

Kwartaalinformatie

1e kwartaal 2021

Resultaten van Cofinimmo (Euronext Brussels: COFB) liggen in lijn met de prognoses:

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep: 46 miljoen EUR (41 miljoen EUR op 31.03.2020), hetzij 12%
- Bevestiging van de prognose van een bruto dividend voor het boekjaar 2021: 6,00 EUR per aandeel

Investeringen in zorgvastgoed sinds 01.01.2021:

- Investeringen voor 173 miljoen EUR in zorgvastgoed in Europa tijdens het eerste kwartaal
- Eerste investering in Ierland aangekondigd op 18.01.2021
- Met 3,0 miljard EUR vertegenwoordigt het zorgvastgoed 60% van de geconsolideerde portefeuille van de groep, die 5,0 miljard EUR bereikt (m.b.t. de desbetreffende drempel voor de verlaagde roerende voorheffing, zie sectie 11.2 hierna)
- Nieuwe investeringen in België en Finland, aangekondigd na 31.03.2021, voor een totaal bedrag van ongeveer 115 miljoen EUR
- Enveloppe van bijna 460 miljoen euro aan lopende ontwikkelingsprojecten te realiseren tegen 2023
- Ondertekening van een exclusiviteitsovereenkomst voor een potentiële investering in twee portefeuilles met 24 woonzorgcentra in Italië en Spanje

Heroriëntering van de kantorenportefeuille overeenkomstig de strategie:

- Aankondiging begin februari 2021 van de oprichting van een filiaal voor het onderbrengen van de kantorenportefeuille, met de optie om het kapitaal van het filiaal open te stellen voor toekomstige investeerders

Solide operationele prestaties:

- Stijging van de brutohuurinkomsten van 13,5% tijdens de eerste drie maanden van het boekjaar (of 0,9% bij ongewijzigde samenstelling)
- Hoge bezettingsgraad: 97,3% (97,4% op 31.12.2020)
- Bijzonder lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 12 jaar

Beheer van de financiële structuur:

- Kapitaalverhogingen (in maart en april) voor in totaal meer dan 280 miljoen euro
- Liquide middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen van 718 miljoen EUR op 31.03.2021 (na afdekking van de uitgiftes van handelspapier)
- Dalende gemiddelde rentevoet: 1,1% (1,3% op 31.12.2020)
- Lage schuldgraad: 43,9% (46,1% op 31.12.2020)
- Rating BBB/A-2 bevestigd door S&P

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo: *“Het eerste kwartaal van 2021 werd gekenmerkt door de dynamiek van onze investeringen in zorgvastgoed in Europa, met 173 miljoen EUR geïnvesteerd tijdens het kwartaal, en een bijkomende 115 miljoen EUR aangekondigd na de afsluiting. Met Ierland hebben we een zevende land toegevoegd aan onze geografische voetafdruk. We kondigden ook een exclusiviteitsovereenkomst aan met het oog op mogelijke investeringen in twee portefeuilles bestaande uit 24 zorgsites in Italië en Spanje. Om onze groei te financieren en tegelijk de balans op een adequaat niveau te houden, versterkten we ons eigen vermogen (in maart en april) met meer dan 280 miljoen EUR. Rekening houdend met de verwezenlijkingen van de eerste maanden van het jaar en de huidige vooruitzichten, hebben we onze huidige investeringsraming voor 2021 verhoogd tot 445 miljoen EUR.”*

Volgende gewone algemene vergadering:

Woensdag 12.05.2021 om 15u30 (zie persbericht van 09.04.2021).

Het universeel registratiedocument 2020 met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het duurzaamheidsverslag

is beschikbaar op de website www.cofinimmo.com.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

1.	Samenvatting van de activiteiten sinds 01.01.2021	4
2.	Geconsolideerde kerncijfers	6
2.1.	Algemene gegevens	6
2.2.	Gegevens per aandeel – aandeel groep	7
2.3.	Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel	8
3.	Evolutie van de geconsolideerde portefeuille	8
4.	Voornaamste gebeurtenissen tijdens het eerste kwartaal van 2021	10
4.1.	Zorgvastgoed in België	10
4.2.	Zorgvastgoed in Frankrijk	11
4.3.	Zorgvastgoed in Nederland	12
4.4.	Zorgvastgoed in Duitsland	12
4.5.	Zorgvastgoed in Spanje	13
4.6.	Zorgvastgoed in Finland	13
4.7.	Zorgvastgoed in Ierland	14
4.8.	Exclusief investeringsdossier	16
4.9.	Vastgoed van distributienetten	16
4.9.1.	Pubstone	17
4.9.2.	Cofinimur I	17
4.10.	Kantoren	17
5.	Gebeurtenissen na 31.03.2021	18
5.1.	Zorgvastgoed in België	18
5.2.	Zorgvastgoed in Spanje	19
5.3.	Zorgvastgoed in Finland	19
6.	Operationele resultaten	20
6.1.	Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)	20
6.2.	Belangrijkste huurders	21
6.3.	Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten	21
6.4.	Looptijd van de portefeuille	22
6.5.	Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	22
7.	Beheer van de financiële middelen	22
7.1.	Financieringsoperaties sinds 01.01.2021	22
7.1.1.	Kapitaalverhoging in geld via accelerated bookbuilding	23
7.1.2.	Kapitaalverhoging door inbreng in natura	23
7.1.3.	Evolutie van de financieringen sinds 01.01.2021	23
7.1.4.	Renteafdekking	23
7.2.	Liquide middelen	24
7.3.	Geconsolideerde schuldgraad	24
7.4.	Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	24
7.5.	Gemiddelde rentevoet	25
7.6.	Financiële rating	25
7.7.	Vervreemding van eigen aandelen	25
8.	Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1.000 EUR)	27
9.	Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)	30
10.	Vastgoedportefeuille op 31.03.2021	31
11.	Vooruitzichten 2021	33
11.1.	Investerings 2021	33
11.2.	Samenstelling van de portefeuille en vooruitzichten betreffende de roerende voorheffing	35
11.3.	Nettoresultaat uit kernactiviteiten en dividend per aandeel	35
12.	Environment, Social and Governance (ESG)	35
12.1.	Referenties, ratings en certificaten	35
12.2.	Initiatieven naar aanleiding van het coronavirus COVID-19	35
13.	Corporate governance	36
13.1.	Algemene vergaderingen	36
13.2.	Aandeelhouderschap	36
14.	Belangrijkste risico's en onzekerheden	36
15.	Agenda 2021 van de aandeelhouder	37

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

1. Samenvatting van de activiteiten sinds 01.01.2021

Al meer dan 35 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed. Met aandacht voor maatschappelijke evoluties, heeft Cofinimmo de missie om hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen ter beschikking te stellen (*'Caring, Living and Working – Together in Real Estate'*). Dankzij haar expertise heeft Cofinimmo haar leiderspositie in de Europese zorgvastgoedsector bestendig.

De pandemie waar de wereld nu al een jaar onder lijdt, heeft duidelijk gemaakt hoe belangrijk de gezondheidssector voor ieder van ons is. Via haar investeringen neemt Cofinimmo actief deel aan het beheer, het onderhoud, de uitbreiding en de vernieuwing van het vastgoedpatrimonium bestemd voor de gezondheid in zeven landen.

Tijdens het eerste kwartaal van 2021 heeft Cofinimmo aldus talrijke investeringen (voor een bedrag van 173 miljoen EUR) gedaan in verschillende subsectoren van het zorgvastgoed in Europa en, voor de eerste maal, in Ierland. Dankzij deze verrichtingen vertegenwoordigen de activa in de gezondheidszorg (3,0 miljard EUR) 60% van de geconsolideerde portefeuille van de groep per 31.03.2021 (m.b.t. de desbetreffende drempel voor de verlaagde roerende voorheffing, zie sectie 11.2 hierna), die momenteel 5,0 miljard EUR bereikt. Bovendien heeft de groep na 31.03.2021 vijf zorgsites in België verworven via een inbreng in natura voor een bedrag van 103 miljoen EUR, en heeft ze voor 12 miljoen EUR aan nieuwe ontwikkelingsprojecten in Finland aangekondigd. Voorts heeft de groep op 13.03.2021 een exclusiviteitsovereenkomst ondertekend voor een potentiële investering in twee portefeuilles van 24 woonzorgcentra in Italië en Spanje. De lopende ontwikkelingsprojecten vertegenwoordigen een totaalbedrag van bijna 460 miljoen euro, te realiseren tegen 2023.

In de kantorensector zet Cofinimmo haar strategie verder, die bestaat uit het heroriënteren van de portefeuille tussen de verschillende subsectoren ten voordele van hoogkwalitatieve gebouwen in het Central Business District van Brussel (CBD). Op 03.02.2021 lanceerde de groep een project betreffende de oprichting van een filiaal voor zijn kantorenportefeuille. Deze beslissing maakt het 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.

Wat de financiering betreft, hebben verscheidene operaties het mogelijk gemaakt de balansstructuur verder te verbeteren en de maturiteit ervan te handhaven. Cofinimmo heeft op de kapitaalmarkten kapitaalverhogingen doorgevoerd voor een totaal bedrag van meer dan 280 miljoen EUR (in contanten via de versnelde samenstelling van een orderboek en door inbreng in natura). Op 31.03.2021 beschikte Cofinimmo over 718 miljoen EUR liquide middelen op haar kredietlijnen, na dekking van de uitgaven van handelspapier.

