

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

Jaarresultaten 2020

Resultaten van Cofinimmo (Euronext Brussels: COFB) in overeenstemming met de prognoses die in november laatstleden werden gepreciseerd:

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel van de groep: 181 miljoen EUR (166 miljoen EUR op 31.12.2019), een stijging van 9%, of 6,85 EUR per aandeel (6,81 EUR per aandeel op 31.12.2019)
- Brutodividend voor het boekjaar 2020, betaalbaar in 2021: 5,80 EUR per aandeel, een stijging ten opzichte van 2019

Investerings in zorgvastgoed sinds 01.01.2020:

- 579 miljoen EUR aan investeringen in zorgvastgoed
- Met 2,9 miljard EUR vertegenwoordigt het zorgvastgoed 59% van de portefeuille die 4,9 miljard EUR bereikt op 31.12.2020
- Eerste investering in Finland (in november 2020) en in Ierland (in januari 2021)

Heroriëntering van de kantorenportefeuille in lijn met de strategie:

- Verwerving van twee kantoorgebouwen in het Central Business District van Brussel (CBD) voor ongeveer 140 miljoen EUR en voorlopige oplevering van het Quartz kantoorgebouw
- Oprichting van een filiaal voor de kantorenportefeuille begin februari 2021, waardoor de mogelijkheid wordt geboden om het kapitaal ervan open te stellen voor toekomstige investeerders

ESG

- Oplevering van meerdere werven die bijdragen tot de verminderingdoelstelling van de energie-intensiteit van de portefeuille tegen 2030 met 30%
- Hernieuwing van het ISO 14001-milieucertificaat
- 'EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations' voor het 7e jaar op rij
- Steun aan initiatieven in de strijd tegen de coronaviruspandemie en haar impact in de zorgsector

Sterke operationele prestaties:

- Stijging van de brutohuurinkomsten met 8,5% over de laatste 12 maanden (hetzij 1,4% bij ongewijzigde samenstelling)
- Hoge bezettingsgraad: 97,4% (97,0% op 31.12.2019)
- Bijzonder lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 12 jaar

Doeltreffend beheer van de financiële structuur:

- Kapitaalverhogingen voor een totaal van bijna 143 miljoen EUR (inbrengen in natura en keuzedividend)
- Uitgifte van een eerste duurzame benchmarkobligatie (500 miljoen EUR, de vraag overschreed zes maal het volume)
- 532 miljoen EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen (op 31.12.2020) na afdekking van het uitgegeven handelspapier
- Verminderde gemiddelde schuldenlast: 1,3% (1,4% op 31.12.2019)
- Schuldratio: 46,1% (41,0% op 31.12.2019)
- Rating BBB/A-2

Vooruitzichten voor 2021:

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep: 7,00 EUR/aandeel, rekening houdend met een bruto investeringsbudget van ongeveer 333 miljoen EUR voor 2021
- Brutodividend voor het boekjaar 2021, betaalbaar in 2022: 6,00 EUR/aandeel, een stijging ten opzichte van 2020

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo: *“De pandemie die de wereld sinds een jaar doormaakt, heeft het maatschappelijk belang van de gezondheidssector duidelijk gemaakt. Via talrijke projectontwikkelingen neemt Cofinimmo actief deel aan de uitbreiding en de vernieuwing van het vastgoedpark gewijd aan de gezondheid in Europa. Op het vlak van financiering heeft Cofinimmo zich onderscheiden met de uitgifte van een eerste duurzame benchmarkobligatie waarmee ze aantoonde dat duurzame investering en duurzame financiering een prioriteit zijn voor de groep. In deze context waren de resultaten van Cofinimmo, ondanks de gezondheidssituatie, sterk en de investeringsactiviteit zeer krachtig, onder meer in twee nieuwe landen (Finland en Ierland). Met 733 miljoen EUR aan investeringen tijdens het boekjaar, dankzij de inspanningen van haar teams, heeft Cofinimmo het budget van 375 miljoen EUR aan vooropgestelde investeringen voor 2020 ruimschoots overschreden. Haar activa vertegenwoordigen nu meer dan 5 miljard EUR. De lopende projectontwikkelingen vertegenwoordigen een tegen 2023 te realiseren budget van bijna 450 miljoen EUR.”*

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

1.	Samenvatting van de activiteiten sinds 01.01.2020	5
2.	Geconsolideerde kerncijfers.....	7
2.1.	Algemene gegevens	7
2.2.	Gegevens per aandeel	8
2.3.	Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel	9
3.	Evolutie van de portefeuille	9
4.	Voornaamste gebeurtenissen 2020	11
4.1.	Zorgvastgoed in België.....	11
4.2.	Zorgvastgoed in Frankrijk	15
4.3.	Zorgvastgoed in Nederland.....	17
4.4.	Zorgvastgoed in Duitsland	20
4.5.	Zorgvastgoed in Spanje.....	25
4.6.	Zorgvastgoed in Finland.....	29
4.7.	Vastgoed van distributienetten	31
4.8.	Kantoren	32
4.9.	Publiek-Private Samenwerkingen	36
5.	Gebeurtenissen na 31.12.2020	37
5.1.	Zorgvastgoed in België.....	37
5.2.	Zorgvastgoed in Frankrijk	38
5.3.	Zorgvastgoed in Finland.....	39
5.4.	Zorgvastgoed in Ierland	41
5.5.	Kantoren	43
6.	Operationele resultaten	44
6.1.	Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten).....	44
6.2.	Belangrijkste huurders.....	44
6.3.	Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten	45
6.4.	Looptijd van de portefeuille.....	45
6.5.	Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	46
7.	Beheer van de financiële middelen	47
7.1.	Financieringsactiviteiten in 2020	47
7.2.	Structuur van de schuld	50
7.3.	Liquide middelen	51
7.4.	Geconsolideerde schuldgraad	52
7.5.	Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	52
7.6.	Gemiddelde rentevoet en renteafdekking	53
7.7.	Financiële rating	53
7.8.	Vervreemding van eigen aandelen	53
8.	Environment, Social and Governance (ESG).....	55
8.1.	Belgian Alliance for Climate Action.....	55
8.2.	Duurzaam financieringskader	55
8.3.	Duurzame portefeuille en interne organisatie.....	56
8.4.	Referenties, ratings en certificaten.....	56
8.5.	Initiatieven naar aanleiding van het coronavirus COVID-19	58
9.	Samenvatting van de geconsolideerde resultaten en rekeningen op 31.12.2020	59
9.1.	Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1.000 EUR).....	60
9.2.	Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)	63
10.	Geconsolideerde portefeuille.....	64
11.	Vooruitzichten 2021.....	67
11.1.	Investeringsprogramma.....	67
11.2.	Samenstelling van de portefeuille en vooruitzichten betreffende de roerende voorheffing	69
11.3.	Nettoresultaat van de kernactiviteiten en dividend per aandeel	70
12.	Informatie betreffende de aandelen en obligaties	70
12.1.	Beursprestatie	70
12.2.	Dividend van het boekjaar 2020	72
12.3.	Aandeelhouderstructuur op 31.12.2020	72
13.	Corporate governance.....	72
13.1.	Buitengewone algemene vergadering van 15.01.2020	73

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

13.2.	Algemene vergadering van 13.05.2020	73
13.3.	Buitengewone algemene vergadering van 25.08.2020	74
14.	Belangrijkste risico's en onzekerheden	74
15.	Agenda 2021 van de aandeelhouder.....	76

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

1. Samenvatting van de activiteiten sinds 01.01.2020

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

De pandemie die de wereld sinds een jaar doormaakt, heeft het belang van de gezondheidssector voor elkeen van ons aangetoond. Via haar investeringen neemt Cofinimmo in zeven landen actief deel aan het beheer, het behoud, de uitbreiding en de vernieuwing van het vastgoedpark gewijd aan de gezondheid.

In 2020 heeft Cofinimmo talrijke investeringen gedaan in verschillende subsectoren van het zorgvastgoed in België, Frankrijk, Duitsland, Nederland, Spanje en Finland. Daarnaast werden drie bouw-, uitbreidings- of renovatieprojecten opgeleverd in Nederland en Duitsland. Dankzij die verrichtingen vertegenwoordigen de activa in de gezondheidszorg (2,9 miljard EUR, 21% meer dan op 31.12.2019) 59% van de portefeuille van de groep, die 4,9 miljard EUR bedraagt (een groei van 15%). Tegelijkertijd heeft de groep overeenkomsten gesloten voor nieuwe projectontwikkelingen van innoverende vooraf verhuurde sites, onder meer in Duitsland, voor een bedrag van ongeveer 250 miljoen EUR. Tenslotte heeft Cofinimmo zich verbonden met Aldea Group in België en het Franse Rode Kruis via participaties voor een gecumuleerd bedrag van 66 miljoen EUR. Dit alles betekende een nieuwe versnelling (na die van 2018 en 2019) van de groei van de groep in het zorgvastgoed, waarin de groep in één jaar tijd 579 miljoen EUR heeft geïnvesteerd. Dit volume vertegenwoordigt bijna zes keer het gemiddelde bedrag van de boekjaren vóór 2018. De investeringen in 2021 zijn reeds aanzienlijk, met name dankzij de intrede van de groep in Ierland.

In de kantorensector zet Cofinimmo haar strategie verder. Deze bestaat uit het heroriënteren van de portefeuille tussen de verschillende subsectoren ten voordele van hoogkwalitatieve gebouwen in het Central Business District van Brussel (CBD). De ingebruikname van het Quartz-gebouw en de opname in de perimeter van de groep van het volledig gerenoveerde Troon 100-gebouw en van een voorbeeldgebouw op de 'Tour & Taxis'-site hebben de positie van Cofinimmo in het CBD, dat nu meer dan de helft van de kantorenportefeuille vertegenwoordigt, aanzienlijk versterkt. Op 03.02.2021 kondigde de groep eveneens de oprichting aan van een filiaal voor zijn kantorenportefeuille. De beslissing maakt het ook mogelijk om op het geschikte ogenblik het kapitaal van het filiaal open te stellen voor toekomstige investeerders die kunnen gebruikmaken van de expertise van Cofinimmo, terwijl de moedermaatschappij de controle zou behouden.

Met investeringen van 733 miljoen EUR in de loop van het boekjaar (waarvan 589 miljoen EUR in activa in uitbating en 143 miljoen EUR in activa in aanbouw of in renovatie) heeft Cofinimmo het budget van 375 miljoen EUR aan investeringen (waarvan 277 miljoen EUR in activa in uitbating en 98 miljoen EUR voor activa in aanbouw of in renovatie) die voor 2020 voorzien waren ruimschoots overschreden. Haar activa vertegenwoordigen voortaan meer dan 5 miljard EUR. De lopende projectontwikkelingen vertegenwoordigen een tegen 2023 te realiseren budget van bijna 450 miljoen EUR.

In het kader van het ESG-beleid dat de Groep al meer dan 10 jaar voert en dat een permanente prioriteit is, heeft Cofinimmo verschillende schenkingen gedaan ter ondersteuning van een reeks initiatieven die gericht zijn op de bestrijding van de coronaviruspandemie en de gevolgen ervan in de gezondheidssector, meer bepaald in woonzorgcentra en ziekenhuizen. Daarnaast werden de talrijke inspanningen van de groep inzake ESG voor het zevende jaar op rij beloond met een nieuwe 'EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations' en met de hernieuwing van de ISO 14001-milieucertificering. De oplevering van meerdere werven heeft bijgedragen tot een vermindering van de energie-intensiteit van de portefeuille, overeenkomstig de doelstelling van een vermindering met 30% tegen 2030. Op het vlak van financiering heeft Cofinimmo zich onderscheiden door de uitgifte van een eerste duurzame benchmarkobligatie (500 miljoen EUR op tien jaar, zes maal overschreden). Dit toont aan hoezeer duurzame investering en duurzame financiering een prioriteit zijn voor de groep en voor de investeerders.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

Meerdere operaties hebben de balansstructuur verder verbeterd en de gemiddelde resterende looptijd van geleend kapitaal verlengd. Naast de hiervoor vermelde obligatie-uitgifte heeft Cofinimmo op de kapitaalmarkt kapitaalverhogingen gerealiseerd (via inbrengen in natura en keuzedividend) voor een totaalbedrag van bijna 143 miljoen EUR. Op 31.12.2020 beschikte Cofinimmo over 532 miljoen EUR liquide middelen op haar kredietlijnen, na afdekking van de uitgiften van handelspapier.

Dankzij de dynamiek van de groep op het vlak van investeringen en financiering (afnemende gemiddelde rentevoet tot 1,3%) en het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille (bezettingsgraad van 97,4%, stijging van de brutohuurinkomsten met 1,4% bij een ongewijzigde samenstelling, operationele marge van 82,5%), werd op 31.12.2020 een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep van 181 miljoen EUR gerealiseerd, in overeenstemming met de prognoses van november jl¹ (in vergelijking met 166 miljoen EUR gerealiseerd op 31.12.2019) voornamelijk dankzij de effecten op de perimeter van de verwervingen en de vermindering van de operationele kosten verbonden aan de verkochte kantoorgebouwen. Dit resultaat omvat de steun (aangekondigd sinds april jl.) aan bovenvermelde initiatieven in de strijd tegen de coronaviruspandemie en haar impact in de zorgsector. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep bedraagt 6,85 EUR per aandeel (in overeenstemming met de prognoses, in vergelijking met 6,81 EUR op 31.12.2019) en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2019 en juni 2020

Het nettoresultaat - aandeel groep bereikte 119 miljoen EUR (4,50 EUR per aandeel) op 31.12.2020, tegenover 205 miljoen EUR (8,37 EUR per aandeel) op 31.12.2019. Dit verschil is voornamelijk te wijten aan de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep en de waardevariëaties (vastgoedbeleggingen, afdekkingsinstrumenten, goodwill, t.t.z. non-cash variaties) tussen 31.12.2019 en 31.12.2020.

Met een schuldgraad van 46,1% op 31.12.2020 vertoont de geconsolideerde balans van Cofinimmo (waarvan de rating BBB/A-2 in april jl. werd bevestigd) een sterke solvabiliteit (informatie over de risico's en onzekerheden ten gevolge van het coronavirus COVID-19 wordt in sectie 14 opgenomen).

Deze resultaten bevestigen dat de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 12.05.2021 zal voorstellen om voor het boekjaar 2020 een brutodividend van 5,80 EUR per aandeel uit te keren, betaalbaar in mei 2021.

Behoudens onvoorziene gebeurtenissen bedraagt het verwachte nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep voor het boekjaar 2021 7,00 EUR per aandeel, en het verwachte brutodividend in 2022 6,00 EUR per aandeel, rekening houdend met een bruto-investeringsbudget dat voor 2021 op 333 miljoen EUR wordt geraamd.

¹ Zie ook het persbericht van 19.11.2020.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

2. Geconsolideerde kerncijfers

2.1. Algemene gegevens

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2020	31.12.2019
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	4.869	4.247
(x 1.000 EUR)	31.12.2020	31.12.2019
Vastgoedresultaat	255.956	234.615
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	211.112	193.829
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep	181.457	166.498
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	-21.906	-24.184
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	-40.330	62.301
Nettoresultaat – aandeel Groep	119.222	204.615
Operationele marge*	82,5%	82,6%
	31.12.2020	31.12.2019
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* ¹	0,98%	0,97%
Gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten ² (in jaren)	12	12
Bezettingsgraad ³	97,4%	97,0%
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁴	5,9%	6,2%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁵	5,6%	5,8%
Schuldgraad ⁶	46,1%	41,0%
Gemiddelde schuldenlast ⁷	1,3%	1,4%
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	5	4

De alternatieve prestatie maatstaven (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 huren (uitgezonderd projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop) en, voor leegstaande ruimten, van de door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen geschatte huurwaarde.
⁴ Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille (transactiekosten niet afgetrokken), exclusief projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop.
⁵ Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand en verminderd met de rechtstreekse kosten, gedeeld door de waarde van de portefeuille inclusief notariële kosten en registratierechten, exclusief projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop.
⁶ Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving: (Financiële en andere schulden / Totaal der activa).
⁷ Bankmarges inbegrepen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

2.2. Gegevens per aandeel

(in EUR)	31.12.2020	31.12.2019
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*	6,85	6,81
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	-0,83	-0,99
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	-1,52	2,55
Nettoresultaat - aandeel Groep*	4,50	8,37

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	31.12.2020	31.12.2019
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2019*	95,30	89,42
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2019*	101,18	94,30

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	31.12.2020	31.12.2019
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2019	95,22	89,32
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2019	101,10	94,11

De in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA), en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties werden niet opgenomen in de berekening van het verwaterd netto-actief per aandeel op 31.12.2019 en op 31.12.2020 aangezien ze een winstbevorderende impact zouden hebben gehad. Daarentegen werden 22.875 eigen aandelen van het *stock option plan* opgenomen bij de berekening van hogervermelde indicator in 2020 (tegenover 27.345 in 2019) aangezien ze een verwaterende impact hebben.

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

² Investeringswaarde: vóór aftrek van de transactiekosten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

2.3. Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel¹

(in EUR per aandeel)	31.12.2020	31.12.2019
EPRA Resultaat*	6,85	6,81
EPRA verwaterd resultaat*	6,85	6,80
(in EUR per aandeel)	31.12.2020	31.12.2019
EPRA Netto-Actiefwaarde (NAW)*	102,22	100,69
EPRA Aangepaste NAW (NNNAW)*	97,74	97,56
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)* (nieuwe indicator)	110,11	107,67
EPRA Net Tangible Assets (NTA)* (nieuwe indicator)	101,74	100,13
EPRA Net Disposal Value (NDV)* (nieuwe indicator)	96,01	95,36
	31.12.2020	31.12.2019
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)*	5,5%	5,6%
EPRA Aangepast NIR*	5,5%	5,6%
EPRA Huurleegstand*	2,6%	3,0%
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)*	20,7%	22,2%
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)*	18,4%	18,0%

Overeenkomstig de 'EPRA Best Practice Recommendations' hebben de in 2011 uitgegeven OTA en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties geen verwaterend effect op 31.12.2020 en op 31.12.2019, en zijn zij derhalve niet in aanmerking genomen bij de berekening van het EPRA Verwaterd resultaat, de EPRA NAW, de EPRA NNNAW, de EPRA NRV, de EPRA NTA en de EPRA NDV op deze data.

3. Evolutie van de portefeuille

Naar aanleiding van de transacties die op de volgende bladzijden worden beschreven, bedraagt de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ongeveer 4,9 miljard EUR.

Sector	Netto investeringen/ desinvesteringen tijdens 2020	Netto investeringen/ desinvesteringen tijdens het vierde kwartaal van 2020	Reële waarde op 31.12.2020	Referentie
Zorgvastgoed	579 miljoen EUR ²	291 miljoen EUR ³	2,9 miljard EUR	4.1 à 4.6
Distributienetten	-3 miljoen EUR	-1 miljoen EUR	0,5 miljard EUR	4.7
Kantoren	117 miljoen EUR	98 miljoen EUR	1,4 miljard EUR	4.8
TOTAAL	693 miljoen EUR⁴	388 miljoen EUR	4,9 miljard EUR	/

¹ Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht vanwege publieke instanties. De Commissaris heeft gecontroleerd of de gegevens van het "EPRA Resultaat", "EPRA Netto Herstelwaarde (NRV)", "EPRA Netto Materiële Activa (NTA)", "EPRA Netto Vervreemdingswaarde (NDV)" en "EPRA Kostenratio" berekend zijn overeenkomstig de definities van de "EPRA Best Practices Recommendations" en of de financiële gegevens die gebruikt zijn voor de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens zoals opgenomen in de geauditeerde geconsolideerde financiële staten.

² Waarvan 512 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen en 66 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen.

³ Waarvan 224 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen en 66 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen.

⁴ Investeringen ten bedrage van 733 miljoen EUR bruto en desinvesteringen ten bedrage van 40 miljoen EUR.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

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

Sector	Subsector	Aantal bedden (afgerond)	Reële waarde (%)
Zorgvastgoed		20.600	59%
	Zorgcentra - cure ¹	2.500	7%
	Eerstelijnszorg ²	-	2%
	Zorgcentra - care ³	18.100	48%
	Overige ⁴	-	2%
Vastgoed van distributienetten		-	11%
	Pubstone	-	9%
	Cofinimur I	-	2%
Kantoren		-	30%
	Brussel CBD	-	16%
	Brussel gedecentraliseerd	-	7%
	Brussel periferie/satellieten	-	2%
	Antwerpen	-	1%
	Overige regio's	-	3%

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

Land ⁵	Reële waarde (%)
België	66%
Frankrijk	10%
Nederland	10%
Duitsland	12%
Spanje	2%
Finland ⁶	<1%

¹ Klinieken voor acute zorg, revalidatieklinieken en psychiatrische klinieken.

² Eerstelijnszorgcentra.

