

Kwartaalinformatie

3e kwartaal 2023

Solide resultaten, verdere desinvesteringen en versterking van het eigen vermogen in het kader van de transformatie van de portefeuille

Solide resultaten van een portefeuille in transformatie met 5% groei van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep:

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep van Cofinimmo (Euronext Brussel: COFB): 177 miljoen EUR (169 miljoen EUR op 30.09.2022)
- Prognose van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep herzien naar 6,95 EUR per aandeel (voorheen 6,85 EUR per aandeel)
- Bevestiging van de prognose van het brutodividend voor het boekjaar 2023: 6,20 EUR per aandeel

Het gecumuleerde bedrag van de gerealiseerde desinvesteringen en die waarvan de closing vóór het einde van het boekjaar reeds voorzien is, bereikt ongeveer 255 miljoen EUR

- Circa 195 miljoen EUR aan reeds gerealiseerde desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden (in lijn met de prognoses), voornamelijk in kantoren

Investeringen in zorgvastgoed:

- 241 miljoen EUR aan investeringen in zorgvastgoed in Europa tijdens de eerste negen maanden (in lijn met de prognoses)
- Met 4,7 miljard EUR vertegenwoordigt het zorgvastgoed 74% van de geconsolideerde portefeuille van de groep, die 6,3 miljard EUR bedraagt

ESG:

- 'EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Gold Award' voor het 10e jaar op rij
- Hernieuwing en verbetering van meerdere ESG-labels
- Meerdere BREEAM-certificaten verkregen voor kantoren maar ook voor zorgvastgoed

Solide operationele prestaties:

- Stijging van de brutohuurinkomsten met 8,7%
- Hoge bezettingsgraad: 98,5%
- Bijzonder lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 13 jaar

Doeltreffend beheer van de financiële structuur:

- Renterisico volledig afgedekt tot in 2026 en voor 95% in 2027
- Gemiddelde rentevoet: 1,4% op 30.09.2023 en momenteel op dit niveau verwacht gedurende het hele boekjaar
- Schuldgraad: 47,0% op 30.09.2023 (het seizoensgebonden effect van de dividenduitkering op het einde van het 2e kwartaal inbegrepen), of 44,5% op pro forma basis, rekening houdend met de ABB van oktober 2023
- Rating BBB/stabiel/A-2 bevestigd door S&P op 21.03.2023 (rapport gepubliceerd op 03.05.2023 en geüpdatet op 09.10.2023)
- Kapitaalverhogingen (niet gebudgetteerd) voor 247 miljoen EUR (keuzedividend tijdens het 2e kwartaal, inbrengen in natura tijdens het 3e kwartaal en ABB tijdens het 4e kwartaal)
- Circa 750 miljoen EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen op 30.09.2023 (na afdekking van het uitgegeven handelspapier), of nog 915 miljoen EUR op pro forma basis, rekening houdend met de ABB van oktober 2023

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo: *"Cofinimmo heeft veerkrachtige resultaten neergezet voor het 3e kwartaal van 2023. Deze resultaten zijn vooruit op de prognoses aan het begin van het jaar en maken deel uit van het actieve beheer van onze balans en onze portefeuille in transformatie, met bijzondere aandacht voor de rotatie van activa, onderstreept door de versterking van ons eigen vermogen. Ondersteund door een voorzichtig financieel beheer, ligt onze focus op de uitvoering van onze strategie en op het beschermen van onze balans en cash flows in een tijd waar rentevoeten en macro-economische factoren het debat domineren, terwijl de onderliggende fundamenteën van de gezondheidssector solide blijven."*

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

1. Samenvatting van de activiteit	4
2. Geconsolideerde kerncijfers	6
2.1. Algemene gegevens	6
2.2. Gegevens per aandeel – aandeel groep	7
2.3. Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel	8
3. Evolutie van de geconsolideerde portefeuille	8
4. Voornaamste gebeurtenissen tijdens het 3e kwartaal van 2023	10
4.1. Zorgvastgoed in België	10
4.2. Zorgvastgoed in Frankrijk	11
4.3. Zorgvastgoed in Nederland	12
4.4. Zorgvastgoed in Duitsland	14
4.5. Zorgvastgoed in Spanje	14
4.6. Zorgvastgoed in Finland	15
4.7. Zorgvastgoed in Ierland	16
4.8. Zorgvastgoed in Italië	16
4.9. Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk	17
4.10. Vastgoed van distributienetten	17
4.10.1. Pubstone	17
4.10.2. Cofinimur I	17
4.10.3. Overige - België	18
4.11. Kantoren	19
5. Operationele resultaten	20
5.1. Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)	20
5.2. Belangrijkste huurders	20
5.3. Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten	21
5.4. Looptijd van de portefeuille	21
5.5. Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	22
6. Beheer van de financiële middelen	22
6.1. Kapitaalverhogingen sinds 01.01.2023	22
6.1.1. Keuzedividend	22
6.1.2. Kapitaalverhogingen door inbreng in natura	23
6.1.3. Kapitaalverhoging in geld via accelerated bookbuilding	23
6.2. Overige financieringsverrichtingen sinds 01.07.2023	23
6.2.1. Evolutie van de financieringen	23
6.2.2. Renteafdekking	24
6.3. Beschikbare middelen	24
6.4. Geconsolideerde schuldgraad	24
6.5. Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld	24
6.6. Gemiddelde rentevoet en renteafdekking	25
6.7. Financiële rating	26
7. Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1.000 EUR)	27
8. Verkorte geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)	30
9. Geconsolideerde portefeuille op 30.09.2023	31
10. Vooruitzichten 2023	33
10.1. Investeringsprogramma	33
10.2. Nettoresultaat van de kernactiviteiten en dividend per aandeel	36
11. Environment, Social en Governance (ESG)	37
11.1. Initiatieven die inspelen op de klimaatverandering	37
11.2. Referenties, ratings en certificaten	37
11.3. Ontwikkelingen in de situatie van sommige zorguitbaters	37
12. Corporate governance	38
12.1. Aandeelhoudersstructuur	38
13. Belangrijkste risico's en onzekerheden	39
14. Agenda van de aandeelhouder	39
15. Bijlage: Globaal geconsolideerd resultaat – Schema koninklijk besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	40

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

1. Samenvatting van de activiteit

Al bijna 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 278 miljoen EUR, hetzij 240 miljoen EUR, inbrengen in natura niet inbegrepen) gerealiseerd, voornamelijk in verschillende subsectoren van het zorgvastgoed in Europa. Dit is in lijn met de prognoses¹. Dankzij deze verrichtingen vertegenwoordigen de zorgactiva (4,7 miljard EUR) 74% van de geconsolideerde portefeuille van de groep op 30.09.2023, die 6,3 miljard EUR bereikt.

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, in lijn met de prognoses, voor 195 miljoen EUR aan desinvesteringen, wat voor 1,6% bijdraagt tot de vermindering van de schuldgraad. Zij komen voor in de drie activiteitensectoren. Het gecumuleerde bedrag van de sinds 01.01.2023 gerealiseerde desinvesteringen en die waarvan de closing vóór het einde van het boekjaar reeds voorzien is, bedraagt circa 255 miljoen EUR.

Cofinimmo voert al bijna 15 jaar een proactief ESG-beleid. Dit is een absolute prioriteit voor de groep, die zich tijdens het 3e kwartaal van 2023 opnieuw heeft weten te onderscheiden. Vooreerst werden meerdere voordien reeds toegekende ESG-labels hernieuwd en verbeterd (GRESB Real Estate Assessment, Sustainalytics en S&P Global CSA score). Bovendien heeft Cofinimmo meerdere nieuwe BREEAM-certificaten voor zowel kantoren als zorgvastgoed verkregen. Tot slot wordt ook gewezen op de toekenning van een nieuw 'EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations', voor het tiende jaar op rij.

Inzake financiering, heeft Cofinimmo tijdens de laatste twee boekjaren haar financiële middelen en balansstructuur versterkt. (gecumuleerde kapitaalverhogingen van 565 miljoen EUR in 2021 en van 114 miljoen EUR in 2022), en opnieuw in de loop van het boekjaar (kapitaalverhogingen, niet-gebudgetteerd, via keuzedividend in het 2e kwartaal, inbrengen in natura tijdens het 3e kwartaal en in geld via accelerated bookbuilding - de 'ABB' - tijdens het 4e kwartaal, voor een totaal van 247 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 reden heeft Cofinimmo in januari de laatste vervroegde herfinanciering voor 2023 (90 miljoen EUR) uitgevoerd om de vervaldatum naar 2030 te verschuiven; er zijn dus geen vervaldagen meer voor langetermijnschuld in 2023. Het renterisico is volledig afgedekt tot in 2026 en voor 95% in 2027. Op 30.09.2023 had Cofinimmo, na afdekking van het uitgegeven handelspapier, circa 750 miljoen EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen, hetzij 915 miljoen EUR op pro forma basis, rekening houdend met de ABB van oktober 2023.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen, desinvesteringen en financiering (gemiddelde rentevoet van 1,4%), gekoppeld aan het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille in transformatie (bezettingsgraad van 98,5%, stijging met 5,8% van de brutohuurinkomsten bij een ongewijzigde samenstelling dankzij de recente indexeringen die gewoonlijk op de verjaardatum van het contract worden

¹ Dit wil zeggen in overeenstemming met de kwartaalprognoses die zijn afgeleid van de jaarprognoses voorgesteld in het universeel registratiedocument 2022, gepubliceerd op 06.04.2023, en bevestigd in sectie 1.9.2 van het persbericht van 28.07.2023.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

doorgevoerd, operationele marge van 82,5%), zorgde op 30.09.2023 voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep van 177 miljoen EUR, vooruit op de prognoses (te vergelijken met 169 miljoen EUR gerealiseerd op 30.09.2022, hetzij een stijging met 5%), voornamelijk dankzij de gerealiseerde investeringen, die het effect van de verkopen overtreffen, alsook dankzij het positieve effect van de indexering van de contracten. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep bedraagt 5,33 EUR per aandeel (vooruit op de prognoses, vergeleken met 5,29 EUR op 30.09.2022), en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2022 en 2023. Het effect van de desinvesteringen en de kapitaalverhogingen op deze indicator is respectievelijk -0,19 EUR en -0,23 EUR per aandeel, hetzij in totaal -0,42 EUR per aandeel op de eerste negen maanden van 2023.

Op 30.09.2023 bedraagt het nettoresultaat – aandeel groep 39 miljoen EUR (hetzij 1,16 EUR per aandeel), tegenover 473 miljoen EUR (hetzij 14,82 EUR per aandeel) op 30.09.2022. Deze variatie is toe te schrijven aan het feit dat de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep lager is dan de negatieve variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten en vastgoedbeleggingen - non-cash elementen - tussen de eerste negen maanden van 2022 en de eerste negen maanden van 2023.

Met een schuldgraad van 47,0% op 30.09.2023 (het seizoensgebonden effect van de dividenduitkering op het einde van het 1e halfjaar inbegrepen, in vergelijking met 45,6% op 31.12.2022 en met 47,6% op 30.06.2023), of nog 44,5% op pro forma basis rekening houdend met de ABB van oktober 2023, toont de geconsolideerde balans van Cofinimmo (waarvan de rating BBB/Stabiel/A-2 op 21.03.2023 werd bevestigd en het onderwerp was van een rapport dat op 03.05.2023 werd gepubliceerd met een update op 09.10.2023) een sterke solvabiliteit aan (informatie over de belangrijkste risico's en onzekerheden worden in sectie 13 opgenomen).

Rekening houdend met de voortgang van de lopende dossiers blijft het op 17.02.2023 gepubliceerd en op 28.04.2023 bevestigd netto-investeringsbudget voor 2023, investeringen via inbreng in natura (die de schuldgraad gunstig beïnvloeden) niet inbegrepen, het streefdoel (in het financieel jaarverslag nader uitgewerkt, namelijk 300 miljoen EUR aan bruto-investeringen en 300 miljoen EUR aan desinvesteringen, waardoor deze netto-investeringen een neutraal effect hebben op de schuldgraad). Op basis van de momenteel beschikbare informatie en bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, herzielt Cofinimmo haar prognose van een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep naar 6,95 EUR per aandeel voor het boekjaar 2023 (tegenover 6,85 EUR per aandeel voorheen¹), rekening houdend met de verwaterende effecten prorata temporis van de kapitaalverhogingen van 2022 en 2023 (ongeveer 0,39 EUR per aandeel) en de in 2022 gerealiseerde en in 2023 gebudgetteerde desinvesteringen (ongeveer 0,28 EUR per aandeel). Het beoogde brutodividend van 6,20 EUR per aandeel voor het boekjaar 2023, betaalbaar in 2024, kan dus worden bevestigd. Deze prognoses worden verstrekt onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden die hierna worden beschreven (zie sectie 13).