De dynamiek van de groep op het gebied van investeringen en financiering (dalende gemiddelde rentevoet aan 1,1%), gekoppeld aan het efficiënt beheer van de bestaande portefeuille (bezettingsgraad van 97,3%, stijging van de brutohuurinkomsten met 0,9% bij ongewijzigde samenstelling, operationele marge van 83,1%), zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep van 46 miljoen EUR op 31.03.2021, wat overeenkomt met de vooruitzichten¹ (vergeleken met 41 miljoen EUR gerealiseerd op 31.03.2020, hetzij een stijging van 12%) dankzij de perimetereffecten van de gerealiseerde verwervingen. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep per aandeel bedraagt 1,67 EUR (overeenkomstig de vooruitzichten, in vergelijking met 1,58 EUR op 31.03.2020, hetzij een stijging van 6%) en houdt rekening met de uitgifte van aandelen in 2020 en 2021.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt 45 miljoen EUR (hetzij 1,65 EUR per aandeel) op 31.03.2021, tegenover 42 miljoen EUR (hetzij 1,63 EUR per aandeel) op 31.03.2020. Deze verandering is voornamelijk het gevolg van de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep (de variatie in de reële

¹ Dit wil zeggen, de kwartaalvooruitzichten afgeleid van de jaarlijkse vooruitzichten opgenomen in het universeel registratiedocument 2020.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

waarde van vastgoedbeleggingen en afdekkingsinstrumenten - non-cash elementen – die tussen het eerste kwartaal van 2020 en het eerste kwartaal van 2021 wordt gecompenseerd).

Met een schuldgraad van 43,9% op 31.03.2021, toont de geconsolideerde balans van Cofinimmo (waarvan de BBB/A-2 rating werd bevestigd in maart 2021) een sterke solvabiliteit aan (informatie over de risico's en onzekerheden als gevolg van het COVID-19 coronavirus wordt gegeven in sectie 14). De inbreng in natura van 08.04.2021 maakt het bovendien mogelijk de geconsolideerde schuldgraad van Cofinimmo met ongeveer 0,8% te verminderen. De pro forma schuldgraad op 31.03.2021, met de inbreng in natura van 08.04.2021 inbegrepen, bedraagt derhalve circa 43%.

Gezien de stand van de huidige dossiers zullen de voor 2021 geplande investeringen, zoals beschreven in het universeel registratiedocument voor 2020, waarschijnlijk worden overschreden. De nieuwe raming voor bruto-investeringen is tot op heden vastgesteld op 445 miljoen EUR (tegenover 333 miljoen EUR aanvankelijk). Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hierboven uiteengezette hypothesen, en bij afwezigheid van onvoorziene belangrijke gebeurtenissen, verwacht Cofinimmo voor het boekjaar 2021 een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep van 6,90 EUR per aandeel, een stijging ten opzichte van het boekjaar 2020 (6,85 EUR per aandeel). Het beoogde brutodividend voor het jaar 2021, uit te betalen in 2022, kan dus worden bevestigd op 6,00 EUR per aandeel. Deze prognoses worden gegeven onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden die hierna worden beschreven (zie sectie 14).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

2. Geconsolideerde kerncijfers

2.1. Algemene gegevens

(x 1.000.000 EUR)	31.03.2021	31.12.2020
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	5.034	4.869
(x 1.000 EUR)	31.03.2021	31.03.2020
Vastgoedresultaat	68.610	61.182
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	53.932	48.145
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	45.628	40.641
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	12.425	-9.629
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-12.974	11.162
Nettoresultaat - aandeel groep*	45.079	42.174
Operationele marge*	83,1%	83,4%
	31.03.2021	31.12.2020
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* ¹	0,93%	0,98%
Gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten ² (in jaren)	12	12
Bezettingsgraad ³	97,3%	97,4%
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁴	5,9%	5,9%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁵	5,6%	5,6%
Schuldgraad ⁶	43,9%	46,1%
Gemiddelde schuldenlast* ⁷	1,1%	1,3%
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	5	5

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

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

² Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.

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

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

⁵ Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand en verminderd met de rechtstreekse kosten, gedeeld door de 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 28.04.2021, 17:40 CET

2.2. Gegevens per aandeel – aandeel groep

(in EUR)	31.03.2021	31.03.2020
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	1,67	1,58
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	0,45	-0,37
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-0,47	0,43
Nettoresultaat – aandeel groep*	1,65	1,63

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	31.03.2021	31.12.2020
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2019*	98,12	95,30
Geherwaardeerd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2019*	104,14	101,18

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	31.03.2021	31.12.2020
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2019	98,05	95,22
Geherwaardeerd verwaterd nettoactief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2019	104,06	101,10

De in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties werden niet opgenomen in de berekening van het verwaterd nettoactief per aandeel op 31.12.2020 en op 31.03.2021 aangezien ze een winstbevorderende impact zouden hebben gehad. De 22.575 eigen aandelen van het stock option plan daarentegen werden in 2021 in de berekening van bovengenoemde indicator opgenomen (tegenover 26.745 in 2020) 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 28.04.2021, 17:40 CET

2.3. Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel¹

(in EUR per aandeel)	31.03.2021	31.03.2020
EPRA Resultaat*	1,67	1,58
EPRA Verwaterd Resultaat*	1,66	1,57
(in EUR per aandeel)	31.03.2021	31.12.2020
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	111,69	110,11
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	103,30	101,74
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	98,50	96,01
	31.03.2021	31.12.2020
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)*	5,5%	5,5%
EPRA Aangepast NIR*	5,5%	5,5%
EPRA Huurleegstand*	2,8%	2,6%
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)*	20,5%	20,7%
EPRA Kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand)	18,3%	18,4%

Overeenkomstig de *EPRA Best Practice Recommendations*, hadden de in 2011 uitgegeven OTA en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties op 31.03.2021, op 31.12.2020 en op 31.03.2020 geen verwaterende impact en werden ze op die data niet opgenomen in de berekening van EPRA Verwaterd Resultaat, EPRA NRV en EPRA NDV.

3. Evolutie van de geconsolideerde portefeuille

Sector	Investerings tijdens het eerste kwartaal van 2021	Desinvesteringen in de loop van het eerste kwartaal van 2021	Reële waarde op 31.03.2021	Referentie
Zorgvastgoed	173 miljoen EUR ²	-	3,0 miljard EUR	4.1 tot 4.7
Distributienetten	-	1 miljoen EUR	0,5 miljard EUR	4.9
Kantoren	3 miljoen EUR	-	1,4 miljard EUR	4.10
TOTAAL	176 miljoen EUR	1 miljoen EUR	5,0 miljard EUR	/

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

² Waarvan 168 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en 5 miljoen EUR in investeringen in geassocieerde deelnemingen (beleggingen en vorderingen).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

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

Sector	Subsector	Aantal bedden (afgerond)	Reële waarde (%)
Zorgvastgoed		21.300	60%
	Zorgcentra - Cure ¹	2.600	7%
	Eerstelijnszorg ²	-	2%
	Zorgcentra - Care ³	18.700	49%
	Overige ⁴	-	2%
Vastgoed van distributienetten		-	11%
	Pubstone	-	9%
	Cofinimur I	-	2%
Kantoren		-	29%
	Brussel CBD	-	15%
	Brussel gedecentraliseerd	-	7%
	Brussel periferie	-	2%
	Antwerpen	-	1%
	Overige regio's	-	3%

De opdeling per land ziet er als volgt uit:

Land	Reële waarde (%)
België	64%
Frankrijk	11%
Nederland	10%
Duitsland	12%
Spanje	2%
Finland ⁵	<1%
Ierland	2%

¹ Acute zorgklinieken, revalidatie- en psychiatrische klinieken

² Eerstelijnszorgcentra.

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

⁴ Sport- en wellnesscentra.

⁵ Momenteel lopen in Finland verscheidene ontwikkelingsprojecten. Op 31.03.2021 bedraagt de totale reële waarde van de portefeuille in Finland 0,5%.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

4. Voornaamste gebeurtenissen tijdens het eerste kwartaal van 2021

4.1. Zorgvastgoed in België

- **Investeringen tijdens het eerste kwartaal van 2021: 14 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 31.03.2021: 1.470 miljoen EUR (83 sites in uitbating)**

Cofinimmo bezit in België vastgoedbeleggingen in zorgvastgoed voor een reële waarde van 1,5 miljard EUR, en voor 20 miljoen EUR aan investeringen in geassocieerde ondernemingen. Tijdens het eerste kwartaal van 2021 investeerde Cofinimmo 14 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen in België.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **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 dit terrein zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden. Cofinimmo laat de werken uitvoeren in het kader van een turn-key project. Het budget voor deze investering (inclusief de bouwgrond en de bouwwerken) bedraagt ca. 19 miljoen EUR.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

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 straal 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 van regenwater, ventilatie enz.) zullen aangewend worden. De CO₂-voetafdruk van het gebouw zal aanzienlijk lager zijn dan die van het verouderde woonzorgcentrum.

Na de oplevering van de werken, voorzien voor begin 2023, zal Senior Living Group 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 bedraagt meer dan 4,5%.

4.2. Zorgvastgoed in Frankrijk

- **Investerings tijdens het eerste kwartaal van 2021: 37 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 31.03.2021: 427 miljoen EUR (53 sites in uitbating)**

In Frankrijk bezit Cofinimmo vastgoedbeleggingen in zorgvastgoed voor een reële waarde van 427 miljoen EUR, vorderingen van financiële leaseings voor 21 miljoen EUR, en 46 miljoen EUR aan investeringen in geassocieerde ondernemingen. Tijdens het eerste kwartaal van 2021, investeerde Cofinimmo 37 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **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 assistentiewoningen² in Normandië, in de departementen Orne en Calvados.