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

⁴ Sport- en wellnesscentra

⁵ Na 31.12.2020 heeft Cofinimmo haar eerste investering in Ierland aangekondigd met de verwerving van 6 woonzorgcentra en 1 revalidatiekliniek (zie sectie 5.6 hierna)

⁶ Een medisch centrum is momenteel in aanbouw in Vaasa. Op 31.12.2020, vertegenwoordigd de reële waarde van de portefeuille in Finland 0,2%. Na 31.12.2020 heeft Cofinimmo de verwerving van een woonzorgcentrum in aanbouw in Vantaa aangekondigd.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

4. Voornaamste gebeurtenissen 2020

4.1. Zorgvastgoed in België

- **Investerings in 2020: 255 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 31.12.2020: 1.456 miljoen EUR (83 sites)**

De zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo in België vertegenwoordigt een reële waarde van 1,5 miljard EUR. In de loop van 2020 investeerde Cofinimmo voor 235 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en voor 20 miljoen EUR in deelnemingen in geassocieerde vennootschappen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van zes zorgsites in België via inbrengen in natura**

Op 10.06.2020 heeft Cofinimmo een overeenkomst gesloten betreffende de verwerving van zes zorgsites in België via inbreng in natura van de aandelen van zes vennootschappen. De conventionele waarde van het vastgoed voor de berekening van de prijs van de aandelen werd vastgelegd op circa 105 miljoen EUR, terwijl de inbrengen in natura 98.520.698,88 EUR bedroegen. In dat kader werden 825.408 nieuwe aandelen uitgegeven (zie sectie 7.1.3 hierna).



Woonzorgcentrum Puthof – Borgloon (BE)



Woonzorgcentrum Keiheuvel – Balen (BE)

De sites hebben samen een totale oppervlakte van meer dan 38.000 m² en een capaciteit van 562 bedden. Ze zijn verspreid over Vlaanderen. De gebouwen van deze portefeuille hebben een goede gemiddelde energie-intensiteit. Ze werden gebouwd met moderne en duurzame materialen. De meeste gebouwen zijn uitgerust met zonnepanelen en innovaties om het comfort van de bewoners te verhogen: hoogrendementsbeglazing, een geavanceerd ventilatiesysteem met dubbele flux voor luchtaanvoer en -afvoer (ventilatiesysteem D), hergebruik van regenwater, ledverlichting, dakisolatie en waterverzachters zijn slechts enkele van de uitrustingen die ertoe bijdragen dat deze gebouwen een beperkte CO₂-voetafdruk hebben. Bovendien wordt overwogen om bijkomende zonnepanelen op sommige sites te plaatsen waardoor het energieverbruik nog kan verminderen. Alle activa zijn goed bereikbaar met het openbaar vervoer en liggen in het groen of hebben een tuin.

Met Orelia Zorg NV verwelkomt Cofinimmo een nieuwe uitbater in haar portefeuille. Deze groep is gespecialiseerd in ouderenzorg en heeft al meer dan 40 jaar ervaring zowel in het bouwen van woonzorgcentra als in de uitbating ervan. Van bij de ontwerpfase wordt al nagedacht over de optimale architectuur om het comfort van de bewoners en medewerkers te verhogen. Orelia Zorg NV investeert voortdurend in de uitbreiding van kennis over zorg en ondersteunende technieken zodat er ruimte wordt gecreëerd voor zorginnovatie. Het stelt meer dan 500 mensen te werk. In 11 woonzorgcentra en groepen van assistentiewoningen krijgen bijna 900 residenten de beste zorgen.

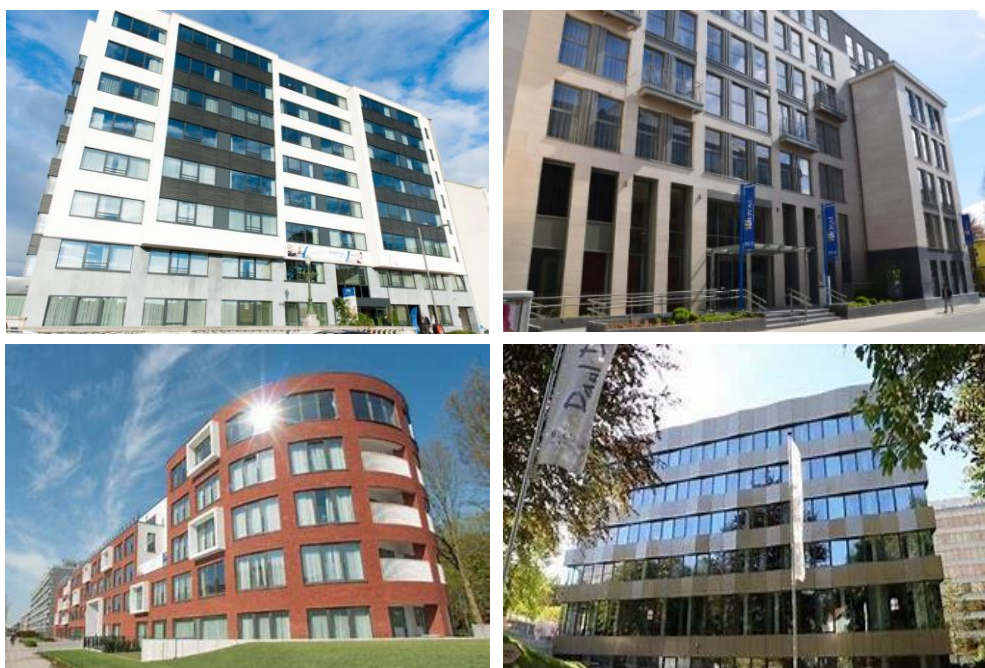
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

Voor alle zes activa werden triple netto¹ overeenkomsten van 27 jaar afgesloten met de hiervoor vermelde uitbater. De huurgelden worden geïndexeerd op basis van de Belgische consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement bedraagt ongeveer 4,5%, wat in lijn is met de huidige marktvoorwaarden, en de kwaliteit van de sites.

- Verwerving van 5 woonzorgcentra in Brussel, Vlaanderen en Wallonië

Op 30.10.2020 heeft Cofinimmo een overeenkomst ondertekend voor de verwerving van de vennootschappen die de eigendom of de zakelijke rechten bezitten van vier woonzorgcentra.



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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

Naam van de instelling	Ligging	Bouwjaar/Laatste renovatiejaar	Oppervlakte (ongeveer)	Aantal bedden
1. Paul Delvaux	Brussel	2014	6.300 m ²	89
2. Gray Couronne	Brussel	2013/2014	7.000 m ²	114
3. Prince Royal	Brussel	2015	6.200 m ²	112
4. Vordenstein	Schoten	2014	7.400 m ²	121
Totaal			27.000 m²	436

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

Bovendien is inmiddels aan alle voorwaarden voldaan met betrekking tot de transactie beschreven in het persbericht van 30.10.2020. De voorziene betalingen werden uitgevoerd op 17.11.2020 en de vennootschappen die de activa bezitten, zijn nu opgenomen in de groep.

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



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

¹ De verzekeringen, de belastingen en het onderhoud worden gedragen door de huurder.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

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

- **Bijlagen voor wellness- en sportcentra**

Tijdens het vierde kwartaal 2020 sloten Cofinimmo en de Aspria Groep bijlagen af met betrekking tot de wellness- en sportcentra in België en Duitsland. Deze akkoorden zijn volledig in overeenstemming met de hypothesen waarmee Cofinimmo rekening hield in het kader van haar projecties betreffende het netto resultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep gepubliceerd op 19.11.2020 (zie punt 14 van het persbericht van 19.11.2020).

- **Participatie in het kapitaal van Aldea Group**

Op 15.12.2020 sloot Cofinimmo een overeenkomst om in het kapitaal te stappen van Aldea Group NV ('Aldea'), een Belgische vennootschap gespecialiseerd in de realisatie en organisatie van kwalitatief en gediversifieerd zorgvastgoed in Vlaanderen en Wallonië.

Hieraan voorafgaand riep Aldea een buitengewone algemene vergadering bijeen met het oog op een kapitaalverhoging ten voordele van Cofinimmo. De voorgestelde kapitaalverhoging werd goedgekeurd waardoor Cofinimmo voortaan een participatie van 26,6% in het kapitaal van de vennootschap heeft. Voor Cofinimmo betekent dit een totale investering van 20 miljoen EUR in Aldea-aandelen. Hierdoor kreeg zij een participatie in het kapitaal van de vennootschap en werd zij een partner van Aldea om de verdere groei van deze groep te ondersteunen. Sébastien Berden, Chief Operating Officer Healthcare, zal als vertegenwoordiger van Cofinimmo in de raad van bestuur van Aldea zetelen.

Momenteel bezit Aldea 13 residenties in Vlaanderen en 7 in Wallonië, met meer dan 700 bedden in woonzorgcentra en 300 assistentiewoningen. Daarnaast heeft Aldea nog een reeks nieuwbouwprojecten klaar staan. Dit alles vertegenwoordigt een waarde van 200 miljoen EUR. De voornaamste uitbaters van het zorgvastgoed zijn Curavi, Orpea en Vivalto.

Aldea werd opgericht in 2015 en is gespecialiseerd in de realisatie en organisatie van woonzorgcentra, assistentiewoningen en appartementen. Het sterke punt van het bedrijf is zijn vastgoedexpertise over de hele lijn. Daarnaast hecht de onderneming veel belang aan het aanbieden van een faciliterende en hoogwaardige infrastructuur en het streven naar het bundelen van verschillende woonvormen op één locatie.

Naast de oprichters is het aandeelhouderschap van Aldea verdeeld over institutionele investeerders, family offices en enkele particulieren.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

4.2. Zorgvastgoed in Frankrijk

- **Investerings in 2020 : 73 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 31.12.2020 : 393 miljoen EUR (49 sites)**

Cofinimmo bezit in Frankrijk vastgoedbeleggingen in zorgvastgoed voor een reële waarde van 393 miljoen EUR en leasingvorderingen voor 21 miljoen EUR. In 2020 investeerde Cofinimmo er 26 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en 46 miljoen EUR in deelnemingen in geassocieerde vennootschappen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Terugkoop van de participatie van de groep Orpea in Cofinea I**

Op 05.06.2020 ging Cofinimmo over tot de terugkoop van de participatie van Orpea in de geassocieerde vennootschap Cofinea I SAS voor een totaalbedrag van bijna 8 miljoen EUR. Overeenkomstig artikel 37 §1 van de wet van 12.05.2014 met betrekking tot gereguleerde vastgoedvennootschappen, werd de operatie voorafgaandelijk ter kennis gebracht van de FSMA. Voortaan bezit Cofinimmo 100% van het kapitaal van deze Franse dochtervennootschap die een vastgoedbelegging bezit, gewaardeerd aan ongeveer 24 miljoen EUR, waaraan een investeringskrediet van 9 miljoen EUR is verbonden.

Ter herinnering: de groep Orpea en Cofinimmo groep verwierven in 2012 via hun joint venture Cofinea I SAS de EPHAD 'Les Musiciens' in het 19e arrondissement van Parijs¹. Cofinea I is een vennootschap naar Frans recht waarvan Cofinimmo 51% en de groep Orpea de resterende 49% van het kapitaal bezaten.

- **Participatie in een vastgoedmaatschappij (société civile immobilière – 'SCI') opgericht door het Franse Rode Kruis**

Op 24.12.2020 is Cofinimmo in het kapitaal gestapt van een vastgoedmaatschappij (société civile immobilière – 'SCI') opgericht door het Franse Rode Kruis, eigenares van zes nazorg- en revalidatieklinieken (cliniques de soins de suite et de réadaptation – 'SSR') waarvan twee met geneeskundige, chirurgische en verloskundige (médecine, chirurgie et obstétrique – 'MCO') activiteiten. Alle panden worden verhuurd aan het Franse Rode Kruis.

De zes kwaliteitsvolle sites zijn verdeeld over het Franse grondgebied. Samen hebben ze een oppervlakte van bijna 91.000 m² en bieden ze 858 bedden aan. Voor elke site werd een dubbel netto² huurovereenkomst met het Franse Rode Kruis gesloten voor een vaste looptijd van 12 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden en het brutohuurrendement is conform met de actuele marktvoorwaarden.

De zes sites omvatten een dertigtal gebouwen (bijgebouwen niet meegeteld) gebouwd of gerenoveerd tussen 1998 en 2019 (de meerderheid ervan werd gebouwd of gerenoveerd vanaf 2010). Enkele bijgebouwen dateren van vóór 1998.

¹ Zie ook het persbericht van 24.04.2012.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

Naam van de instelling	Type vastgoed ¹	Ligging	Oppervlakte (ongeveer)	Aantal bedden
1. Villa Richelieu	SSR	La Rochelle (Charente-Maritime)	10.000 m ²	93
2. Bel Air	SSR	La Membrolle-sur-Choisille (Indre-et-Loire)	13.000 m ²	96
3. Saint-Alban	SSR	Saint-Alban Laysse (Savoie)	10.000 m ²	92
4. Bois Guillaume	SSR - MCO	Bois Guillaume (Seine-Maritime)	9.000 m ²	108
5. Margency	SSR	Margency (Val-d'Oise)	12.000 m ²	101
6. Les Massues	SSR – MCO	Lyon (Rhône-Alpes)	37.000 m ²	368
Totaal			91.000 m²	858

De waarde van de portefeuille van de SCI bedraagt meer dan 190 miljoen EUR ; het aantal sites zou de komende jaren kunnen toenemen.

Voor Cofinimmo gaat het om een investering van 46 miljoen EUR, wat overeenkomt met een participatie van 39% in het kapitaal van de SCI. Twee vertegenwoordigers van Cofinimmo zullen zetelen in de raad van bestuur van de SCI.

Het Franse Rode Kruis behoort tot de grootste humanitaire beweging ter wereld die 97 miljoen mannen en vrouwen uit 191 landen verenigt rond hetzelfde ideaal van broederschap en solidariteit. Het Franse Rode Kruis, een vereniging in het kader van de wet van 1901, werd in 1945 erkend als openbaar nutsbedrijf. Haar optreden in noodsituaties, bij hulpoperaties en op sociaal vlak is gebaseerd op de inzet van haar 65.500 vrijwilligers binnen 1.164 delegaties en plaatselijke eenheden in de grootstedelijke en overzeese gebieden. De vereniging is eveneens een belangrijke speler in de sociale en solidaire economie van de non-profit dienstverlening. Zij is aanwezig in de gezondheids-, medische-sociale, sociale en opleidingssector en beheert bijna 600 vestigingen met 16.700 werknemers. De goedkeuring in september 2020 van haar nieuw vrijwilligersproject bevestigt de principes van het Franse Rode Kruis dat zich weet aan te passen aan een veranderende wereld om aldus tegemoet te komen aan de behoeften van de meest kwetsbaren. Het Franse Rode Kruis treedt op om mensen in kwetsbare situaties onvoorwaardelijk te beschermen en overeind te tillen en samen hun veerkracht op te bouwen.

¹ SSR: Clinique de soins de suite et de réadaptation (nazorg- en revalidatiekliniek) ; MCO : Médecine, chirurgie et obstétrique (geneeskunde, chirurgie en verloskunde)

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

4.3. Zorgvastgoed in Nederland

- **Investeringen in 2020: 66 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 31.12.2020: 346 miljoen EUR (42 sites)**

De Nederlandse zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 346 miljoen EUR. In 2020 investeerde Cofinimmo er 66 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

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



De uitbreiding van een orthopedische kliniek in Rijswijk, tussen Delft en Den Haag, werd op 13.02.2020 opgeleverd. Ter herinnering: Cofinimmo verwierf midden oktober 2018 een perceel grond voor dit actief¹. Het gebouw beschikt over kamers en consultatiezalen, verdeeld over een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 4.000 m², en over ongeveer 130 parkeerplaatsen op het gelijkvloers. Het budget van de werken beliep ongeveer 11 miljoen EUR (grond inbegrepen). De instelling wordt uitgebaat door Bergman Clinics, waarmee Cofinimmo een triple netto² huurovereenkomst van 15 jaar afsloot. Het brutohuurrendement is meer dan 6%.

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

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

Op 14.05.2020 verwierf Cofinimmo via een van haar dochtervennootschappen een woonzorgcentrum in Den Haag voor circa 14 miljoen EUR. Dit bedrag omvat de waarde van het bestaande gebouw en het budget van de uit te voeren werken.

Het verworven gebouw is een voormalig woonzorgcentrum met een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 5.100 m² dat dateert uit 1986 en gelegen is in een residentiële wijk van Den Haag, de hoofdstad van de provincie Zuid-Holland waar ook de Nederlandse regering en het parlement zijn gevestigd. Het woonzorgcentrum is bovendien goed bereikbaar met het openbaar vervoer via het nabij gelegen station Den Haag Centraal.

Cofinimmo koos ervoor de site volledig te laten renoveren inclusief een kleine uitbreiding achteraan het gebouw. Hierdoor kunnen bepaalde bouwmaterialen hergebruikt en de grondstoffen rationeler gebruikt

¹ Zie ook het persbericht van 22.10.2018.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

worden, wat tot een aanzienlijk lagere milieu-impact dan nieuwbouw zal leiden. De werken zullen een modern en duurzaam woonzorgcentrum van bijna 5.400 m² met 87 bedden voor zware zorgbehoevenden opleveren. Er is een restaurant in het gebouw voorzien dat eveneens toegankelijk zal zijn voor de bezoekers.



Moderne technieken en duurzame materialen zullen bijdragen tot een beperkte CO₂-voetafdruk van het gebouw. Nieuwe hoogrendementsbeglazing, energiezuinige installaties zoals warmtepompen en ledverlichting, een vernieuwd dak met isolatie en zonnepanelen zullen er eveneens toe bijdragen dat het gebouw een energielabel A (voorheen niveau D) zal toegekend krijgen.

Om deze renovatiewerken te realiseren heeft Cofinimmo een turnkey aannemingsovereenkomst met Formabouw B.V. gesloten. De werken (waarvoor een budget van circa 10 miljoen EUR is voorzien) gingen in het 2^e kwartaal van 2020 van start en zouden naar verwachting in september 2021 opgeleverd worden.

In het gebouw zullen behandelingen aangeboden worden aan patiënten/residenten met middelhoge tot hoge zorgbehoefte. Het gebouw wordt levensbestendig gemaakt waardoor kamers aangepast zijn voor zwaardere behandelingen en patiënten/residenten er kunnen blijven wonen ongeacht hun zorgbehoefte. Zij zullen er verzorgd worden door een multidisciplinair behandelteam onder leiding van een specialist ouderengeneeskunde.

Het gebouw is reeds volledig voorverhuurd aan Stichting Haagse Wijk- en Woonzorg (HWW zorg). De dubbel netto¹ huurovereenkomst heeft een looptijd van 15 jaar, die zal ingaan vanaf de oplevering van de werken. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden op basis van de Nederlandse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal meer dan 5,5% bedragen.

HWW zorg beschikt over 11 locaties (woonzorgcentra) in heel Den Haag. Een aantal van deze locaties is tevens thuis- en uitvalsbasis voor een deel van de wijkzorgteams.

HWW zorg is een wijkgerichte zorgorganisatie, dicht bij de patiënt/resident. Een team dat bekend is met de omgeving biedt zorg op maat. Daarbij zijn de wensen en verwachtingen van de patiënt/resident het uitgangspunt. HWW zorg wil dat iedereen kan leven op de manier die het best bij hem of haar past. Of dat nu thuis of in een woonzorgcentrum is.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

- Oplevering van een eerstelijnszorgcentrum te Bergeijk

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

- Verwerving van een zorgcomplex te Bergen op Zoom



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

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

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

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

Cofinimmo verwierf het zorgcomplex 'Residentie Moermont' via een dochtervennootschap voor 46 miljoen EUR. Het gebouw is verhuurd aan Stichting tanteLouise via een dubbel netto² overeenkomst met een resterende looptijd van 14 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement bedraagt circa 5%.

¹ Zie ook het persbericht van 13.09.2019 op de website.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

4.4. Zorgvastgoed in Duitsland

- **Investerings in 2020 : 106 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 31.12.2020: 598 miljoen EUR (43 sites)**

Cofinimmo bezit in Duitsland een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 598 miljoen EUR. In 2020 investeerde Cofinimmo er voor 106 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Oplevering van de bouwwerken van een psychiatrische kliniek in Kaarst**

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

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

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

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

De huurovereenkomst is van het type Dach und Fach², en werd voor een vaste looptijd van 20 jaar ondertekend. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Duitse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is meer dan 6%.

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

Cofinimmo kondigde op 29.06.2020 aan overeenkomsten te hebben gesloten om onder voorwaarden een door Alloheim gehuurd woonzorgcentrum, ten zuiden van Frankfurt, te verwerven. De conventionele waarde van de site bedraagt ongeveer 16 miljoen EUR. Aan alle voorwaarden (hoofdzakelijk van administratieve aard) werd ondertussen voldaan en de verwervingsprijs van circa 16 miljoen EUR werd betaald.

Het woonzorgcentrum ligt in Bickenbach, bij Darmstadt, ten zuiden van Frankfurt, in de deelstaat Hessen. In een straal van 10 km rond het gebouw wonen meer dan 150.000 inwoners. Het pand werd gebouwd in 2011, heeft een oppervlakte van bijna 6.700 m² en telt 145 bedden. Het gebouw ligt op wandelafstand van het

¹ Zie ook het persbericht van 23.10.2018.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

treinstation. Het beschikt over een goede energieprestatie. Een centrale verwarming op gas en een verluchtingsinstallatie met warmterecuperatie versterken het duurzame karakter van het gebouw.

Een nieuwe huurovereenkomst van het type 'Dach und Fach'¹ werd gesloten voor een vaste looptijd van 23 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Duitse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal meer dan 5% bedragen.