¹ Zie persbericht van 04.10.2023 met betrekking tot de ABB van oktober 2023.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

2. Geconsolideerde kerncijfers

2.1. Algemene gegevens

(x 1.000.000 EUR)	30.09.2023	31.12.2022
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	6.346	6.200
(x 1.000 EUR)	30.09.2023	30.09.2022
Vastgoedresultaat	252.417	236.681
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	207.586	193.110
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	177.132	168.767
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	-8.857	211.412
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-129.744	92.739
Nettoresultaat – aandeel groep	38.530	472.918
Operationele marge*	82,5%	82,0%
	30.09.2023	31.12.2022
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* ¹	0,94%	1,00%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten ² (in jaren)	13	13
Bezettingsgraad ³	98,5%	98,7%
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁴	5,8%	5,6%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁵	5,4%	5,3%
Schuldgraad ⁶	47,0%	45,6%
Gemiddelde rentevoet* ⁷	1,4%	1,2%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld (in jaren)	4	5

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

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

² Tot aan de eerste 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 waarderingdeskundigen.

⁴ Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille (transactiekosten inbegrepen), projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop niet inbegrepen.

⁵ Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand en verminderd met de rechtstreekse kosten, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille (transactiekosten inbegrepen), projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop niet inbegrepen.

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

⁷ Bankmarges inbegrepen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

2.2. Gegevens per aandeel – aandeel groep

(in EUR)	30.09.2023	30.09.2022
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel*	5,33	5,29
Resultaat op de financiële instrumenten – aandeel groep – per aandeel*	-0,27	6,63
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep – per aandeel	-3,90	2,91
Nettoresultaat – aandeel groep – per aandeel	1,16	14,82

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.09.2023	31.12.2022
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2022*	104,64	104,54
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2022*	112,02	111,95

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.09.2023	31.12.2022
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2022	103,04	103,02
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2022	110,30	110,30

De in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) en de 11.300 eigen aandelen van het stock option plan werden opgenomen in de berekening van het verwaterd netto-actief per aandeel op 30.09.2023 aangezien ze een verwaterend effect hebben.

De in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA), en 14.975 eigen aandelen van het stock option plan werden opgenomen in de berekening van het verwaterd netto-actief per aandeel op 31.12.2022 aangezien ze een verwaterend effect hebben.

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

² Investeringswaarde: vóór aftrek van de transactiekosten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

2.3. Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel¹

(in EUR per aandeel)	30.09.2023	30.09.2022
EPRA resultaat*	5,33	5,29
EPRA verwaterd resultaat*	5,33	5,29
(in EUR per aandeel)	30.09.2023	31.12.2022
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	110,46	115,99
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	101,09	106,83
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	111,31	117,88
	30.09.2023	31.12.2022
EPRA netto-initieel rendement (NIR)*	5,5%	5,3%
EPRA aangepast NIR*	5,5%	5,3%
EPRA huurleegstand*	1,6%	1,4%
EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)*	20,6%	22,2%
EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)*	17,7%	19,5%

De in 2011 uitgegeven OTA werden noch op 30.09.2023, noch op 31.12.2022, noch op 30.09.2022 opgenomen in de berekening van EPRA verwaterd resultaat, EPRA NRV, EPRA NTA en EPRA NDV, concepten bepaald door de EPRA Best Practice Recommendations.

3. Evolutie van de geconsolideerde portefeuille

Sector	Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2023	Desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden van 2023	Investerings tijdens 3e kwartaal 2023	Desinvesteringen tijdens 3e kwartaal 2023	Reële waarde op 30.09.2023	Referentie
Zorgvastgoed	241 miljoen EUR ²	27 miljoen EUR	90 miljoen EUR ³	27 miljoen EUR	4,7 miljard EUR	4.1 tot 4.9
Distributienetten	3 miljoen EUR	21 miljoen EUR	1 miljoen EUR	1 miljoen EUR	0,5 miljard EUR	4.10
Kantoren	34 miljoen EUR	147 miljoen EUR	10 miljoen EUR	38 miljoen EUR	1,2 miljard EUR	4.11
TOTAAL	278 miljoen EUR	195 miljoen EUR	101 miljoen EUR	67 miljoen EUR	6,3 miljard EUR	/

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

² Waarvan 409 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen, een variatie in de financiële vaste activa van 2 miljoen EUR en een variatie van -4 miljoen EUR in deelnemingen in en vorderingen op geassocieerde vennootschappen als gevolg van de consolidatie tijdens het 1e kwartaal van 2023 van twee vennootschappen die voorheen verwerkt werden volgens de vermogensmutatiemethode (in het kader van de ontwikkeling van milieuvriendelijke zorgcampussen in de Duitse deelstaat Noordrijn-Westfalen - zie sectie 4.4). Er dient genoteerd te worden dat de consolidatie tijdens het 3e kwartaal van 2023 van de vennootschap SCI Foncière CRF (zie sectie 4.2), die voorheen verwerkt werd volgens de vermogensmutatiemethode tot de volgende belangrijkste verschuivingen heeft geleid: een negatieve variatie in de deelneming in geassocieerde vennootschappen, de erkenning van minderheidsbelangen en de integratie van een financiële schuld. Het netto-effect van deze elementen en van de erkenning van de vastgoedbeleggingen van SCI Foncière CRF is circa 13 miljoen EUR.

³ Waarvan 249 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen, een variatie van 1 miljoen in financiële vaste activa en een variatie van 6 miljoen EUR in deelnemingen in en vorderingen op geassocieerde vennootschappen. De effecten van de consolidatie van SCI Foncière CRF zijn identiek aan deze beschreven in de voetnoot op bladzijde 2.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

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

Sector / Subsector	Aantal bedden (afgerond)	Reële waarde (%)
Zorgvastgoed		74%
Zorgcentra - Cure ¹	3.500	10%
Eerstelijnszorg ²	-	2%
Zorgcentra - Care ³	27.000	60%
Overige ⁴	-	2%
Vastgoed van distributienetten⁵		7%
Kantoren		19%
Brussel CBD	-	12%
Brussel gedecentraliseerd	-	4%
Brussel periferie	-	1%
Overige regio's	-	2%

De opdeling per land ziet er als volgt uit:

Land	Reële waarde (%)
België	51%
Frankrijk	11%
Nederland	10%
Duitsland	14%
Spanje	6%
Finland	2%
Ierland	2%
Italië	3%
Verenigd Koninkrijk	1%

¹ Acute zorg-, revalidatie- en psychiatrische klinieken.

² Eerstelijnszorgcentra.

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

⁴ Hoofdzakelijk sport- en wellnesscentra.

⁵ De Cofinimur I-portefeuille van verzekeringsagentschappen in Frankrijk vertegenwoordigde op 30.09.2023 nog slechts 0,03% van de geconsolideerde portefeuille. Alle subsectoren van het vastgoed van distributienetten zijn voortaan op een enkele lijn samengebracht en zijn voornamelijk (voor 93%) samengesteld uit de Pubstone-portefeuille.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

4. Voornaamste gebeurtenissen tijdens het 3e kwartaal van 2023

4.1. Zorgvastgoed in België

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2023: 44 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 3e kwartaal van 2023: 33 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden van 2023: 27 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het 3e kwartaal van 2023: 27 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 30.09.2023: 1.706 miljoen EUR (91 operationele sites)**

In België bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 1,7 miljard EUR, 19 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en 15 miljoen EUR aan vorderingen van financiële leasing. Tijdens de eerste negen maanden van 2023 investeerde Cofinimmo er 44 miljoen EUR (waarvan 33 miljoen EUR tijdens het 3e kwartaal) in vastgoedbeleggingen en desinvesteerde er 27 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

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

Zoals aangekondigd in oktober 2021, ging Cofinimmo op 06.07.2023 over tot de voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in de gemeente Oudenburg, in de provincie West-Vlaanderen. Het nieuwe woonzorgcentrum biedt 68 bedden over een oppervlakte van circa 4.500 m². Het gebouw voldoet aan alle actuele energienormen en duurzaamheidseisen. Moderne en duurzame materialen en de recentste technieken (ledverlichting, hergebruik van regenwater, systeem D-ventilatie in de gemeenschappelijke ruimtes) werden gebruikt voor deze site. Het investeringsbudget (bouwgrond en werken inbegrepen) bedroeg circa 11 miljoen EUR. Korian Belgium (groep Clariane) baat het nieuwe woonzorgcentrum uit. Hiervoor werd een triple netto¹ huurovereenkomst met een looptijd van 20 jaar gesloten. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Belgische gezondheidsindex.

- **Investering in een nieuw woonzorgcentrum in Oupeye**

Op 07.07.2023 verwierf Cofinimmo een woonzorgcentrum (Les Jardins d'Ameline) in Oupeye (provincie Luik) via inbreng in natura van alle aandelen van de vennootschap die eigenares is van deze site. De conventionele waarde van dit actief voor de berekening van de prijs van de aandelen bedroeg ongeveer 30 miljoen EUR. Hiervoor werden op de dag van de transactie, in het kader van het toegestaan kapitaal, 400.472 nieuwe aandelen uitgegeven en aan de inbrengers toegewezen.

Deze recente site heeft een uitstekende energieprestatie, wat perfect aansluit bij de ESG-strategie van Cofinimmo. Les Jardins d'Ameline ligt in Oupeye, een gemeente op 9 km ten noorden van de stad Luik die ongeveer 195.000 inwoners telt. Het woonzorgcentrum ligt in een groene omgeving in het hart van de gemeente, in de nabijheid van winkels en het openbaar vervoer (bushalte op 20 meter).

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

Het complex, gebouwd in 2017 en uitgebreid met een nieuwe vleugel in 2020, is operationeel en combineert moderniteit en gezelligheid. Op een totale oppervlakte van ongeveer 10.400 m² omvat het een woonzorgcentrum met 111 bedden, 43 assistentiewooneenheden, en 5 bedden in dagverblijf. Deze modulaire en flexibele site heeft een uitstekende energieprestatie van niveau A. Hij is onder meer uitgerust met 400 fotovoltaïsche panelen (elektriciteit), een systeem voor warmtekrachtkoppeling (verwarming) en twee regenwatertanks.

Een triple netto¹ huurovereenkomst met een looptijd van 27 jaar werd gesloten met zorguitbater Orelia Zorg. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Belgische consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement voor deze site is ongeveer 5%.

- **Desinvestering van twee woonzorgcentra in Balen en Aartselaar**

Op 25.09.2023 ondertekende Cofinimmo een onderhandse overeenkomst met betrekking tot de verkoop van twee woonzorgcentra in België (zie tabel). De verkoopprijs van deze gebouwen bedroeg circa 31 miljoen EUR (registratierechten niet inbegrepen, hetzij 35 miljoen EUR registratierechten inbegrepen). De verkoopprijs van deze locaties was hoger dan hun laatste reële waarde (op 30.06.2023) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen van Cofinimmo vóór afsluiting van de overeenkomsten. Hun huurovereenkomsten hebben een lagere gewogen gemiddelde resterende looptijd dan deze van de Belgische zorgvastgoedportefeuille. De transactie werd op 28.09.2023 gerealiseerd.

Naam	Ligging	Bouwjaar (laatste renovatie)	Oppervlakte (ongeveer)	Zorguitbater
Nethehof	Balen	2004	6.500 m ²	Armonea
Zonnetij	Aartselaar	2006 (2013)	7.800 m ²	Korian ²

4.2. Zorgvastgoed in Frankrijk

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2023: 19 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 3e kwartaal van 2023: 13 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 30.09.2023: 666 miljoen EUR (58 operationele sites)**

In Frankrijk bezit Cofinimmo vastgoedbeleggingen in het zorgvastgoed voor een reële waarde van 666 miljoen EUR en 20 miljoen EUR aan financiële leasingvorderingen. Tijdens de eerste negen maanden van 2023 investeerde Cofinimmo er 19 miljoen EUR, waarvan 13 miljoen EUR tijdens het 3e kwartaal met de terugkoop van een bijkomende participatie in SCI Foncière CRF, met de consolidatie van de vastgoedbeleggingen van deze vennootschap in de rekeningen van Cofinimmo als gevolg (zie hieronder).