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

² Komt overeen met een assistentiewoning in de Cofinimmo nomenclatuur.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

Vier van de vijf sites worden momenteel uitgebaut. In drie vestigingen werden onlangs renovatiewerken uitgevoerd die betrekking hadden op de isolatie van het dak, de vervanging van verwarmingsketels of de vernieuwing van het mechanisch gecontroleerd ventilatiesysteem (MCV). Na oplevering van het woonzorgcentrum in Villers-sur-Mer, voorzien eind 2022, zullen alle sites samen een totale oppervlakte van ongeveer 17.300 m² en 344 eenheden aanbieden.

Naam van de instelling	Type activa	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

De totale investering voor de vijf sites 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.

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

4.3. Zorgvastgoed in Nederland

- **Investerings tijdens het eerste kwartaal van 2021: 4 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 31.03.2021: 351 miljoen EUR (42 sites in uitbating)**

In Nederland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille voor een reële waarde van 351 miljoen EUR. Tijdens het eerste kwartaal van 2021, heeft Cofinimmo er 4 miljoen EUR geïnvesteerd in ontwikkelingsprojecten.

4.4. Zorgvastgoed in Duitsland

- **Investerings tijdens het eerste kwartaal van 2021: 5 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 31.03.2021: 598 miljoen EUR (43 sites)**

In Duitsland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille voor een reële waarde van 598 miljoen EUR. Tijdens het eerste kwartaal van 2021, heeft Cofinimmo 5 miljoen EUR geïnvesteerd in geassocieerde ondernemingen (beleggingen en vorderingen) in het kader van ontwikkelingsprojecten.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

4.5. Zorgvastgoed in Spanje

- **Investerings tijdens het eerste kwartaal van 2021: 8 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Spanje op 31.03.2021: 86 miljoen EUR (3 sites in uitbating)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Spanje in september 2019 en bezit er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 86 miljoen EUR. De groep heeft er momenteel drie woonzorgcentra in uitbating, zes nieuwbouwprojecten, een woonzorgcentrum in renovatie en drie grondreserves. Dit vertegenwoordigt op termijn een gecumuleerde investering van ongeveer 108 miljoen EUR voor ongeveer 1.560 bedden. Tijdens het eerste kwartaal van 2021, heeft Cofinimmo 8 miljoen EUR geïnvesteerd in het kader van ontwikkelingsprojecten.

4.6. Zorgvastgoed in Finland

- **Investerings tijdens het eerste kwartaal van 2021: 10 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Finland op 31.03.2021: 23 miljoen EUR**

Cofinimmo maakte haar intrede in Finland in november 2020 en bezit er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 23 miljoen EUR. Tijdens het eerste kwartaal van 2021, heeft Cofinimmo er 10 miljoen EUR geïnvesteerd in het kader van ontwikkelingsprojecten.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Vantaa**

Op 21.01.2021 zette Cofinimmo haar uitbreiding in het Finse zorgvastgoed voort met de verwerving van een woonzorgcentrum in aanbouw in Vantaa, een stad met 230.000 inwoners gelegen in de metropoolregio Helsinki, hoofdstad van Finland. Vantaa is de vierde grootste stad van Finland. Het totale investeringsbudget voor het perceel en de werkzaamheden bedraagt ongeveer 12 miljoen EUR.

Ter herinnering: Finland biedt interessante perspectieven voor Cofinimmo dat wil bijdragen tot het invullen van de zorgbehoeften van de Finse bevolking. Het land 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. Vandaag biedt de institutionele zorg in Finland ongeveer 65.000 bedden. Deze worden beheerd door uitbaters uit de publieke sector, liefdadigheidsverenigingen en de privésector, waarbij die laatste ongeveer 50% van de bedden in beslag neemt. De zorgsector biedt dus een interessant groeipotentieel op lange termijn, dat door de vergrijzing van de bevolking, de vastgoedportefeuille en de privatisering van het zorgvastgoed zal worden gestimuleerd.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET



Het woonzorgcentrum in Vantaa zal 68 bedden bieden, verspreid over een oppervlakte van 2.600 m². De werken gingen van start in het derde kwartaal van 2020 en de oplevering van het complex is voorzien voor het vierde kwartaal van 2021. De energieprestatie van het gebouw zal van niveau B zijn. Het energieverbruik zal worden beperkt dankzij een geothermisch verwarmingssysteem. De site zal ongeveer 50 mensen tewerkstellen.

De zorgsite is reeds voorverhuurd aan Esperi Care Oy, een belangrijke zorgverstreker in Finland. De dubbel netto¹ huurovereenkomst heeft een vaste looptijd van 15 jaar en zal jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal overeenstemmen met de huidige marktvoorwaarden.

4.7. Zorgvastgoed in Ierland

- **Investerings tijdens het eerste kwartaal van 2021: 93 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Ierland op 31.03.2021: 89 miljoen EUR (7 sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Ierland in januari 2021 en bezit er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 89 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van zes woonzorgcentra en een revalidatiekliniek**

Op 18.01.2021, deed Cofinimmo haar intrede in het Ierse zorgvastgoed met de verwerving van zes woonzorgcentra en een revalidatiekliniek, via een dochtervennootschap, in de graafschappen Cavan, Dublin, Kildare, Meath en Louth. Het gaat om een totale investering van ongeveer 93 miljoen EUR (inclusief registratierechten). De door de onafhankelijke waarderingsdeskundige vastgestelde en in de balans opgenomen reële waarde bedraagt 89 miljoen EUR (exclusief registratierechten).

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.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

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 elk van de zeven sites, reeds verhuurd aan DomusVi, 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.

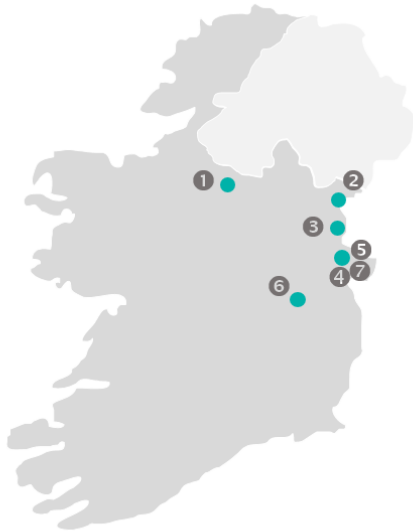


Naam van de instelling	Type activa	Ligging (graafschap)	Bouw-/renovatiejaar	Oppervlakte (ongeveer)	Aantal bedden
1. Castlemanor	Woonzorgcentrum	Cavan	2007	8.500 m ²	71
2. St Peters	Woonzorgcentrum	Louth	2002	2.500 m ²	69
3. Gormanston Wood	Woonzorgcentrum	Meath (Groot Dublin)	2000	10.500 m ²	89
4. St 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 De verzekeringen, taksen en het onderhoud zijn ten laste van de huurder.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET



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

4.8. Exclusief investeringsdossier

- **Cofinimmo sluit een exclusiviteitsovereenkomst voor een potentiële investering in twee portefeuilles woonzorgcentra in Italië en Spanje**

Cofinimmo maakte bekend dat het op 13.03.2021 een exclusiviteitsovereenkomst heeft getekend met Lagune International S.A.S., een dochteronderneming van de groep Batipart, teneinde potentieel te investeren in twee portefeuilles met in totaal 24 woonzorgcentra: de eerste portefeuille telt 6 sites in Italië en de tweede portefeuille bestaat uit 18 woonzorgcentra gelegen in Spanje.

De belangrijkste huurders van de woonzorgcentra zijn DomusVi, Kos, Korian en Codess Sociale.

De groep verwacht de potentiële investeringen af te ronden tijdens het tweede kwartaal van 2021 en zal daarna op een meer uitgebreide wijze communiceren, onder meer over de prijs. Deze investeringen zouden een aantrekkelijke mijlpaal betekenen in de uitvoering van de strategie van Cofinimmo op het vlak van zorgvastgoed, met de intrede in Italië en de verdere uitbreiding van de voetafdruk in Spanje.

Deze investering maakt geen deel uit van het investeringsprogramma 2021, zoals beschreven op bladzijden 88-91 van het universeel registratiedocument 2020, gepubliceerd op 09.04.2021.

4.9. Vastgoed van distributienetten

- **Desinvesteringen tijdens het eerste kwartaal van 2021: 1 miljoen EUR**
- **Vastgoedportefeuille van distributienetten op 31.03.2021: 546 miljoen EUR**

De vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 546 miljoen EUR. Tijdens het eerste kwartaal van 2021, desinvesteerde Cofinimmo voor 1 miljoen EUR.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

4.9.1. Pubstone

- **Verkoop van 3 cafés en restaurants van de Pubstone portefeuille**

In de loop van het eerste kwartaal van 2021 verkocht Cofinimmo 3 cafés en restaurants van de portefeuille van Pubstone BE en NL voor een totaalbedrag van ongeveer 1 miljoen EUR, een bedrag hoger dan de reële waarde van de activa op 31.12.2020.

4.9.2. Cofinimur I

- **Verkoop van een verzekeringskantoor van de Cofinimur I-portefeuille**

In de loop van het eerste kwartaal van 2021 verkocht Cofinimmo een verzekeringskantoor van de Cofinimur I-portefeuille voor een totaalbedrag van minder dan 1 miljoen EUR. Dit bedrag ligt in lijn met de laatste reële waarde van de activa op 31.12.2020.

4.10. Kantoren

- **Investeringen tijdens het eerste kwartaal van 2021: 3 miljoen EUR**
- **Kantorenportefeuille op 31.03.2021: 1.444 miljoen EUR (77 sites)**

De kantorenportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 1,4 miljard EUR. Tijdens het eerste kwartaal van 2021, heeft Cofinimmo er 3 miljoen EUR geïnvesteerd in het kader van lopende herontwikkelingsprojecten.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Oprichting filiaal voor kantorenportefeuille**

Op 03.02.2021, kondigde Cofinimmo de oprichting van een filiaal voor haar kantorenportefeuille aan. Dit maakt het 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 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 28.04.2021, 17:40 CET

5. Gebeurtenissen na 31.03.2021

5.1. Zorgvastgoed in België

- Verwerving van vijf zorgsites door inbreng in natura

Op 08.04.2020, heeft Cofinimmo 5 zorgsites in België verworven via een inbreng in natura. De conventionele waarde van het vastgoed bedraagt (afgerond) 103 miljoen EUR. Daartoe werden in het kader van het toegestane kapitaal 937.432 nieuwe aandelen uitgegeven (zie sectie 7.1.2 hierna), die werden overgedragen aan de inbrengers.



Woonzorgcentrum Serenitas Palace – Grâce Hollogne



Woonzorgcentrum Résidence de Wégimont – Soumagne

Naam van de instelling	Ligging	Type activa	Bouw-/ laatste renovatie-jaar	Totale oppervlakte	Aantal eenheden
1. Clos Régina	Brussel	Woonzorgcentrum	2010	5.800 m ²	100
2. Monterey	Brussel	Woonzorgcentrum	2020	5.100 m ²	90
3. Chant des oiseaux	Bassenge (Provincie Luik)	Woonzorgcentrum	2019	3.300 m ²	82
4. Serenitas Palace	Grâce-Hollogne (Provincie Luik)	Woonzorgcentrum	2019	6.900 m ²	129
5. Résidence de Wégimont	Soumagne (Provincie Luik)	Woonzorgcentrum	2018	4.300 m ²	83
Totaal				25.400 m²	484

De sites hebben samen een totale oppervlakte van 25.400 m² en een capaciteit van 484 bedden. Ze zijn gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Grootstedelijk Gebied Luik, respectievelijk de grootste en de op twee na belangrijkste stedelijke agglomeraties van België.

De gebouwen van deze portefeuille zijn zeer recent. Clos Régina werd gebouwd in 2010, de 4 andere hebben een bouwjaar of laatste renovatiejaar tussen 2018 en 2020. De panden zijn goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Daarnaast zijn ze gelegen in de nabijheid van kernen van steden en gemeenten en hun specifieke functies op het vlak van retail, gezondheidszorg en cultuur. Alle activa hebben een tuin of zijn op wandelafstand van een park gelegen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

Voor alle 5 activa werden nieuwe triple net¹ overeenkomsten van 27 jaar afgesloten met de groep Care-Ion. De huurprijzen worden geïndexeerd op basis van de Belgische consumentenprijsindex. Het initieel brutorendement bedraagt ongeveer 4,5%, wat in lijn ligt met de huidige marktvoorwaarden, en de kwaliteit van de zorgsites.

Deze investering maakt geen deel uit van het investeringsprogramma 2021, zoals beschreven op bladzijden 88-91 van het universeel registratiedocument 2020, gepubliceerd op 09.04.2021.

5.2. Zorgvastgoed in Spanje

- Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Vigo

Het eerste ontwikkelingsproject dat in september 2019 in Spanje werd aangekondigd, is onlangs opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 19.04.2021. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 140 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 5.000 m². De dubbel netto² huurovereenkomst zal een vaste looptijd van 20 jaar hebben. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Voor het eerst binnen de sector van het zorgvastgoed, heeft Cofinimmo voor deze site het BREEAM Very Good certificaat behaald, onder meer dankzij de prestaties op het vlak van mobiliteit, energie en ecologie.

5.3. Zorgvastgoed in Finland

- Ontwikkeling van twee zorgsites / Exclusieve overeenkomst om mogelijk twee bijkomende sites in ontwikkeling te verwerven

Cofinimmo heeft een overeenkomst getekend om, onder bepaalde voorwaarden, de ondernemingen te verwerven die twee zorgsites zullen ontwikkelen in Finland. De conventionele waarde van de activa voor de berekening van de aandelenprijs voor deze transacties zal ongeveer 12 miljoen EUR bedragen. De verwerving van de eerste onderneming heeft op 01.04.2021 plaatsgevonden. Bovendien ondertekende Cofinimmo een exclusiviteitsovereenkomst met het oog op de eventuele verwerving van de vennootschappen die twee bijkomende woonzorgcentra zullen ontwikkelen. Deze transactie is tot stand gekomen in samenwerking met Mirabel Partners.



Ontwikkelingsproject woonzorgcentrum Turku (FI)



Ontwikkelingsproject woonzorgcentrum Ylöjärvi (FI)

Het eerste woonzorgcentrum zal gebouwd worden in Turku, een stad aan de zuidwestkust van Finland. De site zal 43 bedden aanbieden, verspreid over een oppervlakte van ongeveer 2.200 m². De oplevering van het project is gepland voor het derde kwartaal van 2022. Het gebouw zal een energieprestatie hebben van niveau A.

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

Het tweede woonzorgcentrum zal gebouwd worden in Ylöjärvi, een stad in de regio Pirkanmaa, dicht bij Tampere, de tweede stedelijke regio van Finland. De site zal een oppervlakte van ongeveer 1.500 m² tellen en 35 bedden aanbieden. De oplevering van het project is gepland voor het derde kwartaal van 2022. Het gebouw zal een energieprestatie hebben van niveau B.

Beide woonzorgcentra zijn ideaal gelegen in een groene woonwijk en op wandelafstand van handelszaken. Ze zijn ook gemakkelijk bereikbaar dankzij verschillende buslijnen in de nabijheid evenals voldoende parkeerplaatsen.

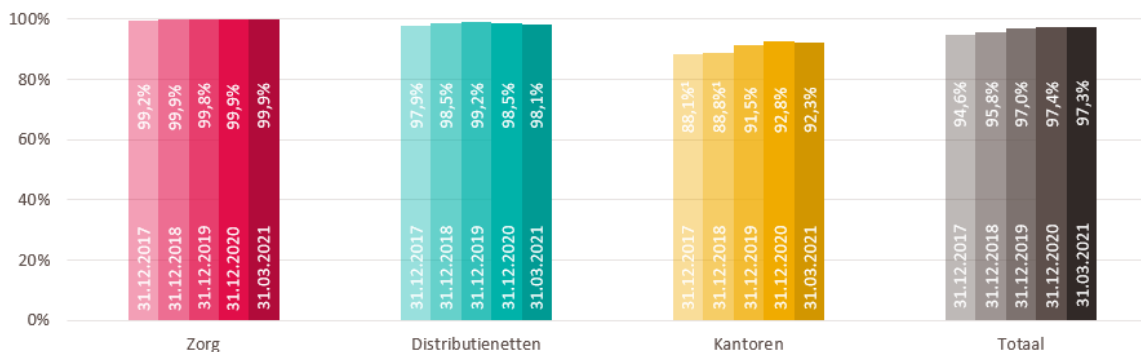
De dubbel netto¹ huurovereenkomsten, afgesloten met Ikifit Oy, zullen een vaste looptijd van 15 jaar bedragen en de brutohuurrendementen zullen in lijn liggen met de huidige marktvoorwaarden. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex.

Deze investering maakt geen deel uit van het investeringsprogramma 2021, zoals beschreven op bladzijden 88-91 van het universeel registratiedocument 2020, gepubliceerd op 09.04.2021.

6. Operationele resultaten

6.1. Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)

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



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

² 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 28.04.2021, 17:40 CET

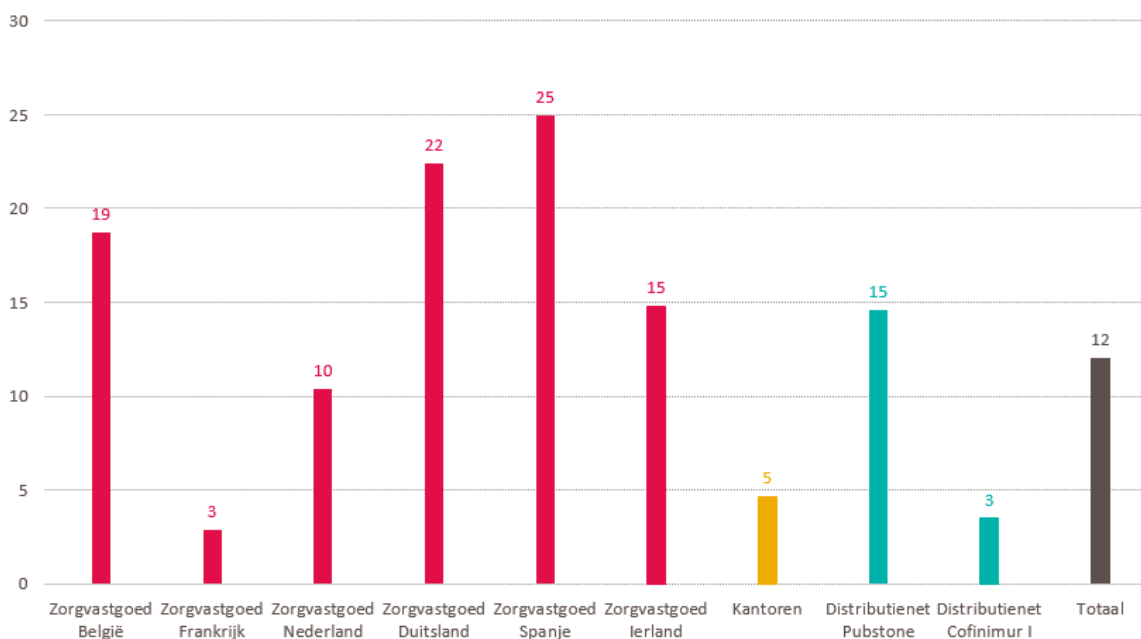
6.2. Belangrijkste huurders

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	6%	14
Top 5 van de huurders	49%	12
Stella Vitalis	3%	27
Aspria	3%	26
MAAF	2%	4
Care-Ion	2%	25
Domus Vi	2%	14
Top 10 van de huurders	62%	13
Top 20 van de huurders	71%	14
Overige huurders	29%	8
TOTAAL	100%	12

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

6.3. Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

Rekening houdend met de opzeggmogelijkheden bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten 12 jaar, zoals blijkt uit de onderstaande grafiek:



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

Indien geen enkele opzeggingsoptie 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 ook 12 jaar.

6.4. Looptijd van de portefeuille

Huurovereenkomsten > 9 jaar	61,9%
Zorgvastgoed	46,0%
Vastgoed van distributienet Pubstone	10,2%
Kantoren (overheidssector)	4,0%
Kantoren (privésector)	1,7%
Huurovereenkomsten 6-9 jaar	4,1%
Zorgvastgoed	2,3%
Kantoren	1,5%
Vastgoed van distributienet Cofinimur I	0,3%
Huurovereenkomsten < 6 jaar	34,0%
Kantoren	22,0%
Zorgvastgoed	9,7%
Vastgoed van distributienet Cofinimur I	2,3%

In totaal werden 62% van de huurovereenkomsten afgesloten op lange termijn (meer dan negen jaar).

6.5. Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

	Brutohuur-inkomsten op 31.03.2021 (x 1.000.000 EUR)	Brutohuur-inkomsten op 31.03.2020 (x 1.000.000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille*
Zorgvastgoed	41,9	35,1	+19,2%	+1,0%
Kantoren	19,5	17,7	+10,2%	+1,5%
Vastgoed van distributienetten	9,3	9,4	-1,5%	-0,5%
TOTALE PORTEFEUILLE	70,7	62,3	+13,5%	+0,9%

De variatie in de brutohuurinkomsten van het ene tot het andere jaar bedroeg 13,5% 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 de eerste drie maanden van 2020 en de eerste drie maanden van 2021 gestegen (+0,9%): de positieve impact van nieuwe huurovereenkomsten (+2,4%) en de indexering (+0,8%) compenseerden ruimschoots de negatieve impact van vertrekken (-1,5%) en heronderhandelingen (-0,8%).

7. Beheer van de financiële middelen

7.1. Financieringsoperaties sinds 01.01.2021

Tijdens het eerste kwartaal heeft Cofinimmo haar financiële middelen en balansstructuur versterkt. De financiële operaties die zich in de loop van dit eerste kwartaal voordeden, hebben de groep toegelaten de vervaldagkalender van de financiële schulden te verbeteren, de bankfinancieringen te verhogen, de gemiddelde rentevoet op een bijzonder laag niveau te houden en de looptijd te handhaven. De verschillende gerealiseerde operaties worden hierna beschreven.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

7.1.1. Kapitaalverhoging in geld via accelerated bookbuilding

Op 03.03.2021, heeft Cofinimmo NV een kapitaalverhoging in geld via accelerated bookbuilding (de "ABB") met internationale institutionele beleggers gelanceerd, binnen het toegestaan kapitaal, met opheffing van het voorkeurrecht van bestaande aandeelhouders en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan bestaande aandeelhouders (de "kapitaalverhoging").

De vennootschap heeft de ABB met succes afgerond. 1.487.603 nieuwe aandelen, wat overeenstemt met ongeveer 5,5% van het uitstaande kapitaal vóór de kapitaalverhoging, werden geplaatst bij institutionele beleggers tegen een uitgifteprijs van 121,00 EUR per aandeel. De uitgifteprijs vertegenwoordigt een korting van 4,3% ten opzichte van de laatste beurskoers op 03.03.2021 van 126,40 EUR per aandeel. Het brutobedrag van de kapitaalverhoging bedraagt ongeveer 180 miljoen EUR.

De netto-opbrengst zal Cofinimmo's groei in zorgvastgoed in Europa ondersteunen, door de herfinanciering van investeringen die in de afgelopen maanden zijn gedaan en door de financiering van nieuwe investeringen in de vorm van overnames of van ontwikkelingsprojecten.

De uitgifte, levering en toelating tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels van de nieuwe aandelen hebben plaatsgevonden op 08.03.2021.

7.1.2. Kapitaalverhoging door inbreng in natura

Op 08.04.2021 heeft Cofinimmo 5 zorgsites in België verworven via een inbreng in natura (zie sectie 5.1 van dit document). De conventionele waarde van het vastgoed bedraagt 103 miljoen EUR (afgerond). Hiervoor zijn 937.432 nieuwe aandelen uitgegeven in het kader van het toegestaan kapitaal, en zijn in handen van de inbrengers gekomen.

De inbrengers zijn vennootschappen gecontroleerd door de groep Care-Ion, een langetermijninvesteerder van Cofinimmo die sinds 2019 reeds meer dan 3% van het kapitaal van de vennootschap bezit.

Deze verrichting vertegenwoordigt een versterking met 103.295.632,08 EUR van het eigen vermogen van Cofinimmo NV en laat de geconsolideerde schuldgraad van Cofinimmo met ca. 0,8% dalen. Dit betekent een versterking van de balansstructuur die gebruikt zal kunnen worden om verdere investeringen te financieren.

Bij het afsluiten van deze transactie werd het maatschappelijk kapitaal van Cofinimmo vertegenwoordigd door 29.486.952 aandelen.

7.1.3. Evolutie van de financieringen sinds 01.01.2021

- 02.02.2021 : Nieuwe bilaterale kredietlijn van 40 miljoen EUR met een looptijd van 7 jaar;
- 11.02.2021 : Verlenging van een kredietlijn van 20 miljoen EUR met een jaar om de looptijd tot 2025 te verlengen;
- 12.02.2021 : Nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR op 5 jaar;
- 15.02.2020 : Nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR op 5 jaar;
- 15.02.2020 : Verlenging van een kredietlijn van 50 miljoen EUR met een jaar om de looptijd tot 2026 te verlengen;

7.1.4. Renteafdekking

In het eerste kwartaal heeft Cofinimmo haar afdekkingen verder kunnen optrekken over een periode van tien jaar. De IRS voor de jaren 2023 (50 miljoen EUR), 2024-2025 (200 miljoen EUR), 2026-2027 (100 miljoen EUR) en 2028-2029 (50 miljoen EUR) zijn afgesloten om de afdekking over deze jaren te verhogen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

In januari 2021 sloot Cofinimmo eveneens een cap van 200 miljoen EUR af om haar dekking over de jaren 2021 tot 2025 te verhogen.

7.2. Liquide middelen

Op 31.03.2021 bedroegen de liquide middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.505 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier, beschikt Cofinimmo over 718 miljoen EUR extra lijnen om haar activiteit te financieren.

7.3. Geconsolideerde schuldgraad

Op 31.03.2021 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldgraden na. Haar geregementeerde schuldgraad (berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving als: Financiële en andere schulden/Totaal activa) bereikt 43,9% (tegenover 46,1% op 31.12.2020). Dankzij de inbreng in natura van 08.04.2021 kon de geconsolideerde schuldgraad van Cofinimmo eveneens met ongeveer 0,8% worden verminderd. Op 31.03.2021 bedraagt de pro forma schuldgraad, met inbegrip van de inbreng in natura van 08.04.2021, derhalve circa 43%. Ter herinnering: het wettelijk toegestane plafond voor GVV's bedraagt 65%.

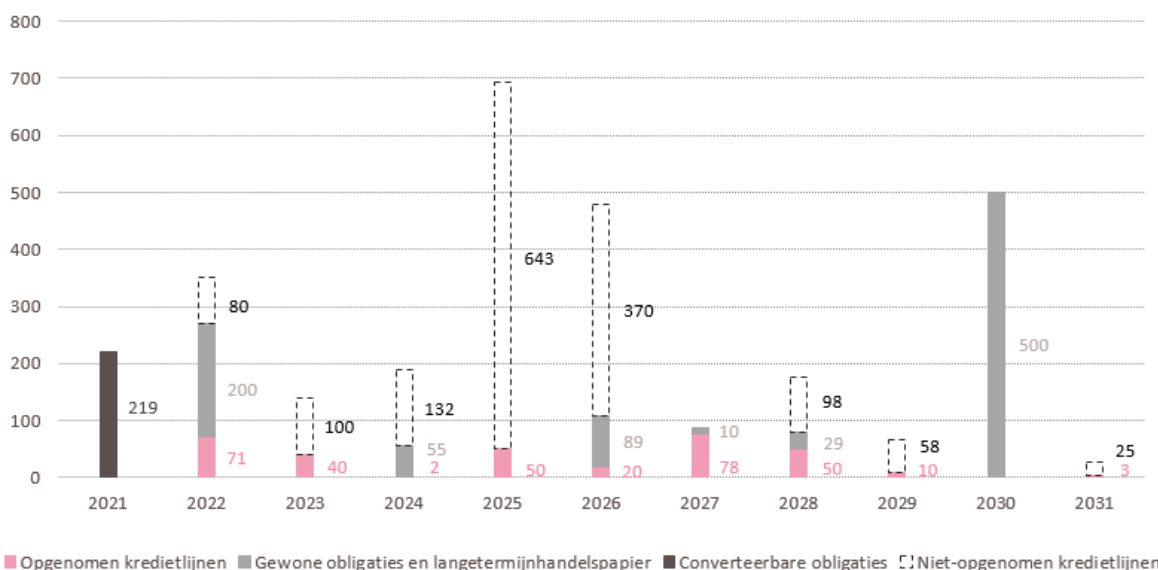
Wanneer de kredietovereenkomsten die Cofinimmo geniet, verwijzen naar een schuldlimiet, verwijzen ze naar de reglementaire graad en begrenzen ze die op 60%.

7.4. Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële verbintenissen van Cofinimmo bleef stabiel, op vijf jaar tussen 31.12.2020 en op 31.03.2021. Deze berekening sluit de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, die volledig afgedekt zijn door beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen, uit.

De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en termijnkredieten), waarvan het totaalbedrag in omloop 2.930 miljoen EUR bedraagt op 31.03.2021, vervallen op gespreide wijze tot 2031.

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



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

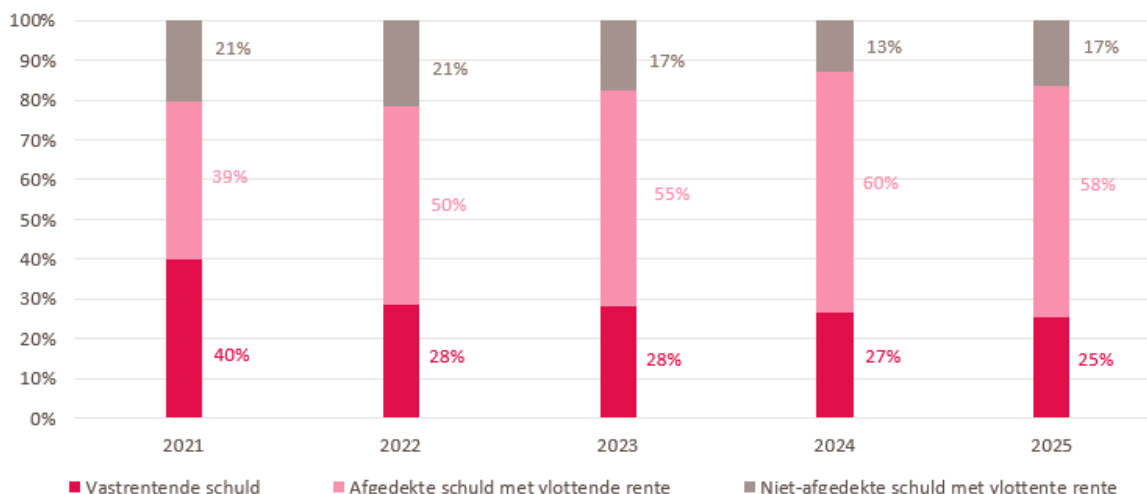
Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

7.5. Gemiddelde rentevoet

De gemiddelde rentevoet, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,1% voor het eerste kwartaal van 2021, een daling ten opzichte van het volledige boekjaar 2020.

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

Op 31.03.2021, wordt de verdeling van de geraamde vastrentende schuld, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente in de grafiek hieronder weergegeven.



Op 31.03.2021, is het geanticipeerde renterisico voor ongeveer 80% afgedekt tot in 2025. Het resultaat van Cofinimmo blijft niettemin gevoelig voor renteschommelingen.

7.6. Financiële rating

Sinds 2001 krijgt Cofinimmo een financiële rating op lange en korte termijn van het ratingagentschap Standard & Poor's. Op 18.03.2021 bevestigde Standard & Poor's de rating van de Cofinimmo groep: BBB voor de lange termijn (stabiel perspectief) en A-2 voor de korte termijn. De liquiditeit van de groep werd gewaardeerd als voldoende.

7.7. Vervreemding van eigen aandelen

Overeenkomstig artikel 8:6 van het koninklijk besluit van 29.04.2019 tot uitvoering van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen, verklaart Cofinimmo dat ze, naar aanleiding van de uitoefening van opties door haar personeel in het kader van de bezoldiging via opties op Cofinimmo aandelen (Stock Option Plan of "SOP"), de Cofinimmo aandelen die ze over the counter ("OTC") bezat, heeft vervreemd met het oog op de levering van deze aandelen aan de betrokken personeelsleden.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

Overzicht van transacties uitgevoerd tussen 01.01.2021 en 31.03.2021 in het kader van het Stock Option Plan:

Transactiedatum	SOP Plan	Aantal aandelen	Uitoefenprijs (EUR)
09.03.2021	2006	200	129,27
01.03.2021	2016	100	129,27

Een overzicht van alle overdrachten van eigen aandelen door Cofinimmo sinds 01.01.2020 is beschikbaar op de website van Cofinimmo.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

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

	31.03.2021	31.03.2020
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	69.209	60.971
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	1.815	2.361
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-1.556	-1.919
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-611	-627
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	-248	396
Vastgoedresultaat	68.610	61.182
Technische kosten	-841	-808
Commerciële kosten	-535	-580
Kosten en taken van niet-verhuurde goederen	-2.176	-2.074
Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	65.059	57.721
Algemene kosten van de vennootschap	-11.126	-9.576
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	53.932	48.145
Financiële inkomsten	2.286	1.789
Netto-interestkosten	-6.443	-5.829
Andere financiële kosten	-202	-190
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	637	177
Belastingen	-3.236	-2.227
Nettoresultaat van de kernactiviteiten*	46.975	41.865
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	-1.347	-1.224
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	45.628	40.641
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	12.415	-10.879
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*	0	0
Aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van aanverwante vennootschappen en joint ventures	0	0
Resultaat op financiële instrumenten*	12.415	-10.879
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	11	1.250
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	12.425	-9.629
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	545	742
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.158	13.699
Aandeel in het portefeuilleresultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-2.289	0
Ander portefeuilleresultaat	-5.149	-3.389
Portefeilleresultaat*	-14.051	11.052
Minderheidsbelangen m.b.t. het portefeuilleresultaat	1.078	110
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-12.974	11.162
Nettoresultaat	45.338	42.037
Minderheidsbelangen	-259	136
Nettoresultaat – aandeel groep	45.079	42.174

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

AANTAL AANDELEN	31.03.2021	31.03.2020
Aantal uitgegeven aandelen	28.549.520	25.849.283
Aantal aandelen in omloop (exclusief eigen aandelen)	28.504.736	25.799.192
Totaal aantal aandelen in aanmerking genomen bij de berekening van het resultaat per aandeel	27.397.079	25.798.772

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening - Analytisch schema

De nettohuurinkomsten bedragen 69 miljoen EUR op 31.03.2021, tegenover 61 miljoen EUR op 31.03.2020, een stijging van 13,5% dankzij de gerealiseerde verwervingen tussen de twee data. Deze komen overeen met de prognoses¹. Bij een ongewijzigde portefeuille*, stijgen de brutohuurinkomsten (+0,9%) tussen 31.03.2020 en 31.03.2021 (zie sectie 6.5).

Op het vlak van directe operationele kosten, komen de variaties tussen 31.03.2020 en 31.03.2021 overeen met de vooruitzichten. De variatie in de algemene kosten in dezelfde periode zijn in overeenstemming met de prognoses. Ter herinnering: bij toepassing van IFRIC 21 worden belastingen waarvan het genererend effect al is opgetreden per 1 januari voor het ganse jaar opgenomen. Dit is met name het geval voor de bedrijfsvoorheffing, de gewestelijke en de gemeentelijke belastingen op kantoorruimtes. De operationele marge, gecorrigeerd voor het effect van de toepassing van IFRIC 21, bedroeg 83,1%.

De financiële inkomsten zijn tussen 31.03.2020 en 31.03.2021 stabiel gebleven op 2 miljoen EUR. Dit geldt tevens voor de netto-interestkosten (6 miljoen EUR), ondanks de verhoging van de gemiddelde schuldgraad, voornamelijk dankzij de gemiddelde rentevoet die daalde naar 1,1% tegenover 1,4% op 31.03.2020. Het financieel resultaat stemt overeen met de vooruitzichten.

De belastingen zijn met 1 miljoen EUR gestegen, in overeenstemming met de prognoses.

De dynamiek van de groep op het gebied van investeringen en financiering, gekoppeld aan het efficiënt beheer van de bestaande portefeuille, zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep van 46 miljoen EUR op 31.03.2021, in overeenstemming met de prognoses (in vergelijking met 41 miljoen EUR gerealiseerd op 31.03.2020, hetzij een stijging van 12%), voornamelijk dankzij de perimetereffecten van de gerealiseerde verwervingen. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep per aandeel bedraagt 1,67 EUR (overeenkomstig met de vooruitzichten, vergeleken met 1,58 EUR op 31.03.2020, hetzij een stijging van 6%) en houdt rekening met de uitgifte van aandelen in 2020 en 2021. Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode steeg van 25.798.772 naar 27.397.079.

In het resultaat op financiële instrumenten bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' 12 miljoen EUR op 31.03.2021, tegenover -11 miljoen EUR op 31.03.2020. Deze variatie kan verklaard worden 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 1 miljoen EUR op 31.03.2021, stabiel tegenover 31.03.2020. De rubriek 'Variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen' is negatief op 31.03.2021 (-7 miljoen EUR vergeleken met +14 miljoen EUR op 31.03.2020) en wordt voornamelijk verklaard door het effect van de boekingen in de consolidatiekring (met name de registratierechten op de verwervingen van het kwartaal in Ierland en Frankrijk). Zonder het initieel effect van de wijziging in de perimeter, is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen stabiel (+0,0%) voor de drie eerste maanden van 2021.

¹ Dit wil zeggen, de kwartaalvooruitzichten afgeleid van de jaarlijkse vooruitzichten voorgesteld in het universeel registratiedocument 2020, gepubliceerd op 09.04.2021.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

De rubriek 'Ander portefeuilleresultaat', bedraagt -5 miljoen EUR op 31.03.2021 en omvat het effect van de perimeteringen en de uitgestelde belastingen¹.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt 45 miljoen EUR (hetzij 1,65 EUR per aandeel) op 31.03.2021, tegenover 42 miljoen EUR (hetzij 1,63 EUR per aandeel) op 31.03.2020. Deze verandering is voornamelijk het gevolg van de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep (de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en afdekkingsinstrumenten - non-cash elementen – die tussen het eerste kwartaal van 2020 en het eerste kwartaal van 2021 wordt gecompenseerd).

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

9. Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)

ACTIVA	31.03.2021	31.12.2020
Vaste activa	5.266.714	5.093.589
Goodwill	46.827	46.827
Immateriële vaste activa	2.571	2.172
Vastgoedbeleggingen	5.030.705	4.865.581
Andere materiële vaste activa	1.784	1.434
Financiële vaste activa	10.100	2.883
Vorderingen financiële leasing	104.805	104.889
Handelsvorderingen en andere vaste activa	386	386
Uitgestelde belastingen	1.658	1.390
Deelnemingen in aanverwante vennootschappen en joint ventures	67.878	68.026
Vlottende activa	165.066	160.026
Activa bestemd voor verkoop	3.320	3.320
Financiële vlottende activa	0	0
Vorderingen van financiële leasing	2.397	2.367
Handelsvorderingen	35.421	26.023
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	39.601	46.605
Kas en kasequivalenten	37.793	48.642
Overlopende rekeningen	46.534	33.069
TOTAAL ACTIVA	5.431.780	5.253.614
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.03.2021	31.12.2020
Eigen vermogen	2.871.769	2.649.362
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>	<i>2.796.999</i>	<i>2.574.775</i>
Kapitaal	1.529.929	1.450.210
Uitgiftepremies	902.688	804.557
Reserves	319.302	200.786
Nettoresultaat van het boekjaar	45.079	119.222
Minderheidsbelangen	74.771	74.587
Verplichtingen	2.560.011	2.604.252
Langlopende verplichtingen	1.168.802	1.417.964
Voorzieningen	25.505	25.359
Langlopende financiële schulden	1.013.045	1.246.850
Andere langlopende financiële verplichtingen	85.041	100.690
Uitgestelde belastingen	45.210	45.064
Kortlopende verplichtingen	1.391.209	1.186.289
Kortlopende financiële schulden	1.210.509	1.036.612
Andere kortlopende financiële verplichtingen	5.249	206
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	147.552	126.637
Overlopende rekeningen	27.899	22.834
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	5.431.780	5.253.614

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De investeringswaarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille¹, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, bedraagt 5.260 miljoen EUR op 31.03.2021, in vergelijking met 5.082 miljoen EUR op 31.12.2020. 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 31.03.2021 overschrijdt de reële waarde de kaap van 5 miljard EUR en bereikt 5.034 miljoen EUR, tegenover 4.869 miljoen EUR op 31.12.2020, hetzij een groei van 3%.

Ondanks het optreden van het coronavirus COVID-19, is de verhouding van de in het 1^{ste} kwartaal 2021 effectief verschuldigde geïnde huurgelden op 27.04.2021 gelijkaardig aan de verhouding geïnd op 27.04.2020.

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 participaties in de geassocieerde vennootschappen (Aldea Group NV voor 26,6%, SCI Foncière CRF voor 39% en de participatie in de 8 ondernemingen die ecologisch verantwoorde zorgcampussen zullen ontwikkelen in de deelstaat Noord-Rijnland-Westfalen, in Duitsland). 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. Vastgoedportefeuille op 31.03.2021

EVOLUTIE VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE		
<i>Uittreksel uit de verslagen van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers en CBRE op basis van de investeringswaarde.</i>		
(x 1.000.000 EUR)	31.03.2021	31.12.2020
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	5.259,7	5.082,1
Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop	-186,8	-140,6
Totaal van de gebouwen in uitbating	5.073,0	4.941,4
Contractuele huren	290,5	285,6
Brutorendement op de gebouwen in uitbating	5,7%	5,8%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de schattingsdatum	298,5	293,1
Brutorendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,9%	5,9%
Bezettingsgraad van de gebouwen in uitbating²	97,3%	97,4%

Op 31.03.2021 omvat de rubriek 'Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop' hoofdzakelijk:

- de kantoorgebouwen in herontwikkeling, waaronder Wet 85 en Kunst 47-49 (Brussel CBD),
- de projectontwikkelingen binnen zorgvastgoed in België, Frankrijk, Nederland, Spanje en Finland,
- evenals de activa bestemd voor verkoop

¹ De activa 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 28.04.2021, 17:40 CET

Het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen vermeldt een toelichting over de gevolgen van het coronavirus (COVID-19), waarin alleen rekening wordt gehouden met een 'materiële onzekerheid over de waardering' (zoals bepaald door de normen van het Royal Institute of Chartered Surveyors - "RICS" - en in overeenstemming met de 'Valuation Practice Alert' van 02.04.2020 gepubliceerd door de RICS) voor bepaalde sectoren waarvan de totale waarde minder dan 11% van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt (in vergelijking met 23% op 31.12.2020): de sport- en wellnesscentra in België en Duitsland en de portefeuilles Pubstone België en Pubstone Nederland.

Geconsolideerde portefeuille op 31.03.2021

Sector	Reële waarde			Operationeel vastgoed- resultaat na directe kosten van onroerende goederen	
	(x 1.000 EUR)	(in %)	Variatie in de periode ¹	(x 1.000 EUR)	(in %)
Zorgvastgoed	3.044.127	60,5%	0,0%	40.464	62,2%
België	1.469.916	29,2%	0,1%	19.079	29,3%
Frankrijk	426.670	8,5%	-0,4%	7.191	11,1%
Nederland	351.450	7,0%	0,0%	4.525	7,0%
Duitsland	598.140	11,9%	0,3%	8.333	12,8%
Spanje	86.451	1,7%	0,2%	358	0,5%
Finland	22.700	0,5%	0,7%	0	0,0%
Ierland	88.800	1,8%	0,0%	979	1,5%
Kantoren	1.444.144	28,7%	0,0%	15.924	24,5%
Brussel CBD	769.908	15,3%	0,7%	6.046	9,3%
Brussel Gedecentraliseerd	361.153	7,2%	0,2%	4.725	7,3%
Brussel Periferie	100.578	2,0%	-4,2%	1.560	2,4%
Antwerpen	67.874	1,3%	1,5%	1.153	1,8%
Overige regio's	144.632	2,9%	-1,0%	2.440	3,8%
Vastgoed van distributienetten	545.755	10,8%	-0,3%	8.671	13,3%
Pubstone - België	295.959	5,9%	0,2%	4.562	7,0%
Pubstone - Nederland	138.601	2,8%	-0,2%	2.092	3,2%
Cofinimur I	111.195	2,2%	-1,9%	2.017	3,1%
TOTALE PORTEFEUILLE	5.034.025	100,0%	0,0%	65.059	100,0%

Rendement per sector	Zorgvastgoed	Kantoren	Distributie- netten	Totaal
Bruto- huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,5%	6,5%	6,4%	5,9%
Netto- huurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,4%	5,7%	6,3%	5,6%

¹ Exclusief initieel effect van de variatie in de perimeter.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

11. Vooruitzichten 2021

11.1. Investerings 2021

Rekening houdend met de stand van zaken van de lopende dossiers, wordt het investeringsbudget voorzien voor 2021, dat in het universeel registratiedocument 2020 wordt uiteengezet (gepubliceerd op 09.04.2021 en gedetailleerd op blz. 88-91), waarschijnlijk overschreden. De nieuwe bruto-investeringsraming is op heden vastgesteld op 445 miljoen EUR (in vergelijking met de aanvankelijke 333 miljoen EUR), onder voorbehoud van de risico's en onzekerheden zoals hierna vermeld in sectie 14.

De nieuwe investeringsraming is in de volgende grafiek uitgesplitst per activiteitensector.

Ter herinnering, er zijn desinvesteringen gepland voor een totaal bedrag van ongeveer 113 miljoen EUR, voornamelijk in kantoorgebouwen maar ook in gebouwen in zorgvastgoed en in distributienetten.

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



¹ Vastgoedbeleggingen, vorderingen van financiële leaseings en geassocieerde ondernemingen inbegrepen.

De tabel op volgende bladzijde omvat de volgende lopende projectontwikkelingen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

Project	Type werken	Aantal bedden	Oppervlakte (in m ²)	Voorziene datum	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 31.03.2021	Totaal investeringen voor 31.12.2021	Totaal investeringen na 2021
		(na de werken)			(x 1.000.000 EUR)			
I. Lopende projectontwikkelingen								
Zorgvastgoed								
België								
Genappe	Bouw van een woonzorgcentrum	112	6.000	T1 2023	19	8	0	11
Frankrijk								
Villers-sur-Mer	Bouw van een woonzorgcentrum	84	4.800	T4 2022	14	7	3	4
Nederland								
Rotterdam – Fundis	Afbraak/Heropbouw van een woonzorgcentrum en renovatie van een revalidatiekliniek	135	11.000	T1 2022	25	18	7	0
Den Haag	Volledige renovatie van een woonzorgcentrum	87	5.400	T3 2021	14	11	2	0
Spanje								
Vigo (Galicië)	Bouw van een woonzorgcentrum	140	6.000	T2 2021	8	8	0	0
Oleiros (Galicië)	Bouw van een woonzorgcentrum	140	5.700	T4 2021	11	10	2	0
Cartagena (Murcia)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	7.000	T1 2022	13	10	4	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	10	3	1
Tarragona (Catalonië)	Bouw van een woonzorgcentrum	170	6.800	T4 2022	15	8	5	1
El Puerto de Santa María (Andalusië)	Herinrichting van een woonzorgcentrum	180	9.800	T2 2022	10	6	3	1
Finland								
Vaasa	Bouw van een medisch centrum		4.200	T4 2021	20	14	6	0
Vantaa	Bouw van een woonzorgcentrum	68	2.600	T4 2021	12	8	4	0
Turku ¹	Bouw van een woonzorgcentrum	43	2.200	T3 2022	12	0	5	7
Ylöjärvi ¹	Bouw van een woonzorgcentrum	35	1.500	T3 2022				
II. Totaal vastgoedbeleggingen					194	123	47	26
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	2022	250	8	8	234
III. Totaal vastgoedbeleggingen, vorderingen financiële leasing en geassocieerde vennootschappen					459	131	55	275

¹ Gebeurtenissen na 31.12.2021 (zie sectie 5).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

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

De vooruitzichten voor de roerende voorheffing zijn opgenomen op bladzijde 91 van het universeel registratiedocument 2020, gepubliceerd op 09.04.2021.

De desbetreffende drempel van 60% voor de verlaagde roerende voorheffing wordt momenteel niet bereikt; het geraamde percentage per 31.03.2021 ligt in de orde van grootte van 56%. Ter herinnering, 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.

11.3. Nettoresultaat uit kernactiviteiten en dividend per aandeel

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hierboven uiteengezette hypothesen, en bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, verwacht Cofinimmo voor het boekjaar 2021 een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep van 6,90 EUR per aandeel, hoger dan dat van het boekjaar 2020 (6,85 EUR per aandeel), rekening houdend met de pro rata verwateringseffecten van de kapitaalverhogingen die in 2020 en 2021 werden doorgevoerd en die hebben geleid tot een noemer van 28.917.352. Op basis van dezelfde gegevens en veronderstellingen zou de schuldgraad op 31.12.2021 ongeveer 44% bedragen. Het brutodividend voor het boekjaar 2021, betaalbaar in 2022, kan dus worden bevestigd op 6,00 EUR per aandeel (hetzij een geconsolideerd uitbetalingsratio van 87%). Deze prognoses worden verstrekt onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden die hierna worden beschreven (zie sectie 14).

12. Environment, Social and Governance (ESG)

12.1. Referenties, ratings en certificaten

- Op 19.01.2021 was Cofinimmo één van de drie genomineerden voor de Sustainable Growth Award 2020, een prijs die uitsluitend gebaseerd is op meetbare cijfers en uitgereikt wordt door Euronext Brussels en Guberna. De behaalde bronzen 'medaille' getuigt van het feit dat Cofinimmo één van de op Euronext Brussel genoteerde ondernemingen is die de laatste tien jaar de sterkste duurzame groei hebben gekend;
- Op 02.03.2021 werd de Sustainalytics-rating verlaagd van 14,9 naar 12,6;
- Voor het eerst binnen de sector van het zorgvastgoed, heeft Cofinimmo het BREEAM Very Good certificaat behaald voor de nieuwe Vigo site, onder meer dankzij de prestaties op het vlak van mobiliteit, energie en ecologie (zie sectie 5.2). Tot nu toe hebben zeven locaties een BREEAM of HQE Good to Excellent certificaat en twee locaties een BREEAM In Use Good to Very good certificaat. Er wordt een rotatiebeleid toegepast voor BREEAM-certificering (of soortgelijke certificering), waarbij de certificering van gebouwen die in het verleden niet zijn gecertificeerd, wordt aangemoedigd, hetgeen verder gaat dan een eenvoudige verlenging van reeds verkregen certificaten. Het aantal gebouwen dat ooit een BREEAM-certificering (of een soortgelijke certificering) heeft verkregen, bedraagt 30.

12.2. Initiatieven naar aanleiding van het coronavirus COVID-19

De initiatieven naar aanleiding van het coronavirus COVID-19 zijn opgenomen op bladzijden 122-123 van het universeel registratiedocument 2020, dat op 09.04.2021 is gepubliceerd.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

13. Corporate governance

13.1. Algemene vergaderingen

De gewone algemene vergadering zal op 12.05.2021 worden gehouden en zal gevolgd worden door een buitengewone algemene vergadering. De agenda's en details van de deelname werden op 09.04.2021 bekendgemaakt. Wat de buitengewone algemene vergadering betreft, zal, indien het vereiste quorum niet wordt gehaald op deze buitengewone algemene vergadering op 12.05.2021, een tweede buitengewone algemene vergadering worden gehouden op 07.06.2021 om te beraadslagen over dezelfde agenda.

13.2. Aandeelhouderschap

Onderstaande tabel geeft de aandeelhouders van Cofinimmo aan die meer dan 5% van het kapitaal bezitten. De transparantieverklaringen en de controleketens zijn beschikbaar op de website. Op de afsluitingsdatum van dit persbericht heeft Cofinimmo geen enkele transparantieverklaring ontvangen die de situatie na deze op 12.04.2021 zou wijzigen. Volgens de definitie van Euronext is de free float momenteel 100%.

Vennootschap	%
Forever Care-Ion	6,69%
BlackRock, Inc	5,20%
Cofinimmo groep	0,15%
Overige <5%	87,96%
TOTAAL	100,00%

14. Belangrijkste risico's en onzekerheden

Binnen de huidige context van een "3de golf" van COVID-19 besmettingen, is de raad van bestuur van mening dat de belangrijkste risicofactoren die vermeld staan op bladzijden 2 tot 6 van het op 09.04.2021 gepubliceerd universeel registratiedocument 2020, van toepassing blijven tijdens de resterende maanden van het boekjaar 2021.

Bovendien wordt in het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen een toelichting vermeld over de gevolgen van het coronavirus (COVID-19), waarin enkel rekening gehouden wordt met de 'materieële onzekerheid van de waardering' (zoals bepaald door de normen van het 'Royal Institute of Chartered Surveyors' – 'RICS'- en overeenkomstig de 'Valuation Practice Alert' van 02.04.2020 gepubliceerd door het RICS) voor bepaalde sectoren waarvan de totale waarde minder dan 11% van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt (in vergelijking met 23% op 31.12.2020): de sport- en wellnesscentra in België en Duitsland, en de Pubstone portefeuilles in België en Nederland.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

15. Agenda 2021 van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Gewone en buitengewone algemene vergadering voor 2020	12.05.2021
Uitkering van het dividend met betrekking tot boekjaar 2020 (aandelen) ¹	
Coupons	Nr. 36
Datum coupononthechting (Ex-date) ²	17.05.2021
Registratiedatum (Record date) 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 28.04.2021, 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 Manager

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 5,0 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 3,0 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 27.04.2021 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo ongeveer 3,8 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 28.04.2021, 17:40 CET

BIJLAGE 1: Globaal geconsolideerd resultaat – Schema Koninklijk Besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)

A. NETTORESULTAAT	31.03.2021	31.03.2020
Huurinkomsten	69.255	60.965
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	1.815	2.361
Met verhuur verbonden kosten	-46	7
Nettohuurresultaat	71.025	63.332
Recuperatie van vastgoedkosten	148	235
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	26.911	24.725
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	-395	161
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-29.078	-27.270
Vastgoedresultaat	68.610	61.182
Technische kosten	-841	-808
Commerciële kosten	-535	-580
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2.176	-2.074
Beheerkosten vastgoed	-7.789	-6.703
Vastgoedkosten	-11.340	-10.164
Operationeel vastgoedresultaat	57.270	51.018
Algemene kosten van de vennootschap	-3.338	-2.873
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	53.932	48.145
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	545	742
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.158	13.699
Ander portefeuilleresultaat	-4.949	-3.229
Operationeel resultaat	42.371	59.357
Financiële inkomsten	2.286	1.789
Netto-interestkosten	-6.443	-5.829
Andere financiële kosten	-202	-190
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	12.415	-10.879
Financieel resultaat	8.056	-15.109
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint	-1.652	177
Resultaat vóór belastingen	48.774	44.425
Vennootschapsbelasting	-3.236	-2.227
Exit taks	-200	-160
Belastingen	-3.436	-2.387
Nettoresultaat	45.338	42.037
Minderheidsbelangen	-259	136
Nettoresultaat – aandeel groep	45.079	42.174
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	45.628	40.641
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	12.425	-9.629
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-12.974	11.162

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.04.2021, 17:40 CET

B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN DE RESULTATENREKENING	31.03.2021	31.03.2020
Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	0	0
Impact van de in resultaat opgenomen afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is beëindigd	0	0
Converteerbare obligaties	-706	6.306
Overige elementen van het globaal resultaat herbruikbaar in de resultatenrekening	-706	6.306
Minderheidsbelangen	0	0
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel groep	-706	6.306

C. GLOBAAL RESULTAAT	31.03.2021	31.03.2020
Gloaal resultaat	44.632	48.343
Minderheidsbelangen	-259	136
Gloaal resultaat – aandeel groep	44.373	48.480