De site wordt uitgbaat door Alloheim. Deze uitbater is een bestaande partner van Cofinimmo en met 223 woonzorgcentra, meer dan 77 locaties met assistentiewoningen en ruim 20.000 personeelsleden een van de drie grootste spelers in Duitsland. De twee groepen begonnen hun samenwerking in 2018 toen Cofinimmo een woonzorgcentrum in Niebüll verwierf.

Alloheim biedt hoogwaardige diensten aan in de verpleging van verschillende leeftijdsgroepen en in het begeleid wonen voor senioren. De groep beschikt over uitstekende verpleegkundige vaardigheden die naast de intramurale en mobiele zorg voor senioren ook een uitgebreid aanbod aan speciale zorgdiensten omvatten.

De groep is een van de pioniers in de Duitse zorgsector. De eerste Alloheim residentie in Bad Marienberg werd in 1973 opgericht. Sindsdien is Alloheim voortdurend gegroeid door de bouw van eigen residenties of de verwerving van bestaande woningen die voldoen aan hun kwaliteits- en prestatievereisten.

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

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



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

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Ontwikkeling van 8 innovatieve zorgsites in de deelstaat Noordrijn-Westfalen / Exclusieve samenwerking met lokaal en ervaren projectontwikkelingsbureau**

Cofinimmo sloot op 04.11.2020 een overeenkomst onder voorwaarden voor de verwerving van de vennootschappen die 8 milieuvriendelijke zorgcampussen zullen ontwikkelen in Noordrijn-Westfalen. De totale conventionele waarde van deze transactie zal ca. 250 miljoen EUR bedragen.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET



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

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

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

De werken voor een eerste project, in de stad Kaarst, zullen tijdens het 1^{ste} kwartaal van 2021 van start gaan. De werken voor het project in de stad Erfstadt, zullen tijdens het 1^{ste} semester van 2021 aanvangen. De site telt ongeveer 160 assistentiewoningen met een oppervlakte variërend van 45 tot 120 m², 24 ambulante zorgeenheden voor beschermde woongroepen en een dagcentrum met 21 eenheden, en is voorzien van talrijke zorg- en servicefaciliteiten (café, restaurant, wellness, fitness enz.). Het complex zal eind 2022 worden voltooid zijn. De bouwwerken van de andere projecten zullen tijdens de daaropvolgende kwartalen van start gaan en de oplevering van de laatste gebouwen is voorzien voor eind 2022.

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

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

Tijdens de bouwfase zullen plaatselijke kredieten door elk van de vennootschappen worden afgesloten. Het is de bedoeling om de kredieten die binnen het KfW-programma passen na oplevering verder te zetten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

Cofinimmo zal haar bestaande of toekomstige kredietlijnen enkel gebruiken voor de financiering van de verwerving van het aandelenvermogen van de eigenaarsvennootschappen.

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

Met Schönes Leben Gruppe heeft Cofinimmo er een nieuwe kwaliteitsvolle uitbater bij. Deze groep baat momenteel reeds 74 woonzorgcentra, assistentiewoningen of zorgclusters uit in heel Duitsland, goed voor 6.700 bedden en meer dan 624 assistentiewooneenheden. Er zijn nog meer dan 35 bijkomende locaties in aanbouw of gepland. De groep heeft een nieuw woonzorgconcept ontwikkeld, waarbij via verschillende operationele entiteiten een brede waaier van diensten en zorgniveaus wordt aangeboden, gaande van gewone ouderenzorg tot uiterst gespecialiseerde zorg. Dankzij dit totaalconcept kan men de resident zo lang mogelijk een verblijf in een vertrouwde omgeving garanderen, ook bij veranderende levensomstandigheden. Schönes Leben Gruppe heeft de ambitie om de meest moderne service provider voor 65-plussers in Duitsland te worden en, op basis van hedendaagse wensen van de klanten, woon- en zorgfaciliteiten te ontwerpen voor de toekomstige generatie senioren.

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

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

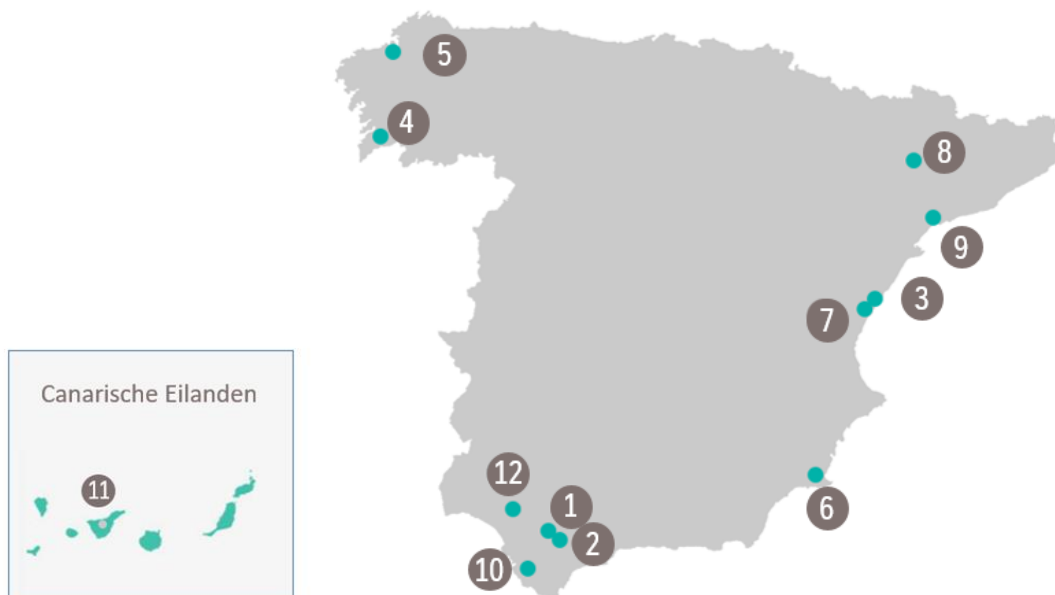
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

4.5. Zorgvastgoed in Spanje

- **Investerings in 2020: 67 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Spanje op 31.12.2020: 78 miljoen EUR (3 sites in uitbating)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Spanje in september 2019 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 78 miljoen EUR. De groep heeft er momenteel drie woonzorgcentra in uitbating, zes nieuwbouwprojecten, een woonzorgcentrum in renovatie en twee grondreserves. Dit vertegenwoordigt op termijn een gecumuleerde investering van circa 106 miljoen EUR voor ongeveer 1.560 bedden.



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

Ligging (Provincie)	Type werken	Totaal investeringen (x 1.000.000 EUR)	Totaal investeringen op 31.12.2020 (x 1.000.000 EUR)
Gebouwen in uitbating			
1. Alcalá de Guadaíra (Andalusië)	Verwerving van een woonzorgcentrum	7	7
2. Utrera (Andalusië)	Verwerving van een woonzorgcentrum	8	8
3. Castellón (Valencia)	Verwerving van een woonzorgcentrum	9	9
Lopende projectontwikkelingen			
4. Vigo (Galicië)	Bouw van een woonzorgcentrum	8	8
5. Oleiros (Galicië)	Bouw van een woonzorgcentrum	11	8
6. Cartagena (Murcia)	Bouw van een woonzorgcentrum	13	8
7. Castellón (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	8	5
8. Lérida (Catalonië)	Bouw van een woonzorgcentrum	14	9
9. Tarragona (Catalonië)	Bouw van een woonzorgcentrum	15	7
10. El Puerto de Santa María (Andalusië)	Herinrichting van een woonzorgcentrum	10	5
Grondreserve			
11. Tenerife (Canarische eilanden)	Verwerving van een bouwgrond	3	3
12. Tomares (Andalusië)	Verwerving van een bouwgrond	2	2
TOTAAL		106	79

In 2020 heeft Cofinimmo 67 miljoen EUR in Spanje geïnvesteerd.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van een terrein in Catalonië**

Op 21.01.2020 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap een terrein in Tarragona, in de autonome gemeenschap Catalonië. Op deze site zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden. Het investeringsbudget voor het terrein en de werken samen zal ongeveer 15 miljoen EUR bedragen. Het gebouw zal een oppervlakte van ongeveer 6.800 m² hebben en ongeveer 170 bedden bieden. De oplevering van het woonzorgcentrum is momenteel voorzien voor het 2e kwartaal van 2022. De dubbel netto ¹ huurovereenkomst zal een looptijd van 20 jaar hebben en de huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal in lijn zijn met de huidige marktvoorwaarden.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

- **Verwerving van een terrein in Catalonië**

Op 15.07.2020 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap een terrein in Lleida, in de autonome gemeenschap Catalonië. Op deze site zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden. Het investeringsbudget voor het terrein en de werken samen zal ongeveer 14 miljoen EUR bedragen. Het gebouw zal een oppervlakte van ongeveer 6.000 m² hebben en ongeveer 150 bedden bieden. De oplevering van het woonzorgcentrum is momenteel voorzien voor het 2e kwartaal van 2022. De dubbel netto¹ huurovereenkomst zal een looptijd van 20 jaar hebben en de huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal in lijn zijn met de huidige marktvoorwaarden.

- **Verwerving van een terrein in Valencia**

Op 28.07.2020 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap een terrein in Castellón, in de autonome gemeenschap Valencia. Op deze site zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden. Het investeringsbudget voor het terrein en de werken samen zal ongeveer 8 miljoen EUR bedragen. Het gebouw zal een oppervlakte van ongeveer 4.000 m² hebben en ongeveer 100 bedden bieden. De oplevering van het woonzorgcentrum is momenteel voorzien voor het 3e kwartaal van 2022. De dubbel netto¹ huurovereenkomst zal een looptijd van 20 jaar hebben en de huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal in lijn zijn met de huidige marktvoorwaarden.

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Andalusië**

Op 29.07.2020 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap een woonzorgcentrum in Alcalá de Guadaíra, in de autonome gemeenschap Andalusië. Het gebouw heeft een oppervlakte van ongeveer 7.900 m² en biedt ongeveer 190 bedden. Het totale investeringsbudget bedraagt 7 miljoen EUR. De triple netto² huurovereenkomst afgesloten met uitbater Grupo Reifs heeft een looptijd van 30 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is in lijn met de huidige marktvoorwaarden.

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Andalusië**

Op 14.08.2020 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap een woonzorgcentrum in Utrera, in de autonome gemeenschap Andalusië. Het gebouw heeft een oppervlakte van ongeveer 7.000 m² en biedt ongeveer 160 bedden. Het investeringsbudget bedraagt 8 miljoen EUR. De triple netto² huurovereenkomst afgesloten met uitbater Grupo Reifs heeft een looptijd van 30 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is in lijn met de huidige marktvoorwaarden.

- **Herinrichting van een woonzorgcentrum in Andalusië**

Op 03.09.2020 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap een herin te richten woonzorgcentrum in El Puerto de Santa María, in de autonome gemeenschap Andalusië. Het investeringsbudget voor het gebouw en de werken samen bedraagt ongeveer 10 miljoen EUR. De herinrichtingswerken gingen van start in oktober 2020 en zouden in de loop van het 2e kwartaal van 2022 voltooid moeten zijn. Vervolgens zal de site in uitbating worden aangeboden. Na werken zal het complex een oppervlakte van ongeveer 9.800 m² hebben

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

en ongeveer 180 bedden bieden. De triple netto¹ huurovereenkomst afgesloten met uitbater Avita heeft een looptijd van 20 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is in lijn met de huidige marktvoorwaarden.

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Valencia**

Op 15.12.2020 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap een woonzorgcentrum in de autonome gemeenschap Valencia. Het is gelegen in Castelló de la Plana, een stad met meer dan 170.000 inwoners in de provincie Castellón, waar er vraag is naar hoogwaardig zorgvastgoed.

Het complex is ideaal gelegen in een wijk in ontwikkeling aan de rand van de stad, die deel uitmaakt van een demografische expansieregio. Het dichtstbijzijnde ziekenhuis ligt amper op een paar honderd meter afstand. De site ligt in de buurt van verschillende parken en wordt bediend door verschillende buslijnen, waardoor het gemakkelijk bereikbaar is.



Het gebouw heeft een oppervlakte van meer dan 6.000 m² en biedt 150 bedden, verdeeld over twee verdiepingen. Bovendien wordt het energieverbruik van het gebouw verminderd dankzij de aanwezigheid van zonne- en fotovoltaïsche panelen, waardoor het een energieprestatiecertificaat van niveau B heeft kunnen behalen.

Cofinimmo heeft via een dochtervennootschap het hogervermelde nieuwe woonzorgcentrum verworven. Het totale investeringsbudget bedraagt ongeveer 9 miljoen EUR. De oplevering van het woonzorgcentrum vond plaats in juli 2020.

De dubbel netto² huurovereenkomst met de groep Orpea, een van de belangrijkste uitbaters in Spanje, heeft een looptijd van 17 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden en het brutohuurrendement is in lijn met de actuele marktvoorwaarden.

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

4.6. Zorgvastgoed in Finland

- **Investerings in 2020: 12 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Finland op 31.12.2020: 12 miljoen EUR**

Cofinimmo maakte haar intrede in Finland in november 2020 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 12 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van een medisch centrum in aanbouw in Vaasa**

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

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

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



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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

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

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

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

De looptijd van de dubbel netto ¹ huurovereenkomst is 20 jaar en het brutohuurrendement zal overeenstemmen met de huidige marktvoorwaarden. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex.

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

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

4.7. Vastgoed van distributienetten

- **Investerings in 2020: 4 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2020: 7 miljoen EUR**
- **Vastgoedportefeuille van distributienetten op 31.12.2020: 548 miljoen EUR**

De vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 548 miljoen EUR. In 2020 investeerde Cofinimmo er 4 miljoen EUR, en desinvesteerde het voor 7 miljoen EUR.

4.7.1. Pubstone

- **Bijlagen met betrekking tot de Pubstone-portefeuille**

Tijdens het 2e kwartaal van 2020 hebben Cofinimmo en AB InBev bijlagen met betrekking tot de Pubstoneportefeuille afgesloten. Deze overeenkomsten zijn volledig in lijn met de door Cofinimmo genomen hypothesen in het kader van haar prognoses betreffende het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep die op 28.04.2020 werden gepubliceerd (zie sectie 2 van het persbericht van 28.04.2020).

- **Verkoop van 28 cafés en restaurants in de Pubstone-portefeuille**

In de loop van 2020 verkocht Cofinimmo 28 cafés en restaurants van de Pubstone BE en NL-portefeuilles voor een totaalbedrag van ongeveer 8 miljoen EUR, een hoger bedrag dan de reële waarde van de activa vóór de overeenkomsten.

4.7.2 Cofinimur I

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

In de loop van 2020 verkocht Cofinimmo twee verzekeringskantoren van de Cofinimur I-portefeuille voor een totaalbedrag van ongeveer 1 miljoen EUR. Dit bedrag is in lijn met de laatste reële waarde van de activa op 30.06.2020.

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

Op 09.07.2020 werd een overeenkomstmemorandum gesloten voor de Cofinimur I-portefeuille met betrekking tot de huurovereenkomsten die in 2020 verlopen. De ondertekening van de hieruit voortvloeiende overeenkomsten vond plaats op 02.09.2020 en had tot gevolg dat de gemiddelde resterende looptijd van de overeenkomsten van deze portefeuille van 2 naar 4 jaar werd verhoogd, zoals opgenomen in de grafiek in sectie 6.3.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

4.8. Kantoren

- **Investerings in 2020: 150 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2020: 33 miljoen EUR**
- **Kantorenportefeuille op 31.12.2020: 1.439 miljoen EUR (77 sites)**

De kantorenportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 1,4 miljard EUR. In de loop van 2020 heeft Cofinimmo 150 miljoen EUR geïnvesteerd, en verkopen gerealiseerd voor een totaalbedrag van 33 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

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

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



Het gebouw bevindt zich op de hoek van de Troonstraat en de Idaliestraat, in de Leopoldswijk van Brussel. De site grenst aan Troon 98, een kantoorgebouw waarvan Cofinimmo reeds eigenaar is. Het pand onderging zware renovatiewerken om kwaliteit en comfort te kunnen bieden aan de toekomstige gebruikers. De laatste werken werden in het 4^e kwartaal van 2020 opgeleverd. Het gebouw biedt een oppervlakte van meer dan 7.200 m², verdeeld over een gelijkvloers en zeven verdiepingen. Een oppervlakte van 2.000 m² is voor 18 jaar verhuurd aan het Centre Hospitalier Interrégional Edith Cavell (CHIREC) voor de activiteiten van haar Medisch Centrum Park Leopold. Deze ziekenhuisgroep met uitstekende reputatie voorziet in behandelingen in alle medische en chirurgische domeinen, met uitzondering van hartchirurgie en interventionele cardiologie. CHIREC beheert verschillende sites in en rond Brussel. Op 31.12.2020 is de bezettingsgraad 43%.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

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

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

- **Bourget 40**

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

- **Verkoop van het kantoorgebouw Leuvensesteenweg 325**

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

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

- **Verkoop van de vastgoedrechten van de kantoorgebouwen Serenitas en Papiermolen**

Op 25.06.2020 ondertekende Cofinimmo de akte die haar in staat stelt een erfpacht van 99 jaar op te stellen voor de kantoorgebouwen Serenitas² en Papiermolen³ ten voordele van BPI Real Estate Belgium. Zoals op 24.12.2018 werd aangekondigd, belooft het bedrag voor de verkoop van de rechten op deze gebouwen, gelegen in de gedecentraliseerde zone van Brussel, 27 miljoen EUR. Dit is een bedrag dat hoger is dan de laatste reële waarde (op 30.09.2018) die de onafhankelijke waarderingsdeskundigen van Cofinimmo bepaalden vóór sluiting van de overeenkomsten.

- **Ingebruikname van het kantoorgebouw Quartz**

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

¹ Zie persbericht van 20.04.2020

² Gelegen Van Nieuwenhuyselaan 2 en 6 te 1160 Auderghem.

³ Gelegen Papiermolenstraat 55 te 1160 Auderghem.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

- Toekomstige verkoop van het kantoorgebouw Kolonel Bourg 122

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

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

- Verwerving van een Brussels kantoorgebouw

Op 30.10.2020, heeft Cofinimmo een overeenkomst ondertekend om de vennootschap te verwerven die de zakelijke rechten op het kantoorgebouw 'Leefmilieu Brussel (Haven 86C)' bezit.



Het kantoorgebouw 'Leefmilieu Brussel (Haven 86C)' bevindt zich op de polyvalente 'Tour & Taxis' site in het Brusselse Central Business District (CBD). Dit gebouw werd in 2014 voltooid. Het heeft een oppervlakte van bijna 17.000 m², dat kantoorruimtes en een ecologisch centrum voor ongeveer 400 personen omvat. Bij oplevering was dit het eerste passiefkantoor in België. Dit voorbeeldgebouw werd bekroond met een BREEAM Excellent certificaat. De gevels zijn grotendeels in glas opgetrokken en het dak is uitgerust met zonnepanelen. Een warmtepomp beperkt het fossiele brandstofverbruik. Het gebouw telt 77 parkeerplaatsen voor wagens en 210 fietsplaatsen en is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Het kantoorgebouw huisvest Leefmilieu Brussel, waarvan de huurovereenkomst (dubbel netto¹ en geïndexeerd) loopt tot medio 2032.

Cofinimmo ondertekende een overeenkomst voor de verwerving van 100% van de aandelen van de vennootschap die de zakelijke rechten op het kantoorgebouw 'Leefmilieu Brussel (Haven 86C)' bezit. De conventionele waarde van het vastgoed voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt ongeveer 100 miljoen EUR. Het brutohuurrendement is ongeveer 4,0%.

Bovendien werd aan alle voorwaarden voldaan betreffende de transactie die het onderwerp uitmaakte van het persbericht van 30.10.2020. De voorziene betaling werd op 17.11.2020 uitgevoerd en de vennootschap die het vastgoed bezit is nu opgenomen in de groep.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

- **Commerciële activiteit**

In de loop van 2020 werden heronderhandelingen en nieuwe verhuringen ondertekend voor in totaal bijna 73.263 m² kantoorruimte, tegenover meer dan 99.375 m² op 31.12.2019. De belangrijkste transacties worden in de onderstaande tabel opgenomen.

Subsector	Gebouw	Type transactie	Oppervlakte (m ²)
Brussel Gedecentraliseerd	Georgin 2	Heronderhandeling	17.400
Brussel Gedecentraliseerd	Herrmann-Debroux 44-46	Heronderhandeling	5.900
Brussel Gedecentraliseerd	Bourget 44	Heronderhandeling	4.600
Andere regio's	Mechelen station - Mechelen	Heronderhandeling	3.500
Antwerpen	AMCA - Avenue Building	Heronderhandeling	2.800
Antwerpen	AMCA - Avenue Building	Heronderhandeling & Verhuur	2.400
Brussel Gedecentraliseerd	Bourget 42	Verhuur	2.000
Brussel Gedecentraliseerd	The Gradient	Verhuur	1.500
Brussel CBD	Kunst 46	Heronderhandeling & Verhuur	1.200
Andere regio's	Mechelen station - Mechelen	Heronderhandeling	1.000
Brussel CBD	Troon 100	Verhuur	800
Brussel CBD	Kunst 46	Verhuur	800

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

4.9. Publiek-Private Samenwerkingen

- **Het Neo II-project in Brussel**

Ter herinnering (zie persberichten van 28.04.2020, 30.07.2020 en 19.11.2020):

- In juli 2018 werd de openbare aanbesteding NEO II toegekend aan het consortium samengesteld uit CFE en Cofinimmo. Deze overheidsopdracht, die in 2013 werd uitgeschreven door de Stad Brussel en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, betreft een *Design-Build-Finance-Maintain* (DBFM) overeenkomst voor een congrescentrum en een aansluitend luxehotel op het Heizelplateau, naast het Atomium, ten noorden van Brussel.
- Op 16.10.2020 hebben de bij het NEO II-project betrokken overheidsinstanties, te weten Stad Brussel, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de NEO-scrI, een punt gezet achter de ontwikkeling van het congrescentrum- en hotelproject op de Heizel, gezien de onzekerheden verbonden aan de huidige gezondheids crisis.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

5. Gebeurtenissen na 31.12.2020

5.1. Zorgvastgoed in België

- Cofinimmo bouwt uitbreiding van een zorgcomplex in Leuven

Op 14.01.2021, sloot Cofinimmo een overeenkomst voor de integrale verwerving van 100% van de aandelen van de BV Home Vogelzang OG. Deze vennootschap bezit de zakelijke rechten voor de komende 30 jaar op een terrein in Leuven, Vlaams Brabant. Op het terrein zal een uitbreiding van een bestaand complex opgericht worden.



De uitbreiding zal grenzen aan een reeds bestaand woonzorgcentrum en gebouw met assistentiewoningen en zal uitgevoerd worden in de vorm van een turn-key project. Met dit gebouw wordt een energieverbruik nagestreefd dat 30% lager is dan de referentiewaarde. Het vier verdiepingen tellende gebouw zal ongeveer 90 bedden aanbieden over een oppervlakte van bijna 6.500 m². De voorlopige oplevering van de werken is voorzien voor eind maart 2022.

De conventionele waarde van het complex voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt ongeveer 15 miljoen EUR. Het project wordt in erfpacht gegeven aan VZW Home

Vogelzang, die reeds het bestaande woonzorgcentrum en gebouw met assistentiewoningen beheert en de vergunning bezit voor de uitbating van deze uitbreiding. De erfpacht met de uitbater VZW Home Vogelzang is van het type triple netto¹ en heeft een looptijd van 27 jaar, te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van de uitbreiding. De marktconforme jaarlijkse vergoeding zal vanaf de oplevering van de werken verschuldigd zijn en zal jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Belgische consumentenprijsindex. Bij het verlopen van de zakelijke rechten zal het gebouw automatisch toekomen aan de VZW Home Vogelzang. Vandaar dat deze transactie in principe in de rekeningen van Cofinimmo zal worden opgenomen als een financiële leasing.

- Verwerving van een terrein in Genappe

Op 12.02.2021 verwierf Cofinimmo 100% van de aandelen van de vennootschap die een bouwgrond te Genappe (Waals-Brabant) bezit. Op deze grond zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden.

Het toekomstige woonzorgcentrum zal deel uitmaken van een woonzorgcampus waar ook assistentiewoningen zullen voorzien worden. Gelegen nabij het centrum van de Waals-Brabantse stad Genappe zal het een verouderd woonzorgcentrum in Chastre vervangen. Verschillende bushaltes binnen een cirkel van 100 meter zorgen er voor een goede bereikbaarheid. De bouw van dit nieuwe woonzorgcentrum speelt in op de groeiende vraag in de streek naar bijkomende en moderne woonzorgcapaciteit.

Het nieuwe woonzorgcentrum zal ongeveer 112 bedden aanbieden, verspreid over een oppervlakte van meer dan 6.000 m². Het gebouw voldoet aan alle actuele energienormen en duurzaamheidseisen. Moderne en duurzame materialen en de recentste technieken (ledverlichting, hergebruik regenwater, ventilatie enz.) zullen aangewend worden. De CO₂-voetafdruk van het gebouw zal aanzienlijk lager zijn dan deze van het verouderde woonzorgcentrum.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

De bouwwerkzaamheden zullen binnenkort van start gaan. Cofinimmo laat de werkzaamheden uitvoeren in het kader van een turn-key project. De oplevering van de bouwwerken is gepland voor begin 2023.

Het budget voor deze investering (inclusief de bouwgrond en de bouwwerken) bedraagt ca. 19 miljoen EUR.

Senior Living Group zal vanaf de oplevering van de werken het nieuw gebouwde woonzorgcentrum uitbaten. Hiervoor werd een triple netto¹ overeenkomst van 28 jaar ondertekend. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Belgische gezondheidsindex. Het brutohuurrendement zal meer dan 4,5% bedragen.

5.2. Zorgvastgoed in Frankrijk

- **Verwerving van vier woonzorgcentra en een revalidatiekliniek in Normandië**

Op 01.02.2021 verwierf Cofinimmo vier woonzorgcentra (EHPAD), waaronder een in aanbouw, en een gebouw met assistentiewoningen in de departementen Orne en Calvados, in Normandië. Deze regio in het noordwesten van Frankrijk telt ongeveer 3,5 miljoen inwoners.



Vier van de vijf sites worden momenteel uitgebaut. In drie vestigingen werden onlangs renovatiewerken uitgevoerd. Deze hadden betrekking op de isolatie van het dak, de vervanging van verwarmingsketels of de vernieuwing van het mechanisch gecontroleerd ventilatiesysteem (MCV). Alle sites bevinden zich binnen een al dan niet residentiële stedelijke omgeving, en zijn gemakkelijk bereikbaar dankzij goede wegverbindingen.

Alle sites samen zullen, na oplevering van het woonzorgcentrum in Villers-sur-Mer, voorzien eind 2022, een totale oppervlakte van ongeveer 17.300 m² en 344 eenheden aanbieden.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

Naam van de instelling	Type	Ligging (departement)	Bouw- / renovatiejaar	Oppervlakte (ongeveer)	Aantal eenheden
Gebouwen in uitbating					
1. Nouvel Azur	Assistentiewoningen	Saint-Pierre-du-Regard (Orne)	2013	4.100 m ²	68
2. Grand Jardin	Woonzorgcentrum	Sap-en-Auge (Orne)	1992/2017	2.100 m ²	50
3. Les Ondines	Woonzorgcentrum	Grandcamp-Maisy (Calvados)	2004/2018-2019	2.800 m ²	64
4. Vallée d'Auge	Woonzorgcentrum	Dozulé (Calvados)	2003/2019	3.500 m ²	78
Lopende projectontwikkeling					
5. -	Woonzorgcentrum	Villers-sur-Mer (Calvados)	2022	4.800 m ²	84
Totaal				17.300 m²	344

Cofinimmo verwierf deze vier woonzorgcentra (EHPAD), waaronder een in aanbouw, en dit gebouw met assistentiewoningen via haar Frans succursaal. De vijf sites zijn gelegen in Normandië. De totale investering voor de vijf sites samen zal op termijn ongeveer 44 miljoen EUR bedragen. De verwervingsprijs van de sites in uitbating bedraagt ongeveer 30 miljoen EUR, terwijl het investeringsbudget van de site in aanbouw (inclusief terrein) ongeveer 14 miljoen EUR bedraagt. De zorgsites zijn reeds verhuurd aan DomusVi, een toonaangevende uitbater in Europa.

Voor alle vijf sites werd een dubbel netto¹ huurovereenkomst gesloten met DomusVi voor een vaste looptijd van 12 jaar. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden en het brutohuurrendement zal overeenstemmen met de huidige marktvoorwaarden.

Met meer dan 400 woonzorgcentra en assistentiewoningen en 60 agentschappen voor thuiszorg biedt DomusVi een uitgebreide waaier van kwaliteitsdiensten aan haar 72.000 klanten in Europa en Latijns-Amerika.

5.3. Zorgvastgoed in Finland

- Verwerving van een nieuw woonzorgcentrum in Vantaa

Op 21.01.2021 heeft Cofinimmo een woonzorgcentrum in aanbouw in Vantaa, in de metropoolregio Helsinki, verworven. Het totale investeringsbudget voor het perceel en de werkzaamheden bedraagt ongeveer 12 miljoen EUR. De zorgsite is reeds voorverhuurd aan Espero Care Oy, een van de belangrijke zorgverstrekkers in Finland.

De zorginstellingen in Finland bieden ongeveer 65.000 bedden. Ze worden beheerd door uitbaters uit de publieke sector, liefdadigheidsverenigingen en de privésector, waarbij die laatste ongeveer 50% van de bedden beheert. De sector van woonzorgcentra biedt dus een interessant groeipotentieel op lange termijn, dat door de vergrijping van de bevolking, de vastgoedportefeuille en de privatisering van het zorgvastgoed zal worden gestimuleerd.

Het woonzorgcentrum wordt momenteel gebouwd in Vantaa, een stad met 230.000 inwoners, gelegen in de metropoolregio Helsinki, de hoofdstad van Finland. Vantaa is de vierde grootste stad van Finland.

De zorgsite zal 68 bedden bieden, verspreid over een oppervlakte van 2.600 m². De bouwwerken gingen van start tijdens het derde kwartaal van 2020 en de oplevering van het complex is voorzien voor het vierde kwartaal van 2021.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

Het woonzorgcentrum is ideaal gelegen in een groene woonwijk met een bos. Het is bovendien gemakkelijk bereikbaar dankzij verschillende buslijnen binnen een straal van 800 meter, een treinstation op minder dan 4 kilometer en voldoende parkeerplaatsen.



De energieprestatie van het gebouw zal van niveau B zijn en het energieverbruik zal beperkt zijn dankzij geothermische verwarming. De site zal ongeveer 50 personen tewerkstellen.

De dubbel netto¹ huurovereenkomst zal een vaste looptijd van 15 jaar hebben en het brutohuurrendement zal overeenstemmen met de huidige marktvoorwaarden. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex.

Esperi Care Oy werd opgericht in 2001. Vandaag biedt de groep 7.000 bedden en stelt ze meer dan 6.500 mensen tewerk over heel Finland, voornamelijk verpleegkundigen en hulpverpleegkundigen. Het hoofdkantoor van het bedrijf is gevestigd in Helsinki, in het voormalige militaire Tilka-ziekenhuis. Esperi Care Oy biedt een breed scala aan hoogwaardige woondiensten voor zowel ouderen en mensen met een verstandelijke beperking als revalidatiecentra voor drugsverslaafden.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

5.4. Zorgvastgoed in Ierland

- Verwerving van zes woonzorgcentra en een revalidatiekliniek

Op 18.01.2021, deed Cofinimmo haar intrede in het Ierse zorgvastgoed met de verwerving via een dochtervennootschap van zes woonzorgcentra en een revalidatiekliniek, in de Ierse graafschappen Cavan, Dublin, Kildare, Meath en Louth. Het betreft een totale investering van ongeveer 93 miljoen EUR.

Ierland telt ongeveer 5 miljoen inwoners. Met ongeveer 30.000 bedden is de Ierse woonzorgsector minder uitgerust dan de meeste Europese landen. Eurostat verwacht er tegen 2040 een grotere toename van het aantal 65-plussers dan in de overige Europese landen. Bijgevolg is er in Ierland een grote vraag naar kwaliteitsvolle zorginstellingen voor senioren.

Het actuele aanbod aan woonzorgcentra in het land voldoet niet aan de toenemende vraag. Om op korte termijn hierop te kunnen inspelen, zou het huidige beddenaantal met een derde moeten uitgebreid worden. Daarnaast zou een aanzienlijk deel van de bestaande instellingen gerenoveerd moeten worden om aan de moderne comfort- en veiligheidsnormen te voldoen.

Voor elke van de zeven sites werd een triple netto¹ huurovereenkomst afgesloten met een vaste looptijd van 15 jaar. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Ierse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal overeenkomen met de actuele marktvoorwaarden.

Alle sites zijn operationeel en hebben een goede energieprestatie (niveau B of C). Samen bieden zij een totale oppervlakte van ongeveer 39.500 m² en 491 bedden.

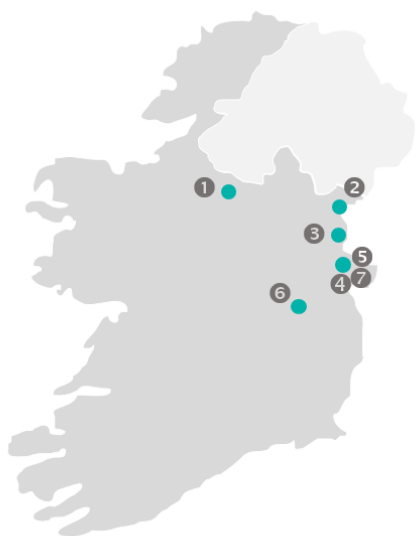


¹ De verzekeringen, taksen en het onderhoud zijn ten laste van de huurder.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

Naam van de instelling	Type	Ligging (graafschap)	Bouw-/renovatiejaar	Oppervlakte (ongeveer)	Aantal bedden
1. Castlemanor	Woonzorgcentrum	Cavan	2007	8.500 m ²	71
2. St Peters	Woonzorgcentrum	Louth	2002	2.500 m ²	69
3. Gormanston Wood	Woonzorgcentrum	Meath (Groot Dublin)	2000	10.500 m ²	89
4. St Doolaghs	Revalidatiekliniek voor postoperatieve residenten	Dublin	2001	7.000 m ²	72
5. Anovocare	Woonzorgcentrum	Dublin	2016	5.000 m ²	89
6. Suncroft Lodge	Woonzorgcentrum	Kildare (Groot Dublin)	2000	4.000 m ²	60
7. Foxrock	Woonzorgcentrum	Dublin	1999	2.000 m ²	41
Totaal				39.500 m²	491



- ① Cavan
- ② Louth
- ③ Meath
- ④ Dublin
- ⑤ Dublin
- ⑥ Kildare
- ⑦ Dublin

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

5.5. Kantoren

- Oprichting filiaal voor kantorenportefeuille

Op 03.02.2021, kondigde Cofinimmo de oprichting van een filiaal voor haar kantorenportefeuille aan. Dit maakt het ook mogelijk om op het geschikte ogenblik het kapitaal van het in kantoren gespecialiseerd filiaal, open te stellen (met behoud van de controle) voor toekomstige investeerders die kunnen gebruikmaken van het zeer ervaren beheer- en investeringsplatform van Cofinimmo, terwijl de groep een deel van het geïnvesteerde kapitaal in de portefeuille kan recycleren.

Deze filialisering past binnen de bedrijfsstrategie van waardecreatie voor de kantorenportefeuille. Dankzij 35 jaar ervaring in de kantorensector heeft Cofinimmo een geïntegreerd serviceplatform kunnen ontwikkelen. Haar kantorenportefeuille bestaat op dit ogenblik hoofdzakelijk uit 77 gebouwen met een oppervlakte van ongeveer 550.700 m², voor een totale waarde van 1,4 miljard EUR, wat circa 30% van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt. De meerderheid van de gebouwen is gelegen in het Central Business District (CBD) van Brussel, ten gevolge van de medio 2018 gestarte heroriëntering van de portefeuille. Tegelijkertijd begeleiden interne teams marktevoluties op het vlak van flexibiliteit en innovatie, wat leidt tot het behalen van de best mogelijke scores op het vlak van energie-efficiëntie en ESG (Ecologie, Sociaal, Governance).

De dochtervennootschap gespecialiseerd in kantoren zal het statuut van institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap (IGVV) bezitten. De raad van bestuur heeft vandaag het onderbrengen van de kantooractiviteiten in een filiaal goedgekeurd, als logische stap in de uitvoering van de strategie die medio 2018 werd gestart. Het onderbrengen van de kantooractiviteiten in de dochtervennootschap wordt ten vroegste voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2021. Deze operatie zal geen effect hebben op de geconsolideerde rekeningen van de groep, noch op het dividend.

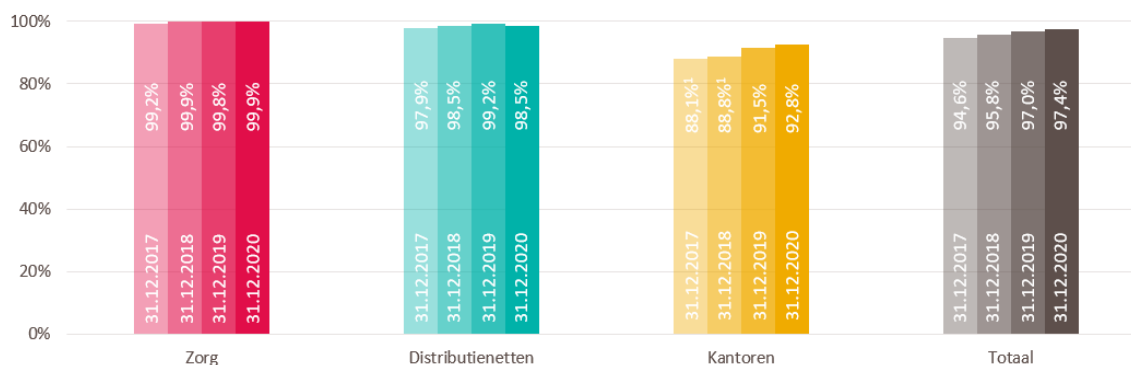
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

6. Operationele resultaten

6.1. Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)

Berekend op basis van de reële huren en, voor de leegstaande ruimten, op basis van de door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen geschatte huurwaarden :



6.2. Belangrijkste huurders

Huurders	Contractuele huurders	Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten (in jaren)
Korian	14%	9
AB InBev	10%	15
Colisée	9%	16
Overheidssector	9%	6
Orpea	7%	14
Top 5 van de huurders	50%	12
Stella Vitalis	3%	27
Aspria	3%	26
MAAF	3%	4
Care-Ion	2%	25
Orelia Zorg	2%	26
Top 10 van de huurders	62%	14
Top 20 van de huurders	71%	14
Overige huurders	29%	8
TOTAAL	100%	12

De huurders uit de overheidssector vertegenwoordigen 31% van de kantorenportefeuille.

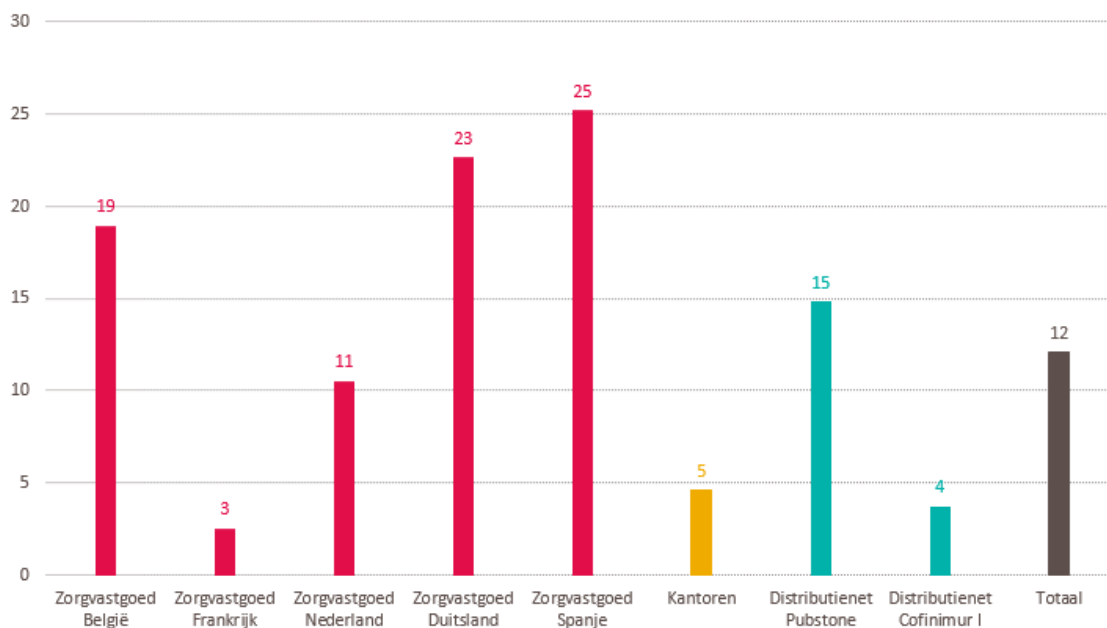
¹ De sector 'overige' werd op 01.01.2019 overgezet naar de sector 'kantoren'. De bezettingsgraad van de kantoren zou 89,1% zijn geweest op 31.12.2018 en 88,3% op 31.12.2017 met deze overzetting.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

6.3. Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

Rekening houdend met de opzegmogelijkheden bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten 12 jaar, zoals blijkt uit de 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 blijven, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten 13 jaar.

6.4. Looptijd van de portefeuille

Huurovereenkomsten > 9 jaar	60,9%
Zorgvastgoed	44,7%
Vastgoed van distributienet Pubstone	10,4%
Kantoren (overheidssector)	4,0%
Kantoren (privésector)	1,8%
Huurovereenkomsten 6-9 jaar	5,6%
Kantoren	3,2%
Zorgvastgoed	2,2%
Vastgoed van distributienet Cofinimur I	0,3%
Huurovereenkomsten < 6 jaar	33,4%
Kantoren	21,1%
Zorgvastgoed	9,9%
Vastgoed van distributienet Cofinimur I	2,4%

Bijna 61% van de huurovereenkomsten zijn afgesloten op lange termijn (meer dan negen jaar).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

6.5. Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

	Bruto- huurinkomsten op 31.12.2020 (x 1.000.000 EUR)	Bruto- huurinkomsten op 31.12.2019 (x 1.000.000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille
Zorgvastgoed	148,3	128,8	+15,2%	+1,1%
Kantoren	71,8	71,0	+1,0%	+2,2%
Vastgoed van distributienetten	37,7	37,7	-0,1%	+1,2%
TOTALE PORTEFEUILLE	257,7	237,5	+8,5%	+1,4%

De variatie in de brutohuurinkomsten hebben van jaar tot jaar bijna 9% bereikt dankzij de variatie in de perimeter en de goede operationele prestaties. Bij een ongewijzigde portefeuille (*like-for-like*), is het niveau van de huren tussen 31.12.2019 en 31.12.2020 gestegen (+1,4%): het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+1,9%) en de indexering (+1,1%) compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-1,1%) en van de heronderhandelingen (-0,3%) .

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

7. Beheer van de financiële middelen

De financiële strategie van Cofinimmo wordt gekenmerkt door diversificatie van de financieringsbronnen, een regelmatig beroep op de kapitaalmarkten, een schuldgraad in de buurt van 45% en optimalisatie van de duur en de kostprijs van de financiering. Cofinimmo besteedt eveneens bijzondere aandacht aan de coherentie tussen de financiële strategie en de ESG-doelstellingen (zie hoofdstuk 'Strategie' van het universeel registratiedocument dat op 09.04.2021 zal worden gepubliceerd). Nadat zij in 2016 als eerste Europese vastgoedvennootschap een green & social bond uitgaf, gaf Cofinimmo in november 2020 als eerste Belgische vastgoedvennootschap een publieke duurzame benchmarkobligatie van 500 miljoen EUR uit.

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

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

Op 31.12.2020 en gedurende het volledige boekjaar 2020 werden deze ratio's nageleefd. Anderzijds worden in de komende 12 maanden geen wanbetalingen of schendingen van de termijnen van deze leningsovereenkomsten verwacht.

7.1. Financieringsactiviteiten in 2020

In 2020 heeft Cofinimmo haar financiële middelen en balansstructuur versterkt. In de loop van dit boekjaar werden twee kapitaalverhogingen doorgevoerd. De financiële operaties die zich in de loop van het boekjaar voordeden, hebben de groep toegelaten de vervalkalender van de financiële schulden te verbeteren, de beschikbare financieringen te verhogen, de gemiddelde rentevoet op een bijzonder laag niveau te houden en de looptijd te verlengen. De verschillende gerealiseerde operaties zijn hierna beschreven.

7.1.1. Kapitaalverhogingen sinds 01.01.2020

Tijdens het boekjaar 2020 realiseerde Cofinimmo twee kapitaalverhogingen (keuzedividend en inbrengen in natura) voor een totaalbedrag van bijna 143 miljoen EUR.

7.1.1.1. Keuzedividend

De gewone algemene vergadering van 13.05.2020 besliste om voor het boekjaar 2019 een brutodividend van 5,60 EUR per aandeel uit te keren (hetzij een nettodividend van 3,92 EUR per aandeel).

De raad van bestuur besliste om de aandeelhouders de keuze te bieden tussen de uitbetaling van het dividend voor het boekjaar 2019 onder de vorm van ofwel nieuwe aandelen ofwel cash, ofwel te opteren voor een combinatie van beide betalingswijzen. De inschrijvingsprijs voor één nieuw aandeel werd vastgelegd op 113,68 EUR. De nieuwe aandelen zullen deelgerechtigd zijn in de resultaten van Cofinimmo met ingang op 01.01.2020 (eerste dividend betaalbaar in 2021).

Aandeelhouders werden verzocht hun keuze tussen de verschillende betalingswijzen mee te delen tussen 20.05.2020 en 05.06.2020. In het kader van de inschrijving werd in totaal 43,5% van de dividendcoupons 2019 ingeleverd. Dit resulteerde in de uitgifte van 387.226 nieuwe aandelen, voor een totaalbedrag van 44,0 miljoen EUR. De inschrijvingsprijs van 113,68 EUR per nieuw aandeel lag 7,4% onder de gewogen gemiddelde beurskoers van het aandeel tijdens de inschrijvingsperiode (122,74 EUR).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

Het saldo van het dividend werd in cash uitbetaald voor een netto totaalbedrag van 57,2 miljoen EUR (waarvan de roerende voorheffing op dividenden met betrekking tot herbelegde en niet-herbelegde coupons werd afgetrokken). De betaling in cash en/of de levering van de effecten werd uitgevoerd vanaf 09.06.2020. De effectieve datum van notering van de nieuwe aandelen was 11.06.2020.

Na deze operatie, was het maatschappelijk kapitaal van Cofinimmo vertegenwoordigd door 26.236.509 aandelen.

7.1.1.2. Inbrengen in natura gevolgd door een private plaatsing

Cofinimmo ondertekende op 10.06.2020 een overeenkomst voor de verwerving van zes zorgsites in België via inbreng in natura van de aandelen van zes vennootschappen (zie sectie 4.1. van dit document). De conventionele waarde van het vastgoed voor de berekening van de prijs van de aandelen werd vastgesteld op circa 105 miljoen EUR, terwijl de waarde van de inbrengen in natura 98.520.698,88 EUR bedroeg. In dat kader werden 825.408 nieuwe aandelen uitgegeven.

Een deel van de nieuwe aandelen werd op dezelfde dag in het kader van een private plaatsing bij institutionele investeerders aangeboden. Naar aanleiding van deze private plaatsing werd de verhandeling van het Cofinimmo-aandeel op de gereguleerde markt van Euronext Brussels tijdelijk geschorst.

Deze plaatsing werd met succes afgerond. In totaal werden 526.000 aandelen geplaatst bij institutionele investeerders tegen een prijs van 121,00 EUR, wat een discount van 3,8% vertegenwoordigt ten opzichte van de slotkoers van de vooravond. De verhandeling in het Cofinimmo-aandeel werd de volgende ochtend hervat.

Op het einde van deze operatie en op 31.12.2020 werd het maatschappelijk kapitaal van Cofinimmo vertegenwoordigd door 27.061.917 aandelen.

7.1.2. Uitgifte van een duurzame obligatie

Cofinimmo heeft op 25.11.2020 haar eerste publieke duurzame benchmarkobligatie uitgegeven voor een totaal nominaal bedrag van 500 miljoen EUR, met betaling van een coupon van 0,875%/jaar en een vervaldatum op 02.12.2030.

De markt heeft de uitgifte van Cofinimmo goed onthaald. De vraag overschreed zes maal het volume van de uitgifte.

De opbrengsten van deze uitgifte zullen aangewend worden om activa te (her)financieren overeenkomstig het duurzame financieringskader van Cofinimmo van mei 2020. De geselecteerde activa zullen in het jaarlijks financieel verslag dat op 09.04.2021 zal verschijnen, toegelicht worden, samen met de overige duurzame financieringsacties van de groep.

De nieuwe uitgifte noteert op de Luxemburgse beurs. De afwikkeling en toelating tot verhandeling van de obligaties vonden plaats op 02.12.2020.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

7.1.3. Uitbreiding van het handelspapierprogramma

Om de uitgiftes op lange termijn te bevorderen, heeft Cofinimmo beslist om het maximumbedrag van het programma uit te breiden van 800 miljoen EUR tot 950 miljoen EUR met het oog op de uitgifte van meer handelspapier met een looptijd van meer dan 1 jaar. De verhoging van het programma, effectief sinds 15.04.2020, zal uitsluitend bestemd zijn voor uitgiftes op lange termijn; het programma voor het kortlopend handelspapier blijft daarentegen beperkt tot 800 miljoen EUR.

De uitgiftes van handelspapier op lange termijn gebeuren via 'reverse inquiries' die geïnteresseerde beleggers voorleggen aan de banken die het handelspapierprogramma beheren. Belfius Bank en ING Bank verzorgen de coördinatie van het handelspapierprogramma op lange termijn terwijl Belfius Bank, BNP Paribas Fortis, BRED Banque Populaire, ING Bank, KBC Bank en Société Générale de uitgiftes van kortlopend handelspapier opvolgen.

7.1.4. Financieringsverrichtingen sinds 01.01.2020

7.1.4.1. Financieringsontwikkelingen

- 06.01.2020: Afsluiting van een nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR op vijf jaar;
- 15.01.2020: Vervaldatum van een bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR, afgesloten in 2015;
- 07.02.2020: Terugbetaling van 140 miljoen EUR aan obligaties, uitgegeven in 2012;
- 14.02.2020: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 20 miljoen EUR op vier jaar, verleend door een Spaanse bank;
- 21.02.2020: Uitgifte van in totaal 24 miljoen EUR handelspapier op acht jaar;
- 25.02.2020: Terugbetaling van 6 miljoen EUR handelspapier, uitgegeven in 2015;
- 23.03.2020: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR op vijf jaar;
- 01.04.2020: Vervroegde herfinanciering van een kredietlijn van 55 miljoen EUR die in oktober 2020 vervalt en waarvan de vervaldatum naar 2028 en 2029 verschoven is (2 x 27,5 miljoen EUR);
- 15.04.2020: Uitbreiding van het handelspapierprogramma op lange termijn (hiervoor gedetailleerd beschreven);
- 23.04.2020: Vervroegde herfinanciering van een kredietlijn van 40 miljoen EUR die in augustus 2020 vervalt. Aanvankelijk ging het om een traditionele kredietlijn, geherfinancierd in de vorm van een green & social loan op drie jaar. Overeenkomstig haar ESG-beleid en prestatietabel zal Cofinimmo de green & social loan gebruiken om projecten met ecologische en sociale doelstellingen te herfinancieren;
- 04.05.2020: Ondertekening van de verlenging van het gesyndiceerd krediet van 400 miljoen EUR voor een bijkomend jaar. De vervaldatum verschuift naar 01.07.2025;
- 11.05.2020: Verhoging van het bedrag met 28 miljoen EUR van het gesyndiceerd krediet om het op 428 miljoen EUR te brengen;
- 09.06.2020: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 38 miljoen EUR op zeven jaar, ter vervanging van een lijn van 25 miljoen EUR die in 2025 vervalt;
- 12.06.2020: Uitgifte van 5 miljoen EUR handelspapier op acht jaar;
- 01.07.2020: Nieuwe kredietlijn van 500 miljoen EUR afgesloten met een looptijd van 2 jaar. Deze kredietlijn werd op 02.12.2020, d.i. de dag van de uitgifte van de duurzame obligatie, geannuleerd;
- 02.10.2020: Vervroegde herfinanciering van de laatste kredietlijn van 2021 van 30 miljoen EUR die in maart 2021 vervalt, om de vervaldatum te verlengen tot 2029;
- 12.11.2020: Verlenging van een kredietlijn van 50 miljoen EUR met een jaar om de looptijd tot 2026 te verlengen;
- 25.11.2020: Uitgifte van een publieke duurzame benchmarkobligatie van 500 miljoen EUR met een looptijd van 10 jaar (hiervoor gedetailleerd beschreven);
- 26.11.2020: Verlenging met een bijkomend jaar van een krediet van 25 miljoen EUR, waardoor de looptijd verlengd wordt tot 2031;

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

- 18.12.2020: Afsluiting van een nieuwe bilaterale kredietlijn van 80 miljoen EUR met een looptijd van 7 jaar en 5 maanden.
- 02.02.2021: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 40 miljoen EUR met een looptijd van 7 jaar;
- 11.02.2021: Verlenging met een bijkomend jaar van een kredietlijn van 20 miljoen EUR, om de vervaldatum te verlengen tot 2025;
- 12.02.2021: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR met een looptijd van 5 jaar;
- 15.02.2021: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR met een looptijd van 5 jaar;
- 15.02.2021: Verlenging met een bijkomend jaar van een kredietlijn van 50 miljoen EUR, om de vervaldatum te verlengen tot 2026.

7.1.4.2. Renteafdekking

In 2020 heeft Cofinimmo haar afdekkingen over een periode van tien jaar verder uitgebreid. De IRS voor de jaren 2025 (100 miljoen EUR), 2026-2027-2028 (350 miljoen EUR), en 2029 (250 miljoen EUR) zijn afgesloten om de afdekking over deze jaren te verhogen. De belangrijkste afdekkingsoperaties op lange termijn werden uitgevoerd tijdens het eerste kwartaal. In januari 2021 zette Cofinimmo haar afdekking verder over de jaren 2026 tot 2029 door een IRS van 50 miljoen EUR af te sluiten.

In 2020 verhoogde Cofinimmo eveneens haar afdekking over de komende jaren met de intekening op caps voor de jaren 2020 (150 miljoen EUR), 2021 (250 miljoen EUR), 2022 (350 miljoen EUR) en 2023-2024 (100 miljoen EUR). In januari 2021 onderschreef Cofinimmo een nieuwe cap van 200 miljoen EUR waardoor ze haar afdekking voor de jaren 2021-2022-2023-2024-2025 kon verhogen.

7.2. Structuur van de schuld

Op 31.12.2020 bedroegen de langlopende en kortlopende geconsolideerde financiële schulden, uitgegeven door Cofinimmo NV, 2.283 miljoen EUR. Het betrof onder meer bankfaciliteiten en obligaties die op de financiële markt werden uitgegeven.

De obligaties zijn samengevat in de onderstaande tabel:

Straight / Converteer- baar	Kortlopend Langlopend	Duurzame financiering	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgifteprijs (%)	Conversie- prijs (EUR)	Coupon (%)	Uitgifte- datum	Verval-datum
S	Langlopend	-	190,0	100,000	-	1,9290	25.03.2015	25.03.2022
S	Langlopend	-	70,0	99,609	-	1,7000	26.10.2016	26.10.2026
S	Langlopend	Green & social	55,0	99,941	-	2,0000	09.12.2016	09.12.2024
S	Langlopend	Duurzaam	500,0	99,222	-	0,8750	02.12.2020	02.12.2030
C	Kortlopend	-	219,3	100,000	133,4121	0,1875	15.09.2016	15.09.2021

7.2.1. Langlopende financiële schulden

Op 31.12.2020 beliepen de langlopende financiële schulden 1.247 miljoen EUR. Ze worden hieronder nader toegelicht.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

7.2.1.1. Obligatiemarkt

- 260 miljoen EUR van twee niet-converteerbare obligatieleningen;
- 55 miljoen EUR aan niet-converteerbare green & social bonds. Deze obligaties maken deel uit van Euronext ESG Bonds, een gemeenschap die Europese emittenten van green & social obligaties groepeerd die aan verschillende objectieve criteria beantwoorden. Momenteel is Cofinimmo een van de weinige emittenten in Brussel die deel uitmaken van deze geëngageerde Europese gemeenschap. De overige Belgische emittenten zijn een bankgroep, de Belgische Staat, het Waalse Gewest en een Belgisch waterzuiveringsbedrijf;
- 500 miljoen EUR aan een duurzame benchmarkobligatie die net als talrijke internationale emittenten, maar ook een Belgische vastgoedontwikkelaar en het Waals Gewest, deel uitmaakt van de Luxembourg Green Exchange gemeenschap;
- -4 miljoen EUR voornamelijk voor de uitgifte onder de pari-waarde van de obligatie van 500 miljoen EUR en voor niet-vervallen opgelopen interesten van de obligatieleningen;
- 69 miljoen EUR handelspapier op lange termijn;
- 2 miljoen EUR die overeenkomt met de geactualiseerde waarde van de minimumcoupon van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) die door Cofinimur I in december 2011 werden uitgegeven.

7.2.1.2. Bankfaciliteiten

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

7.2.2. Kortlopende financiële schulden

Op 31.12.2020 bedroegen de kortlopende financiële schulden van Cofinimmo 1.037 miljoen EUR. Ze worden hieronder nader toegelicht.

7.2.2.1. Financiële markten

- 221 miljoen EUR van een obligatielening converteerbaar in Cofinimmo-aandelen. Deze converteerbare obligaties worden in de balans gewaardeerd tegen hun marktwaarde;
- 800 miljoen EUR handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar, waarvan 306 miljoen EUR met een looptijd van meer dan drie maanden. De uitgiftes van kortetermijn-handelspapier zijn volledig afgedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde langlopende kredietlijnen. Cofinimmo geniet aldus de aantrekkelijke kostprijs van een dergelijk kortlopend financieringsprogramma terwijl de herfinanciering ervan verzekerd is indien de plaatsing van nieuw handelspapier duurder of onmogelijk zou worden;
- 10 miljoen EUR handelspapier initieel afgesloten op lange termijn waarvan de resterende looptijd minder dan een jaar is.

7.2.2.2. Bankfaciliteit

- 5 miljoen EUR aan andere leningen.

7.3. Liquide middelen

Op 31.12.2020 bedroegen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.332 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier beschikte Cofinimmo op deze datum over 532 miljoen EUR extra middelen om haar activiteit te financieren.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

7.4. Geconsolideerde schuldgraad

Op 31.12.2020 komt Cofinimmo de plafonds van de geconsolideerde en statutaire financiële schuldgraden na. Haar gereglementeerde schuldgraad (berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving als: Financiële en andere schulden/Totaal activa) bedraagt 46,1% (tegenover 41,0% op 31.12.2019). Ter herinnering: de wettelijk toegestane schuldgraad voor GVV's bedraagt 65%.

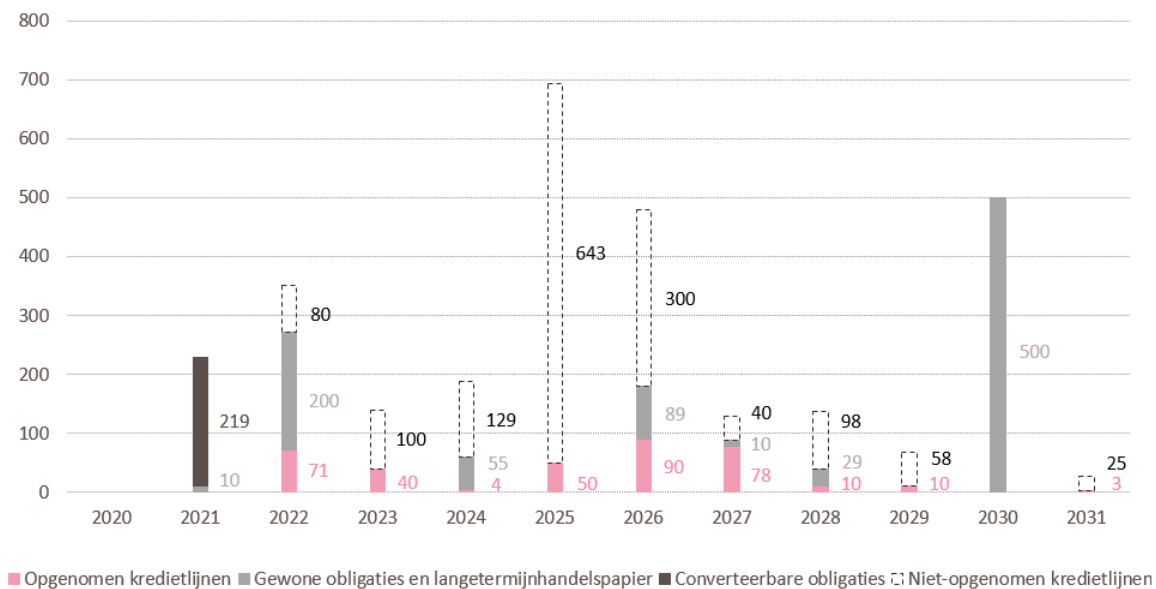
Wanneer de kredietovereenkomsten die Cofinimmo geniet, verwijzen naar een schuldlimiet, verwijzen ze naar de reglementaire ratio en is die begrensd op 60 %.

7.5. Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële verbintenissen verbeterde van 4 jaar naar 5 jaar tussen 31.12.2019 en 31.12.2020. Deze berekening sluit de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, dat volledig afgedekt is door de beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen, uit. Ze houdt eveneens geen rekening met de looptijden waarvoor reeds herfinancieringen werden gesloten.

De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en termijnkredieten), waarvan het totaalbedrag in omloop 2.800 miljoen EUR bedraagt op 31.12.2020, vervallen op gespreide wijze vervallen tot 2031. Sinds 01.01.2021 werden nieuwe kredietlijnen voor 140 miljoen EUR gesloten.

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



¹ Rekening houdend met het gebruik van de kredietlijnen op 31.12.2020.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

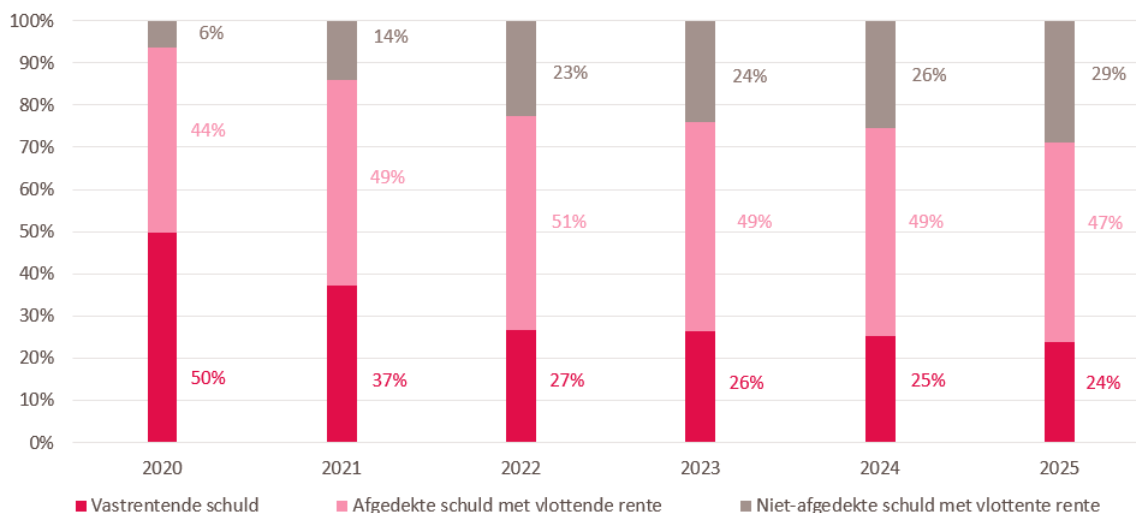
7.6. Gemiddelde rentevoet en renteafdekking

De gemiddelde rentevoet van Cofinimmo, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,3% voor het boekjaar 2020, tegenover 1,4% voor het boekjaar 2019.

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

Rekening houdend met de afdekkingsoperties van 07.01.2021, wordt de verdeling van de vastrentende schuld, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente wordt in onderstaande grafiek weergegeven.

Tot op heden is het geanticipeerde renterisico meer dan 70% afgedekt tot eind 2025. Het resultaat van Cofinimmo blijft niettemin gevoelig voor renteschommelingen.



7.7. Financiële rating

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

Aangezien de in 2020 gerealiseerde verwervingen hoger bleken te zijn dan Standard & Poor's had verwacht, publiceerde het op 19.11.2020 een actualisering van zijn prognoses voor de schuldratio.

7.8. Vervreemding van eigen aandelen

Artikel 8:6 van het koninklijk besluit van 29.04.2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bepaalt dat sinds 01.01.2020 elke vervreemding van eigen aandelen publiek gemaakt dient te worden.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

In overeenstemming met dit artikel verklaarde Cofinimmo dat zij sinds 01.01.2020 Cofinimmo-aandelen buiten beurs (OTC) heeft vervreemd ingevolge uitoefeningen van opties door haar personeel in het kader van het Cofinimmo stock option plan (SOP), met het oog op het leveren van die aandelen aan het betrokken personeel.

Overzicht van transacties uitgevoerd tussen 01.01.2020 en 31.12.2020 in het kader van het Stock Option Plan:

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

In overeenstemming met dit artikel verklaarde zij dat zij 1.257 eigen aandelen verkocht had op Euronext Brussels op 25.06.2020 tegen een gemiddelde prijs van 123,66 EUR per aandeel. Deze puur technische verrichting werd uitgevoerd door Gestone III NV, een rechtstreekse dochtervennootschap van Cofinimmo. De verkochte aandelen zijn het resultaat van de conversie in gewone aandelen van de 1.257 bevoorrechte aandelen I die op 12.07.2019 door Gestone III NV werden verworven bij gebrek aan omzettingsverzoeken¹. Het is momenteel niet voorzien dat Gestone III NV zal overgaan tot andere verkopen van Cofinimmo aandelen.

Overzicht van de transacties

Datum en uur van de transactie	Aantal aandelen	Gemiddelde koers (EUR)	Minimale koers (EUR)	Maximale koers (EUR)	Totale prijs (EUR)
25.06.2020 - 09u49 en 09u54	1.257	123,66	123,40	123,80	155.441

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

¹ Zie persberichten van 28.05.2019 en 12.07.2019.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

8. Environment, Social and Governance (ESG)

8.1. Belgian Alliance for Climate Action

De Belgische Alliantie voor Klimaatactie (BACA) is een gezamenlijk initiatief van The Shift en het WWF. Samen vormen ze een platform voor Belgische organisaties die hun BKG-uitstoot willen verminderen, hun klimaatambities willen verhogen en hun klimaatdoelstellingen met behulp van science based targets (SBT) willen bereiken, ongeacht hun omvang of activiteitensector. 64 organisaties in België hebben zich reeds bij de Alliantie aangesloten en hebben zich ertoe verbonden hun activiteiten af te stemmen op de doelstellingen van het akkoord van Parijs, namelijk de wereldwijde temperatuurstijging te beperken tot ver onder 2°C en de inspanningen voort te zetten om deze tot 1,5°C te beperken. Het WWF, medeoprichter van science based targets, zal haar deskundigheid bieden aan de leden van de Alliantie voor hun doelstellingen en zal ook de link leggen met andere klimaatallianties over de hele wereld.

Cofinimmo heeft haar ambities op het vlak van ESG geaccentueerd door haar 30³-project te lanceren, met als doel de energie-intensiteit van haar activa met 30% te verminderen tegen 2030, om 130 kWh/m² te bereiken. Deze doelstelling, die als referentie het niveau van 2017 neemt, is vastgesteld in overeenstemming met de methodologie van de science based targets, waardoor de groep de te leveren inspanningen heeft kunnen objectiveren om bij te dragen aan de globale doelstelling van het beperken van de opwarming van de aarde. Het ligt in het verlengde van de vele ESG-initiatieven die Cofinimmo de voorbije tien jaar heeft genomen en ligt bewust in het verlengde van het Akkoord van Parijs dat tijdens de COP21 werd gesloten. De energie-intensiteit van de portefeuille is al teruggebracht van 190 kWh/m² in 2017 tot 163 kWh/m² in 2020 (178 kWh/m² in 2019).

8.2. Duurzaam financieringskader

Cofinimmo besteedt bijzondere aandacht aan de samenhang tussen haar financieel beleid en haar ESG-doelstellingen. In dit verband voert zij een beleid van duurzame financiering, dat zij in 2016 heeft gelanceerd met een eerste uitgifte van green & social bonds, in 2019 gevolgd door een eerste green & social loan. In mei 2020 gaf zij een tweede green & social loan uit, in november 2020 gevolgd door een eerste publieke duurzame benchmarkobligatie voor een totaal nominaal bedrag van 500 miljoen EUR (zie sectie 7.1.2). De markt heeft deze laatste uitgifte goed onthaald. De vraag overschreed zes maal het volume van de uitgifte. De opbrengsten van deze uitgifte werden volledig toegekend aan de (her)financiering van activa overeenkomstig het hogervermelde duurzame financieringskader. De lijst met de geselecteerde activa wordt in het ESG-verslag van het universeel registratiedocument dat op 09.04.2021 zal verschijnen, opgenomen.

Cofinimmo heeft in mei 2020 haar duurzaam financieringskader herzien om er de laatste trends op het vlak van de specifieke financiering van duurzame activa, die bijdragen tot haar ESG-strategie, in op te nemen. In haar 'Second Party Opinion' bevestigde Vigeo Eiris dat dit financieringskader in overeenstemming is met de 2018 'Green Bond Principles', 'Social Bond Principles' en 'Green Loan Principle'. In dit kader kan Cofinimmo verschillende duurzame financieringsinstrumenten uitgeven, waaronder obligaties, converteerbare obligaties, private plaatsingen en (gesyndiceerde) bankleningen.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

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

8.3. Duurzame portefeuille en interne organisatie

Cofinimmo beschikt over een ISO 14001:2015 gecertificeerd milieubeheersysteem om projecten met een impact op het milieu te verwezenlijken, of het nu gaat over de uitbreiding van een woonzorgcentrum of de herbestemming van een kantoorgebouw. Dit systeem wordt aangewend gedurende de volledige levenscyclus van haar portefeuille (de hoofdzetel inbegrepen). De toegepaste hefboomen bij de verschillende stadia van de levenscyclus van de activa varieert per activiteitensector.

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

8.4. Referenties, ratings en certificaten

Het constante engagement van Cofinimmo op het vlak van ESG werd dit jaar nogmaals bevestigd door talrijke organisaties en instellingen. De talrijke behaalde certificaten en ratings vormen geen doel op zich maar bevestigen de standvastigheid van de ESG-verbintenissen van Cofinimmo en moedigen haar aan om deze richting aan te houden. In de loop van 2020 heeft Cofinimmo vorderingen gemaakt inzake de volgende ESG-aspecten:

- Cofinimmo heeft eind juli 2020 voor de tiende maal de GRESB benchmark ('The ESG¹ Benchmark for Real Assets') beantwoord. Op 16.10.2020 ontving Cofinimmo de bevestiging dat zij nog steeds deel uitmaakt van de 'Green Star' categorie, met een score van 67% (volgens hun nieuwe ratingsmethode) voor standing investment en 85% voor ontwikkeling ;
- Cofinimmo heeft voor de eerste maal deelgenomen aan Corporate Sustainability Assessment. Elk jaar worden meer dan 3.500 van 's werelds belangrijkste beursgenoteerde vennootschappen uitgenodigd om deel te nemen aan de CSA-enquête. De vennootschappen worden aldus beoordeeld in functie van de kapitalisatie van hun vlottende activa per 31.12.2019. Uit de resultaten, die op 13.11.2020 werden meegegeed, blijkt dat Cofinimmo rechtstreeks stijgt naar het 74 percentiel met een algemene score van 44 (tegenover een gemiddelde van 30 voor de vastgoedsector);
- ISS ESG informeerde Cofinimmo op 14.08.2020 dat naar aanleiding van een recente update van de ESG-rating van de groep, de score werd verhoogd van C- naar C. Hierdoor verschijnt Cofinimmo voor het eerst in de klasse 'Prime' volgens de ESG-ratingsmethode van ISS. Het 'ISS ESG Prime'-label getuigt van de kwaliteit van de sociale en milieuprestaties van de groep. Bijgevolg zal ISS de obligaties en aandelen van Cofinimmo als verantwoorde investering kunnen beschouwen. De volgende volledige update van de ESG-rating is voorzien in het eerste halfjaar van 2022;
- Cofinimmo heeft op 25.08.2020 de impact van haar activiteiten op de klimaatwijziging via CDP (het voormalige 'Carbon Disclosure Project') bekend gemaakt. CDP is een wereldwijde non-profit organisatie die het toonaangevende platform beheert dat de milieu-impact van vennootschappen wereldwijd publiceert. Het stimuleert eveneens bedrijven en overheden om hun BKG-emissies te verminderen. In 2020 rapporteerden meer dan 9.600 bedrijven, samen goed voor meer dan de helft van de beurskapitalisatie wereldwijd, hun milieugegevens via CDP. Op basis van de verstrekte informatie krijgen

¹ Environment, Social en Governance.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

- de ondernemingen een rating op een schaal van A tot D-. Op 08.12.2020 kreeg Cofinimmo een B-rating ('Management band'), in vergelijking met de oorspronkelijke C die in 2013 werd behaald;
- Cofinimmo ontving op 26.08.2020 voor de vijfde maal op rij een A-score (op een schaal van AAA tot CCC) bij de 'MSCI ESG Ratings²-evaluatie. MSCI stelt vast dat Cofinimmo op het vlak van de corporate governancestructuur en de ontwikkeling van het menselijk kapitaal, met name loopbaan- en leiderschapontwikkeling, beter presteert dan haar nationale en internationale concurrenten;
 - Op 11.09.2020 behaalde Cofinimmo voor het zevende jaar op rij de 'EPRA Gold Award Best Practices Recommendations' voor haar jaarlijks financieel verslag 2019 en de 'EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations' voor haar duurzaamheidsverslag 2019.
 - In 2020 behaalde Cofinimmo de rating van 14,9 voor haar ESG Risk Rating en wordt ze door Sustainalytics beschouwd als een vennootschap met een laag risico op belangrijke financiële gevolgen als gevolg van ecologische, sociale en governancefactoren ;
 - Standard Ethics heeft de EE+ rating (op een schaal van EEE tot F) van Cofinimmo voor 2020 herbevestigd. Deze rating komt overeen met een zeer hoge mate van naleving van de beginselen van duurzaamheid. Cofinimmo is eveneens opgenomen in de SE Belgian Index en de SE Best in Class Index;
 - In 2020 maakt Cofinimmo nog steeds deel uit van de Ethibel Sustainability Index (ESI) Excellence Europe, en dat al sinds 2018. De selecties van Forum Ethibel zijn grotendeels gebaseerd op onderzoek van het Europese ratingbureau Vigeo Eiris.
 - Tot nu toe hebben vijf locaties een BREEAM Good tot Excellent-certificaat behaald en twee locaties een BREEAM In-Use Good tot Very good-certificaat. Er wordt een rotatiebeleid toegepast voor de BREEAM-certificering waardoor aan niet-gecertificeerde gebouwen in het verleden een certificaat wordt toegekend. Dit gaat dus verder dan een eenvoudige verlenging van de reeds behaalde certificaten. 28 gebouwen hebben momenteel aldus een BREEAM-certificaat op een bepaald moment verkregen;
 - Wat governance betreft, komt diversiteit niet alleen tot uiting in de aanzienlijke aanwezigheid van vrouwen in de raad van bestuur, maar ook in de aanwezigheid van drie verschillende nationaliteiten en een verscheidenheid van achtergronden. Deze selectie binnen de raad en zijn comités verbreedt de kennis van de verschillende landen en marktsegmenten waarin de onderneming actief is. Bovendien werd de belangrijke aanwezigheid van vrouwen bij Cofinimmo bevestigd door verschillende studies over genderdiversiteit in de bestuursorganen van Belgische ondernemingen. Uit de studie van de European Women On Board organisatie over genderdiversiteit in de bestuursorganen van ondernemingen blijkt dat Cofinimmo in haar Gender Diversity Index 2020 op een totaal van 668 ondernemingen op de 52ste plaats staat en op de 2de plaats onder de Belgische ondernemingen.
 - Op 19.01.2021 beloonde Euronext Brussels de meest succesvolle beursgenoteerde vennootschappen en leden van de beursmarkt. Cofinimmo behaalde aldus een bronzen Sustainable Growth Award. Met deze prijs worden de vennootschappen bekroond met de sterkste duurzame groei in de afgelopen tien jaar. De prijs wordt toegekend aan de onderneming met het beste resultaat in de rangschikking, gecombineerd met haar ESG-score (bron: Refinitiv) enerzijds en de prestaties van de aandelenkoers over de afgelopen tien jaar anderzijds.

² Disclaimer verklaring: Het gebruik door Cofinimmo van alle MSCI ESG RESEARCH LLC of haar dochters (MSCI) en het gebruik van MSCI logos, handelsmerken of indexnamen, houdt geenszins sponsoring, ondersteuning, aanbeveling of promotie van Cofinimmo door MSCI in. De MSCI-diensten en -datagegevens zijn eigendom van MSCI of haar informatieverstrekkers en worden *as-is* en zonder garantie aangeleverd. De MSCI-namen en -logo's zijn handels- of servicemerken van MSCI.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

8.5. Initiatieven naar aanleiding van het coronavirus COVID-19

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

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

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

De COVID-19 coronaviruspandemie heeft Cofinimmo in staat gesteld verschillende besparingen te realiseren die voor verschillende burgeracties werden gebruikt. Zij heeft de gelegenheid gehad zich te concentreren op de S-pijler van haar ESG-strategie door middel van solidariteitsacties.

Naast de hogervermelde initiatieven, heeft Cofinimmo eveneens een gericht besparingsprogramma bepaald. Een deel van deze besparingen kon worden aangewend voor het gemeenschappelijk fondsenwervingsplatform ten behoeve van vijf academische ziekenhuizen die zich in de strijd tegen het coronavirus in de frontlinie bevinden (operatie #clapandact). De vijf ziekenhuizen (Universitair Ziekenhuis Saint-Luc UCLouvain Brussel, UZ Brussel, CHU Luik, UZ Antwerpen, Erasmus Ziekenhuis ULB) hebben elk een gift ontvangen.

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

Het aldus verzamelde bedrag is door Cofinimmo verdubbeld en aan een of meerdere initiatieven toegekend ter bestrijding van deze pandemie en de gevolgen ervan:

- Cofinimmo heeft onder meer financiële hulp geboden aan het Fonds Dr. Daniël De Coninck dat met steun van de Koning Boudewijnstichting initiatieven ondersteunt die de directies en het personeel van de woonzorgcentra in België een helpende hand aanreiken. Het kan gaan om initiatieven die het management tijdens de crisis ondersteunen, die mee instaan voor het psychologisch welzijn van het personeel, de kwaliteit van de zorg, de communicatie van directies met het personeel en de families of die helpen bij het implementeren van medische en ethische richtlijnen met betrekking tot de crisis.
- Cofinimmo heeft eveneens steun geboden aan verscheidene projecten in Frankrijk, Nederland en Duitsland:
 - o In Frankrijk heeft de groep twee programma's geselecteerd die door Fondation de France worden gesteund en een andere kijk op de vergrijzing bevorderen. 'Vivre ses choix, prendre des risques jusqu'à la fin de sa vie' is een initiatief dat ethische en respectvolle praktijken voor senioren en het behoud van de menselijke waardigheid bevordert. Het streeft 4 doelstellingen na: het verbeteren van praktijken met meer aandacht voor de wensen en verlangens van senioren, ongeacht hun gezondheidstoestand of hun woonplaats ; het ontwikkelen van overleg met senioren, de families en het verzorgend personeel om senioren bij hun keuzes beter te begeleiden; een cultuur van recht op

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

risico bevorderen door het opleiden van professionals en naasten ; de denkwijze over de dood en het rouwproces met alle betrokken partijen, in het bijzonder in de EHPAD laten evolueren.

- o De doelstelling van het tweede initiatief 'Vieillir acteur et citoyen de son territoire' is de senioren zo lang mogelijk te laten deelnemen aan het plaatselijke leven. Dit betekent in concreto 3 doelstellingen: iedereen de kans geven om zich te uiten en actie te ondernemen op zijn grondgebied; autonomie en sociale integratie van de senioren bevorderen dankzij nieuwe technologieën; anticiperen op verstoringen die vergrijzing met zich meebrengt door solidariteit te ontwikkelen binnen het gezin en in de buurt en door netwerken van professionals en vrijwilligers in te schakelen.
- o In Nederland selecteerde Cofinimmo het project 'Samen ouder', gesteund door Stichting Oranje Fonds. Dit programma stimuleert ontmoetingen en vrijwilligerswerk bij senioren. Het programma bestrijdt eenzaamheid bij ouderen door hen te betrekken bij activiteiten. Op deze manier kunnen zij actief blijven en hun vrijetijd besteden aan zinvolle activiteiten.
- o In Duitsland selecteerde Cofinimmo 'Aktion Deutschland Hilft', een initiatief dat 'Johanniter-Unfall-Hilfe' steunt. Dit is een van Europa's grootste liefdadigheidsverenigingen, die zowel in Duitsland als in het buitenland actief is. In deze tijd van pandemie biedt het de meest kwetsbare mensen en risicogroepen ondersteuning door middel van persoonlijk advies en hulp om isolatie te voorkomen.

Het totaal van de donaties vertegenwoordigt een bedrag van 500.000 EUR.

Begin september 2020 heeft Cofinimmo smartphones en andere IT-apparatuur opnieuw in omloop gebracht door ondernemingen die de lokale werkgelegenheid bevorderen. De maatschappelijke doelstelling van Cofinimmo is tweeledig: de milieu-impact van deze afgedankte apparaten voor de samenleving verminderen en de digitale kloof voor kwetsbare bevolkingsgroepen verkleinen. De schenking van apparatuur is meer in het bijzonder gericht op rust- en verzorgingstehuizen en scholen, twee sectoren die tijdens de recente gezondheidscrisis sterk door de digitale kloof zijn getroffen.

9. Samenvatting van de geconsolideerde resultaten en rekeningen op 31.12.2020

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

De boekhoudkundige principes en methodes die werden gebruikt voor het opstellen van de jaarrekeningen zijn identiek aan diegene gebruikt in de financiële jaarrekeningen voor het boekjaar 2019.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

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

	31.12.2020	31.12.2019
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	249.491	233.224
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	9.444	8.784
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-2.483	-2.655
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie	-739	-3.737
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	243	-1.001
Vastgoedresultaat	255.956	234.615
Technische kosten	-6.051	-5.939
Commerciële kosten	-2.344	-1.808
Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-2.765	-3.579
Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten	244.796	223.289
Algemene kosten van de vennootschap	-33.684	-29.460
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	211.112	193.829
Financiële inkomsten	8.186	9.021
Netto-interestkosten	-24.541	-24.128
Andere financiële kosten	-744	-634
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	215	-939
Belastingen	-7.907	-5.572
Nettoresultaat van de kernactiviteiten*	186.320	171.577
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	-4.863	-5.079
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	181.457	166.498
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-22.756	-23.765
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*	-22.756	-23.765
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	850	-419
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	-21.906	-24.184
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	4.583	12.394
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13.696	79.069
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-2.688	143
Ander resultaat op de portefeuille	-36.130	-29.129
Resultaat op de portefeuille*	-47.931	62.477
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	7.601	-176
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-40.330	62.301
Nettoresultaat	115.633	210.289
Minderheidsbelangen	3.588	-5.674
Nettoresultaat – aandeel groep	119.222	204.615

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

AANTAL AANDELEN	31.12.2020	31.12.2019
Aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	27.061.917	25.849.283
Aantal gewone aandelen in omloop	27.016.833	25.798.592
Aantal gewone aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	27.016.833	25.798.592
Aantal uitgegeven bevoorrechte aandelen	0	0
Aantal bevoorrechte aandelen in omloop	0	0
Aantal bevoorrechte aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	0	0
Totaal aantal uitgegeven gewone aandelen (eigen aandelen inbegrepen)	27.061.917	25.849.283
Totaal aantal aandelen in omloop	27.016.833	25.798.592
Totaal aantal aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	26.478.781	24.456.099

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening - Analytisch schema

De huurgelden (brutohuurinkomsten) bedragen 258 miljoen EUR, in vergelijking met 238 miljoen EUR op 31.12.2019. Dit is een stijging van 8,5% dankzij de verwervingen tussen beide data. Bij ongewijzigde samenstelling* zijn de brutohuurinkomsten gestegen met 1,4% tussen 31.12.2019 en 31.12.2020 (zie sectie 6.5). De huurinkomsten (na huurkortingen, huurvoordelen en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten - zie het detail van de berekening van de alternatieve prestatie maatstaven) bedragen 252 miljoen EUR, in vergelijking met 233 miljoen EUR op 31.12.2019. Dit is een stijging van 8,1% ten opzichte van 2019. De nettowaardeverminderingen op handelsvorderingen werden geboekt ten bedrage van ongeveer 2 miljoen EUR (tegenover netto-terugnemingen van waardeverminderingen van 0,6 miljoen EUR in 2019). Na het in aanmerking nemen ervan, bedragen de huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten 249 miljoen EUR, in vergelijking met 233 miljoen EUR. Dit is een stijging van 7,0% in overeenstemming met de in november jl. aangegeven prognoses.

Dankzij de verkoop van de Vorst 23/25 eind 2019 verminderden de niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie met 3 miljoen EUR, in overeenstemming met de prognoses.

De kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade zijn met ongeveer 1 miljoen EUR verminderd en zijn in overeenstemming met de prognoses; deze kosten worden naar hun aard tijdens het boekjaar of van het ene op het andere boekjaar op onregelmatige wijze gemaakt. Het kredietbedrag dat in 2020 werd vastgesteld, komt voort van de gerecupereerde vergoedingen voor huurschade.

De variatie in de algemene kosten tussen de boekjaren 2019 en 2020 zijn eveneens in overeenstemming met de prognoses. Ter herinnering: De algemene kosten omvatten de steun (500.000 EUR) aan de initiatieven in de strijd tegen de coronaviruspandemie en de gevolgen ervan in de gezondheidssector, meer bepaald op het vlak van de woonzorgcentra en ziekenhuizen (zie sectie 8.5), die vanaf april jl. werd aangekondigd. De operationele marge bedraagt 82,5%.

De financiële inkomsten zijn 1 miljoen EUR gedaald en bedragen 8 miljoen EUR; het bedrag van vorig jaar was inclusief minder dan 3 miljoen EUR aan eenmalige opbrengsten, terwijl de financiële inkomsten van 2020 eenmalige opbrengsten van 1 miljoen EUR bevatten die in het 1^e halfjaar geboekt werden en verbonden zijn aan de inbrengen in natura van 10.06.2020.

De netto-interestkosten zijn stabiel in vergelijking met vorig jaar, ondanks de stijging van de gemiddelde schuld, met name dankzij de gemiddelde rentevoet die daalde naar 1,3% tegenover 1,4% op 31.12.2019. De netto-interestkosten zijn in overeenstemming met de prognoses.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

De dynamiek van de groep op het gebied van investeringen en financieringen, gekoppeld aan het efficiënt beheer van de bestaande portefeuille, zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep van 181 miljoen EUR op 31.12.2020, in overeenstemming met de prognoses (te vergelijken met 166 miljoen EUR die op 31.12.2019 werd gerealiseerd), voornamelijk dankzij de opname in de perimeter van de gerealiseerde verwervingen en de vermindering van de operationele kosten verbonden de verkochte kantoorgebouwen. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep bedraagt 6,85 EUR per aandeel (in overeenstemming met de prognoses, te vergelijken met 6,81 EUR op 31.12.2019) en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2019 en in juni 2020 (keuzedividend en inbrengen in natura). Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode steeg aldus van 24.456.099 tot 26.478.781 tussen beide data.

In het resultaat op financiële instrumenten bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' -23 miljoen EUR op 31.12.2020, tegenover -24 miljoen EUR op 31.12.2019. Deze variatie is verklaarbaar door de evolutie van de geanticipeerde rentevoetcurve tussen beide periodes.

Binnen het resultaat op de portefeuille, bedraagt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa 5 miljoen EUR op 31.12.2020, tegenover 12 miljoen EUR op 31.12.2019. De rubriek 'Variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen' is negatief op 31.12.2020 (-14 miljoen EUR tegenover +79 miljoen EUR op 31.12.2019): de waardevermindering van de zorgvastgoedportefeuilles in België evenals van de kantoorgebouwen in het Central Business District van Brussel (CBD) heeft de waardevermindering van sommige gebouwen, met name in de Cofinimur I-portefeuille, niet volledig kunnen compenseren. Deze variaties worden ook beïnvloed (voor een bedrag van 10 miljoen EUR, dat in het 4^e kwartaal 2020 wordt geboekt) door de verhoging van het tarief van de registratierechten in Nederland (dat vanaf 01.01.21 in het algemeen van 6 naar 8% steeg). Zonder het initieel effect van de variatie in de perimeter, is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen stabiel (-0,1%) voor boekjaar 2020. De rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille', bedraagt -36 miljoen EUR op 31.12.2020 en omvat met name het effect van de perimeterintredes, de uitgestelde belastingen¹ en het waardeverlies op de goodwill geboekt in het 1^e halfjaar (gewoonlijk geboekt in voorkomend geval op het einde van het boekjaar in plaats van in de loop van het boekjaar).

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt 119 miljoen EUR (hetzij 4,50 EUR per aandeel) op 31.12.2020, tegenover 205 miljoen EUR (hetzij 8,37 EUR per aandeel) op 31.12.2019. Deze schommeling is voornamelijk het gevolg van de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep en van de waardevariaties (vastgoedbeleggingen, afdekkingsinstrumenten, de goodwill, t.t.z. non-cash variaties) tussen 31.12. 2019 en 31.12.2020.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

9.2. Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)

ACTIEF	31.12.2020	31.12.2019
Vaste activa	5.093.589	4.397.253
Goodwill	46.827	56.947
Immateriële vaste activa	2.172	935
Vastgoedbeleggingen	4.865.581	4.218.523
Andere materiële vaste activa	1.434	1.278
Financiële vaste activa	2.883	2.121
Vorderingen van financiële leasing	104.889	105.651
Handelsvorderingen en andere vaste activa	386	1.016
Uitgestelde belastingen	1.390	1.162
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	68.026	9.621
Vlottende activa	160.026	160.986
Activa bestemd voor verkoop	3.320	28.764
Financiële vlottende activa	0	2
Vorderingen van financiële leasing	2.367	2.258
Handelsvorderingen	26.023	23.443
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	46.605	37.639
Kas en kasequivalenten	48.642	31.569
Overlopende rekeningen	33.069	37.311
TOTAAL ACTIVA	5.253.614	4.558.239
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.12.2020	31.12.2019
Eigen vermogen	2.649.362	2.533.960
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap</i>	<i>2.574.775</i>	<i>2.451.335</i>
Kapitaal	1.450.210	1.385.227
Uitgiftepremies	804.557	727.330
Reserves	200.786	134.163
Nettoresultaat van het boekjaar	119.222	204.615
Minderheidsbelangen	74.587	82.625
Verplichtingen	2.604.252	2.024.279
Langlopende verplichtingen	1.417.964	1.025.918
Voorzieningen	25.359	24.176
Langlopende financiële schulden	1.246.850	873.546
Andere langlopende financiële verplichtingen	100.690	84.227
Uitgestelde belastingen	45.064	43.969
Kortlopende verplichtingen	1.186.289	998.361
Kortlopende financiële schulden	1.036.612	870.993
Andere kortlopende financiële verplichtingen	206	96
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	126.637	112.435
Overlopende rekeningen	22.834	14.837
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	5.253.614	4.558.239

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De investeringswaarde van de vastgoedportefeuille¹, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, bedraagt 5.082 miljoen EUR op 31.12.2020, tegenover 4.428 miljoen EUR op 31.12.2019. De reële waarde, opgenomen in de geconsolideerde balans bij toepassing van de IAS 40-norm, wordt verkregen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 31.12.2020 bedroeg de reële waarde 4.869 miljoen EUR, in vergelijking met 4.247 miljoen EUR op 31.12.2019, hetzij een groei van 15%.

Het niveau van de handelsvorderingen op 31.12.2020 is vergelijkbaar met het niveau op 31.12.2019. Ter herinnering, ondanks het optreden van het coronavirus COVID-19, was het aandeel van de verschuldigde daadwerkelijk geïnde huur met betrekking tot het 2e kwartaal (rekening houdend met de geboekte waardeverminderingen) vergelijkbaar met het aandeel van de verschuldigde huur met betrekking tot het 2^e kwartaal van het vorige boekjaar. Overigens is de verhouding van de in het 2^e semester 2020 en het 1^{ste} kwartaal 2021 effectief verschuldigde geïnde huurgelden op 25.02.2021 gelijkaardig aan de verhouding geïnd op 25.02.2020.

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, alsook op de participatie van 26,6% in de geassocieerde vennootschap Aldea Group NV en de participatie van 39% in de geassocieerde vennootschap SCI Foncière CRF, verworven in december 2020. Op 31.12.2019 omvatte die ook de participatie van 51% van Cofinimmo in Cofinea I SAS (verpleeghuizen in Frankrijk). De rubriek 'Minderheidsbelangen' omvat de obligaties terugbetaalbaar in aandelen die door de dochtervennootschap Cofinimur I SA (distributienet MAAF/GMF in Frankrijk) werden uitgegeven, alsook de minderheidsbelangen van drie dochtervennootschappen.

10. Geconsolideerde portefeuille

EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE GLOBALE PORTEFEUILLE		
<i>Uittreksel uit het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers en CBRE op basis van de investeringswaarde</i>		
(x 1.000.000 EUR)	31.12.2020	31.12.2019
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	5.082,1	4.427,6
Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop	-140,6	-154,3
Totaal van de gebouwen in uitbating	4.941,4	4.273,3
Contractuele huren	285,6	255,7
Brutorendement van de gebouwen in uitbating	5,8%	6,0%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de schattingsdatum	293,1	263,7
Brutorendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,9%	6,2%
Bezettingsgraad van de gebouwen in uitbating²	97,4%	97,0%

Op 31.12.2020 omvat de rubriek 'Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop' voornamelijk:

- de kantoorgebouwen in herontwikkeling, waaronder Wet 85 en Kunst 47-49 (Brussel CBD),
- het zorggebouw in renovatie in Den Haag, Nederland,
- de projectontwikkelingen in Spanje en in 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, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

Overeenkomstig de 'Valuation Practice Alert' van 02.04.2020, gepubliceerd door het 'Royal Institute of Chartered Surveyors' (RICS), vermeldt het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen een toelichting over de gevolgen van het coronavirus (COVID-19) en houdt het niet langer rekening met de 'materiële onzekerheid van de waardering', zoals bepaald door de RICS-normen, voor de gehele portefeuille zoals het geval was van het eerste tot het derde kwartaal in 2020. Deze onzekerheid werd voor bepaalde sectoren waarvan de totale waarde minder dan 23% van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt, nog niet opgeheven: het zorgvastgoed in Spanje, het zorgvastgoed (gedeeltelijk) in Duitsland, de sport- en wellnesscentra in België en Duitsland en de Pubstone portefeuilles in België en Nederland.

Gebouwen	Oppervlakte (in m ²)	Contractuele huren (x 1.000 EUR)	Bezettings- graad	Huurprijzen + GHW van leegstand (x 1.000 EUR)
Kantoren	481.062	74.217	91,8%	80.883
Kantoren met overgedragen huurvorderingen	49.847	11.771	99,7%	11.807
Subtotaal kantoren	530.909	85.988	92,8%	92.690
Zorgvastgoed	1.238.519	162.166	99,9%	162.393
Pubstone	318.003	29.706	99,7%	29.805
Cofinimur I	57.322	7.769	94,4%	8.231
Subtotaal van vastgoedbeleggingen en gebouwen die het voorwerp uitmaken van overgedragen huurvorderingen	2.144.753	285.629	97,4%	293.118
Projecten & renovaties en activa bestemd voor verkoop	25.034	0	0,0%	0
Grondreserve	0	75	0,0%	75
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	2.169.787	285.704	97,4%	293.194

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

Sector	Reële waarde			Nettohuur- resultaat (x 1.000 EUR)	Operationeel vastgoedresultaat na directe kosten van onroerende goederen	
	(x 1.000 EUR)	(in %)	Variatie in de periode ¹		(x 1.000 EUR)	(in %)
Zorgvastgoed	2.882.091	59,2%	-0,2%	145.809	142.085	58,0%
België	1.455.553	29,9%	0,4%	68.855	68.542	28,0%
Frankrijk	392.690	8,1%	-3,0%	26.982	26.754	10,9%
Nederland	346.220	7,1%	-0,9%	19.169	17.403	7,1%
Duitsland	597.840	12,3%	0,4%	30.382	28.979	11,8%
Spanje	77.788	1,6%	1,1%	420	408	0,2%
Finland	12.000	0,2%	1,2%	0	0	0,0%
Kantoren	1.438.863	29,6%	0,7%	75.863	67.211	27,5%
Brussel CBD	761.276	15,6%	2,8%	27.806	25.210	10,3%
Brussel Gedecentraliseerd	359.885	7,4%	-0,4%	25.539	23.141	9,5%
Brussel Periferie	105.018	2,2%	-5,1%	7.636	6.476	2,6%
Antwerpen	66.966	1,4%	-3,3%	5.294	2.680	1,1%
Overige regio's	145.718	3,0%	-0,9%	9.588	9.702	4,0%
Vastgoed van distributienetten	547.947	11,3%	-2,0%	37.263	35.500	14,5%
Pubstone - België	295.424	6,1%	0,8%	19.266	18.381	7,5%
Pubstone - Nederland	138.974	2,9%	-1,3%	9.897	9.501	3,9%
Cofinimur I	113.550	2,3%	-9,4%	8.100	7.618	3,1%
TOTALE PORTEFEUILLE	4.868.901	100,0%	-0,1%	258.935	244.796	100,0%

Rendement per sector	Zorg- vastgoed BE + FR	Zorg- vastgoed DE + NL	Zorg- vastgoed ES	Kantoren	Pubstone	Cofinimur I	Totaal
Bruto- huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,5%	5,6%	6,1%	6,6%	6,2%	6,8%	5,9%
Netto- huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,4%	5,3%	6,1%	5,8%	5,9%	6,8%	5,6%

¹ Exclusief initieel effect van de variatie in de perimeter.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

11. Vooruitzichten 2021

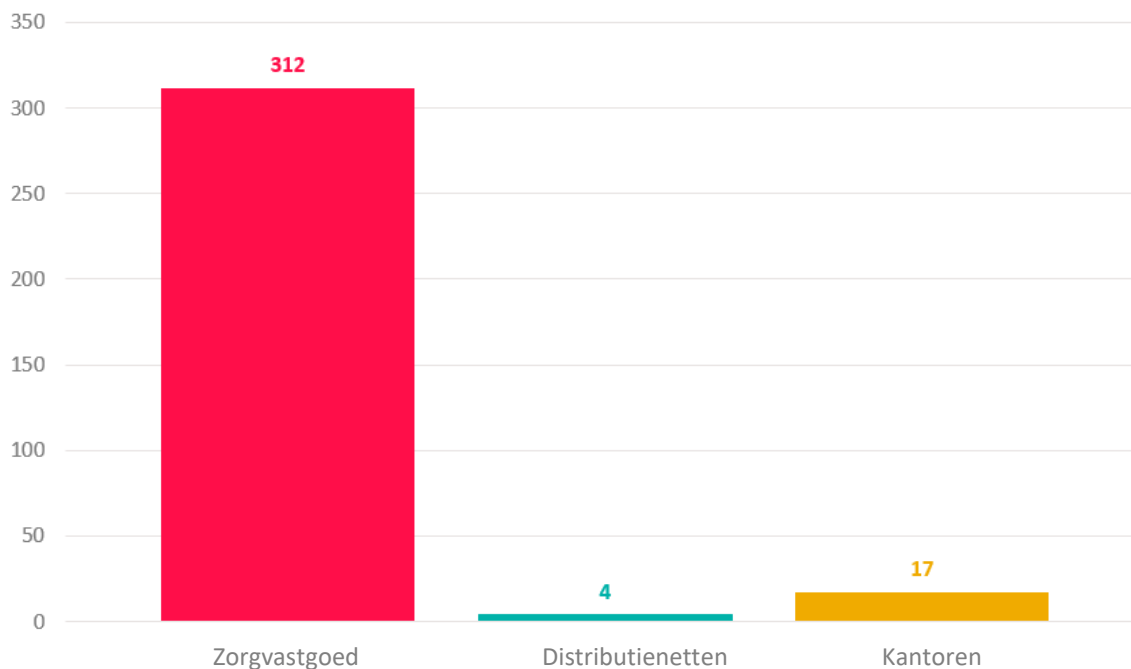
11.1. Investeringsprogramma

In het kader van de voorbereiding van haar budget 2021, heeft Cofinimmo haar investeringshypothesen, die voor het boekjaar 2021 een brutobedrag van 333 miljoen EUR zouden bedragen, afgesloten. Ze worden als volgt uitgesplitst:

- Investerings in zorgvastgoed in België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland en Ierland voor 312 miljoen EUR, als resultaat van de bouw van nieuwe of de uitbreiding van bestaande eenheden waarvoor Cofinimmo groep zich geëngageerd heeft (95 miljoen EUR), maar ook nieuwe investeringen (reeds gerealiseerd begin 2021 voor 123 miljoen EUR en onder due diligence voor 94 miljoen EUR);
- Investerings in kantoren voor 17 miljoen EUR, die overeenkomen met de uitgaven voor zware renovaties;
- Investerings in vastgoed van distributienetten in België en Nederland voor 4 miljoen EUR als resultaat van zware renovaties van cafés en restaurants in de Pubstone portefeuille.

Er worden overigens desinvesteringen voorzien voor een totaal van ongeveer 113 miljoen EUR, voornamelijk in kantoorvastgoed maar ook in zorgvastgoed en vastgoed van distributienetten.

Inschatting van de investeringen voor het boekjaar 2021 per sector (x 1.000.000 EUR)



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

Project	Type werken	Aantal bedden	Oppervlakte (in m ²)	Voorziene datum	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 31.12.2020	Totaal investeringen in 2021	Totaal investeringen na 2021
		(na de werken)			(x 1.000.000 EUR)			
I. Lopende projectontwikkelingen								
Zorgvastgoed								
België								
Genappe ¹	Bouw van een woonzorgcentrum	112	6.000	T1 2023	19	0	8	11
Frankrijk								
Villers-sur-Mer ¹	Bouw van een woonzorgcentrum	84	4.800	T4 2022	14	0	6	8
Nederland								
Rotterdam – Fundis	Afbraak/Heropbouw van een woonzorgcentrum en renovatie van een revalidatiekliniek	135	11.000	T1 2022	25	17	8	0
Den Haag	Volledige renovatie van een woonzorgcentrum	87	5.400	T3 2021	14	8	5	0
Spanje								
Vigo (Galicië)	Bouw van een woonzorgcentrum	140	6.000	T2 2022	8	8	0	0
Oleiros (Galicië)	Bouw van een woonzorgcentrum	140	5.700	T4 2021	11	8	3	0
Cartagena (Murcia)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	7.000	T1 2022	13	8	5	0
Castellón (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	100	4.000	T3 2022	8	5	2	1
Lérida (Catalonië)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.000	T2 2022	14	9	5	1
Tarragona (Catalonië)	Bouw van een woonzorgcentrum	170	6.800	T4 2022	15	7	6	1
El Puerto de Santa María (Andalusië)	Herinrichting van een woonzorgcentrum	180	9.800	T2 2022	10	5	4	1
Finland								
Vaasa	Bouw van een medisch centrum		4.200	T4 2021	20	12	8	0
Vantaa ¹	Bouw van een woonzorgcentrum	68	2.600	T4 2021	12	0	12	0
II. Totaal vastgoedbeleggingen					182	88	73	23
Leuven (BE)	Bouw van een uitbreiding grenzend aan een bestaand woonzorgcentrum met assistentiewoningen	90	6.500	T1 2022	15	0	0	15
Noordrijn-Westfalen (DE)	Ontwikkeling van 8 milieuvriendelijke zorgcampussen	1.100	100.000	T4 2022	250	3	13	234
III. Totaal vastgoedbeleggingen, vorderingen financiële leasing en geassocieerde vennootschappen					447	90	86	272

¹ Gebeurtenissen na 31.12.2020 (zie sectie 5).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

Na 31.12.2020 heeft Cofinimmo nog bijkomende investeringen aangekondigd voor 123 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen in uitbating (zie secties 5.2 en 5.4).

11.2. Samenstelling van de portefeuille en vooruitzichten betreffende de roerende voorheffing

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hiervoor gedetailleerde hypothesen, en bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, voorziet Cofinimmo dat het aandeel van zorgvastgoed in de portefeuille, in reële waarde ongeveer 61% zou bedragen tegen eind 2021 (in vergelijking met 59% eind 2020). Dit percentage is echter niet het relevante criterium voor de inhouding van de roerende voorheffing.

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

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

Bij gebrek aan een koninklijk besluit dat deze modaliteiten preciseert, heeft Cofinimmo een dialoog met de administratie op gang gebracht om deze situatie op te helderen.

De desbetreffende drempel van 60% voor de roerende voorheffing wordt momenteel niet bereikt; het geraamde percentage per 31.12.2020 ligt in de orde van grootte van 55%. De drempel van 60% wordt bepaald door het gemiddelde te berekenen, gedurende het boekjaar, van de aan het einde van elk kwartaal bijgewerkte percentages, met het oog op de uitkering van het dividend met betrekking tot dat jaar, die in de loop van het volgende boekjaar zal plaatsvinden.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

11.3. Nettoresultaat van de kernactiviteiten en dividend per aandeel

Op basis van informatie die momenteel beschikbaar is en de hypothesen die hiervoor worden gedetailleerd en bij afwezigheid van belangrijke gebeurtenissen, voorziet Cofinimmo nettohuurinkomsten min de huurlasten van 274 miljoen EUR. Dit brengt het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep op 189 miljoen EUR of 7,00 EUR per aandeel voor het boekjaar 2021 brengt. Dit is een stijging in vergelijking met het boekjaar 2020 (6,85 EUR per aandeel), rekening houdend met de pro rata verwateringseffecten van de in 2020 doorgevoerde kapitaalverhogingen (circa EUR 0,14 per aandeel). Op basis van dezelfde gegevens en hypothesen zou de schuldgraad 48% op 31.12.2021 bedragen. De raad van bestuur neemt zich daarom voor om de aandeelhouders een brutodividend van 6,00 EUR per aandeel voor het boekjaar 2021 (hetzij een geconsolideerde pay-out ratio van 86%) voor te stellen, een vermeerdering ten opzichte van het brutodividend van 5,80 EUR per aandeel dat voor het boekjaar 2020 werd voorgesteld. Deze prognoses worden verstrekt onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden hierna uiteengezet (zie sectie 14).

12. Informatie betreffende de aandelen en obligaties

12.1. Beursprestatie

Het aandeel (COFB)

ISIN BE0003593044	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Beurskoers (op 12 maanden, in EUR)			
Hoogste	159,00	135,40	113,00
Laagste	108,00	108,50	101,75
Bij afsluiting	121,80	131,00	108,50
Gemiddelde	127,04	120,81	107,27
Dividendrendement¹	4,6%	4,6%	5,1%
Bruto return² (op 12 maanden)	-2,8%	7,9%	7,5%
Volume (op 12 maanden, in aantal effecten) op Euronext			
Gemiddeld dagvolume ³	52.687	40.860	37.867
Totaal volume	13.540.479	10.419.399	9.618.185
Aantal aandelen	27.061.917	25.849.283	22.311.112
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1.000 EUR)	3.296.141	3.386.256	2.420.756
Deel van het kapitaal aangehouden door aandeelhouders met een deelname van minder dan 5%	95%	89%	90%

¹ Brutodividend op de gemiddelde beurskoers.

² Koerswaardering + dividendrendement.

³ Gemiddelde berekend op basis van het aantal beursdagen waarop een volume werd geregistreerd.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

De obligaties

	Cofinimmo NV 140 miljoen EUR – 2012-2020 ISIN BE6241505401		Cofinimmo NV 190 miljoen EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Beurskoers (op 12 maanden, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	-	100,18	101,64	101,91
Gemiddelde	-	101,28	100,52	101,71
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag	-	1,8%	0,6%	1,0%
Effectief rendement bij de uitgifte	-	3,6%	1,9%	1,9%
Interestcoupon (in %)				
Bruto	-	3,55	1,92	1,92
Netto	-	2,49	1,34	1,34
Aantal effecten	-	1.400	1.900	1.900

	Cofinimmo NV 70 miljoen EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368		Cofinimmo NV 55 miljoen EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Beurskoers (op 12 maanden, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	100,05	99,63	102,16	99,80
Gemiddelde	99,76	100,13	97,85	100,33
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag	1,7%	1,8%	1,5%	2,2%
Effectief rendement bij de uitgifte	1,7%	1,7%	2,0%	2,0%
Interestcoupon (in %)				
Bruto	1,70	1,70	2,00	2,00
Netto	1,19	1,19	1,40	1,40
Aantal effecten	700	700	550	550

	Cofinimmo NV 500 miljoen EUR – 2020-2030 ISIN BE6325493268	
	31.12.2020	31.12.2019
Beurskoers (op 12 maanden, in % van het nominaal bedrag)		
Bij afsluiting	101,73	-
Gemiddelde	101,75	-
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag	0,694%	-
Effectief rendement bij de uitgifte	0,957%	-
Interestcoupon (in %)		
Bruto	0,875	-
Netto	0,613	-
Aantal effecten	5.000	-

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

De converteerbare obligatie

	Cofinimmo SA 219,3 miljoen EUR – 2016-2021 ISIN BE0002259282	
	31.12.2020	31.12.2019
Beurskoers (op 12 maanden, in EUR)		
Bij afsluiting	147,21	151,69
Gemiddelde	150,75	148,24
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag	-1,0%	-2,0%
Effectief rendement bij de uitgifte	0,2%	0,2%
Interestcoupon (in %)		
Bruto	0,1875	0,1875
Netto	0,1313	0,1313
Aantal effecten	1.502.196	1.502.196
Conversieprijs (in EUR)	133,4121	135,8237

12.2. Dividend van het boekjaar 2020

De raad van bestuur voorziet aan de gewone algemene vergadering van 12.05.2021 een dividend voor het boekjaar 2020 van 5,80 EUR bruto (4,06 EUR netto) per gewoon aandeel voor te stellen.

12.3. Aandeelhouderstructuur op 31.12.2020

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

Vennootschap	%
BlackRock, Inc.	5,20%
Cofinimmo Groep	0,16%
Overige <5%	94,64%
TOTAAL	100,00%

13. Corporate governance

Op het vlak van corporate governance waakt Cofinimmo erover dat de strengste normen worden toegepast en evalueert ze voortdurend haar methodes ten opzichte van de principes, praktijken en vereisten die op dit vlak van kracht zijn. De corporate governance praktijk van Cofinimmo is op dit vlak in overeenstemming met de Belgische Code¹. Er wordt aan herinnerd dat de gewone algemene vergadering van 13.05.2020 het mandaat van de heer Xavier de Walque als onafhankelijke bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV hernieuwd heeft. De raad van bestuur acht het adequaat af te wijken van een van de onafhankelijkheidscriteria van de bepaling 3.5 van de Code 2020, aangezien de looptijd van het mandaat van de heer Xavier de Walque, die 12 jaar overschrijdt, zijn onafhankelijkheid op geen enkele wijze belemmert. Een gedetailleerde beschrijving van de verschillende comités, hun rol en hun respectieve leden is opgenomen in het hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' van het jaarlijks financieel verslag 2019.

¹ Zie Corporate governance charter, beschikbaar op de website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

13.1. Buitengewone algemene vergadering van 15.01.2020

Op 15.01.2020 werd een buitengewone algemene vergadering gehouden. De agenda zag er als volgt uit:

- Nieuwe machtiging voor het toegestane kapitaal;
- Nieuwe machtigingen voor de Raad van Bestuur om eigen aandelen te verwerven, in pand te geven en te vervreemden;
- Nieuwe machtiging van de Raad van Bestuur om een deel van de winst van de vennootschap uit te keren aan de werknemers van de vennootschap en haar dochterondernemingen;
- Wijziging van de vertegenwoordiging van het kapitaal - Schraping van de categorieën van aandelen ;
- Wijziging van het maatschappelijk doel ;
- Wijziging van de statuten om deze in overeenstemming te brengen met het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en om rekening te houden met alle andere genomen besluiten;
- Delegatie van bevoegdheden voor het vervullen van formaliteiten.

Alle voorstellen die op de agenda van de buitengewone algemene vergadering stonden, zijn behandeld en goedgekeurd (zie persbericht van 27.01.2020).

13.2. Algemene vergadering van 13.05.2020

Op 13.05.2020 werd de gewone algemene vergadering gehouden. De agenda zag er als volgt uit:

- Kennisname van het beheersverslag over het statutair en geconsolideerd boekjaar afgesloten op 31.12.2019;
- Goedkeuring van het remuneratieverslag voor het boekjaar afgesloten op 31.12.2019;
- Goedkeuring van het bezoldigingsbeleid ;
- Kennisname van het verslag van de Commissaris over de statutaire jaarrekening afgesloten op 31.12.2019 en van het verslag van de Commissaris over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31.12.2019 ;
- Goedkeuring van de statutaire jaarrekening afgesloten op 31.12.2019 en bestemming van het resultaat;
- Kennisgeving van de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31.12.2019;
- Kwijting aan de directeuren ;
- Kwijting aan de Commissaris ;
- Hernieuwing van het mandaat van vier Bestuurders ;
- Hernieuwing van het mandaat van de Commissaris ;
- Goedkeuring, overeenkomstig artikel 7:151 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, van elke change of control-clausule in elke kredietovereenkomst of voorwaarden voor de uitgifte van obligaties of aandelen die door de Vennootschap worden goedgekeurd en om over te gaan tot de openbaarmakingsformaliteiten voorzien in artikel 7:151 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;
- Delegatie van bevoegdheden voor de uitvoering van de genomen besluiten ;
- Diversen.

Alle voorstellen die op de agenda van de algemene vergadering stonden, werden behandeld en goedgekeurd. Tijdens deze vergadering werd het mandaat van de heren Olivier Chapelle, Maurice Gauchot, Xavier de Walque en Diana Monissen als onafhankelijk bestuurder hernieuwd voor een periode van 4 jaar. Het mandaat van de commissaris, SC s.f.d. SCRL Deloitte Réviseurs d'Entreprises, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, erkend bedrijfsrevisor, is verlengd voor een periode van 3 jaar (zie persbericht van 13.05.2020).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

13.3. Buitengewone algemene vergadering van 25.08.2020

Op 26.06.2020 werd een buitengewone algemene vergadering bijeengeroepen voor 28.07.2020 (zie persbericht van 26.06.2020). Aangezien het vereiste quorum op deze vergadering niet werd gehaald, werd op 07.08.2020 een tweede algemene vergadering bijeengeroepen om op 25.08.2020 over dezelfde agenda te beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders (zie persbericht van 24.07.2020). De agenda zag er als volgt uit:

- Hernieuwing van de machtiging betreffende het toegestane kapitaal ;
- Vermindering van een gedeelte van de onbeschikbare agiorekening door overdracht naar een beschikbare agiorekening;
- Inlassing van de mogelijkheid voor aandeelhouders om op afstand via elektronische communicatiemiddelen aan de algemene vergadering deel te nemen;
- Volmachten.

Alle voorstellen die op de agenda van de buitengewone algemene vergadering stonden, zijn behandeld en goedgekeurd (zie persbericht van 25.08.2020).

14. Belangrijkste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur is van mening dat de belangrijkste risicofactoren die vermeld staan op bladzijden 2 tot 5 van het op 09.04.2020 gepubliceerd universeel registratiedocument - jaarlijks financieel verslag 2019 van toepassing blijven tijdens de resterende maanden van het boekjaar 2021. Zij worden uiteraard geüpdatet in het universeel registratiedocument dat in april 2021 zal worden gepubliceerd.

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

- in de kantorensector de oppervlakten die rechtstreeks aan handelaars worden verhuurd (detailhandelaars, restaurants enz.) minder dan 0,2% van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen;
- in de zorgvastgoedsector de sport- en wellnesscentra minder dan 3% van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen. Deze centra, gelegen in België en Duitsland, waren gesloten voor het publiek vanaf maart en gingen eind mei/begin juni slechts gedeeltelijk opnieuw open. Het inkomstenverlies voor de uitbaters was tijdens deze periode aanzienlijk en een terugkeer naar een normale situatie gebeurde geleidelijk en in overeenstemming met de evolutie van de beheersmaatregelen van de gezondheids crisis. De huidige golf van heropleving van de besmettingen roept op tot voorzichtigheid: de Belgische centra zijn opnieuw grotendeels gesloten sedert 26.10.2020 terwijl de Duitse centra quasi volledig gesloten zijn sedert 02.11.2020. In het boekjaar 2020 is de reële waarde van sport- en wellnesscentra met bijna 5 miljoen EUR verminderd (d.w.z. meer dan 4%). Ter illustratie, een daling van de additionele reële waarde met 5% zou een (non-cash) last van 5 miljoen EUR betekenen met een ongunstig effect van ongeveer 0,04% op de schuldratio en van ongeveer 0,19 EUR per aandeel op het netto-actief;
- in de sector van vastgoed van distributienetten vertegenwoordigt de Pubstone portefeuille van cafés en restaurants in België en Nederland 10% van de contractuele huurgelden van de groep. In de loop van het boekjaar 2020 is de reële waarde van deze portefeuille stabiel gebleven, met name dankzij de hoge resterende looptijd van de contracten. Hoewel de tegenpartij van Cofinimmo de AB InBev groep is, de grootste brouwer ter wereld met een BBB+ rating, is het niet uitgesloten dat er tijdens het boekjaar 2021 een daling van de reële waarde zal worden opgetekend op basis van de evolutie van de marktparameters als gevolg van de evolutie van de COVID-19 pandemie en de door de autoriteiten genomen maatregelen ter bestrijding ervan (zoals een verlenging van de verplichte sluiting van de horecagelegenheden). Een daling van de reële waarde met 5% zou een (non-cash) last van 22 miljoen EUR betekenen, met een ongunstig effect van 0,19% op de schuldratio, en van ongeveer 0,80 EUR per aandeel op het netto-actief;

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

- in de sector van vastgoed van distributienetten vertegenwoordigt de Cofinimur I-portefeuille van de MAAF-agentschappen in Frankrijk 3% van de contractuele huurprijzen van de groep. De reële waarde van deze portefeuille is verminderd met bijna 12 miljoen EUR (d.w.z. bijna 10%). Hoewel de tegenpartij van Cofinimmo de Covea groep is, een Franse verzekeraar met een AA- rating, is het niet uitgesloten dat er in de loop van het boekjaar 2021 een vermindering van de reële waarde zal worden opgetekend, op basis van de evolutie van de marktparameters als gevolg van de evolutie van de COVID-19 pandemie en de maatregelen die de overheid heeft genomen om deze te bestrijden (zoals een uitbreiding van de maatregelen om het personenverkeer in winkelstraten te beperken). Een vermindering van de reële waarde met 5% zou een (non-cash) last van 6 miljoen EUR betekenen, met een ongunstig effect van 0,05% op de schuldratio, en van ongeveer 0,21 EUR per aandeel op het nettoactief.

De operationele teams blijven in nauw contact met de huurders van de groep om zo de continuïteit van de dienstverlening te waarborgen en hen te helpen deze moeilijke periode te doorstaan. Cofinimmo herziet per geval de situatie van haar tegenpartijen om, in voorkomend geval, een evenwichtige oplossing te vinden. In het kader van de huidige gezondheids crisis heeft Cofinimmo haar prognoses voor het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep vanaf april jl. voorzichtig herzien. In deze context had Cofinimmo reeds 2 miljoen EUR waardeverminderingen op handelsvorderingen in het 1^e halfjaar van 2020 geboekt, om de twijfels weer te geven over het huidige vermogen van bepaalde huurders om hun huurgelden te betalen, zonder afbreuk te doen aan de uitkomst van de besprekingen met deze huurders (zie persbericht van 30.07.2020). De meerderheid van de belangrijkste uitbaters van zorgvastgoedsites als eerstelijns spelers in de strijd tegen de pandemie, hebben overheidssteun genoten. Verschillende vergoedingssystemen werden opgezet voor de sector van thuiszorg ter compensatie van de inkomstenverliezen gekoppeld aan de residenten (over het algemeen een percentage van het reëel tarief, het forfaitaire bedrag of van het sociaal tarief) en aan de sociale zekerheid. In sommige landen werd eveneens een bijkomende hulp toegekend aan de spelers van de sector ter compensatie van de uitzonderlijke kosten gekoppeld aan de gezondheids crisis. Elk land heeft aldus een eigen vergoedingssysteem ontwikkeld.

Het bouwschema van lopende projecten is per definitie onderhevig aan risico's. De lockdown-maatregelen in 2020 hebben slechts in beperkte mate gevolgen gehad voor de lopende werkzaamheden. Bij de data van voltooiing in punt 11.1 is rekening gehouden met de tot dusver bekende informatie.

Overeenkomstig de 'Valuation Practice Alert' van 02.04.2020, gepubliceerd door het 'Royal Institute of Chartered Surveyors' (RICS), vermeldt het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen een toelichting over de gevolgen van het coronavirus (COVID-19) en houdt het niet langer rekening met de 'materiële onzekerheid van de waardering', zoals bepaald door de RICS-normen, voor de gehele portefeuille zoals het geval was van het eerste tot het derde kwartaal in 2020. Deze onzekerheid werd voor bepaalde sectoren waarvan de totale waarde minder dan 23% van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt, nog niet opgeheven : het zorgvastgoed in Spanje, het zorgvastgoed in Duitsland (gedeeltelijk), de sport- en wellnesscentra in België en Duitsland, en de Pubstone portefeuilles in België en Nederland

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

15. Agenda 2021 van de aandeelhouder

Event	Date
Publicatie van het universeel registratiedocument met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag	09.04.2021
Kwartaalinformatie: resultaten op 31.03.2021	28.04.2021
Gewone Algemene Vergadering voor 2020	12.05.2021
Uitkering van het dividend voor boekjaar 2020 (aandelen) ¹	
Coupon	N°36
Datum coupononthechting (ex date) ²	17.05.2021
Registratiedatum (<i>record date</i>) ³	18.05.2021
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 19.05.2021
Halfjaarlijks Financieel Verslag: resultaten op 30.06.2021	28.07.2021
Kwartaalinformatie: resultaten op 30.09.2021	27.10.2021
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2021	24.02.2022

¹ Onder voorbehoud van de goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 12.05.2021.

² Datum vanaf dewelke de verhandeling op de beurs gebeurt zonder recht op de komende dividenduitkering.

³ Datum waarop de posities worden afgesloten om de dividendgerechtigde aandeelhouders te identificeren.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

Voor meer informatie:

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

Lynn Nachtergaele
Investor Relations Officer
Tel. : +32 2 777 14 08
lnachtergaele@cofinimmo.be

Over Cofinimmo:

Al meer dan 35 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed. De vennootschap bezit een portefeuille die verspreid is over België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland en Ierland, met een waarde van ongeveer 4,9 miljard EUR. Met aandacht voor maatschappelijke evoluties, heeft Cofinimmo de missie om hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen ter beschikking te stellen van haar partners-huurders, waar de gebruikers rechtstreeks voordeel uit halen. *'Caring, Living and Working – Together in Real Estate'* is de uitdrukking van deze missie. Dankzij haar expertise heeft Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille van ongeveer 2,9 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 140 medewerkers te Brussel, Parijs, Breda en Frankfurt.

Cofinimmo is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet het REIT-stelsel in België (GVV), in Frankrijk (SIIC) en in Nederland (FBI). Haar activiteiten worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), de Belgische toezichthouder.

Op 24.02.2021 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo ongeveer 3,5 miljard EUR. De vennootschap past een investeringsbeleid toe dat gericht is op het aanbieden van een maatschappelijk verantwoorde langetermijninvestering met laag risico die een regelmatig, voorspelbaar en groeiend dividend genereert.



www.cofinimmo.com

Volg ons op:



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

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

A. NETTORESULTAAT	31.12.2020	31.12.2019
Huurinkomsten	251.521	232.601
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	9.444	8.784
Met verhuur verbonden kosten	-2.030	623
Nettohuurresultaat	258.935	242.008
Recuperatie van vastgoedkosten	573	251
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	33.667	44.537
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-330	-1.252
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-36.888	-50.929
Vastgoedresultaat	255.956	234.615
Technische kosten	-6.051	-5.939
Commerciële kosten	-2.344	-1.808
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2.765	-3.579
Beheerkosten vastgoed	-23.579	-20.622
Vastgoedkosten	-34.740	-31.948
Operationeel vastgoedresultaat	221.217	202.667
Algemene kosten van de vennootschap	-10.105	-8.838
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	211.112	193.829
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	4.583	12.394
Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	0	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-13.696	79.069
Ander portefeuilleresultaat	-33.815	-28.751
Operationeel resultaat	168.184	256.541
Financiële inkomsten	8.186	9.021
Netto-interestkosten	-24.541	-24.128
Andere financiële kosten	-744	-634
Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-22.756	-23.765
Financieel resultaat	-39.855	-39.505
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-2.473	-797
Resultaat vóór belastingen	125.856	216.239
Vennootschapsbelasting	-7.907	-5.572
Exit taks	-2.315	-378
Belastingen	-10.223	-5.950
Nettoresultaat	115.633	210.289
Minderheidsbelangen	3.588	-5.674
Nettoresultaat - aandeel Groep	119.222	204.615
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep*	181.457	166.498
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel Groep*	-21.906	-24.184
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep*	-40.330	62.301

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.02.2021, 17:40 CET

B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING	31.12.2020	31.12.2019
Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	0	0
Converteerbare obligaties	7.721	-9.930
Overige elementen van het globaal resultaat herbruikbaar in de resultatenrekening	7.721	-9.930
Minderheidsbelangen	0	0
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel Groep	7.721	-9.930

C. GLOBAAL RESULTAAT	31.12.2020	31.12.2019
Globaal resultaat	123.354	200.359
Minderheidsbelangen	3.588	-5.674
Globaal resultaat – aandeel Groep	126.943	194.685