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Cofinimmo wordt meerderheidsaandeelhouder in een SCI opgericht door het Franse Rode Kruis**

Aansluitend op haar instap in december 2020³ in het kapitaal van de société civile immobilière Foncière CFF, opgericht door het Franse Rode Kruis (hierna de 'SCI' genoemd), kondigde Cofinimmo op 14.09.2023 aan dat zij haar participatie in het kapitaal van de SCI verhoogd had. Voor Cofinimmo ging deze transactie, die in de lijn ligt van de overeenkomsten die eind 2020 werden gesloten, gepaard met een investering van circa 13 miljoen EUR. Zij vertegenwoordigt een belang van iets meer dan 11% in het kapitaal van de SCI, bovenop de in december 2020 reeds verworven 39%. Thans heeft de Cofinimmo groep een participatie van 50% plus

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

² Korian maakt deel uit van de groep Clariane.

³ Zie ook het persbericht van 24.12.2020 op www.cofinimmo.com.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

één aandeel in het kapitaal van de SCI, en is zij meerderheidsaandeelhouder. Deze verhoging van participatie heeft de opname van de SCI Foncière CRF in de consolidatiekring van Cofinimmo tot gevolg.

De SCI Foncière CRF bezit zes kwaliteitsvolle sites, verdeeld over het Franse grondgebied: zes nazorg- en revalidatieklinieken (cliniques de soins de suite et de réadaptation - 'SSR') waarvan twee eveneens met geneeskundige, chirurgische en verloskundige (médecine, chirurgie et obstétrique - 'MCO') activiteiten. Met uitzondering van enkele bijgebouwen met bouwjaar vóór 1998, tellen de zes sites een dertigtal gebouwen (bijgebouwen niet meegeteld) die tussen 1998 en 2019 (en voor de meerderheid vanaf 2010) werden gebouwd of gerenoveerd. Alle panden zijn aan het Franse Rode Kruis verhuurd.

Het bedrag van deze investering werd opgenomen in de investeringsraming voor 2023 zoals gepubliceerd in sectie 11.1 van het persbericht van 17.02.2023 en bevestigd in sectie 1.9.1 van het persbericht van 28.07.2023.

Thans is de participatie van de Cofinimmo groep in het kapitaal van de SCI 50% plus één aandeel. Laatstgenoemde werd opgenomen in de consolidatiekring van Cofinimmo (terwijl zij voorheen verwerkt werd volgens de vermogensmutatiemethode). De wijzigingen in de consolidatiemethode heeft geen impact op het nettoresultaat - aandeel groep, maar wel op de presentatie van de resultatenrekening (met name door de opname op jaarbasis van circa 10 miljoen EUR aan huurinkomsten). De balans van SCI Foncière CRF die geconsolideerd werd, bestaat hoofdzakelijk uit circa 180 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen en circa 70 miljoen aan financiële schulden.

- **Desinvestering van twee zorgsites**

De Cofinimmo groep heeft overeenkomsten ondertekend met betrekking tot de verkoop van twee zorgsites (voornamelijk in Sartrouville maar ook in Jurançon, respectievelijk verhuurd aan Clariane en Orpea) voor circa 5 miljoen EUR. Dit totaalbedrag is hoger dan de laatste reële waarde van de activa die door de onafhankelijke waarderingdeskundigen van Cofinimmo werd bepaald vóór afsluiting van de overeenkomsten. De verkopen zouden naar verwachting vóór het einde van het jaar plaatsvinden.

4.3. Zorgvastgoed in Nederland

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2023: 21 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 3e kwartaal van 2023: 7 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 30.09.2023: 502 miljoen EUR (51 operationele sites)**

In Nederland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 502 miljoen EUR. Tijdens de eerste negen maanden van 2023 investeerde Cofinimmo er 21 miljoen EUR (waarvan 7 miljoen EUR tijdens het 3e kwartaal) in vastgoedbeleggingen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Bouw van een milieuvriendelijk woonzorgcentrum in Nederland**

Op 29.09.2023 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een perceel grond in de Nederlandse provincie Noord-Brabant waarop een woonzorgcentrum zal gebouwd worden. Het investeringsbudget (bouwgrond en werken inbegrepen) bedraagt circa 9 miljoen EUR (waarvan 3 miljoen EUR in 2023). De site is reeds voorverhuurd aan zorguitbater Martha Flora, een toonaangevende zorginstelling in Nederland, gespecialiseerd in ouderenzorg.



Het nieuwe woonzorgcentrum zal in Vlijmen gebouwd worden, een deelgemeente van Heusden, die ongeveer 44.000 inwoners telt met een groeiend aantal 65-plussers. Het zal in een woonwijk liggen, in de nabijheid van winkels en groenzones, en zal goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer, de fiets en de wagen. Het zal eveneens beschikken over aangepaste parkeergelegenheid voor wagens en een fietsenstalling.

Met een huuroppervlakte van ongeveer 2.100 m² en 30 bedden zal het nieuwe woonzorgcentrum deels het tekort aan opvangcapaciteit in de regio compenseren. Het zal eveneens dagopvang aanbieden. Moderne en duurzame materialen met een lange levenscyclus en de recentste technieken (geothermie, ruime waterbuffering, zonnepanelen) zullen aangewend worden. Een energielabel van niveau A+++ wordt bijgevolg beoogd voor deze site.

Cofinimmo laat de werkzaamheden uitvoeren in het kader van een turnkey project. De werken gingen van start in oktober en de oplevering van de site is momenteel voorzien voor het 1e kwartaal van 2025.

De bedragen met betrekking tot de bouwwerkzaamheden zullen naarmate de vordering van de werf betaald worden. De bedragen die in 2023 voor dit project moeten worden betaald (3 miljoen EUR), werden niet opgenomen in de investeringsraming voor 2023, zoals gepubliceerd in sectie 1.9.1 van het persbericht van 28.07.2023.

Cofinimmo sloot een dubbel netto¹ huurovereenkomst met een looptijd van 15 jaar af met Martha Flora die zal ingaan op datum van de voorlopige oplevering van de site. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Nederlandse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement zal circa 5% bedragen.

¹ De eigenaar staat hoofdzakelijk in voor de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

4.4. Zorgvastgoed in Duitsland

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2023: 96 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 3e kwartaal van 2023: 12 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 30.09.2023: 912 miljoen EUR (58 operationele sites)**

In Duitsland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 912 miljoen EUR en 14 miljoen EUR aan geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen). Tijdens de eerste negen maanden van 2023 investeerde Cofinimmo er 96 miljoen EUR, waarvan 12 miljoen EUR in het 3e kwartaal. De investeringen van de eerste drie kwartalen omvatten 100 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen en -4 miljoen EUR aan variatie in de deelnemingen in en vorderingen op geassocieerde vennootschappen als gevolg van de consolidatie tijdens het 1e kwartaal 2023 van twee vennootschappen die voorheen volgens de vermogensmutatiemethode werden verwerkt, in het kader van de uitvoering van de projectontwikkelingen. De investeringen van het 3e kwartaal omvatten 6 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen en 6 miljoen EUR aan variatie in de deelnemingen in en vorderingen op geassocieerde vennootschappen.

4.5. Zorgvastgoed in Spanje

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2023: 37 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 3e kwartaal van 2023: 13 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Spanje op 30.09.2023: 360 miljoen EUR (25 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Spanje in september 2019 en bezit er op 30.09.2023 een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 360 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen. Daaraan wordt 43 miljoen EUR aan financiële leasingvorderingen en 14 miljoen EUR aan voorschotten voor financiële vaste activa toegevoegd. Aldus telt de groep op die datum 32 operationele woonzorgcentra (25 in vastgoedbeleggingen met ongeveer 3.900 bedden en 7 in financiële leasing met 935 bedden), alsook 15 bouwprojecten. Op termijn zal dit een gecumuleerde investering vertegenwoordigen van ongeveer 485 miljoen EUR voor ongeveer 7.070 bedden. Tijdens de eerste negen maanden van 2023 investeerde Cofinimmo er 37 miljoen EUR, waarvan 13 miljoen EUR tijdens het 3e kwartaal, hoofdzakelijk in vastgoedbeleggingen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Bouw van een woonzorgcentrum in Valladolid**

Op 05.07.2023 kondigde Cofinimmo de bouw van een nieuw woonzorgcentrum aan op een perceel grond dat het eerder verwierf in de provincie Valladolid, in de autonome gemeenschap van Castilië en León. Het nieuwe woonzorgcentrum zal gebouwd worden in Valladolid, een stad met meer dan 300.000 inwoners en hoofdstad van de provincie Valladolid. Het investeringsbudget voor het perceel grond en de werken samen bedraagt ongeveer 14 miljoen EUR. De site is voorverhuurd aan Genesenior.

Na voltooiing van de werkzaamheden, zal de totale oppervlakte van het gebouw ongeveer 8.100 m² zijn en zal het 160 bedden aanbieden. De locatie heeft een uitstekende zachte mobiliteitsscore en is gemakkelijk bereikbaar dankzij verschillende bushaltes en -lijnen in de nabijheid. Bovendien zijn in het complex meerdere laadpalen voor elektrische voertuigen ter beschikking.

Bij de bouw zullen de nieuwste technieken worden gebruikt, evenals moderne en duurzame materialen die weinig onderhoud vergen. Bovendien zullen op afstand uitleesbare meters de energie-intensiteit van het gebouw helpen verlagen. Cofinimmo streeft voor dit gebouw een energielabel van niveau A, alsook een BREEAM Excellent-certificering na.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

De bouwwerkzaamheden gingen in het 3e kwartaal van 2023 van start in het kader van een turnkey project. De oplevering van het woonzorgcentrum is momenteel gepland voor het 2e kwartaal van 2025. Op dat moment zal de huurovereenkomst ingaan. De bedragen voor de bouwwerken zullen betaald worden naarmate de vordering van de werf.

Er werd een triple netto¹ huurovereenkomst met een looptijd van 25 jaar met zorguitbater Genesenior afgesloten. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal in lijn zijn met de huidige marktvoorwaarden.

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

De projectontwikkeling in Tarragona, aangekondigd in februari 2021, werd opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 25.09.2023. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 172 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 6.800 m². Het totale investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedroeg ongeveer 15 miljoen EUR. De dubbel netto² huurovereenkomst met zorguitbater Clece heeft een looptijd van 25 jaar. Cofinimmo verkreeg een BREEAM Excellent certificaat voor deze site. Het brutohuurrendement is in lijn met de actuele marktvoorwaarden. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Spaanse consumentenprijsindex.

4.6. Zorgvastgoed in Finland

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2023: 14 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 3e kwartaal van 2023: 4 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Finland op 30.09.2023: 152 miljoen EUR (15 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Finland in november 2020 en bezit er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 152 miljoen EUR. Tijdens de eerste negen maanden van 2023 investeerde Cofinimmo er 14 miljoen EUR (waarvan 4 miljoen EUR tijdens het 3e kwartaal, in het kader van projectontwikkelingen).

Belangrijkste verwezenlijkingen:

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

De projectontwikkeling in Raisio, aangekondigd in april 2022, werd opgeleverd in het 3e kwartaal van 2023 en de huurovereenkomst is ingegaan op 01.09.2023. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 98 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 5.000 m². Het investeringsbudget (bouwgrond en werken inbegrepen) bedroeg ongeveer 15 miljoen EUR. Er werd een dubbel netto¹ huurovereenkomst met een vaste looptijd van 15 jaar afgesloten met zorguitbater Ikifit Oy. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement is in lijn met de actuele marktvoorwaarden. Het gebouw heeft een energieprestatie van niveau B.

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

² De eigenaar staat hoofdzakelijk in voor de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

4.7. Zorgvastgoed in Ierland

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2023: 8 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 3e kwartaal van 2023: 8 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Ierland op 30.09.2023: 102 miljoen EUR (8 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Ierland in januari 2021 en bezit er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 102 miljoen EUR. Tijdens de eerste negen maanden van 2023 investeerde Cofinimmo er (hoofdzakelijk tijdens het 3e kwartaal) 8 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Investering in een woonzorgcentrum in Limerick**

Op 13.07.2023 verwierf Cofinimmo een woonzorgcentrum met een goede energieprestatie in Limerick. Een inbreng in natura van de resulterende schuldvorderingen werd uitgevoerd. De conventionele waarde van dit actief bedroeg ongeveer 8 miljoen EUR (registratierechten inbegrepen). Hiervoor werden op de dag van de transactie, in het kader van het toegestaan kapitaal, 101.495 nieuwe aandelen uitgegeven.

Het woonzorgcentrum The Park ligt in Limerick, de hoofdstad van het graafschap met dezelfde naam. Limerick telt meer dan 100.000 inwoners en is het op twee na grootste stedelijke gebied van Ierland. De site ligt op ongeveer 4 km van het stadscentrum, in een groene woonwijk met winkels, scholen en andere faciliteiten in de buurt. Rechtover het gebouw is er een bushalte. Het is eveneens gemakkelijk bereikbaar met de auto.

Het woonzorgcentrum werd in 2008 gebouwd. Het heeft een totale oppervlakte van ongeveer 2.700 m² en biedt 56 bedden, in suites met een eigen badkamer. Het gebouw heeft een goede energieprestatie en er zijn enkele modernisering gepland om deze nog te verbeteren.

Een triple netto¹ huurovereenkomst met een looptijd van 25 jaar werd afgesloten met Mowlam Healthcare. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Ierse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal in lijn zijn van de actuele marktvoorwaarden.

4.8. Zorgvastgoed in Italië

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2023: 1 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Italië op 30.09.2023: 216 miljoen EUR (8 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Italië in mei 2021 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 216 miljoen EUR.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

4.9. Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2023: 2 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk op 30.09.2023: 70 miljoen EUR (3 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in het Verenigd Koninkrijk in juli 2021 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 70 miljoen EUR. Tijdens de eerste negen maanden van 2023 investeerde Cofinimmo er 2 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen (uitbreiding van Oakview Lodge in Welwyn Garden City, tijdens het 1e kwartaal).

4.10. Vastgoed van distributienetten

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2023: 3 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 3e kwartaal van 2023: 1 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden van 2023: 21 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het 3e kwartaal van 2023: 1 miljoen EUR**
- **Vastgoedportefeuille van distributienetten op 30.09.2023: 463 miljoen EUR**

De vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 463 miljoen EUR. Tijdens de eerste negen maanden van 2023 investeerde Cofinimmo er 3 miljoen EUR en desinvesteerde het voor 21 miljoen EUR. Tijdens het 3e kwartaal van 2023 investeerde Cofinimmo er 1 miljoen EUR en desinvesteerde het voor 1 miljoen EUR.

4.10.1. Pubstone

- **Verkoop van 4 cafés/restaurants uit de Pubstone-portefeuille**

Tijdens het 3e kwartaal van 2023 verkocht de Cofinimmo groep vier cafés/restaurants uit de Pubstone BE en NL-portefeuilles voor een totaalbedrag van ongeveer 1 miljoen EUR, een bedrag dat hoger is dan de laatste reële waarde van de activa, bepaald door de onafhankelijke waarderingdeskundigen van Cofinimmo, vóór afsluiting van de overeenkomsten.

4.10.2. Cofinimur I

- **Voortzetting van de gedeeltelijke verkoop van de Cofinimur I-portefeuille**

Op 01.01.2021 omvatte de vastgoedportefeuille van het distributienet Cofinimur I in Frankrijk 266 sites. Op 30.06.2021 omvatte hij er nog 265, samen goed voor een totale oppervlakte van 57.178 m² en met een reële waarde van 111 miljoen EUR. Op 23.09.2021 kondigde Cofinimmo aan dat het onderhandse overeenkomsten had ondertekend betreffende de toekomstige verkoop, in de loop van het 4e kwartaal van 2021 en onder bepaalde voorwaarden, van een deel van Cofinimur I.

De verkoop van deze Cofinimur I-activa, in meerdere transacties met verschillende kopers, sluit volledig aan bij de strategie van Cofinimmo binnen de sector van de distributienetten.

Op 31.12.2022 bedroeg de reële waarde van de 195 reeds verkochte activa 92 miljoen EUR. Op 30.09.2023 bedroeg de reële waarde van de 253 reeds verkochte activa 109 miljoen EUR (waarvan 15 miljoen EUR in de loop van het boekjaar 2023). De verkoopprijs van de 58 activa die tijdens de eerste drie kwartalen van 2023 werden verkocht, is conform de laatste reële waarde bepaald door de onafhankelijke waarderingdeskundigen van Cofinimmo, vóór afsluiting van de overeenkomsten. Deze portefeuille vertegenwoordigt op 30.09.2023 nog slechts 0,03% van de geconsolideerde portefeuille.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

De actuele desinvesteringssituatie is de volgende:

	Aantal activa waarvoor een onderhandse overeenkomst werd ondertekend	Reële waarde van de activa waarvoor een onderhandse overeenkomst werd ondertekend (x 1.000.000 EUR)	Aantal reeds verkochte activa	Reële waarde van de reeds verkochte activa (x 1.000.000 EUR)	Totaal aantal activa reeds verkocht of in verkoop
01.01.2021 tot 30.06.2021	0	0	1	0	1
Bewegingen volgens de aankondiging van 23.09.2021	64	35	10	5	74
Nettostromen 24.09.2021 – 31.12.2021	-54	-31	65	36	11
Subtotaal op 31.12.2021	10	3	76	41	86
Nettostromen 2022	46	13	119	51	165
Totaal op 31.12.2022	56	16	195	92	251
Nettostromen tijdens het 1e kwartaal van 2023	-55	-16	57	17	2
Subtotaal op 31.03.2023	1	0	252	109	253
Nettostromen tijdens het 2e kwartaal van 2023	0	0	0	0	0
Totaal op 30.06.2023	1	0	252	109	253
Nettostromen tijdens het 3e kwartaal 2023	12	2	1	0	13
Totaal op 30.09.2023	13	2	253	109	266

4.10.3. 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.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

4.11. Kantoren

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2023: 34 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 3e kwartaal van 2023: 10 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden van 2023: 147 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het 3e kwartaal van 2023: 38 miljoen EUR**
- **Kantorenportefeuille op 30.09.2023: 1.196 miljoen EUR (49 sites)**

De kantorenportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 1,2 miljard EUR. Tijdens de eerste negen maanden van 2023 investeerde Cofinimmo er 34 miljoen EUR en desinvesteerde er voor een totaalbedrag van 147 miljoen EUR. Op 30.09.2023 had de dochtervennootschap Cofinimmo Offices een balanstotaal van 1,2 miljard EUR, een eigen vermogen van 0,8 miljard EUR en een schuldgraad van ongeveer 32%.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verkoop van het kantoorgebouw Nerviers 105 in het Central Business District van Brussel**

Op 28.08.2023 ondertekende Cofinimmo Offices NV, een 100% dochtervennootschap van Cofinimmo, een onderhandse overeenkomst met betrekking tot de verkoop van het kantoorgebouw gelegen Nerviersstraat 105, in het Central Business District ('CBD') van Brussel. De verkoopprijs bedroeg ongeveer 20 miljoen EUR. Dit bedrag is in lijn met de laatste reële waarde (op 30.06.2023) die de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo Offices bepaalde vóór het afsluiten van de overeenkomst. De notariële akte werd op 28.09.2023 ondertekend.

Het gebouw dateert van 1980 en biedt ongeveer 9.200 m² kantoorruimte. Eén enkele huurder neemt het momenteel in gebruik.

- **Verkoop van het kantoorgebouw Brand Whitlock 87-93 in de gedecentraliseerde zone van Brussel**

Op 19.06.2023 ondertekende Cofinimmo Offices NV, een 100% dochtervennootschap van Cofinimmo, een onderhandse overeenkomst met betrekking tot de desinvestering van het kantoorgebouw gelegen Brand Whitlocklaan 87-93, in Sint-Lambrechts-Woluwe, in de gedecentraliseerde zone van Brussel. Het gebouw dateert van 1991 en biedt ongeveer 6.200 m² kantoorruimte. Het is voor 96% verhuurd aan verschillende huurders. De verkoopprijs bedroeg ongeveer 12 miljoen EUR. Dit bedrag is in lijn met de laatste reële waarde (op 31.03.2023) die de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo Offices bepaalde. De notariële akte werd op 31.08.2023 ondertekend.

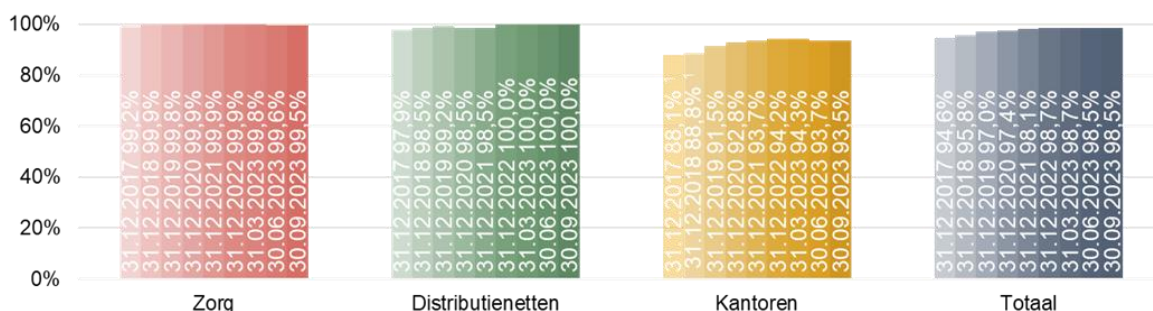
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

5. Operationele resultaten

5.1. Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)

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



5.2. Belangrijkste huurders

De Cofinimmo groep beschikt op 30.09.2023 over een gediversifieerd klantenbestand (circa 300 huurders of uitbaters), waarvan meer dan 70 groepen van uitbaters-huurders in het zorgvastgoed.

Huurders	Contractuele huren	Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (in jaren)
Clariane ²	15%	8
AB InBev	9%	12
Colisée	8%	14
Orpea	6% ³	12
Overheidssector	6%	7
Top 5 van de huurders	44%	10
DomusVi	5%	14
Care-Ion	4%	24
Stella Vitalis	3%	25
Franse Rode Kruis	3%	9
Aspria	2%	23
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 33% van de kantorenportefeuille.

¹ Op 01.01.2019 werd de sector 'Overige' overgezet naar de sector 'Kantoren'. Met deze overdracht zou de bezettingsgraad van de kantoren 89,1% op 31.12.2018 en 88,3% op 31.12.2017 zijn geweest.

² Voorheen gekend onder de naam "Korian".

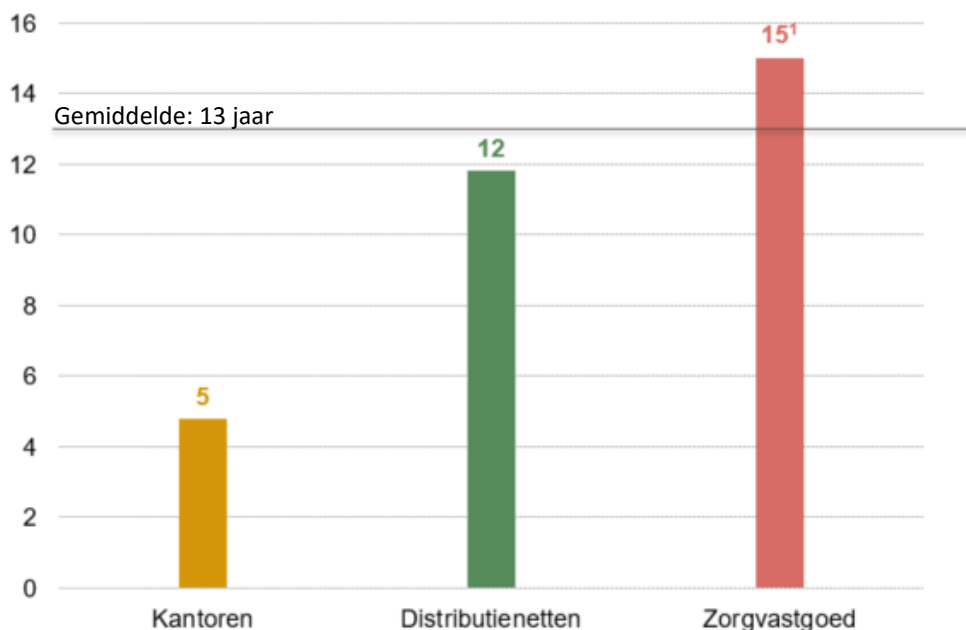
³ Waarvan 1,4% in Frankrijk, 2,5% in België, 1,7% in Duitsland en 0,3% in Spanje. Bovendien bezit de groep Aldea, waarin Cofinimmo een deelneming van 27,1% heeft, negen sites in België die aan Orpea worden verhuurd. Dit vertegenwoordigt ongeveer de helft van haar huurgelden.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

5.3. 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 jaar bedragen.

5.4. Looptijd van de portefeuille

Huurovereenkomsten > 9 jaar	69,5%
Zorgvastgoed	58,4%
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	9,2%
Kantoren - overheidssector	0,8%
Kantoren - privésector	1,1%
Huurovereenkomsten 6-9 jaar	6,7%
Zorgvastgoed	2,8%
Kantoren	3,5%
Vastgoed van distributienetten - Overige	0,4%
Huurovereenkomsten < 6 jaar	23,8%
Kantoren	11,6%
Zorgvastgoed	12,2%

In totaal werden 70% van de huurovereenkomsten afgesloten op lange termijn (meer dan negen jaar).

¹ Voor de sector 'Zorgvastgoed' is de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten in jaren per land de volgende: België (17), Frankrijk (4), Nederland (10), Duitsland (20), Spanje (20), Finland (16), Ierland (13), Italië (7) en het Verenigd Koninkrijk (33).

5.5. Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

	Brutohuur-inkomsten op 30.09.2023 (x 1.000.000 EUR)	Brutohuur-inkomsten op 30.09.2022 (x 1.000.000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille*
Zorgvastgoed	181,9	158,3	+14,9%	+4,8%
Kantoren	54,2	56,7	-4,3%	+7,1%
Vastgoed van distributienetten	26,0	26,2	-0,6%	+9,3%
TOTALE PORTEFEUILLE	262,1	241,2	+8,7%	+5,8%

De variatie in de brutohuurinkomsten van het ene tot het andere boekjaar bedroeg 8,7% dankzij de variatie in de perimeter en de goede operationele prestaties. Bij een ongewijzigde portefeuille* (*like-for-like*), is het niveau van de huurgelden tussen de eerste negen maanden van 2022 en de eerste negen maanden van 2023 gestegen (+5,8%): het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+1,3%) en de indexering (+6,6% in totaal, waaronder met name +6,8% voor zorgvastgoed, waarvan +8,2% bijvoorbeeld in België, de indexering wordt in het algemeen doorgevoerd op de verjaardatum van het contract) compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-1,2%) en van de heronderhandelingen (-0,9%). De heronderhandelingen omvatten het positieve effect van de verlenging van het vruchtgebruik van de kantoorgebouwen Wet 56 en Luxemburg 40, die door de Europese Commissie worden gebruikt en waarvoor de overdracht van huurvorderingen in 2008 in de loop van het boekjaar 2022 is verstreken.

6. 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 ESG-doelstellingen (zie hoofdstuk Strategie van het universeel registratiedocument 2022 gepubliceerd op 06.04.2023). Op het einde van dit kwartaal bestond de schuld van Cofinimmo hoofdzakelijk (ongeveer 75%) uit duurzame financieringen die de afgelopen jaren werden afgesloten.

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 blijft dit doen in 2023 (gecumuleerde kapitaalverhogingen van 247 miljoen EUR). De financieringsoperaties tijdens deze periode hebben de groep in staat gesteld de vervaldagkalender van de financiële schulden te verbeteren, de bankfinancieringen te verhogen en de gemiddelde rentevoet op een bijzonder laag peil te houden. De verschillende gerealiseerde verrichtingen sinds het begin van het boekjaar worden hierna beschreven.

6.1. Kapitaalverhogingen sinds 01.01.2023

Sinds 01.01.2023 heeft Cofinimmo vier kapitaalverhogingen doorgevoerd (keuzedividend tijdens het 2e kwartaal, inbreng in natura tijdens het 3e kwartaal en kapitaalverhoging in geld via accelerated bookbuilding tijdens het 4e kwartaal, voor een totaalbedrag van 247 miljoen EUR).

6.1.1. Keuzedividend

Ter herinnering (zie sectie 1.7.1.1. van het persbericht van 28.07.2023): op 05.06.2023 heeft Cofinimmo een kapitaalverhoging via keuzedividend doorgevoerd voor een bedrag van 44,3 miljoen EUR, vertegenwoordigd door 599.974 nieuwe aandelen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

6.1.2. Kapitaalverhogingen door inbreng in natura

Op 07.07.2023 verwierf Cofinimmo een woonzorgcentrum (Les Jardins d'Ameline) in Oupeye (provincie Luik) via inbreng in natura van alle aandelen van de vennootschap die eigenares is van deze site (zie sectie 4.1). De conventionele waarde van dit actief voor de berekening van de prijs van de aandelen bedroeg ongeveer 30 miljoen EUR. De inbreng in natura bedroeg 28.801.946,24 EUR. Hiervoor werden op 07.07.2023, in het kader van het toegestaan kapitaal, 400.472 nieuwe aandelen uitgegeven en aan de inbrengers toegewezen. Dankzij deze transactie versterkte Cofinimmo NV haar eigen vermogen met ongeveer 29 miljoen EUR. Bij het afsluiten van deze operatie werd het maatschappelijk kapitaal van Cofinimmo vertegenwoordigd door 33.878.175 aandelen.

Op 13.07.2023 verwierf Cofinimmo een woonzorgcentrum met een goede energieprestatie in Limerick (Ierland). Een inbreng in natura van de resulterende schuldvorderingen werd uitgevoerd (zie sectie 4.7). De verwerving van het woonzorgcentrum gebeurde via een aankoop met een uitgestelde betaling van de prijs en een navolgende inbreng in natura (7.207.159,95 EUR) in Cofinimmo NV van de resulterende schuldvorderingen. Hiervoor werden op 13.07.2023, in het kader van het toegestaan kapitaal, 101.495 nieuwe aandelen uitgegeven. Dankzij deze transactie versterkte Cofinimmo NV haar eigen vermogen met ongeveer 7 miljoen EUR. Bij het afsluiten van deze operatie werd het maatschappelijk kapitaal van Cofinimmo vertegenwoordigd door 33.979.670 aandelen.

6.1.3. Kapitaalverhoging in geld via accelerated bookbuilding

Op 04.10.2023 lanceerde Cofinimmo NV een kapitaalverhoging in geld via accelerated bookbuilding (de 'ABB') met internationale institutionele beleggers, binnen het toegestaan kapitaal, met opheffing van het voorkeurrecht van bestaande aandeelhouders en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan bestaande aandeelhouders.

De vennootschap heeft de ABB met succes afgerond. De nieuwe aandelen (2.785.805 in totaal, wat overeenstemt met ongeveer 8,2% van het uitstaande kapitaal vóór de kapitaalverhoging) werden geplaatst bij institutionele beleggers tegen een uitgifteprijs van 60,00 EUR per aandeel. De uitgifteprijs vertegenwoordigde een korting van 6,6 % ten opzichte van de laatste beurskoers van 64,25 EUR per aandeel op 03.10.2023. Het brutobedrag van de kapitaalverhoging bedroeg ongeveer 167 miljoen EUR.

Het nettobedrag zal de balans van de vennootschap versterken en de overblijvende bedragen die geïnvesteerd dienen te worden voor de voltooiing van de lopende projectontwikkelingen, financieren.

De uitgifte, levering en toelating tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels van de nieuwe aandelen vonden plaats op 09.10.2023.

6.2. Overige financieringsverrichtingen sinds 01.07.2023

6.2.1. Evolutie van de financieringen

- 09.10.2023: Herfinanciering van een kredietlijn van 50 miljoen EUR met vervaldatum eind januari 2024 om de looptijd naar 2029 te verschuiven;
- 18.10.2023: Verlenging met 1 jaar van twee kredietlijnen van samen 90 miljoen EUR om de looptijd naar 2028 te verschuiven.

De marges voor deze instrumenten zijn vergelijkbaar met deze van de tijdens het 2^e halfjaar van het vorige boekjaar afgesloten (her)financieringen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

6.2.2. Renteafdekking

In juli tekende Cofinimmo in op drie nieuwe IRS voor 50 miljoen EUR om haar afdekkingen voor het jaar 2026 (100 miljoen EUR) en voor de jaren 2028-2030 (50 miljoen EUR) te verhogen. In september 2023 tekende Cofinimmo eveneens in op een IRS voor 75 miljoen EUR voor de jaren 2028-2030.

6.3. Beschikbare middelen

Op 30.09.2023 bedroegen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.895 miljoen EUR. Na afdekking van de uitgiftes van handelspapier, beschikte Cofinimmo op deze datum over 748 miljoen EUR extra geconfirmeerde kredietlijnen om haar activiteit te financieren, of nog 915 miljoen EUR op pro forma basis, rekening houdend met de ABB van oktober 2023.

6.4. Geconsolideerde schuldgraad

Op 30.09.2023 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldgraden na. Haar gereguleerde schuldgraad (als volgt berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving: Financiële en andere schulden/Totaal activa) bereikt 47,0% (seizoensgebonden effect van de dividenduitkering op het einde van het 1e halfjaar inbegrepen, te vergelijken met 45,6% op 31.12.2022 en met 47,6% op 30.06.2023), of nog 44,5% op pro forma basis, rekening houdend met de ABB van oktober 2023. Ter herinnering: het wettelijk toegestane plafond voor GVV's bedraagt 65%.

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

6.5. Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld

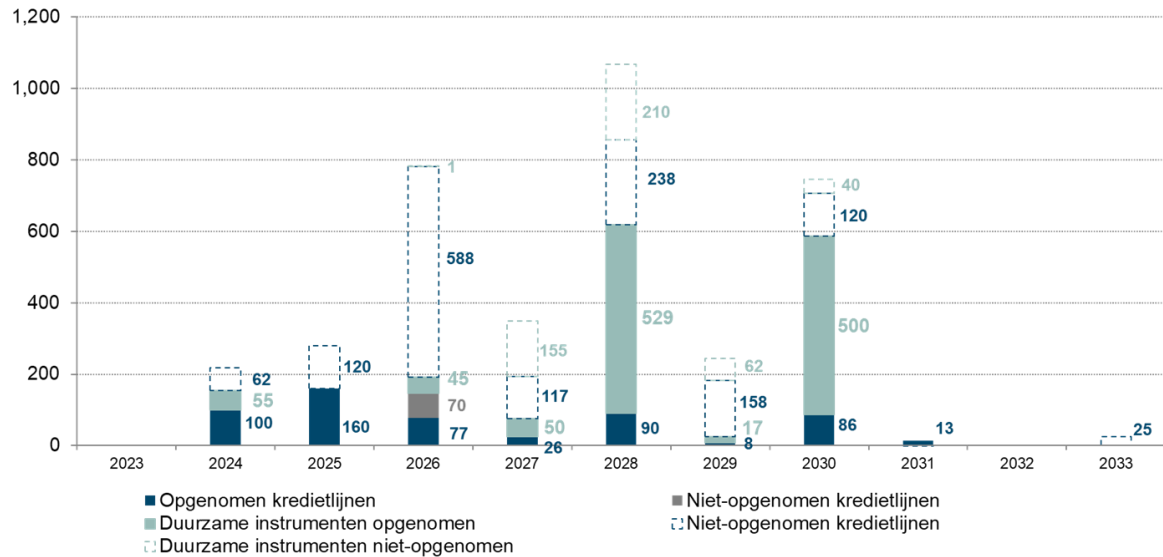
De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld bedraagt vier jaar op 30.09.2023. Deze berekening sluit de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, die volledig afgedekt zijn door beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen, uit.

De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan 1 jaar en termijnkredieten), waarvan het totaalbedrag in omloop 3.722 miljoen EUR bedraagt op 30.09.2023, zullen op gespreide wijze tot 2033 vervallen, zoals in de grafiek hieronder weergegeven. Er zijn geen vervaldagen voor de langetermijnschuld meer in 2023. De financieringstransacties die sinds 01.10.2023 werden afgesloten en in sectie 6.2.1 worden weergegeven, werden reeds geïntegreerd.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

Vervaldagkalender van de financiële langlopende verbintenissen tot vandaag¹ (x 1.000.000 EUR)



6.6. Gemiddelde rentevoet en renteafdekking

De gemiddelde rentevoet, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,4% voor de eerste drie kwartalen van 2023, d.i. een lichte stijging ten opzichte van het volledige boekjaar 2022 (1,2%) en in lijn met de prognoses².

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.

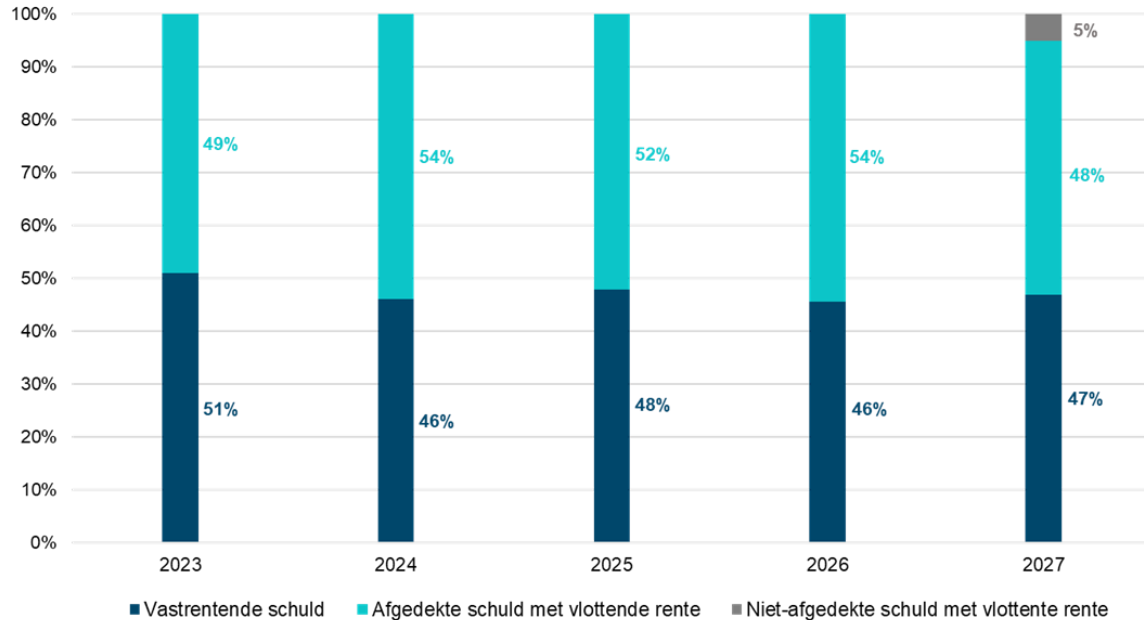
Vandaag zien de verdeling van de geraamde vastrentende schuld, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente er uit zoals in de grafiek hierna weergegeven.

¹ Rekening houdend met het gebruik van de kredietlijnen op 30.09.2023.

² Dit wil zeggen in overeenstemming met de kwartaalprognoses die zijn afgeleid van de jaarprognoses voorgesteld in het universeel registratiedocument 2022, gepubliceerd op 06.04.2023, en bevestigd in sectie 1.9.2 van het persbericht van 28.07.2023.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET



Op 30.09.2023, is het geanticipeerde renterisico voor 100% afgedekt. Rekening houdend met de ABB van oktober 2023 is het geanticipeerde renterisico volledig afgedekt tot in 2026 en voor 95% tot in 2027. Het resultaat van Cofinimmo blijft niettemin gevoelig voor renteschommelingen in de markt.

6.7. Financiële rating

Sinds 2001 krijgt Cofinimmo een financiële rating op lange en korte termijn van het ratingagentschap Standard & Poor's. Op 21.03.2023 bevestigde Standard & Poor's de rating van de Cofinimmo groep: BBB voor de lange termijn (stabiel perspectief) en A-2 voor de korte termijn. Het rapport werd gepubliceerd op 03.05.2023. Hierin wordt aangegeven dat de liquiditeit van de groep als adequaat werd gewaardeerd.

Ten gevolge van de ABB van oktober 2023 heeft Standard & Poor's haar referentiescenario geüpdatet voor de volgende 12 tot 24 maanden. De verwachte kredietindicatoren stemmen overeen met de huidige BBB rating (zie hun publicatie van 09.10.2023).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

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

	30.09.2023	30.09.2022
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	256.952	235.632
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	1.238	5.208
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-4.663	-3.395
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-941	-626
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	-169	-139
Vastgoedresultaat	252.417	236.681
Technische kosten	-1.521	-3.192
Commerciële kosten	-4.326	-3.316
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3.067	-3.075
Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten	243.503	227.098
Algemene kosten van de vennootschap	-35.917	-33.988
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	207.586	193.110
Financiële inkomsten	9.276	8.371
Netto-interestkosten	-30.324	-23.722
Andere financiële kosten	-931	-1.072
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.849	1.876
Belastingen	-8.078	-7.641
Nettoresultaat van de kernactiviteiten*	179.377	170.922
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	-2.245	-2.155
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep	177.132	168.767
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-8.884	210.801
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*	-8.884	210.801
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	27	612
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	-8.857	211.412
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-4.715	2.098
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-113.461	115.735
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-7.518	-104
Ander resultaat op de portefeuille	-4.711	-24.708
Resultaat op de portefeuille*	-130.405	93.021
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	660	-282
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-129.744	92.739
Nettoresultaat	40.089	474.744
Minderheidsbelangen	-1.558	-1.825
Nettoresultaat – aandeel groep	38.530	472.918

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

AANTAL AANDELEN	30.09.2023	30.09.2022
Aantal uitgegeven aandelen	33.979.670	32.251.549
Aantal aandelen in omloop (eigen aandelen niet inbegrepen)	33.957.159	32.219.974
Totaal aantal aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	33.249.448	31.900.399

Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema

De huurgelden (brutohuurinkomsten) bedragen 262 miljoen EUR. Vergeleken met 241 miljoen EUR op 30.09.2022, is dit een stijging met 8,7% dankzij de nettoverwervingen tussen beide data. Bij ongewijzigde samenstelling* zijn de brutohuurinkomsten met 5,8% gestegen tussen 30.09.2022 en 30.09.2023 (zie sectie 5.5). De huurinkomsten (na huurkortingen, huurvoordelen en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten – zie het detail van de berekening van de alternatieve prestatie maatstaven) bedragen 257 miljoen EUR, in vergelijking met 236 miljoen EUR op 30.09.2022. Dit is een stijging van 9,1% ten opzichte van 2022. Na het in rekening brengen van de waardeverminderingen op vorderingen (-0,2 miljoen EUR), bedragen de huurinkomsten, min de aan de verhuur verbonden kosten 257 miljoen EUR in vergelijking met 236 miljoen EUR op 30.09.2022. Dit is een stijging met 9,0%, en vooruit op de in februari jl. aangegeven prognoses¹.

De terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren zijn in overeenstemming met de prognoses. In 2023, ten gevolge van de vervalddag in 2022 van bepaalde contracten voor de overdracht van vorderingen (waaronder die van de kantoorgebouwen Wet 56 en Luxemburg 40, Maire 19 en Meeûs 23, zie sectie 5.5), hebben enkel nog de gebouwen Kolonel Bourg 124 en Nerviërs 105 (ondertussen verkocht) terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren gegenereerd. Ze zullen niet lineair in de resultatenrekening van het boekjaar worden opgenomen: 1,1 miljoen EUR in het 1e halfjaar en 0,1 miljoen EUR in het 3e kwartaal, gevolgd door 0,1 miljoen EUR in het 4e kwartaal. Vanaf 2024 zal het jaarlijkse bedrag (met betrekking tot Kolonel Bourg 124, aangezien de overdracht van de vordering van Nerviërs 105 afliep in het 2e kwartaal van 2023 en het gebouw ondertussen verkocht werd) ongeveer 0,6 miljoen EUR bedragen.

Op het vlak van rechtstreekse operationele kosten, zijn de variaties tussen 30.09.2022 en 30.09.2023 in lijn met de prognoses. De variatie in de algemene kosten in dezelfde periode is eveneens conform de prognoses. 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 operationele marge, gecorrigeerd voor het effect van de toepassing van IFRIC 21, bedraagt 82,5%.

De financiële inkomsten zullen stijgen tot 9 miljoen EUR (tegenover 8 miljoen EUR op 30.09.2022). De netto-interestkosten (30 miljoen EUR) zijn met 7 miljoen EUR gestegen. Dit is een kleinere stijging dan verwacht in de prognoses. De gemiddelde rentevoet bedraagt 1,4% tegenover 1,2% op 30.09.2022 en is in lijn met de prognoses. Naar verwachting zal dit niveau het hele boekjaar gehandhaaft blijven.

De belastingen zijn stabiel gebleven op 8 miljoen EUR

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen, desinvesteringen en financiering, gekoppeld aan het efficiënt beheer van de bestaande portefeuille, zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep van 177 miljoen EUR op 30.09.2023, dit is vooruit op de prognoses (in vergelijking met 169 miljoen EUR gerealiseerd op 30.09.2022, hetzij een stijging van 5%), voornamelijk dankzij de gerealiseerde verwervingen, die groter waren dan de impact van de verkopen, alsook de positieve impact van de indexering van de contracten. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep bedraagt

¹ Dit wil zeggen in overeenstemming met de kwartaalprognoses die zijn afgeleid van de jaarprognoses voorgesteld in het universeel registratiedocument 2022, gepubliceerd op 06.04.2023, en bevestigd in sectie 1.9.2 van het persbericht van 28.07.2023.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

5,33 EUR per aandeel (vooruit op de prognoses, in vergelijking met 5,29 EUR op 30.09.2022), en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2022 en 2023. Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode steeg van 31.900.399 naar 33.249.448. De impact van de desinvesteringen en de kapitaalverhogingen op deze indicator is respectievelijk -0,19 EUR en -0,23 EUR per aandeel, hetzij in totaal -0,42 EUR per aandeel op 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 -9 miljoen EUR op 30.09.2023, tegenover +211 miljoen EUR op 30.09.2022. Deze variatie kan verklaard worden door de evolutie van de geanticiperde rentevoetcurve tussen beide periodes.

Binnen het resultaat op de portefeuille, bedraagt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa -5 miljoen EUR op 30.09.2023 (tegenover +2 miljoen EUR op 30.09.2022 – dit resultaat wordt berekend op basis van de reële waarde op 31.12.2022 van de tijdens de periode verkochte 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 30.09.2023 (-113 miljoen EUR tegenover +116 miljoen EUR op 30.09.2022). Zonder het initieel effect van de wijziging in de perimeter, is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen -1,7% voor de eerste negen maanden van 2023. Dit is het gevolg van een variatie van -1,2% in het zorgvastgoed (met verschillen per land) en +0,2% in het vastgoed van distributienetten, in combinatie met een waardedaling met 3,9% in de kantorensector, die 19% van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt (zie sectie 9). De rubriek Ander resultaat op de portefeuille, bedraagt -5 miljoen EUR op 30.09.2023 (tegenover -25 miljoen EUR op 30.09.2022), en omvat onder meer het effect van de opnemings in de perimeter en uitgestelde belastingen¹.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt 39 miljoen EUR (hetzij 1,16 EUR per aandeel) op 30.09.2023, tegenover 473 miljoen EUR (hetzij 14,82 EUR per aandeel) op 30.09.2022. Deze variatie is toe te schrijven aan het feit dat de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep lager is dan de negatieve variatie in reële waarde van de afdekkingsinstrumenten en vastgoedbeleggingen - non-cash elementen - tussen de eerste negen maanden van 2022 en de eerste negen maanden van 2023.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

8. Verkorte geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)

ACTIVA	30.09.2023	31.12.2022
Vaste activa	6.655.639	6.558.181
Goodwill	27.337	27.337
Immateriële vaste activa	2.219	2.374
Vastgoedbeleggingen	6.239.717	6.082.541
Andere materiële vaste activa	3.474	2.357
Financiële vaste activa	185.443	198.814
Vorderingen van financiële leasing	159.681	161.534
Handelsvorderingen en andere vaste activa	6.725	1.827
Uitgestelde belastingen	6.314	5.593
Deelnemingen in gassocieerde vennootschappen en joint ventures	24.732	75.805
Vlottende activa	256.295	245.385
Activa bestemd voor verkoop	106.278	117.270
Financiële vlottende activa	2.742	642
Vorderingen van financiële leasing	4.407	4.139
Handelsvorderingen	45.706	39.483
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	49.301	42.940
Kas en kasequivalenten	20.140	19.611
Overlopende rekeningen	27.720	21.299
TOTAAL ACTIVA	6.911.934	6.803.566
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30.09.2023	31.12.2022
Eigen vermogen	3.631.996	3.666.991
<i>Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervenootschap</i>	3.553.391	3.637.413
Kapitaal	1.820.923	1.761.872
Uitgiftepremies	957.260	936.321
Reserves	736.678	456.282
Nettoresultaat van het boekjaar	38.530	482.938
Minderheidsbelangen	78.605	29.578
Verplichtingen	3.279.938	3.136.575
Langlopende verplichtingen	1.844.624	2.101.636
Voorzieningen	23.814	24.302
Langlopende financiële schulden	1.745.232	2.000.483
Andere langlopende financiële verplichtingen	16.387	15.074
Uitgestelde belastingen	59.191	61.776
Kortlopende verplichtingen	1.435.314	1.034.939
Kortlopende financiële schulden	1.258.045	880.054
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	150.682	132.421
Overlopende rekeningen	26.587	22.464
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.911.934	6.803.566

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

Toelichting bij de verkorte geconsolideerde balans

De investeringswaarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille¹, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, bedraagt 6.655 miljoen EUR op 30.09.2023, in vergelijking met 6.492 miljoen EUR op 31.12.2022. De reële waarde, opgenomen in de geconsolideerde balans bij toepassing van de IAS 40-norm, wordt verkregen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 30.09.2023 bedroeg de reële waarde 6.346 miljoen EUR, in vergelijking met 6.200 miljoen EUR op 31.12.2022.

De verhouding van de in het 3e kwartaal verschuldigde en op 26.10.2023 effectief geïnde huurgelden is gelijkaardig aan de verhouding geïnd op 26.10.2022.

De rubriek 'Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures' heeft betrekking op de participatie van 51% van Cofinimmo in de joint ventures BPG CONGRES NV en BPG HOTEL NV en op de participaties in de geassocieerde vennootschappen (Aldea Group NV voor 27,1% en de participaties in de zes vennootschappen die milieuvriendelijke zorgcampussen ontwikkelen in de Duitse deelstaat Noordrijn-Westfalen). De rubriek 'Minderheidsbelangen' komt van zeven dochtervennootschappen (tegenover zes voorheen, ten gevolge van de consolidatie van SCI Foncière CRF – zie sectie 4.2) en de door de dochtervennootschap Cofinimur I NV uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (distributienet MAAF/GMF in Frankrijk). Ze varieerde onder invloed van de gedeeltelijke terugbetaling van hogergenoemde obligaties terugbetaalbaar in aandelen (naar aanleiding van de talrijke verkopen van verzekeringskantoren in Frankrijk) en hogergenoemde consolidatie.

9. Geconsolideerde portefeuille op 30.09.2023

EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE		
<i>Uittreksel uit het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers, CBRE, Colliers en Catella op basis van de investeringswaarde</i>		
(x 1.000.000 EUR)	30.09.2023	31.12.2022
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	6.655,5	6.491,8
Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop	-410,7	-463,2
Totaal van de operationele gebouwen	6.244,7	6.028,6
Contractuele huren	357,0	335,8
Brutorendement op de operationele gebouwen	5,7%	5,6%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de waarderingsdatum	362,4	340,3
Brutorendement bij 100% verhuuring van de portefeuille	5,8%	5,6%
Bezettingsgraad van de operationele gebouwen²	98,5%	98,7%

Op 30.09.2023 omvat de rubriek 'Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop' hoofdzakelijk:

- de kantoorgebouwen in herontwikkeling, waaronder Montoyer 10, Wet 85, Wet 89 (Brussel CBD), en Stationsstraat 110 in Mechelen;
- de projectontwikkelingen in zorgvastgoed in België, Frankrijk, Nederland, Spanje en Finland;
- evenals de activa bestemd voor verkoop.

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

² Berekend op basis van de huurinkomsten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

Verdeling van de geconsolideerde portefeuille op 30.09.2023

De reële waarde van de volledige portefeuille hierna (6.346 miljoen EUR) is coherent met de 'reële waarde van de geconsolideerde vastgoedbeleggingen (vaste activa bestemd voor verkoop inbegrepen)' zoals vermeld in het persbericht van 04.10.2023 (die 'circa 6.340 miljoen EUR' was). Dit geldt eveneens voor de variatie in de reële waarde bij ongewijzigde portefeuille voor het 3e kwartaal van 2023.

In onderstaande tabel moet voor elke rij de 'variatie in de periode' (4e kolom) gelezen worden in combinatie met het 'bedrag' (2e kolom) van de reële waarde. De drie vetgedrukte subtotalen en het rode totaal zijn gewogen gemiddelden voor de eerste drie kwartalen van het boekjaar. Zij omvatten de variatie in de reële waarde bij ongewijzigde portefeuille van -0,7% voor het 3e kwartaal van 2023, vermeld in het persbericht van 04.10.2023.

Sector	Reële waarde			Nettohuur- resultaat (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	4.686.498	73,8%	-1,2%	180.694	174.031	71,5%
België	1.705.769	26,9%	-1,0%	70.459	69.979	28,7%
Frankrijk	666.330	10,5%	-0,8%	23.840	23.262	9,6%
Nederland	502.155	7,9%	0,7%	22.406	20.480	8,4%
Duitsland	912.460	14,4%	-3,5%	34.079	32.447	13,3%
Spanje	359.859	5,7%	-2,9%	29.910	27.864	11,4%
Finland	151.600	2,4%	1,6%			
Ierland	101.980	1,6%	1,3%			
Italië	216.230	3,4%	-0,7%			
Verenigd Koninkrijk	70.115	1,1%	2,2%			
Kantoren	1.196.006	18,8%	-3,9%	52.129	45.312	18,6%
Brussel CBD	763.280	12,0%	-3,8%	27.540	24.933	10,2%
Brussel gedecentraliseerd	232.065	3,7%	-1,7%	13.860	11.382	4,7%
Brussel periferie	56.962	0,9%	-3,4%	4.053	3.112	1,3%
Overige regio's	143.698	2,3%	-7,6%	6.676	5.885	2,4%
Vastgoed van distributienetten²	463.491	7,3%	0,2%	25.367	24.160	9,9%
TOTALE PORTEFEUILLE	6.345.995	100,0%	-1,7%	258.190	243.503	100,0%

¹ Exclusief initieel effect van de variaties in de perimeter.

² Het aandeel van 7,3% van het vastgoed van distributienetten is als volgt opgesplitst: Pubstone – België 4,6%, Pubstone – Nederland 2,2%, Cofinimur I 0,03% en Overige – België 0,5%.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

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	5,7%	5,5%	5,2%	6,4%	6,8%	5,8%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,7%	5,1%	4,9%	5,3%	6,4%	5,4%

10. Vooruitzichten 2023

10.1. Investeringsprogramma

Rekening houdend met de voortgang van de lopende dossiers blijft het op 17.02.2023 gepubliceerde netto-investeringsbudget voor 2023 (in het financieel jaarverslag nader uitgewerkt, namelijk 300 miljoen EUR aan bruto-investeringen en 300 miljoen EUR aan desinvesteringen, waardoor deze netto-investeringen een neutraal effect hebben op de schuldgraad), en bevestigd in het kwartaalpersbericht van 28.04.2023, de doelstelling (rekening houdend met de risico's en onzekerheden opgenomen in sectie 13 hierna), investeringen via inbreng in natura (die de schuldgraad gunstig beïnvloeden) niet inbegrepen.

De tabel op de volgende twee bladzijden geeft een detail van de lopende projectontwikkelingen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

Project	Type (werken)	Aantal bedden	Oppervlakte (in m ²)	Voorziena datum	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 30.09.2023	Totaal investeringen vóór 31.12.2023	Totaal investeringen na 2023
		(na werken)			(x 1.000.000 EUR)			
Lopende projectontwikkelingen								
Zorgvastgoed								
België								
Genepiën	Bouw van een woonzorgcentrum	112	6.000	T4 2024	19	13	1	5
Juprelle	Bouw van een woonzorgcentrum	119	7.000	T1 2024	19	15	3	1
Marche-en-Famenne	Renovatie en uitbreiding van een woonzorgcentrum	120	7.600	T4 2024	8	7	1	1
Frankrijk								
Fontainebleau	Herontwikkeling van een woonzorgcentrum	100 ¹	6.500	T2 2024	17	15	1	1
Nederland								
Vlijmen	Bouw van een woonzorgcentrum	30	2.100	T1.2025	9	3	1	5
Hoogerheide	Bouw van een woonzorgcentrum	138	7.400	T1 2024	26	24	2	0
Spanje								
Palma de Mallorca (Balearen)	Bouw van een woonzorgcentrum	157	7.000	T3 2025	16	11	3	2
Alicante (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	7.300	T2 2024	14	14	0	1
Oviedo (Asturië)	Bouw van een woonzorgcentrum	144	6.500	T3 2024	12	8	3	1
Elche (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.000	T1 2024	8	8	0	1
Castellón de la Plana (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	136	5.900	T3 2024	12	9	2	1
Córdoba (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	162	7.300	T4 2024	15	7	5	3
Murcia (Murcia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.700	T2 2024	14	14	0	0
Tomares (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	8.400	T3 2024	13	7	4	1
Ourense (Galicië)	Bouw van een woonzorgcentrum	116	5.200	T3 2024	23	9	6	9
Santa Cruz de Tenerife (Canarische Eilanden)	Bouw van een woonzorgcentrum	124	5.700	T2 2025				
Maracena (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	9.100	T2 2025	13	3	6	4
Dos Hermanas (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	135	7.700	T2 2025	12	3	3	6
Valladolid (Valladolid)	Bouw van een woonzorgcentrum	160	8.100	T2 2025	14	3	3	9

¹ Komt overeen met 90 bedden en 10 plaatsen in dagopvang

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

Project	Type (werken)	Aantal bedden	Oppervlakte (in m ²)	Voorziena datum	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 30.09.2023	Totaal investering en vóór 31.12.2023	Totaal investeringen na 2023
		(na werken)			(x 1.000.000 EUR)			
Finland								
Rovaniemi	Bouw van een woonzorgcentrum	56	3.500	T2 2024	9	5	2	3
Kantoren								
België								
Montoyer 10 (Brussel)	Herontwikkeling		6.000	T1 2024	18	11	5	2
Stationsstraat 110 (Mechelen)	Renovatie		15.000	T4 2024	36	18	4	14
Subtotaal vastgoedbeleggingen					328	209	51	68
Zorgvastgoed								
Duitsland								
Noordrijn-Westfalen	Ontwikkeling van 6 milieuvriendelijke zorgcampussen	740	66.000	2023-2025	187	12	1	174
Spanje								
Vicálvaro (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	132	5.500	T1 2024	11	4	3	4
Jaén (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	160	6.700	T1 2024	10	7	2	2
Totaal vastgoedbeleggingen, financiële vaste activa, vorderingen financiële leasing en geassocieerde vennootschappen					536	232	56	248

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

10.2. Nettoresultaat van de kernactiviteiten en dividend per aandeel

Rekening houdend met de voortgang van de lopende dossiers blijft het op 17.02.2023 gepubliceerd en op 28.04.2023 bevestigd netto-investeringsbudget voor 2023 (in het financieel jaarverslag nader uitgewerkt, namelijk 300 miljoen EUR aan bruto-investeringen en 300 miljoen EUR aan desinvesteringen, waardoor deze netto-investeringen een neutraal effect hebben op de schuldgraad) de doelstelling. Op basis van de momenteel beschikbare informatie en bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, herziet Cofinimmo haar prognose van een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep naar 6,95 EUR per aandeel voor het boekjaar 2023 (tegenover 6,85 EUR per aandeel voorheen¹), rekening houdend met de verwaterende effecten prorata temporis van de kapitaalverhogingen van 2022 en 2023 (ongeveer 0,39 EUR per aandeel) en de in 2022 gerealiseerde en in 2023 gebudgetteerde desinvesteringen (ongeveer 0,28 EUR per aandeel). De noemer voor de berekening van het resultaat per aandeel verwacht op het einde van het boekjaar is 34.061.314 (tegenover 33.427.830 voorheen voorzien). De prognose van het brutodividend van 6,20 EUR per aandeel (hetzij een geconsolideerde pay-out ratio van 89%) voor het boekjaar 2023, betaalbaar in 2024, wat stabiel is ten opzichte van 2022 kan bijgevolg worden bevestigd.

Deze prognoses worden verstrekt onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden die hierna worden beschreven (zie sectie 13). Sectie 7 omvat informatie over de in 2023 verwachte terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren.

¹ Zie persbericht van 04.10.2023 met betrekking tot de ABB van oktober 2023.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

11. Environment, Social en Governance (ESG)

11.1. Initiatieven die inspelen op de klimaatverandering

De initiatieven in verband met de klimaatverandering zijn vermeld op bladzijde 118 van het universeel registratiedocument 2022, dat op 06.04.2023 werd gepubliceerd.

11.2. Referenties, ratings en certificaten

- Op 06.09.2023 verkreeg Cofinimmo voor het tiende jaar op rij het label EPRA Best Practices Recommendations Gold Award voor haar financieel jaarverslag 2022 en het label EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Gold Award voor haar ESG-verslag 2022;
- Op 16.09.2023 werd de S&P Global CSA van Cofinimmo bevestigd op 54/100 voor 2023. Dit geeft een verbetering met 32 punten tijdens de laatste vier jaar weer. Cofinimmo staat in het 91e percentiel van de REITS. De CSA score focust op duurzaamheidscriteria die specifiek zijn voor de sector en die financieel belangrijk zijn;
- Op 02.10.2023 bevestigde GRESB dat de 'standing investment score GRESB Real Estate Assessment' van Cofinimmo voor 2023 verbeterd was en thans 77/100 bedraagt. Voor het zevende jaar op rij heeft Cofinimmo een GRESB Green Star rating verkregen, achtereenvolgens overgaand van 1 naar 3 sterren;
- Op 15.10.2023 werd de door Sustainalytics toegekende rating geüpdatet: deze verbeterde van 12,0 naar 11,1. Cofinimmo heeft volgens Sustainalytics een laag risico op aanzienlijke financiële gevolgen door milieu-, sociale en governancefactoren;
- Op 11.10.2023 bevestigde CDP dat de openbare antwoorden voor 2023 beschikbaar zijn op hun website. De CDP scores voor 2023 zullen begin 2024 gepubliceerd worden;
- In juli 2023 verkregen twee kantoorgebouwen in Brussel een BREEAM In-Use certificaat, het eerste van niveau Good en het tweede van niveau Very Good. In augustus 2023 verkreeg een woonzorgcentrum in Spanje een BREEAM in-Use niveau Excellent-certificaat. Daarnaast heeft ook het woonzorgcentrum, gebouwd in Tarragona (Catalonië, Spanje) en dit kwartaal opgeleverd, in november 2022 een BREEAM New Construction Excellent-certificaat verkregen. Tot nu toe verkregen 12 sites van Cofinimmo een BREEAM of HQE Good tot Excellent-certificaat en 12 sites een BREEAM In-Use Good tot Excellent-certificaat. Tot nu toe hebben 37 gebouwen ooit een BREEAM- (of soortgelijk) certificaat verkregen.

11.3. Ontwikkelingen in de situatie van sommige zorguitbaters

Ter herinnering: in Frankrijk hebben de onderzoeken in woonzorgcentra van zorguitbater Orpea in het voorjaar van 2022 geleid tot de publicatie van verschillende uitvoerige verslagen, zowel door de bevoegde autoriteiten als door de betrokken zorguitbater. Sinds de zomer van 2022 zijn corrigerende maatregelen met betrekking tot de werking van de onderneming en krachtige beslissingen op het niveau van het bestuur – zoals de benoeming van een bijna volledig hervormd uitvoerend comité en nieuwe bestuurders – doorgevoerd. Deze maatregelen hebben geleid tot een reorganisatieplan 'Orpea verandert met en voor u' ('Orpea change avec vous et pour vous').

De opstart van een minnelijke schikkingsprocedure¹ leidde op 01.02.2023 tot een principeakkoord – dat op 14.02.2023 werd bevestigd met de ondertekening van een lock-upovereenkomst waarbij ongeveer 51% van de schuldeisers zich aansloten – over de herstructurering van de financiële schuld van Orpea, het verkrijgen van nieuwe financiële middelen en de aanpassing van haar convenanten binnen een stabiel en rechtszeker kader. Dit akkoord voorziet een meerderheidsbelang van de Franse Staat, via de 'Caisse des dépôts et consignations' (CDC), en de omzetting van een deel van de schuld van Orpea in kapitaal. Op 28.06.2023 werd het ontwerp van het versnelde vrijwaringsplan ter stemming voorgelegd aan de belanghebbende partijen

¹ Zie persberichten van Orpea van 26.10.2022, 15.11.2022, 01.02.2023, 13.02.2023, 14.02.2023, 08.03.2023, 13.03.2023, 24.03.2023, 28.06.2023, 13.07.2023, 24.07.2023, 26.07.2023 en 11.10.2023.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

(schuldeisers en aandeelhouders). De meerderheid keurde het plan dat met name de omzetting voorziet van 3,8 miljard EUR aan niet gedekte schulden van schuldeisers in aandelen, goed. Op 24.07.2023 verklaarde de Rechtbank van Nanterre dit plan geldig. Orpea zou drie kapitaalverhogingen tussen het 4e kwartaal van 2023 en het 1e kwartaal van 2024 doorvoeren, waardoor het de uitvoering van haar reorganisatiestrategie zou kunnen verderzetten ten gunste van haar werknemers, bewoners en hun families. Anderzijds heeft Orpea op 11.10.2023 haar resultaten van het 1e halfjaar van 2023 gepubliceerd: enkele van de belangrijkste elementen zijn een omzettingstijging van +10,7% ten opzichte van het 1e halfjaar van 2022, een verbeterde bezettingsgraad, een nettoresultaat van -371 miljoen EUR en een kasstroom die in lijn is met de prognoses.

Bovendien heeft Orpea België beslist om haar activiteiten in België te herstructureren. In dit kader zet Cofinimmo de dialoog met Orpea voort om constructieve oplossingen te vinden met betrekking tot haar sites die door Orpea worden uitgebaat.

Ter herinnering: op 30.09.2023 vertegenwoordigt Orpea 6% van de huurgelden van Cofinimmo (België 2,5%, Frankrijk 1,4%).

In Duitsland werd Cofinimmo tijdens het 1e kwartaal van 2023 ingelicht over de faillissementsaanvraag van drie privézorguitbaters van woonzorgcentra: Curata, Convivo en Novent. De blootstelling van Cofinimmo als eigenaar aan deze uitbaters is zeer beperkt (respectievelijk minder dan 0,2% van de contractuele huurgelden voor Convivo en Novent en minder dan 1% van de contractuele huurgelden voor Curata). Intussen heeft de bevoegde rechtbank van Berlijn de opheffing van de faillissementsprocedure van Curata met ingang op 30.09.2023 goedgekeurd. Dit betekent dat de nieuwe overeenkomsten afgesloten met de Curata groep (tegen voorwaarden die in de lijn zijn met de prognoses) thans als definitief kunnen beschouwd worden waardoor drie van de vier sites die eigendom zijn van Cofinimmo en aan de Curata-groep worden verhuurd, verder kunnen uitgebaat worden. Wat Convivo en Novent betreft, zet Cofinimmo constructieve gesprekken voort om op haar niveau bij te dragen tot een oplossing voor de twee betrokken sites, en dit in het belang van alle bewoners en hun families.

12. Corporate governance

12.1. 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 ontvangen op 10.10.2023. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float thans 100%.

Vennootschap	%
BlackRock, Inc.	6,69%
Cofinimmo groep	0,06%
Overige < 5%	93,25%
TOTAAL	100,00%

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

13. 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 2022, gepubliceerd op 06.04.2023, relevant blijven voor het boekjaar 2023.

Anderzijds:

- Het verslag van bepaalde onafhankelijke waarderingsdeskundigen bevat een toelichting over de marktomstandigheden (waaronder de situatie in Oekraïne, de huidige volatiliteit van de markten, de globale economie en/of de activiteit op de vastgoedmarkt);
- Informatie met betrekking tot de ontwikkelingen in de situatie van sommige zorguitbaters werd geleverd in sectie 11.3 hiervoor.
- Tijdens het 4e kwartaal kreeg Superstone, de Nederlandse dochtervennootschap van Cofinimmo, de bevestiging van haar 'FBI'-statuut voor het boekjaar 2021 (zie risicofactor 'F.3.3' op bladzijde 9 van het universeel registratiedocument 2022).
- Het op 09.11.2021 ondertekende verdrag tussen België en Frankrijk ter voorkoming van dubbele belasting werd nog steeds niet bekrachtigd door alle bevoegde autoriteiten (zie risicofactor 'F.3.4' op bladzijde 9 van het universeel registratiedocument 2022). Deze bekrachtiging zou nog voor het einde van het boekjaar 2023 kunnen plaatsvinden.
- Bijgevolg zullen de voorzieningen voor deze laatste twee elementen aangepast worden in het kader van de jaarlijkse afsluiting van 2023.

14. Agenda van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2023	23.02.2024 (vóór beurs)
Publicatie van het universeel registratiedocument 2023 met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag	05.04.2024 (avant bourse)
Kwartaalinformatie: resultaten op 31.03.2024	26.04.2024 (vóór beurs)
Gewone algemene vergadering voor 2023	08.05.2024
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30.06.2024	26.07.2024 (vóór beurs)
Kwartaalinformatie: resultaten op 30.09.2024	25.10.2024 (vóór beurs)
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2024	21.02.2025 (vóór beurs)

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

15. Bijlage: Globaal geconsolideerd resultaat – Schema koninklijk besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)

A. NETTORESULTAAT	30.09.2023	30.09.2022
Huurinkomsten	257.160	235.650
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	1.238	5.208
Met verhuur verbonden kosten	-208	-18
Nettohuurresultaat	258.190	240.841
Recuperatie van vastgoedkosten	315	547
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	41.128	38.655
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	-484	-686
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-46.731	-42.675
Vastgoedresultaat	252.417	236.681
Technische kosten	-1.521	-3.192
Commerciële kosten	-4.326	-3.316
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-3.067	-3.075
Beheerkosten vastgoed	-25.142	-23.792
Vastgoedkosten	-34.056	-33.374
Operationeel vastgoedresultaat	218.361	203.306
Algemene kosten van de vennootschap	-10.775	-10.197
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	207.586	193.110
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-4.715	2.098
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-113.461	115.735
Ander resultaat op de portefeuille	-5.301	-24.708
Operationeel resultaat	84.108	286.234
Financiële inkomsten	9.276	8.371
Netto-interestkosten	-30.324	-23.722
Andere financiële kosten	-931	-1.072
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-8.884	210.801
Financieel resultaat	-30.863	194.378
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-5.668	1.773
Resultaat vóór belastingen	47.577	482.385
Vennootschapsbelasting	-8.078	-7.641
Exit taks	590	0
Belastingen	-7.488	-7.641
Nettoresultaat	40.089	474.744
Minderheidsbelangen	-1.558	-1.825
Nettoresultaat – aandeel groep	38.530	472.918
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	177.132	168.767
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	-8.857	211.412
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-129.744	92.739

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 7:30 CET

B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN DE RESULTATENREKENING	30.09.2023	30.09.2022
Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Impact van de in het resultaat gerecycleerde afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is geëindigd	0	0
Converteerbare obligaties	0	0
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten	540	-1.100
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in resultatenrekening	540	-1.100
Minderheidsbelangen	0	0
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel groep	540	-1.100

C. GLOBAAL RESULTAAT	30.09.2023	30.09.2022
Globaal resultaat	40.629	473.644
Minderheidsbelangen	-1.558	-1.825
Globaal resultaat – aandeel groep	39.071	471.819

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 27.10.2023, 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 bijna 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 6,3 miljard EUR. Met aandacht voor maatschappelijke evoluties, heeft Cofinimmo de missie om hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen ter beschikking te stellen van haar partners-huurders, waar de gebruikers rechtstreeks voordeel uit halen. *'Caring, Living and Working – Together in Real Estate'* is de uitdrukking van deze missie. Dankzij haar expertise heeft Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille van ongeveer 4,7 miljard EUR opgebouwd in Europa.

Als onafhankelijke vennootschap die de striktste normen inzake corporate governance en duurzaamheid toepast, biedt Cofinimmo diensten aan haar huurders aan en beheert zij haar portefeuille via een team van ongeveer 160 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:

