse deelstaat Noordrijn-Westfalen). De rubriek 'Minderheidsbelangen' is afkomstig van zeven dochtervennootschappen.

10. Geconsolideerde portefeuille op 30.09.2024

EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE		
<i>Uittreksel uit het verslag van de onafhankelijke waarderingdeskundigen Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers, CBRE, Colliers en Catella op basis van de investeringswaarde</i>		
(x 1.000.000 EUR)	30.09.2024	31.12.2023
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	6.495,7	6.538,6
Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop	313,6	-356,3
Totaal van de operationele gebouwen	6.182,1	6.182,3
Contractuele huren	360,3	354,8
Brutorendement op de operationele gebouwen	5,8%	5,7%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de waarderingsdatum	366,5	360,3
Brutorendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,9%	5,8%
Bezettingsgraad van de operationele gebouwen²	98,3%	98,5%

Op 30.09.2024 omvat de rubriek 'Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop' hoofdzakelijk:

- de kantoorgebouwen in herontwikkeling, waaronder Wet 85 en Wet 89 (Brussel CBD), en Stationsstraat 110 in Mechelen;
- de projectontwikkelingen in zorgvastgoed in België, Nederland en Spanje;
- En de activa bestemd voor verkoop.

¹ De projectontwikkelingen en de activa bestemd voor verkoop inbegrepen.

² Berekend op basis van de huurinkomsten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

Gebouwen	Oppervlakte (in m ²)	Contractuele huren (x 1.000 EUR)	Bezettings- graad	Huurgelden +GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Kantoren	280.475	58.227	92,8%	62.744
Kantoren met overgedragen huurvorderingen	4.137	594	100,0%	594
Subtotaal kantoren	284.612	58.821	92,9%	63.338
Zorgvastgoed	1.841.617	267.232	99,4%	268.950
Vastgoed van distributienetten	301.177	34.199	99,9%	34.245
Subtotaal van vastgoedbeleggingen & gebouwen met overgedragen	2.427.407	360.251	98,3%	366.532
Projecten, renovaties & activa bestemd voor verkoop	68.375	-	-	-
Grondreserve	-	34	-	34
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	2.495.782	360.286	98,3%	366.567

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

Geconsolideerde portefeuille op 30.09.2024

In onderstaande tabel moet voor elke rij de 'variatie in de periode' (vierde kolom) gelezen worden in combinatie met het 'bedrag' (tweede kolom) van de reële waarde. De drie vetgedrukte subtotalen en het rode totaal zijn gewogen gemiddelden voor de eerste drie kwartalen van het boekjaar.

Sector	Reële waarde			Netto-huurresultaat (x 1.000 EUR)	Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten*	
	Bedrag (x 1.000 EUR)	(in %)	Variatie in de periode ¹		(x 1.000 EUR)	(in %)
Zorgvastgoed	4.645.879	75,2%	-1,4%	195.070	186.890	75,2%
België	1.641.607	26,6%	-1,5%	70.288	69.902	28,1%
Frankrijk	679.270	11,0%	-2,1%	31.826	30.929	12,4%
Nederland	499.390	8,1%	-1,8%	23.861	21.759	8,8%
Duitsland	887.840	14,4%	-1,4%	36.133	33.463	13,5%
Spanje	397.357	6,4%	-0,6%	32.963	30.837	12,4%
Finland	154.300	2,5%	-0,8%			
Ierland	99.950	1,6%	0,1%			
Italië	215.340	3,5%	-0,9%			
Verenigd Koninkrijk	70.826	1,1%	2,0%			
Kantoren	1.068.163	17,3%	-4,0%	42.819	37.795	15,2%
Brussel CBD	722.923	11,7%	-4,2%	25.499	23.325	9,4%
Overige	345.239	5,6%	-3,7%	17.320	14.470	5,8%
Vastgoed van distributienetten²	463.369	7,5%	0,5%	25.334	23.968	9,6%
TOTALE PORTEFEUILLE	6.177.411	100,0%	-1,7%	263.223	248.653	100,0%

Rendement per sector	Zorg- vastgoed BE + FR	Zorg- vastgoed DE + NL	Zorg- vastgoed ES + FI + IE + IT + UK	Kantoren	Vastgoed van distributie- netten	Totaal
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,8%	5,6%	5,4%	6,7%	6,7%	5,9%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,7%	5,2%	5,0%	5,9%	6,3%	5,6%

¹ Exclusief initieel effect van de variatie in de perimeter.

² Het aandeel van 7,5% van het vastgoed van distributienetten is als volgt opgesplitst: Pubstone – België 4,8%, Pubstone – Nederland 2,2% en Overige – België 0,5%.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

11. Vooruitzichten 2024

11.1. Investeringsprogramma

Rekening houdend met de voortgang van de lopende dossiers (en de risico's en onzekerheden vermeld in sectie 14 hierna), en dankzij het actieve beheer van de investeringsverbintenissen, bedraagt de netto-investeringsraming voor 2024 nu ongeveer nul (op basis van de bruto-investeringen voor 215 miljoen EUR en desinvesteringen voor 215 miljoen EUR hebben deze netto-investeringen een neutraal effect op de schuldgraad).

De tabel hieronder geeft een detail van de voornaamste lopende projectontwikkelingen. Naast de drie projecten die tijdens het 3e kwartaal werden opgeleverd (in Marche-en-Famenne in België, in Tomares in Spanje en M10 in België, goed voor een gecumuleerd bedrag van bijna 40 miljoen EUR, verdeeld over de laatste drie jaar) die niet langer in onderstaande tabel zijn opgenomen (ten opzichte van hetgeen in het persbericht van 26.07.2024 werd gepubliceerd), houdt deze tabel rekening met de projectontwikkelingen van milieuvriendelijke zorgcampussen in Noordrijn-Westfalen (Duitsland) beschreven in sectie 4.4.

Project	Type (werken)	Aantal bedden	Oppervlakte (in m ²)	Voorziene datum (eerste huur-gelden)	Totaal investe-ringen	Totaal investe-ringen op 30.09.2024	Totaal nog uit te voeren investe-ringen in 2024	Totaal investe-ringen na 2024
		(na werken)			(x 1.000.000 EUR)			
Lopende projectontwikkelingen								
Zorgvastgoed								
België								
Genepiën	Bouw van een woonzorgcentrum	112	6.000	T3 2025	19	13	1	5
Nederland								
Vlijmen	Bouw van een woonzorgcentrum	30	2.100	T1 2025	9	7	1	1
Spanje								
Palma de Mallorca (Balearen)	Bouw van een woonzorgcentrum	157	7.000	T3 2026	16	12	1	3
Alicante (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	7.300	T4 2024	14	14	0	0
Oviedo (Asturië)	Bouw van een woonzorgcentrum	144	6.500	T2 2026	12	10	1	1
Castellón de la Plana (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	136	5.900	T3 2025	12	11	0	0
Córdoba (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	162	7.300	T4 2025	15	10	3	3
Murcia (Murcia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.700	T1 2025	14	14	0	0
Ourense (Galicië)	Bouw van een woonzorgcentrum	116	5.200	T2 2026	23	12	7	4
Santa Cruz de Tenerife (Canarische Eilanden)	Bouw van een woonzorgcentrum	124	5.700	T3 2026				
Maracena (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	9.100	T3 2025	13	11	0	2
Dos Hermanas (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	135	7.700	T4 2025	12	8	2	2
Valladolid (Valladolid)	Bouw van een woonzorgcentrum	164	8.100	T3 2025	14	7	5	3
El Cañaveral (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	165	7.000	T4 2025	15	8	1	7

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

Project	Type (werken)	Aantal bedden	Oppervlakte (in m ²)	Voorziene datum (eerste huur-gelden)	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 30.09.2024	Totaal nog uit te voeren investeringen in 2024	Totaal investeringen na 2024
		(na werken)			(x 1.000.000 EUR)			
Kantoren								
België								
Stationsstraat 110 (Mechelen)	Renovatie		15.000	T1 2025	36	35	1	0
Subtotaal vastgoedbeleggingen					225	174	21	29
Zorgvastgoed								
Duitsland								
Noordrijn-Westfalen	Ontwikkeling van 2 milieuvriendelijke zorgcampussen	330	27.000	2024-2025	81	11	37	33
Spanje								
Vicálvaro (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	132	5.500	T4 2024	11	7	3	0
Jaén (Andalusië) ¹	Bouw van een woonzorgcentrum	160	6.700	T4 2024	10	8	2	0
Totaal vastgoedbeleggingen, financiële vaste activa, vorderingen financiële leasing en geassocieerde vennootschappen					326	200	63	62

11.2. Nettoresultaat van de kernactiviteiten* en dividend per aandeel

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hiervoor gedetailleerde hypothesen (zie sectie 11.1), streeft Cofinimmo bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen in de komende maanden een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – aandeel groep* (equivalent van EPRA EPS*) van meer dan 6,40 EUR voor het boekjaar 2024 na. Hierbij wordt rekening gehouden met de prorata temporis effecten van de kapitaalverhogingen in 2023 en 2024 (ongeveer -0,60 EUR per aandeel) en met de in 2023 gerealiseerde en voor 2024 verwachte desinvesteringen (waarvan het negatief effect minder dan de initieel gebudgetteerde 0,40 EUR per aandeel zou moeten zijn). De verwachte gemiddelde rentevoet* voor 2024 is ongeveer 1,5%. De noemer voor de berekening van het op het einde van het boekjaar verwachte resultaat per aandeel is 37.523.642 (tegenover 36.742.964 aanvankelijk voorzien).

Op basis van dezelfde gegevens en hypothesen, zou de schuldgraad op 31.12.2024 minder dan 44% zijn, d.i. quasi stabiel ten opzichte van diegene op 31.12.2023.

Deze elementen (geleverd onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden, zie sectie 14 hierna) maken het mogelijk de prognose van het brutodividend (voor het boekjaar 2024, betaalbaar in 2025) van 6,20 EUR per aandeel te bevestigen, onder voorbehoud van de evolutie van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* en de evolutie van de schuldgraad.

Sectie 8 omvat informatie over de in 2024 verwachte terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren.

12. Duurzaamheid

De duurzaamheidsaspecten werden opgenomen in het hoofdstuk 'ESG-verslag' van het universeel registratiedocument 2023 (vanaf bladzijde 116) dat op 05.04.2024 werd gepubliceerd. Enkel de meest recente informatie wordt hierna vermeld.

¹ Project opgeleverd na 30.09.2024 (zie sectie 5.2).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

12.1. Initiatieven die inspelen op de klimaatverandering

De initiatieven in verband met de klimaatverandering zijn vermeld in het bovengenoemd universeel registratiedocument.

12.2. Referenties, ratings en certificaten

- De Sustainalytics-rating werd geüpdatet: deze verbeterde van 11,1 naar 10,5. Cofinimmo heeft volgens Sustainalytics een laag risico op aanzienlijke financiële gevolgen gelinkt aan ecologische, sociale en governance-factoren ;
- In augustus 2024 verkreeg een woonzorgcentrum in Finland een BREEAM In-Use Very Good-certificaat. Tot nu toe verkregen heeft Cofinimmo 12 BREEAM New Construction Good tot Excellent of HQE Excellent-certificaten en 20 BREEAM In-Use Good tot Excellent-certificaten. Bovendien werden 18 ActiveScore-certificaten verkregen ;
- Op 10.09.2024 werd de S&P Global CSA-score van 55/100 in 2024 voor Cofinimmo bevestigd. Dit is een verbetering met 33 punten over de afgelopen vijf jaar. Cofinimmo staat op percentile 91 onder de REITs. De CSA-score focust op duurzaamheidscriteria die specifiek voor de sector en financieel relevant zijn ;
- Op 18.09.2024 verkreeg Cofinimmo voor het elfde jaar op rij een Gold Award voor de toepassing van de EPRA Best Practices Recommendations in haar jaarlijks financieel verslag, en een Gold Award voor de toepassing van de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations in haar ESG-verslag 2023 ;
- Op 10.10.2024 gaf GRESB aan dat de 'standing investment score GRESB Real Estate Assessment' van Cofinimmo werd bevestigd. Deze bedraagt nu 70/100 voor 2024. Dit weerspiegelt een verandering in methodologie. Voor het achtste jaar op rij verkreeg Cofinimmo een GRESB Green Star-score met twee sterren ;
- Op 23.10.2024 ontving Cofinimmo de Trends Impact Award 2024 in de categorie Climate & Energy. Deze prijs wordt uitgereikt door het Belgisch zakenblad Trends, na de stemming van een jury samengesteld uit duurzaamheidsexperts onder toezicht van de Universiteit van Antwerpen en PwC. Deze onderscheiding bekroont de resultaten die Cofinimmo behaalde in het kader van de vermindering van de energie-intensiteit van haar portefeuille.

13. Corporate governance

Op het vlak van corporate governance waakt Cofinimmo erover dat de strengste normen worden toegepast en toets ze voortdurend haar methodes af op de principes, praktijken en vereisten die op dit vlak van kracht zijn. Het corporate governancebeleid van Cofinimmo stemt overeen met de 2020 Belgische Code.

Het mandaat van de heer Jacques van Rijckevorsel, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur sinds 2017 zal aflopen op het einde van de gewone algemene vergadering van 14.05.2025. De verlenging van zijn mandaat zal, overeenkomstig zijn wensen, niet worden voorgesteld aan de algemene vergadering. Op aanbeveling van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance heeft de raad van bestuur op 24.10.2024 beslist om het volgende voorzitterschap aan het einde van de gewone algemene vergadering van 14.05.2025 toe te vertrouwen aan de heer Jean Hilgers, onafhankelijk bestuurder sinds 2023. De raad van bestuur was van mening dat zijn visie en beroepservaring essentiële troeven zijn bij het leiden van het voorzitterschap van de raad van bestuur.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

13.1. Aandeelhoudersstructuur

Onderstaande tabel toont de aandeelhouders van Cofinimmo die meer dan 5% van het kapitaal bezitten. De transparantiekennisgevingen en controleketens zijn beschikbaar op de website. Op de datum van afsluiting van dit persbericht heeft Cofinimmo geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen die een situatie weergeeft na diegene van 03.10.2024. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float thans 100%.

Vennootschap	%
BlackRock, Inc.	6,11%
Cofinimmo groep	0,05%
Overige < 5%	93,84%
TOTAAL	100,00%

14. Belangrijkste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur is van mening dat de belangrijkste risicofactoren die vermeld staan op bladzijden 4 tot 9 van het universeel registratiedocument 2023, gepubliceerd op 05.04.2024 relevant blijven voor het boekjaar 2024.

Bovendien (naast de risicofactor 'F.3.3 FBI-stelsel' op bladzijde 9 van het universeel registratiedocument 2023) heeft de Nederlandse regering op 17.09.2024 tijdens de traditionele 'Prinsjesdagtoespraak' haar nieuw fiscaal plan voor 2025 aangekondigd. Dit voorziet het afschaffen van de mogelijkheid om alle rente onder een bepaalde limiet af te trekken, waardoor de belastingdruk voor de Nederlandse dochtervennootschappen van de groep automatisch zou toenemen (met circa 3 miljoen EUR volgens de eerste ramingen).

Anderzijds bevatten de verslagen van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen geen toelichting meer over de marktomstandigheden. Bepaalde deskundigen vermelden in hun verslag echter nog wel een algemene commentaar omtrent de huidige volatiliteit van de markten en de geopolitieke spanningen of benadrukken het belang van de waarderingsdatum.

15. Agenda van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2024	21.02.2025 (vóór beurs)
Publicatie van het universeel registratiedocument 2024 met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het duurzaamheidsverslag	11.04.2025 (vóór beurs)
Kwartaalinformatie: resultaten op 31.03.2025	25.04.2025 (vóór beurs)
Gewone algemene vergadering voor 2024	14.05.2025
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30.06.2025	01.08.2025 (vóór beurs)
Kwartaalinformatie: resultaten op 30.09.2025	31.10.2025 (vóór beurs)
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2025	20.02.2026 (vóór beurs)

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

16. Bijlagen

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

A. NETTORESULTAAT	T1 2024	T2 2024	T3 2024	30.09.2024	30.09.2023
I. Huurinkomsten	86.970	87.536	88.643	263.149	257.160
II. Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	140	140	140	419	1.238
III. Met verhuur verbonden kosten	-109	-79	-158	-345	-208
Nettohuurresultaat	87.001	87.597	88.625	263.223	258.190
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	59	227	-92	194	315
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	24.229	8.817	5.333	38.379	41.128
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-140	-156	-8	-304	-484
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-28.834	-9.145	-6.018	-43.997	-46.731
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0	0	0	0
Vastgoedresultaat	82.315	87.340	87.840	257.495	252.417
IX. Technische kosten	-1.458	-941	-515	-2.915	-1.521
X. Commerciële kosten	-1.458	-601	-1.112	-3.171	-4.326
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-1.955	-597	-204	-2.756	-3.067
XII. Beheerkosten vastgoed	-8.618	-7.538	-7.592	-23.748	-25.142
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0	0	0	0
Vastgoedkosten	-13.489	-9.677	-9.423	-32.590	-34.056
Operationeel vastgoedresultaat	68.826	77.663	78.416	224.905	218.361
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-3.693	-3.231	-3.254	-10.178	-10.775
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0	0	0	0
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	65.133	74.432	75.163	214.728	207.586
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	7.253	66	472	7.792	-4.715
XVII. Resultaat verkoop van andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-45.812	-45.348	-21.167	-112.326	-113.461
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-5.451	632	-2.680	-7.499	-5.301
Operationeel resultaat	21.124	29.782	51.788	102.694	84.108
XX. Financiële inkomsten	3.295	3.290	3.150	9.736	9.276
XXI. Netto-interestkosten	-9.233	-9.642	-10.771	-29.646	-30.324
XXII. Andere financiële kosten	-323	-265	-260	-848	-931
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	10.609	7.171	-43.144	-25.364	-8.884
Financieel resultaat	4.349	554	-51.025	-46.122	-30.863
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-4.284	-874	2.661	-2.496	-5.668
Resultaat vóór belastingen	21.189	29.463	3.425	54.076	47.577
XXV. Vennootschapsbelasting	-2.315	-1.828	-2.152	-6.296	-8.078
XXVI. Exit taks	0	0	0	0	590
Belastingen	-2.315	-1.828	-2.152	-6.296	-7.488
Nettoresultaat	18.873	27.635	1.273	47.781	40.089
Toerekenbaar aan:					
Minderheidsbelangen	1.398	3.004	1.546	5.949	1.558
Aandeelhouders van de moedervenootschap	17.475	24.631	-273	41.832	38.530

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

B. STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	T1 2024	T2 2024	T3 2024	30.09.2024	30.09.2023
I. Nettoresultaat	18.873	27.635	1.273	47.781	40.089
II. Overige elementen van het globaal resultaat	328	218	300	847	540
A. Impact op de reële waarde van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen					
B. Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS					
C. Variaties in de reële waarde van de financiële activa beschikbaar voor verkoop					
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	328	218	300	847	540
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen					
F. Belasting op het resultaat met betrekking tot 'overige elementen van het globaal resultaat'					
G. Deelname in de overige elementen van het globaal resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures					
H. Overige elementen van het globaal resultaat na belasting					
GLOBAAL RESULTAAT (I+II)	19.201	27.853	1.573	48.627	40.629
Toerekenbaar aan:					
Minderheidsbelangen	1.398	3.004	1.546	5.949	1.558
Aandeelhouders van de moedervenootschap	17.803	24.849	27	42.679	39.071

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

16.2. Bijlage 2: Geconsolideerde balans per kwartaal (x 1.000 EUR)

ACTIVA	T1 2024	T2 2024	T3 2024	31.12.2023
I. Vaste activa	6.480.495	6.454.336	6.440.465	6.512.921
A. Goodwill	0	0	0	0
B. Immateriële vaste activa	2.048	1.934	1.821	2.128
C. Vastgoedbeleggingen	6.155.759	6.112.695	6.120.014	6.187.930
D. Andere materiële vaste activa	2.008	2.137	2.045	2.111
E. Financiële vaste activa	128.060	143.192	122.033	121.649
F. Vorderingen van financiële leasing	158.033	157.694	157.236	158.936
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	7.117	3.654	3.654	6.719
H. Uitgestelde belastingen	7.995	8.331	8.243	9.822
I. Deelnemingen in gassocieerde vennootschappen en joint ventures	19.475	24.698	25.419	23.626
II. Vlottende activa	181.978	200.360	193.642	178.500
A. Activa bestemd voor verkoop	31.539	60.936	57.397	43.111
B. Financiële vlottende activa	5.099	3.479	1.608	642
C. Vorderingen van financiële leasing	4.861	4.499	4.520	4.419
D. Handelsvorderingen	49.563	46.229	40.471	44.810
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	32.978	38.262	42.712	46.170
F. Kas en kasequivalenten	28.319	21.878	26.720	19.958
G. Overlopende rekeningen	29.619	25.077	20.213	19.390
TOTAAL ACTIVA	6.662.473	6.654.696	6.634.107	6.691.421

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	T1 2024	T2 2024	T3 2024	31.12.2023
Eigen vermogen	3.718.199	3.587.612	3.589.176	3.698.985
I. Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	3.641.079	3.512.736	3.512.755	3.623.262
A. Kapitaal	1.970.211	2.041.523	2.041.523	1.970.211
B. Uitgiftepremies	896.826	900.424	900.424	896.826
C. Reserves	756.568	528.684	528.976	811.723
D. Nettoresultaat van het boekjaar	17.475	42.106	41.832	-55.497
II. Minderheidsbelangen	77.120	74.876	76.421	75.723
Verplichtingen	2.944.273	3.067.084	3.044.931	2.992.436
I. Langlopende verplichtingen	1.904.059	2.049.756	1.878.162	1.891.516
A. Voorzieningen	26.174	26.769	26.723	26.426
B. Langlopende financiële schulden	1.804.656	1.953.845	1.775.396	1.791.325
a. Kredietinstellingen	644.198	790.727	608.503	630.977
b. Financiële leasing	0	0	0	0
c. Overige	1.160.459	1.163.117	1.166.893	1.160.348
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	17.860	15.108	20.752	20.021
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0
F. Uitgestelde belastingverplichtingen	55.368	54.035	55.292	53.744
a. Exit taks	0	0	0	0
b. Overige	55.368	54.035	55.292	53.744
II. Kortlopende verplichtingen	1.040.215	1.017.328	1.166.769	1.100.919
A. Voorzieningen	0	0	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	881.438	871.041	1.018.550	953.187
a. Kredietinstellingen	54.438	71.041	146.548	111.169
b. Financiële leasing	0	0	0	0
c. Overige	827.000	800.000	872.002	842.018
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	127.441	122.690	125.266	128.645
a. Exit taks	0	0	0	0
b. Overige	127.441	122.690	125.266	128.645
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0	0	0
F. Overlopende rekeningen	31.336	23.597	22.952	19.088
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.662.473	6.654.696	6.634.107	6.691.421

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 25.10.2024, 7:30 CET

Voor meer informatie:

Philippe Etienne

Head of External Communication

Tel.: +32 2 373 60 32

petienne@cofinimmo.be

Lynn Nachtergaele

Head of Investor Relations

Tel.: +32 2 777 14 08

lnachtergaele@cofinimmo.be

Over Cofinimmo:

Al 40 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed. De vennootschap bezit een portefeuille die verspreid is over België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk, met een waarde van ongeveer 6,2 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 4,6 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 150 medewerkers te Brussel, Parijs, Breda, Frankfurt en Madrid.

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.



www.cofinimmo.com

Volg ons op:

