

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

Kwartaalinformatie

3e kwartaal 2021

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

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep: 161 miljoen EUR (138 miljoen EUR op 30.09.2020), hetzij +17%
- Bevestiging van de prognose voor een brutodividend voor het boekjaar 2021, betaalbaar in 2022: 6,00 EUR per aandeel, een stijging ten opzichte van 2020

Investerings in zorgvastgoed sinds 01.07.2021:

- 125 miljoen EUR aan investeringen in zorgvastgoed in Europa tijdens het 3e kwartaal brengen het totaal over negen maanden op 823 miljoen EUR
- Eerste investeringen in het Verenigd Koninkrijk in juli 2021, voor een totaalbedrag van ongeveer 57 miljoen GBP (66 miljoen EUR)
- Met 3,6 miljard EUR vertegenwoordigt het zorgvastgoed 65% van de geconsolideerde portefeuille van de groep, die 5,6 miljard EUR bedraagt (m.b.t. de desbetreffende drempel voor de verlaagde roerende voorheffing, zie sectie 11.2 hierna)
- Portefeuille van 607 miljoen EUR aan lopende projectontwikkelingen, te realiseren tegen 2024

Oprichting van een filiaal voor de kantorenportefeuille:

- Voltooiing van de inbreng van de bedrijfstak gepland op 29.10.2021

Gedeeltelijke verkoop van de vastgoedportefeuille van distributienetten:

- Lopende verkoop van een gedeelte van de Cofinimur I portefeuille voor meer dan 40 miljoen EUR

ESG:

- Finaal BREEAM Excellent certificaat voor het woonzorgcentrum in aanbouw in Oleiros (Spanje) en voor het kantoorgebouw Quartz verkregen
- EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations voor het 8e jaar op rij
- Verbetering van de MSCI rating van A naar AA (op een schaal van CCC tot AAA) en van deGRESB Real Estate Assessment rating van 67% naar 70%. Het gemiddelde van de sector bedraagt 65%

Solide operationele prestaties:

- Stijging van de brutohuurinkomsten met 16,4% over de eerste negen maanden (hetzij 0,8% bij ongewijzigde samenstelling)
- Hoge bezettingsgraad: 98,1% (97,4% op 31.12.2020)
- Bijzonder lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 13 jaar (12 jaar op 31.12.2020)

Beheer van de financiële structuur:

- Kapitaalverhoging met 217 miljoen EUR op 30.09.2021. Dit brengt het totaal over negen maanden op 565 miljoen EUR
- 872 miljoen EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen (op 30.09.2021) na afdekking van het uitgegeven handelspapier
- Afnemende gemiddelde rentevoet: 1,0% (1,3% op 31.12.2020)
- Schuldratio: 44,5% (46,1% op 31.12.2020)

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo: *“Sinds ons intrede in het Verenigd Koninkrijk in juli laatstleden, zijn we aanwezig in negen landen. De eerste drie kwartalen van 2021 werden eveneens gekenmerkt door de dynamiek van onze investeringen in zorgvastgoed in Europa, met 823 miljoen EUR geïnvesteerd en bijkomend 53 miljoen EUR, aangekondigd na 30.09.2021. En om onze groei te financieren en tegelijk het evenwicht van de balans op een adequaat niveau te behouden, versterkten we ons eigen vermogen gedurende het boekjaar voor een gecumuleerd bedrag van 565 miljoen EUR, voor het laatst op 30.09.2021 voor 217 miljoen EUR”*

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

1.	Samenvatting van de activiteit sinds 01.07.2021	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 derde kwartaal van 2021.....	10
4.1.	Zorgvastgoed in België.....	10
4.2.	Zorgvastgoed in Frankrijk	10
4.3.	Zorgvastgoed in Nederland.....	11
4.4.	Zorgvastgoed in Duitsland	12
4.5.	Zorgvastgoed in Spanje.....	12
4.6.	Zorgvastgoed in Finland.....	15
4.7.	Zorgvastgoed in Ierland	16
4.8.	Zorgvastgoed in Italië	16
4.9.	Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk	16
4.10.	Distributienetten.....	18
4.10.1.	Pubstone	18
4.10.2.	Cofinimur I	19
4.10.3.	Vastgoed van distributienetten: Overige (België)	19
4.11.	Kantoren	20
5.	Gebeurtenissen na 30.09.2021	20
5.1.	Zorgvastgoed in België.....	20
5.2.	Zorgvastgoed in Nederland.....	21
5.3.	Zorgvastgoed in Finland.....	22
6.	Operationele resultaten	23
6.1.	Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten).....	23
6.2.	Belangrijkste huurders.....	23
6.3.	Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten	24
6.4.	Looptijd van de portefeuille.....	24
6.5.	Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	25
7.	Beheer van de financiële middelen	25
7.1.	Financieringsverrichtingen sinds 01.07.2021.....	25
7.1.1.	Vervalddag van de converteerbare obligaties en kapitaalverhoging	25
7.1.2.	Overige financieringsverrichtingen	25
7.1.3.	Renteafdekking	26
7.2.	Beschikbare middelen	26
7.3.	Geconsolideerde schuldgraad	26
7.4.	Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	26
7.5.	Gemiddelde rentevoet en renteafdekking	27
7.6.	Financiële rating	27
8.	Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1.000 EUR)	28
9.	Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR).....	31
10.	Geconsolideerde portefeuille op 30.09.2021.....	32
11.	Prognoses 2021	34
11.1.	Investerings 2021	34
11.2.	Samenstelling van de portefeuille en vooruitzichten inzake roerende voorheffing	36
11.3.	Nettoresultaat van de kernactiviteiten en dividend per aandeel	36
12.	Environment, Social and Governance (ESG).....	37
12.1.	Referenties, ratings en certificaten.....	37
12.2.	Initiatieven naar aanleiding van het coronavirus COVID-19	37
13.	Corporate Governance.....	37
13.1.	Aandeelhoudersstructuur	37
14.	Belangrijkste risico's en onzekerheden	38
15.	Agenda van de aandeelhouder	38
16.	Bijlage: Globaal geconsolideerd resultaat – Schema koninklijk besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR).....	40

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

1. Samenvatting van de activiteit sinds 01.07.2021

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 werkruimten ter beschikking te stellen (*Caring, Living and Working – Together in Real Estate*). Dankzij haar expertise heeft Cofinimmo de voorbije maanden haar leiderspositie in Europees zorgvastgoed geconsolideerd.

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

Tijdens het 3e kwartaal van 2021 heeft Cofinimmo talrijke investeringen gedaan in verschillende subsectoren van het zorgvastgoed in Europa en, voor de eerste maal, in het Verenigd Koninkrijk (125 miljoen EUR die het totaal over negen maanden op 823 miljoen EUR brengen). Dankzij die verrichtingen vertegenwoordigen de zorgactiva op 30.09.2021 (3,6 miljard EUR) 65% van de geconsolideerde portefeuille van de groep die 5,6 miljard EUR bereikt (m.b.t. de relevante drempel inzake verlaagde roerende voorheffing: zie sectie 11.2 hierna). Bovendien heeft de groep na 30.09.2021 voor 53 miljoen EUR aan nieuwe investeringen aangekondigd. De lopende projectontwikkelingen vertegenwoordigen een portefeuille van 607 miljoen EUR, te realiseren tegen 2024.

In de kantorensector zet Cofinimmo eveneens 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 oprichting van een filiaal voor de kantorenportefeuille door inbreng van een bedrijfstak die op 03.02.2021 werd aangekondigd verloopt zoals verwacht ; de voltooiing van de inbreng is voorzien op 29.10.2021.

Cofinimmo evalueert constant haar portefeuille op basis van de hoofdpunten van haar strategie en van de marktopportunities die zich voordoen. In dit kader heeft de groep de gedeeltelijke verkoop van haar vastgoedportefeuille van het Cofinimur I-distributienet in Frankrijk voor meer dan 40 miljoen EUR aangekondigd.

In het kader van het ESG-beleid dat de groep al meer dan 10 jaar voert en dat een permanente prioriteit is, werden de talrijke inspanningen van de groep opnieuw beloofd tijdens het 3e kwartaal 2021. Aldus verkreeg de groep het finaal BREEAM Excellent certificaat voor het woonzorgcentrum in aanbouw in Oleiros (Spanje) en voor het kantoorgebouw Quartz. De groep verbeterde eveneens haar MSCI rating van A naar AA (op een schaal van CCC tot AAA) en haar GRESB Real Estate Assessment rating van 67% naar 70%. Het gemiddelde van de sector bedraagt 65%. Ook de toekenning van een nieuwe EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations voor de achtste maal op rij dient te worden opgemerkt.

Inzake financiering hebben meerdere transacties tijdens het boekjaar bijgedragen tot de verdere verbetering van de balansstructuur. Aldus realiseerde Cofinimmo een kapitaalverhoging van 217 miljoen EUR op 30.09.2021 (als gevolg van de omzetting in kapitaal van 99% van de converteerbare obligaties). Dit brengt het totaal van de kapitaalverhogingen op 565 miljoen EUR over negen maanden. Op 30.09.2021 beschikte Cofinimmo over 872 miljoen EUR beschikbare middelen op haar kredietlijnen, na afdekking van het uitgiftes van handelspapier.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen en financiering (dalende gemiddelde rentevoet tot 1,0%), gekoppeld aan het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille (bezettingsgraad van 98,1%, stijging van de brutohuurinkomsten met 0,8% bij een ongewijzigde samenstelling, operationele marge van 83,1%), zorgde op 30.09.2021 voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep van 161 miljoen EUR (hetzij een stijging met 17% in vergelijking met 138 miljoen EUR gerealiseerd op 30.09.2020).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

Dit komt overeen met de prognoses¹ voornamelijk dankzij de gerealiseerde investeringen. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep per aandeel bedraagt 5,56 EUR (komt overeen met de prognoses, vergeleken met 5,24 EUR op 30.09.2020, hetzij een stijging met 6%) en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2020 en 2021. Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in de resultaten van de periode ging van 26.298.121 naar 28.980.690 tussen beide data.

Het nettoresultaat - aandeel groep bedraagt 169 miljoen EUR (hetzij 5,82 EUR per aandeel) op 30.09.2021, tegenover 99 miljoen EUR (3,76 EUR per aandeel) op 30.09.2020. Dit verschil is voornamelijk te wijten aan de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep en de variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten tussen 30.09.2020 en 30.09.2021, aangezien dit een non-cash element is.

Met een schuldgraad van 44,5% op 30.09.2021, 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).

Rekening houdend met de vorderingsstaat van de lopende dossiers, werden de investeringen voorzien voor 2021, zoals beschreven in sectie 1.8.1 van het persbericht van 28.07.2021, marginaal aangepast. De nieuwe bruto-investeringsraming is thans vastgelegd op 970 miljoen EUR (voorheen 930 miljoen EUR), onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden die hierna worden toegelicht (zie sectie 14).

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hierboven uiteengezette hypothesen, en bij afwezigheid van onvoorziene belangrijke gebeurtenissen, behoudt Cofinimmo voor het boekjaar 2021 haar prognose van een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep van meer dan 7,00 EUR per aandeel, een stijging ten opzichte van het boekjaar 2020 (6,85 EUR per aandeel). Het beoogde brutodividend voor het boekjaar 2021, betaalbaar in 2022, kan dus worden bevestigd op 6,00 EUR per aandeel. Deze prognoses worden verstrekt onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden die hierna worden beschreven (zie sectie 14).

¹ Dit wil zeggen de kwartaalprognoses afgeleid van de jaarlijkse prognoses voorgesteld in sectie 1.8.3 van het persbericht van 28.07.2021.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

2. Geconsolideerde kerncijfers

2.1. Algemene gegevens

(x 1.000.000 EUR)	30.09.2021	31.12.2020
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	5.638	4.869
(x 1 000 EUR)	30.09.2021	30.09.2020
Vastgoedresultaat	218.686	188.752
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	180.593	157.289
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	161.197	137.917
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	22.628	-20.251
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-15.253	-18.704
Nettoresultaat - aandeel groep*	168.571	98.963
Operationele marge*	83,1%	83,8%
	30.09.2021	31.12.2020
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* ¹	0,91%	0,98%
Gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten ² (in jaren)	13	12
Bezettingsgraad ³	98,1%	97,4%
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁴	5,7%	5,9%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁵	5,3%	5,6%
Schuldgraad ⁶	44,5%	46,1%
Gemiddelde rentevoet* ⁷	1,0%	1,3%
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	4	5

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

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

² Tot aan de eerste 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 (inclusief transactiekosten), 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 27.10.2021, 17:40 CET

2.2. Gegevens per aandeel – aandeel groep

(in EUR)	30.09.2021	30.09.2020
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	5,56	5,24
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	0,78	-0,77
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-0,53	-0,71
Nettoresultaat – aandeel groep*	5,82	3,76

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.09.2021	31.12.2020
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2020*	99,17	89,50
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2020*	105,16	95,38

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.09.2021	31.12.2020
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2020	99,11	89,42
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2020	105,10	95,30

De in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) werden niet opgenomen in de berekening van het verwaterd netto-actief per aandeel op 30.09.2021 aangezien ze een winstbevorderende impact zouden hebben gehad. De 19.275 eigen aandelen van het stock option plan daarentegen werden in de berekening van bovengenoemde maatstaf opgenomen aangezien ze een verwaterende impact hebben.

De in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties (vervallen op 15.09.2021) werden niet opgenomen in de berekening van het verwaterd netto-actief per aandeel op 31.12.2020 aangezien ze een winstbevorderende impact zouden hebben gehad. Daarentegen werden de 22.875 eigen aandelen van het stock option plan in de berekening van bovengenoemde maatstaf opgenomen aangezien ze een verwaterende impact hadden.

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 27.10.2021, 17:40 CET

2.3. Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel¹

(in EUR per aandeel)	30.09.2021	30.09.2020
EPRA resultaat*	5,56	5,24
EPRA verwaterd resultaat*	5,56	5,24
(in EUR per aandeel)	30.09.2021	31.12.2020
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	111,82	110,11
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	103,69	101,74
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	99,72	96,01
	30.09.2021	31.12.2020
EPRA netto initieel rendement (NIR)*	5,3%	5,5%
EPRA aangepast NIR*	5,3%	5,5%
EPRA huurleegstand*	1,9%	2,6%
EPRA kostratio (inclusief rechtstreekse kosten van de leegstand)*	20,3%	20,7%
EPRA kostratio (exclusief rechtstreekse kosten van de leegstand)*	18,0%	18,4%

Overeenkomstig de EPRA Best Practice Recommendations, hebben de in 2011 uitgegeven OTA geen verwaterende impact op 30.09.2021. Zij werden bijgevolg niet opgenomen in de berekening van EPRA verwaterd resultaat, EPRA NRV, EPRA NTA en EPRA NDV op deze datum.

Overeenkomstig dezelfde aanbevelingen hadden de in 2011 uitgegeven OTA en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties (vervallen op 15.09.2021) geen verwaterende impact op 31.12.2020 en op 30.09.2020. Zij werden bijgevolg niet opgenomen in de berekening van EPRA verwaterd resultaat, EPRA NRV, EPRA NTA en EPRA NDV op deze data.

3. Evolutie van de geconsolideerde portefeuille

Sector	Investing tijdens de eerste negen maanden van 2021	Des-investeringen tijdens de eerste negen maanden van 2021	Investeringen tijdens 3 ^e kwartaal 2021	Des investeringen tijdens 3 ^e kwartaal 2021	Reële waarde op 30.09.2021	Referentie
Zorgvastgoed	823 millions EUR ²	-	125 millions EUR ³	-	3,6 miljard EUR	4.1 tot 4.9
Distributienetten	2 miljoen EUR	9 miljoen EUR	1 miljoen EUR	7 miljoen EUR	0,6 miljard EUR	4.10
Kantoren	7 miljoen EUR	1 miljoen EUR	1 miljoen EUR	-	1,4 miljard EUR	4.11
TOTAAL	832 miljoen EUR	9 miljoen EUR	127 miljoen EUR	7 miljoen EUR	5,6 miljard EUR	/

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

² Waarvan 762 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen, 15 miljoen EUR in geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen) en 46 miljoen EUR in vorderingen van financiële leasing.

³ Waarvan 122 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en 3 miljoen EUR in geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

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

Sector	Subsector	Aantal bedden (afgerond)	Reële waarde (%)
Zorgvastgoed		25.200	65%
	Zorgcentra - Cure ¹	2.600	7%
	Eerstelijnszorg ²	-	2%
	Zorgcentra - Care ³	22.600	53%
	Overige ⁴	-	2%
Distributienetten		-	10%
	Pubstone	-	8%
	Cofinimur I	-	2%
	Overige België ⁵	-	1%
Kantoren		-	25%
	Brussel CBD	-	14%
	Brussel gedecentraliseerd	-	6%
	Brussel periferie	-	2%
	Antwerpen	-	1%
	Overige regio's	-	2%

De opdeling per land ziet er als volgt uit :

Land	Reële waarde (%)
België	59%
Frankrijk	9%
Nederland	9%
Duitsland	11%
Spanje	4%
Finland ⁶	1%
Ierland	2%
Italië	3%
Verenigd Koninkrijk	1%

¹ Acute zorg-, revalidatie- en psychiatrische klinieken.

² Eerstelijnszorgcentra.

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

⁴ Sport- en wellnesscentra.

⁵ Zie sectie 4.10.3 van dit document.

⁶ In Finland zijn er momenteel verschillende projectontwikkelingen lopende. Op 30.09.2021 vertegenwoordigt de totale reële waarde van de Finse portefeuille 0,7%.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

4. Voornaamste gebeurtenissen tijdens het derde kwartaal van 2021

4.1. Zorgvastgoed in België

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2021: 132 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens 3^e kwartaal 2021: 1 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 30.09.2021: 1.583 miljoen EUR (88 operationele sites)**

In België bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 1,6 miljard EUR, evenals 21 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen. Cofinimmo investeerde er 132 miljoen EUR in de eerste negen maanden van 2021 (voornamelijk tijdens het eerste halfjaar)

4.2. Zorgvastgoed in Frankrijk

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2021: 44 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens 3^e kwartaal 2021: 5 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 30.09.2021: 429 miljoen EUR (53 operationele sites)**

In Frankrijk bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 429 miljoen EUR, vorderingen van financiële leasing voor 21 miljoen EUR en voor 48 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen. Cofinimmo investeerde er 44 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen in de eerste negen maanden van 2021, waarvan 5 miljoen EUR tijdens het 3e kwartaal.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van een te herontwikkelen woonzorgcentrum in Fontainebleau**

Op 06.09.2021 verwierf Cofinimmo een te herontwikkelen woonzorgcentrum (EHPAD) ten zuidoosten van Parijs. De site, bestemd voor Alzheimerpatiënten, is reeds voorverhuurd. Het investeringsbudget voor het gebouw en de werken samen bedraagt ongeveer 17 miljoen EUR.



De site ligt in Fontainebleau en bevindt zich nabij de stadskern, het ziekenhuis, het treinstation en meerdere buslijnen waardoor het gemakkelijk bereikbaar is.

Het bestaande gebouw zal herontwikkeld worden. Er zal eveneens een nieuwe vleugel gebouwd worden. Na de werkzaamheden zal het complex een totale oppervlakte van ongeveer 6.500 m² hebben. Het zal 90 bedden en 10 plaatsen in dagopvang aanbieden.

Cofinimmo verwierf deze site via haar Frans filiaal van de ontwikkelaar Promoval. De werkzaamheden gingen van start in de loop van september 2021 en zouden voltooid moeten zijn in september 2023. De bedragen voor de bouwwerken zullen betaald worden naarmate de vordering van de werf.

De dubbel netto¹ huurovereenkomst heeft een vaste looptijd van 12 jaar. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden en het brutohuurrendement is in lijn met de huidige marktvoorwaarden.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

4.3. Zorgvastgoed in Nederland

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2021: 36 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens 3^e kwartaal 2021: 19 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 30.09.2021: 395 miljoen EUR (43 operationele sites)**

In Nederland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 395 miljoen EUR. Cofinimmo investeerde er 36 miljoen EUR in de eerste negen maanden van 2021, waarvan 19 miljoen EUR tijdens het 3e kwartaal.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van een gebouw op een zorgcampus in Beugen**

Op 15.07.2021 verwierf Cofinimmo een medical office building op de zorgcampus van het Maasziekenhuis Pantein in de gemeente Boxmeer (Nederlandse provincie Noord Brabant) voor circa 12 miljoen EUR. Het gebouw is reeds verhuurd.

Het medical office building is gelegen in Beugen, op 20 km ten zuiden van Nijmegen. Het maakt deel uit van de zorgcampus Boxmeer waar zich ook het algemeen Maasziekenhuis, de huisartsenpost Boxmeer en een grote parkeergarage bevinden. De campus biedt bijgevolg zowel algemene ziekenhuiszorg als academische en specialistische zorg.

Het gebouw met een oppervlakte van ongeveer 4.250 m² dateert van 2011 en beschikt over een A energielabel. Het ligt in een groenzone en is gemakkelijk bereikbaar zowel met het openbaar vervoer (bushalte op 100 m) als met de wagen (nabij grote invalswegen).

In het gebouw zijn zowel de kantoren van het management en het personeel van het ziekenhuis als enkele acute zorgdepartementen (onder meer orthopedie, revalidatie) gehuisvest.

Er werd een dubbel netto¹ huurovereenkomst met een resterende looptijd van 10 jaar afgesloten met Stichting Pantein die het gebouw reeds 10 jaar in gebruik heeft. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement bedraagt ongeveer 6%.

- **Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Den Haag**

De renovatiewerken van het woonzorgcentrum Rivierenbuurt in Den Haag werden medio-juli opgeleverd. De huurovereenkomst is op 01.08.2021 ingegaan. Ter herinnering: Cofinimmo verwierf dit woonzorgcentrum in mei 2020 met een volledige renovatie voor ogen. Dankzij deze werken kon een modern en duurzaam woonzorgcentrum van ongeveer 5.400 m² met 87 bedden gecreëerd worden. De renovatie is met een langetermijnvisie en zodanig ontworpen dat de kamers kunnen worden aangepast aan zwaardere behandelingen en de patiënten/residenten erin kunnen blijven wonen, ongeacht hun zorgbehoeften. Stichting Haagse Wijk- en Woonzorg (HWW zorg) huurt het volledige gebouw krachtens een dubbel netto¹ huurovereenkomst van 15 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Nederlandse consumentenprijsindex.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

4.4. Zorgvastgoed in Duitsland

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2021: 37 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens 3^e kwartaal 2021: 3 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 30.09.2021: 623 miljoen EUR (44 operationele sites)**

In Duitsland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 623 miljoen EUR. Cofinimmo investeerde er 22 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en 15 miljoen EUR in geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen) in het kader van projectontwikkelingen in de eerste negen maanden van 2021 (voornamelijk tijdens het eerste halfjaar).

4.5. Zorgvastgoed in Spanje

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2021: 195 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens 3^e kwartaal 2021: 22 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Spanje op 30.09.2021: 225 miljoen EUR (16 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Spanje in september 2019 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 225 miljoen EUR. De groep telt momenteel 16 operationele woonzorgcentra, tien bouwprojecten, een woonzorgcentrum in renovatie en drie grondreserves. Op termijn zal dit een gecumuleerde investering van ongeveer 327 miljoen EUR voor ongeveer 5.160 bedden vertegenwoordigen. Cofinimmo investeerde er in de eerste negen maanden van 2021 (en voornamelijk tijdens het eerste halfjaar) 149 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen in uitvoering, evenals 46 miljoen EUR in vorderingen van financiële leasing (met betrekking tot 7 woonzorgcentra voor in totaal 935 bedden).

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van een nieuw woonzorgcentrum in Bilbao (Baskenland)**

Op 15.07.2021 verwierf Cofinimmo een woonzorgcentrum in de autonome gemeenschap Baskenland dat net werd voltooid. Het totale investeringsbedrag bedraagt ongeveer 9 miljoen EUR. Het woonzorgcentrum is verhuurd aan de ORPEA groep, een van de belangrijkste zorguitbaters in Spanje.

Het nieuwe woonzorgcentrum is gelegen in Bilbao, hoofdstad van de provincie Biskaje en de grootste stad van de autonome gemeenschap Baskenland. Met een bevolking van meer dan één miljoen inwoners is de metropool Bilbao een van de dichtstbevolkte metropolen van Noord-Spanje.

Het gebouw ligt in een woonwijk op 500 meter van het Etxebarria park, een van de grootste groenzones van Bilbao gelegen op een van de hellingen die de stad omgeven. Er zijn winkels, twee scholen en een kliniek in de nabijheid. Dankzij de hoofdwegen van Bilbao en de talrijke aansluitingen op het openbaar vervoer (verscheidene bushaltes en metrostations) in de buurt, is het gemakkelijk bereikbaar met de auto, de bus en de metro.

Het gebouw heeft een oppervlakte van ongeveer 5.000 m² en biedt 104 bedden, verspreid over een gelijkvloers en vijf verdiepingen. Het gebouw is uitgerust met de recentste technieken (bijvoorbeeld warmte- en koudeproductiesysteem bestaande uit twee gecentraliseerde condensatieketels en twee warmtepompen). Het gebouw heeft een energieprestatiecertificaat van niveau B.

Cofinimmo verwierf het nieuwe woonzorgcentrum via een dochtervennootschap. De bouw is net voltooid en de oplevering vond plaats op het tijdstip van de verwerving.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

De dubbel netto¹ huurovereenkomst met ORPEA groep heeft een looptijd van 15 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden en het brutohuurrendement is in lijn met de huidige marktvoorwaarden.

- Verwerving van een woonzorgcentrum in Alicante (Valencia)

Op 07.09.2020 verwierf Cofinimmo een perceel grond in de autonome gemeenschap Valencia. Op deze site zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden. Het investeringsbudget voor het perceel grond en de werken samen bedraagt ongeveer 13 miljoen EUR. De site is voorverhuurd aan Solimar die deel uitmaakt van de Vivalto groep.



Het nieuwe woonzorgcentrum zal in Alicante gebouwd worden. Deze stad met meer dan 300.000 inwoners ligt in het zuidoosten van Spanje en is de op één na grootste stad van de autonome gemeenschap Valencia.

Het gebouw zal een oppervlakte van ongeveer 7.300 m² hebben en 150 bedden aanbieden. Het zal in een stadswijk dichtbij het centrum liggen en zal gemakkelijk bereikbaar zijn dankzij meerdere buslijnen waarvan een lijn een rechtstreekse de verbinding met een groot nabijgelegen park verzorgt.

Voor dit project beoogt Cofinimmo een energieprestatie van niveau A en een BREEAM Excellent certificaat. Daarom werden voor de bouw van de site hoogwaardige materialen met een lange levenscyclus gebruikt. Bovendien werden water- en energietelemeters en een waterlekdetectiesysteem voorzien om energie- en waterverspilling te voorkomen. Er zal eveneens bijzondere aandacht besteed worden aan de analyse en verwijdering van alle bouwafval om eventuele milieuverontreiniging te voorkomen.

Bijgevolg zal het nieuwe woonzorgcentrum niet alleen geïntegreerd zijn in de huidige omgeving, maar zal het deze omgeving ook verbeteren, dankzij de duurzame aanpak en de gezondheidszorg die het de plaatselijke bevolking zal aanbieden.

Cofinimmo heeft dit perceel grond verworven via een dochtervennootschap. De bedragen voor de bouwwerken zullen betaald worden naarmate de vordering van de werf.

De werken zouden in de loop van het vierde kwartaal 2021 van start gaan en de oplevering van het woonzorgcentrum is voorzien voor het 1e kwartaal van 2024.

Er werd een triple netto² huurovereenkomst met de uitbater Solimar met een looptijd van 25 jaar ondertekend. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal in lijn zijn met de actuele marktvoorwaarden.

De bedragen die in 2021 voor deze investering moeten worden betaald, werden niet opgenomen in de investeringsraming voor 2021, zoals gepubliceerd in sectie 1.8.1 van het persbericht van 28.07.2021.

¹ De eigenaar staat hoofdzakelijk in voor 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 27.10.2021, 17:40 CET

- Bouw van drie nieuwe woonzorgcentra in Vallecas en Vicálvaro (Madrid) en Sarriguren (Navarra)

Op 20.09.2021 kondigde Cofinimmo de ondertekening aan van overeenkomsten omtrent de toekomstige verwerving van drie woonzorgcentra die in Spanje gebouwd of zullen gebouwd worden. Het investeringsbudget voor de drie projecten samen bedraagt circa 34 miljoen EUR. Alle sites zijn voorverhuurd aan de groep Amavir, een referentie-uitbater in Spanje.



Twee van de drie woonzorgcentra zullen gelegen zijn in de autonome gemeenschap Madrid die circa 6,7 miljoen inwoners telt. Het derde woonzorgcentrum ligt op 4 km van Pamplona, de hoofdstad van Navarra, een autonome gemeenschap met ongeveer 650.000 inwoners.

Alle sites zullen zich in gemengde wijken bevinden, dicht bij woonwijken. Ze zullen goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. In de drie gebouwen zullen onderhoudsvriendelijke materialen met een lange levenscyclus worden gebruikt en de moderne voorzieningen zullen hen minstens een energielabel van niveau B opleveren.

Na de werken, zullen de sites samen een oppervlakte van ongeveer 19.900 m² en 437 bedden aanbieden.

Ligging (gemeenschap)	Type vastgoed	Oplevering van de werken	Oppervlakte na werken (ongeveer)	Aantal bedden (na werken)
1. Sarriguren (Navarra)	Woonzorgcentrum	T4 2021	8.500 m ²	167
2. Vallecas (Madrid)	Woonzorgcentrum	T1 2022	5.900 m ²	138
3. Vicálvaro (Madrid)	Woonzorgcentrum	T1 2023	5.500 m ²	132
Totaal			19.900 m²	437

Cofinimmo ondertekende overeenkomsten omtrent de toekomstige verwerving van de drie hogergenoemde woonzorgcentra via dochtervennootschappen. Voor de sites gelegen in Sarriguren en Vicálvaro zullen de bedragen voor de bouwwerken betaald worden naarmate de vordering van de werven. Voor de site in Vallecas zal de verwervingsprijs bij de oplevering van de bouwwerken betaald worden.

Voor elke locatie werd een dubbel netto¹ huurovereenkomst met een looptijd van 25 jaar afgesloten met de uitbater Amavir. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is in lijn met de actuele marktvoorwaarden.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

4.6. Zorgvastgoed in Finland

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2021: 27 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens 3^e kwartaal 2021: 10 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Finland op 30.09.2021: 41 miljoen EUR (1 operationele site)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Finland in november 2020 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 41 miljoen EUR. Cofinimmo investeerde er 27 miljoen EUR in het kader van projectontwikkelingen in de eerste negen maanden van 2021, waarvan 10 miljoen EUR tijdens het 3e kwartaal.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Voorlopige oplevering van een medisch centrum in Vaasa**

De eerste projectontwikkeling in Finland die in november 2020 werd aangekondigd, is onlangs opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 01.10.2021. Ter herinnering: het medisch centrum heeft een oppervlakte van 4.200 m², verdeeld over een gelijkvloers en vijf verdiepingen. Het investeringsbudget voor het terrein en de werken bedroeg 20 miljoen EUR. De dubbel netto¹ huurovereenkomst heeft een looptijd van 20 jaar. Het brutohuurrendement stemt overeen met de huidige marktvoorwaarden. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex.

- **Verwerving van de vennootschap die een zorgsite in Ylöjärvi zal ontwikkelen**

Op 17.08.2021 verwierf Cofinimmo de vennootschap die het bovenvermelde woonzorgcentrum zal ontwikkelen. Ter herinnering: Cofinimmo sloot via een dochtervennootschap en onder bepaalde voorwaarden, een overeenkomst om de vennootschappen te verwerven die twee woonzorgcentra zullen ontwikkelen in Finland. Het investeringsbudget voor het perceel grond en de werken samen bedraagt ongeveer 12 miljoen EUR. De verwerving van de eerste vennootschap die een woonzorgcentrum in Turku zal ontwikkelen, vond plaats op 01.04.2021. 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.

- **Bouw van een nieuw woonzorgcentrum in Turku**

Op 23.09.2021 kondigde Cofinimmo de verwerving aan van een vennootschap die momenteel een woonzorgcentrum in Finland ontwikkelt. Het investeringsbudget voor het perceel grond en de werken samen bedraagt ongeveer 15 miljoen EUR. Het goed is reeds voorverhuurd.



Het woonzorgcentrum wordt momenteel gebouwd in Turku, in de streek van Linnanfältti, in de buurt van de rivier de Aura, een proefgebied voor het Finse promotieprogramma voor houtbouw. De streek van Turku, gelegen aan de zuidwestkust van Finland, telt 330.000 inwoners en is daarmee het op twee na grootste stedelijke gebied van het land.

Het woonzorgcentrum zal bestemd zijn voor bewoners met lichte tot matige zorgbehoeften. Het zal een totale oppervlakte hebben van ongeveer 3.700 m² en

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

68 bedden bieden, verdeeld over een gelijkvloers en twee verdiepingen. De oplevering van het project is momenteel gepland voor het derde kwartaal van 2022. Voor dit gebouw streeft Cofinimmo naar een energieprestatie van niveau B.

De site bevindt zich in een nieuw gebouwde woonwijk in de buurt van het kasteel van Turku, op ongeveer 2,5 km ten zuidwesten van het stadscentrum van Turku, en zal gemakkelijk bereikbaar zijn met zowel openbaar als privévervoer.

De Cofinimmo groep verwierf, via een dochtervennootschap, de vennootschap die het bovenvermelde woonzorgcentrum ontwikkelt. De bedragen voor de bouwwerken zullen betaald worden naarmate de vordering van de werf.

De dubbel netto¹ huurovereenkomst die met Nonna Group Oy wordt gesloten, heeft een vaste looptijd van 20 jaar. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement is in lijn met de actuele marktvoorwaarden.

De bedragen die in 2021 voor deze investering moeten worden betaald, werden niet opgenomen in de investeringsraming voor 2021, zoals gepubliceerd in sectie 1.8.1 van het persbericht van 28.07.2021.

4.7. Zorgvastgoed in Ierland

- **Investeringen tijdens de eerste negen maanden van 2021: 94 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Ierland op 30.09.2021: 89 miljoen EUR (7 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Ierland in januari 2021. Het betrof een totale investering van ruim 90 miljoen EUR (inclusief registratierechten). De reële waarde bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige werd in de balans opgenomen en bedraagt 89 miljoen EUR (exclusief registratierechten).

4.8. Zorgvastgoed in Italië

- **Investeringen tijdens de eerste negen maanden van 2021: 191 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Italië op 30.09.2021: 189 miljoen EUR (6 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Italië in mei 2021. De conventionele waarde van de portefeuille bedraagt ongeveer 190 miljoen EUR. De reële waarde bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige werd in de balans opgenomen en bedraagt 189 miljoen EUR (exclusief registratierechten).

4.9. Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk

- **Investeringen tijdens de eerste negen maanden van 2021: 66 miljoen EUR**
- **Investeringen tijdens 3^e kwartaal 2021: 66 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk op 30.09.2021: 66 miljoen EUR (3 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in het Verenigd Koninkrijk in juli 2021 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 66 miljoen EUR.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van drie woonzorgcentra in Zuidoost-Engeland**

Op 26.07.2021 verwierf Cofinimmo, via dochtervennootschappen, drie recente woonzorgcentra in het Verenigd Koninkrijk voor circa 57 miljoen GBP (66 miljoen EUR). De woonzorgcentra zijn gelegen in het oosten en zuidoosten van Engeland en tellen in totaal ongeveer 200 bedden.

Het Verenigd Koninkrijk heeft een van de meest uitgebreide woonzorgnetten in Europa maar blijft sterk gefragmenteerd¹. In totaal bevinden 78% van de bedden in de zorgcentra zich in gebouwen die oorspronkelijk niet bestemd waren voor dit soort gebruik of die ouder dan 20 jaar zijn. Centra die met dit doel werden gebouwd en minder dan 20 jaar oud zijn, vertegenwoordigen slechts 22% van het totale aanbod aan zorgcentra.

De bevolking ouder dan 85 jaar zou tot 2030 met 27,5% toenemen, hetgeen tijdens dit decennium overeenkomt met naar schatting 460.000 extra personen in deze leeftijdsgroep. Dit is zeven maal het groeitempo van de totale Britse bevolking en 16 maal sneller dan deze van de actieve bevolking.

Uitgaande van de huidige bezettingsgraad, de toename van dementie en de hoge co-morbiditeitsgraad bij de senioren, zouden er in het Verenigd Koninkrijk tot 2030 jaarlijks 10.000 extra bedden nodig zijn in de woonzorgcentra om aan de vraag te kunnen beantwoorden. Er is niet alleen behoefte aan een groter aantal bedden in de zorgcentra, maar ook de kwaliteit van de huidige voorraad dient dringend te worden aangepakt.

De nood aan investeringen in de Britse woonzorgsector is groot. Het intrede van Cofinimmo in Groot-Brittannië onderstreept haar actieve deelname aan de uitbreiding en vernieuwing van de zorgvastgoedportefeuille in Europa.

De portefeuille bestaat uit 3 zeer recente en hoogkwalitatieve woonzorgcentra in het oosten en zuidoosten van Engeland, binnen een straal van maximum 100 km ten noorden van Londen. Samen tellen ze 196 bedden en een totale oppervlakte van ongeveer 9.500 m². De sites zijn volledig verhuurd aan Country Court Care Group Limited.



Ferrars Hall werd in juni 2016 gebouwd naar hoogwaardige normen en telt 66 kamers, Verdeeld over drie verdiepingen. Het biedt woon- en gespecialiseerde dementiezorg aan. Het is gelegen in het hart van de stad Huntingdon, naast Cambridge en is goed geïntegreerd in de plaatselijke gemeenschap.

Lakeview Lodge is een woonzorgcentrum dat in maart 2017 naar zeer hoogwaardige normen gebouwd werd. Het telt 66 kamers verdeeld over drie verdiepingen. Het biedt gepersonaliseerde en familiale zorg aan. Lakeview Lodge ligt ten zuiden van de stad Milton Keynes, in een woonwijk met scholen, gemeenschapsvoorzieningen en winkels. De site kijkt uit over een meer.

Oakview Lodge is een woonzorgcentrum dat in januari 2018 naar hoogwaardige normen gebouwd werd. Het telt 64 kamers verdeeld over drie verdiepingen en biedt zowel verpleging, als woon- en dementiezorg aan. Het is gelegen in Welwyn Garden City, op ongeveer 35 km van het centrum van Londen.

¹ Bron: JLL (UK Care Homes: An opportunity to build communities and invest capital. Research 2020).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

Alle drie deze gebouwen hebben een relatief laag energieverbruik. Twee gebouwen zijn uitgerust met een zonnearmtesysteem, het derde met een warmtepomp.

Ze zijn goed bereikbaar met het openbaar vervoer, dankzij meerdere buslijnen en -stations in de streek. Elk gebouw ligt dicht bij groenzones, parken, bossen of natuurparken.

Naam instelling	Type vastgoed	Ligging	Bouwjaar	Oppervlakte (ongeveer)	Aantal bedden
1. Ferrars Hall	Woonzorgcentrum	Huntingdon (West Cambridgeshire)	2016	3.200 m ²	66
2. Lakeview Lodge	Woonzorgcentrum	Milton Keynes (Buckinghamshire)	2017	3.200 m ²	66
3. Oakview Lodge	Woonzorgcentrum	Welwyn Garden City (Hertfordshire)	2018	3.100 m ²	64
Totaal				9.500 m²	196

Voor elk van de drie sites werd een triple netto¹ huurovereenkomst met een vaste looptijd van 35 jaar afgesloten. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Britse index van de kleinhandelsprijzen en het brutohuurrendement zal in lijn zijn met de huidige marktvoorwaarden.

4.10. Distributienetten

- **Investeringen tijdens de eerste negen maanden van 2021: 2 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden van 2021: 9 miljoen EUR**
- **Investeringen tijdens 3^e kwartaal 2021: 1 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens 3^e kwartaal 2021: 7 miljoen EUR**
- **Vastgoedportefeuille van distributienetten op 30.09.2021: 568 miljoen EUR**

De vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 568 miljoen EUR. Cofinimmo investeerde er voor 2 miljoen EUR en desinvesteerde voor 9 miljoen EUR in de eerste negen maanden van 2021. Tijdens het 3e kwartaal van 2021 investeerde Cofinimmo voor 1 miljoen EUR en desinvesteerde het voor 7 miljoen EUR.

4.10.1. Pubstone

- **Verkoop van 5 cafés en restaurants uit de Pubstone-portefeuille**

In de loop van het derde kwartaal van 2021 verkocht Cofinimmo 5 cafés en restaurants van de Pubstone BE-portefeuille voor een totaalbedrag van ongeveer 1 miljoen EUR, een hoger bedrag dan de reële waarde van de activa op 30.06.2021.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

4.10.2. Cofinimur I

- Gedeeltelijke verkoop van de Cofinimur I portefeuille

Op 23.09.2021 kondigde Cofinimmo aan dat het onderhandse overeenkomsten had afgesloten betreffende de toekomstige verkoop, in de loop van het vierde kwartaal van 2021 en onder bepaalde voorwaarden, van een deel van de portefeuille van het Cofinimur I-distributienet in Frankrijk.

De verkoopprijs bedraagt 41 miljoen EUR. Dit bedrag is in lijn met de recentste reële waarde (op 30.06.2021) die de onafhankelijke waarderingsdeskundigen van Cofinimmo bepaalden. In totaal werden 74 activa verspreid over gans Frankrijk recent verkocht of zullen in de komende weken verkocht worden aan 12 verschillende kopers. De belangrijkste transactie omvat 31 activa voor een verkoopprijs van ongeveer 26 miljoen EUR. De verkoopprijs van de 11 kleinere portefeuilles situeert zich tussen 0,2 en 5 miljoen EUR. De verkoop van deze Cofinimur I-activa, met een totale oppervlakte van meer dan 15.800 m², is volledig in lijn met de strategie binnen het segment van de distributienetten van Cofinimmo.

Deze transactie maakt geen deel uit van de voor 2021 geraamde desinvesteringen zoals gepubliceerd in sectie 1.8.1 van het persbericht van 28.07.2021.

Op 30.06.2021 omvatte de Cofinimur I-portefeuille 265 sites, samen goed voor een oppervlakte van 57.178 m² en met een reële waarde van 111 miljoen EUR.

De actuele verkoopsituatie is de volgende:

	Aantal activa waarvoor een onderhandse overeenkomst werd ondertekend	Reële waarde van de activa waarvoor een onderhandse overeenkomst werd ondertekend (x 1.000.000 EUR)	Aantal reeds verkochte activa	Reële waarde van de reeds verkochte activa (x 1.000.000 EUR)	Totaal aantal reeds verkochte of nog te verkopen activa
01.01.2021 tot 30.06.2021	0	0	1	0	1
Bewegingen volgens de aankondiging van 23.09.2021	64	35	10	5	74
Nettobewegingen van het 3 ^{de} kwartaal van 2021, na aankondiging van 23.09.2021	2	2	1	0	3
Subtotaal op 30.09.2021	66	37	12	6	78
Nettobewegingen na 30.09.2021	-38	-26	39	27	1
Totaal op 27.10.2021	28	10	51	32	79

4.10.3. Vastgoed van distributienetten: Overige (België)

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

4.11. Kantoren

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2021: 7 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden van 2021: 1 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens 3^e kwartaal 2021: 1 miljoen EUR**
- **Kantorenportefeuille op 30.09.2021: 1.430 miljoen EUR (75 sites)**

De kantorenportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 1,4 miljard EUR. Cofinimmo investeerde er in de eerste negen maanden van 2021 (voornamelijk tijdens het eerste halfjaar) voor 7 miljoen EUR in het kader van lopende projectontwikkelingen.

5. Gebeurtenissen na 30.09.2021

5.1. Zorgvastgoed in België

- **Bouw van een woonzorgcentrum in Oudenburg**

Op 13.10.2021 verwierf Cofinimmo 100% van de aandelen van de vennootschap die een woonzorgcentrum zal bouwen in West-Vlaanderen. Het investeringsbudget (inclusief de bouwgrond en de bouwwerken) bedraagt ca. 11 miljoen EUR. Het woonzorgcentrum is reeds voorverhuurd.



Het toekomstige woonzorgcentrum zal nabij het centrum van Westkerke liggen, in de gemeente Oudenburg. Een bushalte op ongeveer 200 meter zal zorgen voor een goede bereikbaarheid. De bouw van dit nieuwe woonzorgcentrum speelt in op de groeiende vraag in de streek naar bijkomende en moderne woonzorgcapaciteit voor zorgbehoevende senioren.

Het nieuwe woonzorgcentrum zal 68 bedden aanbieden, verspreid over een oppervlakte van circa 4.500 m². Het gebouw voldoet aan alle actuele energienormen en duurzaamheidseisen. Moderne en duurzame materialen en de recentste technieken (ledverlichting, hergebruik van regenwater, systeem D-ventilatie in de gemeenschappelijke ruimtes) zullen gebruikt worden.

De bouwwerkzaamheden zullen binnenkort van start gaan in het kader van een turnkey project. De oplevering van het project is gepland voor het derde kwartaal van 2023.

De bedragen voor de bouwwerken zullen betaald worden naarmate de vordering van de werf.

Korian Belgium zal na de oplevering van de werken het nieuw gebouwde woonzorgcentrum uitbaten. Hiervoor werd een triple netto¹ overeenkomst met een looptijd van 20 jaar ondertekend. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Belgische gezondheidsindex. Het brutohuurrendement bedraagt meer dan 4,5%.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

5.2. Zorgvastgoed in Nederland

- Verwerving van twee woonzorgcentra in Hellendoorn en Nijverdal

Op 18.10.2021 verwierf Cofinimmo twee woonzorgcentra in Nederland voor circa 23 miljoen EUR. De gebouwen zijn reeds verhuurd aan belangrijke zorgverstrekkers in Nederland.

De woonzorgcentra zijn gelegen in Hellendoorn en Nijverdal, in Oost-Nederland. Beide plaatsen maken deel uit van de gemeente Hellendoorn in Overijssel, dat ongeveer 36.000 inwoners telt.

Het woonzorgcentrum De Parallel in Nijverdal dateert van 2006 en heeft een energielabel A. Het ligt in een woonwijk op loopafstand van het centrum met een ruim aanbod aan winkels, restaurants en handelszaken. Het is gemakkelijk bereikbaar dankzij de nabijheid van meerdere grote uitvalswegen, het treinstation van Nijverdal (op ca 500 meter) en een bushalte op 250 meter. Het complex heeft een oppervlakte van ongeveer 4.000 m² en telt 15 appartementen voor zwaar zorgbehoevende senioren op het gelijkvloers en 30 één- of tweekamerappartementen op de eerste en tweede verdieping.



Het woonzorgcentrum in Hellendoorn is een complex van circa 11.000 m² met ongeveer 122 eenheden. Het is gelegen in een woonwijk aan de rand van Hellendoorn, in een bosrijke omgeving. Het ligt op enkele minuten met de fiets van het centrum, rechtover een bushalte. De site bestaat uit 3 delen waar verschillende vormen van zorg worden aangeboden: het woonzorgcentrum De Blenke 1, het gebouw met assistentiewoningen De Blenke 2 en het woonzorgcentrum voor personen met een verstandelijke

beperking Duivencate. Het hoofdgebouw De Blenke en de vleugel Duivencate werden in 2010 gerenoveerd.

De huidige huurovereenkomsten met de uitbater ZorgAccent voor de woonzorgcentra De Parallel en De Blenke 1 en 2, en met de uitbater De Twentse Zorgcentra voor het woonzorgcentrum Duivencate zijn van het type dubbel netto¹ en hebben een gemiddelde resterende looptijd van ongeveer 6 jaar. Het brutohuurrendement bedraagt meer dan 6%.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

5.3. Zorgvastgoed in Finland

- Verwerving van een woonzorgcentrum in Helsinki

Op 21.10.2021 verwierf Cofinimmo de vennootschap die een woonzorgcentrum in Finland zal ontwikkelen. Het investeringsbudget (inclusief het perceel grond en de bouwwerken) bedraagt ca. 19 miljoen EUR. De site is reeds voorverhuurd aan Attendo, een van de belangrijkste beursgenoteerde (Nasdaq Stockholm) zorgverstrekkers voor senioren in Scandinavië.

Het nieuwe woonzorgcentrum zal in de Finse hoofdstad Helsinki gebouwd worden. Helsinki is gelegen aan de zuidkust en telt circa 650.000 inwoners. Het maakt deel uit van de grotere Helsinki Metropool waar meer dan 1,2 miljoen mensen leven. Het woonzorgcentrum zal in Vuosaari liggen, op circa 15 km ten oosten van het stadscentrum, nabij verschillende handelszaken en openbaar vervoerdiensten.



De site zal een oppervlakte van ongeveer 3.900 m² hebben en 75 kamers voor intensieve zorg over 3 verdiepingen en 8 kamers voor lichtere zorg op het gelijkvloers aanbieden. Cofinimmo beoogt minimum een energieprestatie van niveau B voor dit gebouw.

Het woonzorgcentrum is gemakkelijk bereikbaar met zowel het openbaar als privévervoer. Het ligt in een rustige en groene woonwijk op korte afstand (900 m) van het dichtstbijzijnde metrostation en het plaatselijk winkelcentrum. Er is tevens een bushalte rechtover de site.

plaatselijk winkelcentrum. Er is tevens een bushalte rechtover de site.

De werkzaamheden zouden in het vierde kwartaal van 2021 van start gaan in het kader van een turnkey project. De oplevering van het project is gepland voor het eerste kwartaal van 2023.

De bedragen voor de bouwwerken zullen betaald worden naarmate de vordering van de werf.

De dubbel netto¹ huurovereenkomst zal een vaste looptijd van 15,5 jaar hebben. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement is in lijn met de actuele marktvoorwaarden.

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

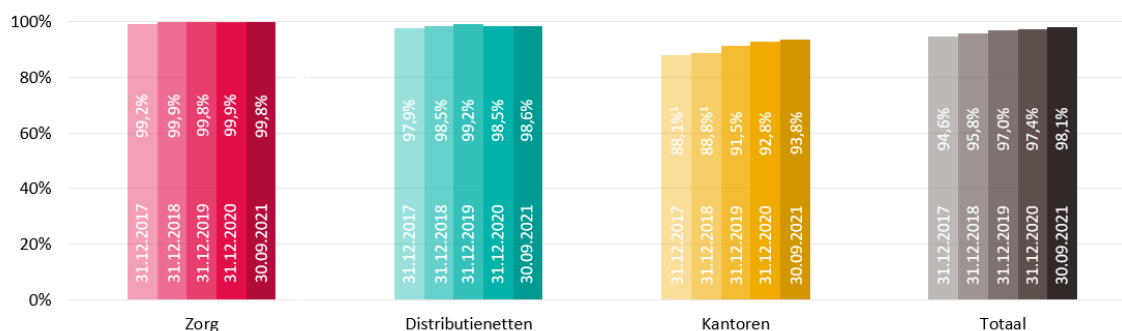
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 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 leegstand, van de door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen geschatte huurwaarden:



6.2. Belangrijkste huurders

Huurders	Contractuele huren	Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (in jaren)
Korian	15%	8
AB InBev	10%	14
Colisée	9%	16
Overheidssector	9%	6
Orpea	6%	15
Top 5 van de huurders	48%	11
DomusVi	4%	17
Care-Ion	4%	25
Stella Vitalis	3%	27
Aspria	2%	25
MAAF	2%	3
Top 10 van de huurders	62%	13
Top 20 van de huurders	73%	14
Overige huurders	27%	9
TOTAAL	100%	13

De huurders uit de overheidssector vertegenwoordigen 32% van de kantorenportefeuille.

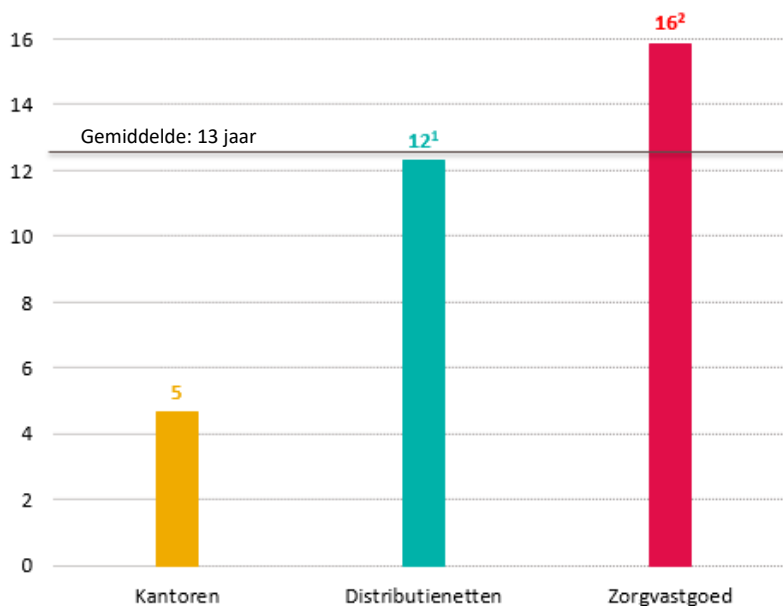
¹ De sector overige werd op 01.01.2019 overgezet naar de sector kantoren. De bezettingsgraad van de kantoren zou 89,1% zijn geweest op 31.12.2018 en 88,3% op 31.12.2017 met deze overzetting.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

6.3. Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten

Rekening houdend met de opzegmogelijkheden bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten 13 jaar voor de geconsolideerde portefeuille en 16 jaar voor de zorgvastgoedportefeuille, zoals weergegeven in onderstaande grafiek:



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

6.4. Looptijd van de portefeuille

Huurovereenkomsten > 9 jaar	64,7%
Zorgvastgoed	49,7%
Vastgoed van distributienet Pubstone	9,6%
Kantoren (overheidssector)	3,3%
Kantoren (privésector)	2,1%
Huurovereenkomsten 6-9 jaar	7,4%
Zorgvastgoed	4,7%
Kantoren	2,6%
Vastgoed van distributienetten – Overige België	0,5%
Vastgoed van distributienetten - Cofinimur I	0,2%
Huurovereenkomsten < 6 jaar	27,4%
Kantoren	17,3%
Zorgvastgoed	8,7%
Vastgoed van distributienet Cofinimur I	1,4%

¹ De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten in jaren per subsector van de distributienetten is de volgende: Pubstone (14), Overige België (9 - zie sectie 4.10.3) en Cofinimur I (3).

² De gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten in jaren per land in de zorgsector is de volgende: België (19), Frankrijk (3), Nederland (10), Duitsland (22), Spanje (21), Finland (20), Ierland (14), Italië (8) en het Verenigd Koninkrijk (35).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

In totaal werden 65% van de huurovereenkomsten afgesloten op lange termijn (meer dan negen jaar).

6.5. Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

	Bruto- huurinkomsten op 30.09.2021 (x 1.000.000 EUR)	Bruto- huurinkomsten op 30.09.2020 (x 1.000.000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille*
Zorgvastgoed	135,9	109,0	+24,7%	+0,9%
Kantoren	58,4	53,6	+9,0%	+1,3%
Vastgoed van distributienetten	27,8	28,3	-1,6%	-0,2%
TOTALE PORTEFEUILLE	222,2	190,9	+16,4%	+0,8%

De variatie in de brutohuurinkomsten van het ene tot het andere jaar bedroeg 16,4% dankzij de variatie in de perimeter en de goede operationele prestaties. Bij een ongewijzigde portefeuille (like-for-like), is het niveau van de huren gestegen tussen de eerste negen maanden van 2020 en de eerste negen maanden van 2021 (+0,8%): de positieve impact van nieuwe verhuringen (+1,6%) en de indexering (+0,7%) compenseerden ruimschoots de negatieve impact van vertrekken (-1,1%) en heronderhandelingen (-0,3%).

7. Beheer van de financiële middelen

7.1. Financieringsverrichtingen sinds 01.07.2021

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

7.1.1. Vervaldag van de converteerbare obligaties en kapitaalverhoging

De converteerbare obligaties kwamen op 15.09.2021 te vervallen. Aan het einde van de conversieperiode van de converteerbare obligaties heeft Cofinimmo nieuwe conversie-aanvragen ontvangen van houders van converteerbare obligaties die betrekking hadden op 1.483.774 van de 1.502.087 converteerbare obligaties in omloop (d.i. 99%). Dit leidde tot het leveren van 1.657.750 nieuwe Cofinimmo-aandelen (hetzij 5,5% van de aandelen eerder in omloop) aan de betrokken houders van converteerbare obligaties. Deze nieuwe Cofinimmo-aandelen werden op 30.09.2021 uitgegeven en hun boekhoudkundige waarde bedroeg circa 217 miljoen EUR.

7.1.2. Overige financieringsverrichtingen

- 28.09.2021: Afsluiting van een nieuwe bilaterale kredietlijn van 100 miljoen EUR met een looptijd van twee en een half jaar;
- 30.09.2021: Afsluiting van een nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR op vijf jaar;
- 19.10.2021: Vervroegde herfinanciering van een kredietlijn van 30 miljoen EUR die in maart 2022 vervalt en waarvan de vervaldatum naar 2025 verschuift;

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

7.1.3. Renteafdekking

In het derde kwartaal heeft Cofinimmo haar afdekkingen verder kunnen optrekken over een periode van vijf jaar. Na aanleiding van de investeringen in het Verenigd Koninkrijk werd ingetekend op een IRS voor een bedrag van 20 miljoen GBP (2021-2026).

In september heeft Cofinimmo eveneens ingetekend op een nieuwe cap van 300 miljoen EUR voor 2021. In oktober werd ingetekend op twee nieuwe caps voor een bedrag van 200 miljoen EUR ter afdekking van de jaren 2021-2023 en eveneens voor een bedrag van 200 miljoen EUR ter afdekking van de jaren 2021-2024.

7.2. Beschikbare middelen

Op 30.09.2021 bedroegen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.654 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier beschikte Cofinimmo op deze datum over 872 miljoen EUR extra middelen om haar activiteit te financieren.

7.3. Geconsolideerde schuldgraad

Op 30.09.2021 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldgraden na. Haar gereguleerde schuldgraad (berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving als: Financiële en andere schulden/Totaal activa) bereikt 44,5% (tegenover 46,1% op 31.12.2020). Ter herinnering: het wettelijk toegestane plafond voor GVV's bedraagt 65%.

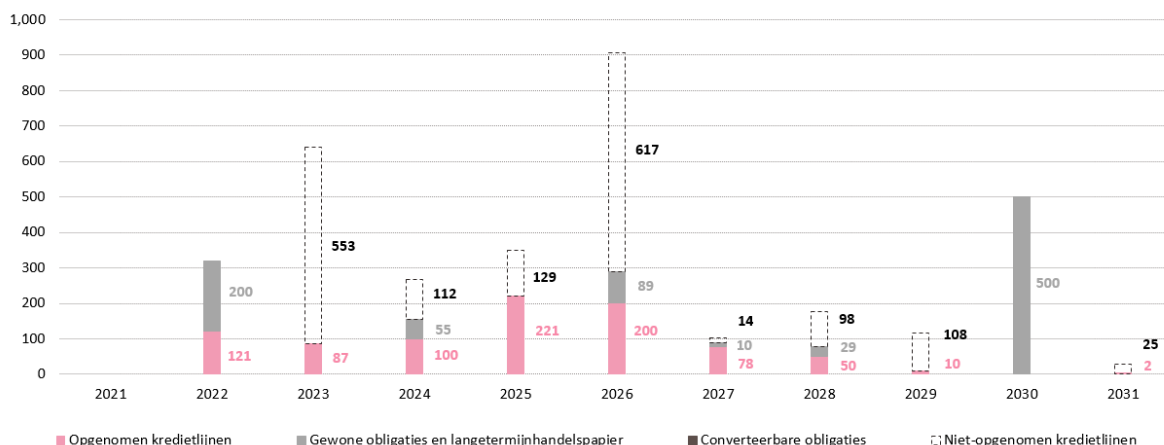
Wanneer de kredietovereenkomsten die Cofinimmo geniet, verwijzen naar een schuldlimiet, verwijzen deze naar de reglementaire graad en begrenzen ze die op 60%.

7.4. Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden

De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële verbintenissen evolueerde van vijf naar vier jaar tussen 31.12.2020 en op 30.09.2021. 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 3.408 miljoen EUR bedraagt op 30.09.2021, vervallen op gespreide wijze tot 2031.

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



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

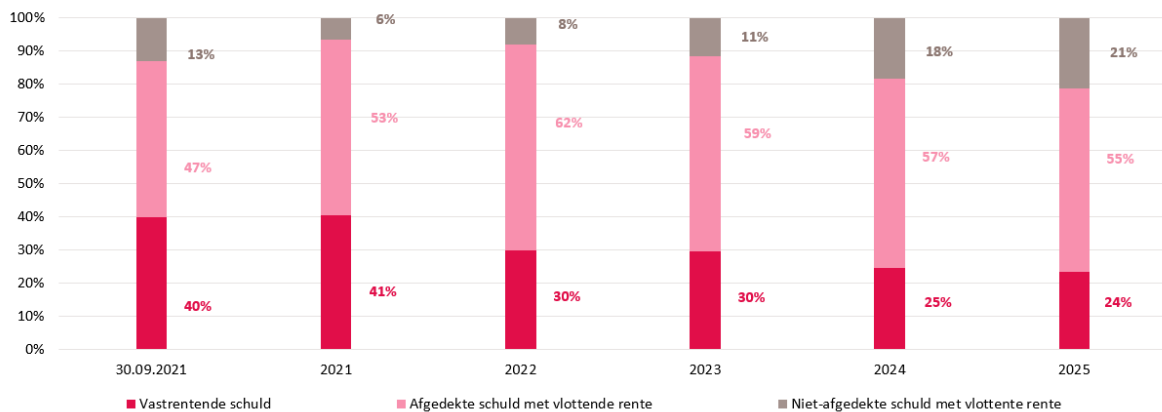
Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

7.5. Gemiddelde rentevoet en renteafdekking

De gemiddelde rentevoet, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,0% voor de eerste drie kwartalen van 2021, een lichte daling ten opzichte van het volledige boekjaar 2020 (1,3%). Hij is eveneens iets lager dan diegene van het eerste halfjaar van 2021 (1,1%) mede door de terugboeking in het derde kwartaal van de voorziene interesten met betrekking tot de converteerbare obligaties die op 30.09.2021 in kapitaal werden omgezet.

Cofinimmo dekt haar schuld gedeeltelijk af met vlottende rente 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 de groep uit van een globale aanpak (macrodekking). Bijgevolg dekt zij meerdere kredietlijnen met vlottende rente niet individueel af.

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



Op 30.09.2021, is het geanticipeerde renterisico voor 87% afgedekt. Tot eind 2022 is het rente-risico voor meer dan 92% afgedekt ; tussen 2023 en 2025 is het voor ongeveer 80% afgedekt. 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 als adequaat gewaardeerd.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

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

	30.09.2021	30.09.2020
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	216.963	184.406
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	5.446	7.083
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-2.504	-2.249
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-903	-729
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	-316	241
Vastgoedresultaat	218.686	188.752
Technische kosten	-3.546	-2.128
Commerciële kosten	-2.146	-1.867
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2.784	-2.546
Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten	210.210	182.211
Algemene kosten van de vennootschap	-29.617	-24.922
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	180.593	157.289
Financiële inkomsten	9.042	6.230
Netto-interestkosten	-18.907	-18.015
Andere financiële kosten	-757	-550
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.079	291
Belastingen	-7.322	-3.555
Nettoresultaat van de kernactiviteiten*	164.727	141.690
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	-3.531	-3.772
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep	161.197	137.917
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	22.793	-21.450
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*	22.793	-21.450
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	-165	1.199
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	22.628	-20.251
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	2.243	3.462
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.418	191
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-2.132	0
Ander resultaat op de portefeuille	-18.269	-27.491
Resultaat op de portefeuille*	-16.740	-23.839
Minderheidsbelangen m.b.t. Het resultaat op de portefeuille	1.486	5.135
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-15.253	-18.704
Nettoresultaat	170.780	96.401
Minderheidsbelangen	-2.209	2.562
Nettoresultaat – aandeel groep	168.571	98.963

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

AANTAL AANDELEN	30.09.2021	30.09.2020
Aantal uitgegeven aandelen	31.695.481	27.061.917
Aantal aandelen in omloop (exclusief eigen aandelen)	31.656.008	27.016.833
Totaal aantal aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	28.980.690	26.298.121

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening - Analytisch schema

De huurgelden (brutohuurinkomsten) bedragen 222 miljoen EUR. Vergeleken met 191 miljoen EUR op 30.09.2020, is dit een stijging met 16,4%, dankzij de gerealiseerde verwervingen tussen beide data. Bij ongewijzigde samenstelling* zijn de brutohuurinkomsten gestegen met 0,8% tussen 30.09.2020 en 30.09.2021 (zie sectie 6.5). De huurinkomsten (na huurkortingen, huurvoordelen en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten - zie het detail van de berekening van de alternatieve prestatemaatstaven) bedragen 217 miljoen EUR, in vergelijking met 186 miljoen EUR op 30.09.2020. Dit is een stijging van 16,4% ten opzichte van 2020. Na het in rekening brengen van de waardeverminderingen op vorderingen, bedragen de huurinkomsten, min de aan de verhuur verbonden kosten, 217 miljoen EUR in vergelijking met 184 miljoen EUR op 30.09.2020. Dit is een stijging van 17,7% in overeenstemming met de in juli jl. aangegeven prognoses¹.

Op het vlak van rechtstreekse operationele kosten, komen de variaties tussen 30.09.2020 en 30.09.2021 overeen met de prognoses. De variatie in de algemene kosten in dezelfde periode is eveneens 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 30.09.2020 en 30.09.2021 gestegen met 3 miljoen EUR. Het bedrag van vorig jaar omvatte eenmalige opbrengsten voor 1 miljoen, terwijl de financiële inkomsten van 2021 eenmalige opbrengsten omvatten voor minder dan 2 miljoen EUR die in het eerste halfjaar geboekt werden en die verbonden zijn aan de inbrengen in natura van 08.04.2021. De inkomsten van de vorderingen van financiële leasing zijn gestegen. De netto-interestkosten (19 miljoen EUR) zijn met 1 miljoen EUR gestegen. Deze stijging werd getemperd door de terugboeking in het derde kwartaal van de voorziene interesten met betrekking tot de converteerbare obligaties die op 30.09.2021 in kapitaal werden omgezet. De gemiddelde rentevoet daalde tot 1,0% tegenover 1,3% op 30.09.2020. Hij is eveneens iets lager dan diegene van het eerste halfjaar van 2021 (1,1%) mede door de bonvenvermelde terugboeking. Het financieel resultaat komt overeen met de prognoses.

Het aandeel in het resultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures bedraagt 2 miljoen EUR (in lijn met de prognoses), voornamelijk dankzij de investering eind 2020 van Cofinimmo in SCI Foncière CRF, opgericht door het Franse Rode Kruis.

De belastingen zijn gestegen, in overeenstemming met de prognoses.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen en financiering, gekoppeld aan het efficiënt beheer van de bestaande portefeuille, zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep van 161 miljoen EUR op 30.09.2021. Dit is in lijn met de prognoses (hetzij een stijging van 17% in vergelijking met 138 miljoen EUR gerealiseerd op 30.09.2020), voornamelijk dankzij de gerealiseerde investeringen.

¹ Dit wil zeggen de kwartaalprognoses afgeleid van de jaarlijkse prognoses voorgesteld in sectie 1.8.3 van het persbericht van 28.07.2021.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep per aandeel bedraagt 5,56 EUR (in lijn met de prognoses, vergeleken met 5,24 EUR op 30.09.2020, hetzij een stijging met 6%) en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2020 en 2021. Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in de resultaten van de periode ging van 26.298.121 naar 28.980.690 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 30.09.2021, tegenover -21 miljoen EUR op 30.09.2020. 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 2 miljoen EUR op 30.09.2021 (tegenover 3 miljoen EUR op 30.09.2020). De rubriek Variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen is positief op 30.09.2021 (1 miljoen EUR). Dit bedrag omvat met name het effect van de opnemingen in de perimeter (het betreft voornamelijk het verschil tussen de betaalde prijs, overdrachtsrechten inbegrepen, en de reële waarde bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, exclusief overdrachtsrechten, op verwervingen in de periode). Zonder het initieel effect van de variatie in de perimeter, is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen positief (+0,5%) voor de eerste negen maanden van 2021. De rubriek ‘Ander resultaat op de portefeuille’, bedraagt -18 miljoen EUR op 30.09.2021 en omvat met name het effect van de opnemingen in de perimeter.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt 169 miljoen EUR (hetzij 5,82 EUR per aandeel) op 30.09.2021, tegenover 99 miljoen EUR (hetzij 3,76 EUR per aandeel) op 30.09.2020. Dit verschil is voornamelijk te wijten aan de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep en de variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten tussen 30.09.2020 en 30.09.2021, aangezien dit een non-cash element is.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

9. Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)

ACTIVA	30.09.2021	31.12.2020
Vaste activa	5.800.003	5.093.589
Goodwill	46.827	46.827
Immateriële vaste activa	2.589	2.172
Vastgoedbeleggingen	5.506.996	4.865.581
Andere materiële vaste activa	1.834	1.434
Financiële vaste activa	13.698	2.883
Vorderingen van financiële leasing	148.622	104.889
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.682	386
Uitgestelde belastingen	3.806	1.390
Deelnemingen in gassocieerde vennootschappen en joint ventures	73.950	68.026
Vlottende activa	298.255	160.026
Activa bestemd voor verkoop	130.850	3.320
Financiële vlottende activa	0	0
Vorderingen van financiële leasing	3.636	2.367
Handelsvorderingen	33.847	26.023
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	39.904	46.605
Kas en kasequivalenten	48.037	48.642
Overlopende rekeningen	41.982	33.069
TOTAAL ACTIVA	6.098.258	5.253.614

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30.09.2021	31.12.2020
Eigen vermogen	3.216.017	2.649.362
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap</i>	3.139.385	2.574.775
Kapitaal	1.698.517	1.450.210
Uitgiftepremies	1.118.230	804.557
Reserves	154.068	200.786
Nettoresultaat van het boekjaar	168.571	119.222
Minderheidsbelangen	76.632	74.587
Verplichtingen	2.882.241	2.604.252
Langlopende verplichtingen	1.612.079	1.417.964
Voorzieningen	25.048	25.359
Langlopende financiële schulden	1.460.082	1.246.850
Andere langlopende financiële verplichtingen	79.672	100.690
Uitgestelde belastingen	47.277	45.064
Kortlopende verplichtingen	1.270.162	1.186.289
Kortlopende financiële schulden	1.096.015	1.036.612
Andere kortlopende financiële verplichtingen	1.950	206
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	145.538	126.637
Overlopende rekeningen	26.660	22.834
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.098.258	5.253.614

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De investeringswaarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille¹, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, bedraagt 5.882 miljoen EUR op 30.09.2021, 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 30.09.2021 bedraagt de reële waarde 5.638 miljoen EUR, tegenover 4.869 miljoen EUR op 31.12.2020, hetzij een groei met 16%.

De verhouding van de voor het 3^{de} kwartaal 2021 verschuldigde en op 26.10.2021 effectief geïnde huurgelden en de op 26.10.2020 geïnde verhouding zijn vergelijkbaar.

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 27,1%, SCI Foncière CRF voor 39% en de participatie in de 9 vennootschappen 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 vier dochtervennootschappen.

10. Geconsolideerde portefeuille op 30.09.2021

EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE		
<i>Uittreksel uit het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers, CBRE en Colliers op basis van de investeringswaarde</i>		
(x 1.000.000 EUR)	30.09.2021	31.12.2020
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	5.881,8	5.082,1
Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop	-343,9	-140,6
Totaal van de operationele gebouwen	5.537,8	4.941,4
Contractuele huren	307,7	285,6
Brutorendement op de operationele gebouwen	5,6%	5,8%
Contractuele huren + geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de waarderingsdatum	313,6	293,1
Brutorendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,7%	5,9%
Bezettingsgraad van de operationele gebouwen²	98,1%	97,4%

Op 30.09.2021 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 in zorgvastgoed in België, Frankrijk, Nederland, Spanje en Finland,
- evenals de activa bestemd voor verkoop

Het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen omvat een nota met betrekking tot de impact van het coronavirus (COVID-19) die verklaart dat geen rekening meer gehouden wordt met de 'materiële 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 RICS), voor bepaalde sectoren waarvan de toegekende waarde minder dan 2% (tegenover 23% op 31.12.2020, 11% op 31.03.2021 en 2% op 30.06.2021) van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt.

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 27.10.2021, 17:40 CET

Geconsolideerde portefeuille op 30.09.2021

Sector	Reële waarde			Netto- huur- resultaat (x 1.000 EUR)	Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoed- kosten	
	(x 1.000 EUR)	(in %)	Variatie in de periode ¹		(x 1.000 EUR)	(in %)
Zorgvastgoed	3.639.795	64,6%	0,6%	135.265	130.826	62,2%
België	1.583.393	28,1%	0,1%	59.806	59.308	28,2%
Frankrijk	429.390	7,6%	-1,3%	21.814	21.705	10,3%
Nederland	395.020	7,0%	4,2%	15.741	14.111	6,7%
Duitsland	622.550	11,0%	0,5%	26.686	25.051	11,9%
Spanje	225.158	4,0%	1,2%	3.441	3.329	1,6%
Finland	40.500	0,7%	3,5%	0	-67	0,0%
Ierland	89.280	1,6%	0,6%	3.297	3.274	1,6%
Italië	188.870	3,4%	0,6%	3.838	3.474	1,7%
Verenigd Koninkrijk	65.634	1,2%	0,0%	639	639	0,3%
Kantoren	1.429.691	25,4%	0,6%	59.613	53.109	25,3%
Brussel CBD	790.874	14,0%	2,6%	24.651	21.660	10,3%
Brussel gedecentraliseerd	352.095	6,2%	-0,9%	18.478	15.421	7,3%
Brussel periferie	100.938	1,8%	-4,0%	5.456	5.087	2,4%
Antwerpen	68.469	1,2%	2,3%	3.876	3.821	1,8%
Overige regio's	117.316	2,1%	-4,8% ²	7.152	7.120	3,4%
Vastgoed van distributienetten	568.360	10,1%	-0,5%	27.531	26.275	12,5%
Pubstone - België	294.748	5,2%	0,1%	14.336	13.747	6,5%
Pubstone - Nederland	138.098	2,4%	-0,7%	7.476	7.026	3,3%
Cofinimur I	105.610	1,9%	-2,1%	5.719	5.502	2,6%
Overige - België	29.904	0,5%	0,0%	0	0	0,0%
TOTALE PORTEFEUILLE	5.637.846	100,0%	0,5%	222.409	210.210	100,0%

¹ Exclusief initieel effect van de variatie in de perimeter.

² Op 30.09.2021 werden twee activa toegekend aan de sector 'Overige België' (zie sectie 4.10.3).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

Rendement per sector	Zorg- vastgoed BE + FR	Zorg- vastgoed DE + NL	Zorg- vastgoed ES + FI + IE + IT +	Kantoren	Pubstone	Cofinimur I	Totaal
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,4%	5,5%	4,9%	6,2%	6,2%	7,4%	5,7%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,3%	5,1%	4,8%	5,4%	5,9%	7,1%	5,3%

11. Prognoses 2021

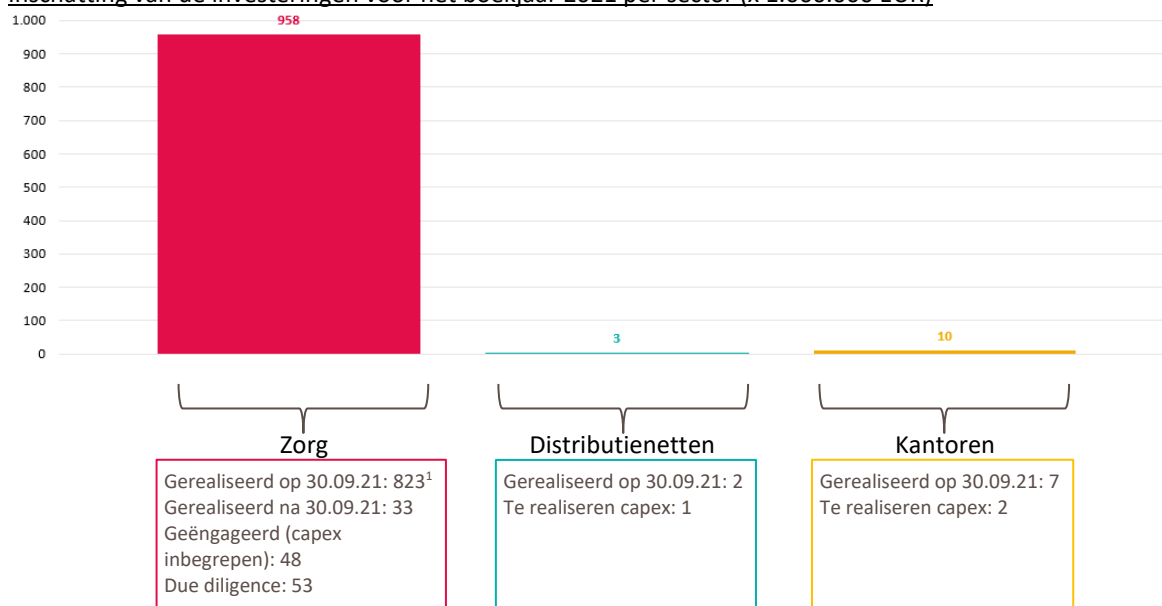
11.1. Investerings 2021

Rekening houdend met de vorderingsstaat van de lopende dossiers, werden de investeringen voorzien voor 2021, zoals beschreven in sectie 1.8.1 van het persbericht van 28.07.2021, marginaal aangepast. De nieuwe bruto-investeringsraming is thans vastgelegd op 970 miljoen EUR (voorheen 930 miljoen EUR), onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden die hierna worden toegelicht (zie sectie 14).

De nieuwe investeringsraming is in onderstaande grafiek opgedeeld volgens activiteitssector.

De nieuwe desinvesteringsraming is thans vastgelegd op 115 miljoen EUR (voorheen 80 miljoen EUR), voornamelijk in kantoorgebouwen maar ook in in zorgvastgoed en in distributienetten (zie sectie 4.10.2).

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



¹ Inclusief vastgoedbeleggingen, vorderingen van financiële leasing en geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen)

De tabel op de volgende bladzijde geeft een detail van de lopende projecten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

Project	Type werken	Aantal bedden	Oppervlakte (in m ²)	Voorziene datum	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 30.09.2021	Totaal investeringen vóór 31.12.2021	Totaal investeringen na 2021
		(na werken)			(x 1.000.000 EUR)			
België								
Genappe	Bouw van een woonzorgcentrum	112	6.000	T3 2023	19	9	1	9
Juprelle	Bouw van een woonzorgcentrum	119	7.000	T3 2023	19	6	1	12
Oudenburg ¹	Bouw van een woonzorgcentrum	68	4.500	T3 2023	11	0	4	7
Frankrijk								
Villers-sur-Mer	Bouw van een woonzorgcentrum	84	4.800	T4 2022	14	10	1	3
Fontainebleau	Herontwikkeling van een woonzorgcentrum	90 ²	6.500	T3 2023	17	4	2	11
Nederland								
Rotterdam – Fundis	Afbraak/wederopbouw van een woonzorgcentrum en renovatie van een revalidatiecentrum	135	11.000	T1 2022	25	22	2	1
Hilversum	Bouw van een zorgkliniek		7.000	2023	30	12	3	15
Duitsland								
Leipzig	Bouw van een woonzorgcentrum	132	7.200	T1 2022	19	0	0	19
Spanje								
Oleiros (Galicië)	Bouw van een woonzorgcentrum	140	5.700	T4 2021	11	11	0	0
Cartagena (Murcia)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	7.000	T1 2022	13	13	0	0
Castellón (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	100	4.000	T3 2022	8	7	0	1
Lleida (Catalonië)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.000	T2 2022	14	13	0	1
Tarragona (Catalonië)	Bouw van een woonzorgcentrum	170	6.800	T4 2022	15	9	4	2
El Puerto de Santa María (Andalusië)	Herinrichting van een woonzorgcentrum	180	9.800	T2 2022	10	8	1	1
Palma de Mallorca (Balearen)	Bouw van een woonzorgcentrum	157	7.000	T2 2023	14	7	3	4
Alicante (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	7.300	T1 2024	13	5	2	6
Sarriguren (Navarra)	Bouw van een woonzorgcentrum	167	8.500	T4 2021	34	0	19	15
Vallecas (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	138	5.900	T1 2022				
Vicálvaro (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	132	5.500	T1 2023				

¹ Gebeurtenissen na 30.09.2021 (zie sectie 5).

² Komt overeen met 90 bedden en 10 plaatsen in dagopvang.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

Project	Type werken	Aantal bedden	Oppervlakte (in m ²)	Voorziena datum	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 30.09.2021	Totaal investeringen vóór 31.12.2021	Totaal investeringen na 2021
		(na werken)			(x 1.000.000 EUR)			
Finland								
Vantaa	Bouw van een woonzorgcentrum	68	2.600	T4 2021	12	10	2	0
Turku	Bouw van een woonzorgcentrum	43	2.200	T3 2022	12	5	3	4
Ylöjärvi	Bouw van een woonzorgcentrum	35	1.500	T3 2022				
Turku	Bouw van een woonzorgcentrum	68	3.700	T3 2022	15	4	2	9
Helsinki ¹	Bouw van een woonzorgcentrum	83	3.900	T1 2023	19	0	9	10
Subtotaal vastgoedbeleggingen					342	155	60	128
Leuven (BE)	Bouw van een uitbreiding grenzend aan een bestaand woonzorgcentrum met een gebouw 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	18	4	228
Totaal vastgoedbeleggingen, vorderingen van financiële leasing en geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen)					607	172	64	371

11.2. Samenstelling van de portefeuille en vooruitzichten inzake roerende voorheffing

De vooruitzichten inzake roerende voorheffing staan op bladzijde 91 van het universeel registratiedocument 2020, gepubliceerd op 09.04.2021. De relevante drempel van 60% inzake roerende voorheffing wordt momenteel niet bereikt; het geraamde percentage per 30.09.2021 is ongeveer 58%. Ter herinnering: de drempel van 60% wordt bepaald door gedurende het boekjaar het gemiddelde te berekenen van de geactualiseerde percentages aan het einde van elk kwartaal, met het oog op de uitkering van het dividend van dat boekjaar, die in de loop van het volgende boekjaar zal plaatsvinden.

Ondertussen verscheen recent in de pers dat de Belgische regering een wetswijziging zou overwegen om, in het kader van het budgetair akkoord voor 2022, de relevante drempel inzake verminderde roerende voorheffing te verhogen naar 80%. De vennootschap heeft nog geen kennis van de tekst en zal deze zodra mogelijk bestuderen. Op basis van de huidige hypothesen specificeert Cofinimmo echter dat op kwartaalbasis voor het boekjaar 2021 de drempel van 60% niet zal bereikt worden en dat bijgevolg het dividend 2021, betaalbaar in 2022, nog steeds zal onderworpen zijn aan een roerende voorheffing van 30%.

11.3. Nettoresultaat van de kernactiviteiten en dividend per aandeel

Op basis van de thans beschikbare informatie en de hiervoor uiteengezette hypothesen, en bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, behoudt Cofinimmo haar prognose voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep voor het boekjaar 2021 van meer dan 7,00 EUR per aandeel. Dit is een stijging ten opzichte van het boekjaar 2020 (6,85 EUR per aandeel), rekening houdend met de pro rata temporis verwateringseffecten van de kapitaalverhogingen die in 2020 en 2021 werden doorgevoerd en die hebben geleid tot een noemer van 29.655.016. Op basis van dezelfde gegevens en hypothesen, zou de schuldgraad ongeveer 44% bedragen op 31.12.2021. De prognose van een brutodividend voor het boekjaar 2021, betaalbaar in 2022, kan vooralsnog bevestigd worden op 6,00 EUR per aandeel (hetzij een

¹ Gebeurtenis na 30.09.2021 (zie sectie 5).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

geconsolideerde pay-out ratio van ongeveer 85%). 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

- De groep verkreeg op 15.07.2021 het finaal BREEAM Excellent certificaat voor het woonzorgcentrum in aanbouw in Oleiros (Spanje).
- Op 16.09.2021 kondigde MSCI aan dat de rating van Cofinimmo verbeterd was en van A naar AA evolueerde op een schaal van CCC tot AAA. De vorige rating (A) werd in 2016 toegekend ;
- Op 22.09.2021 behaalde Cofinimmo voor het achtste jaar op rij de EPRA Gold Award Best Practices Recommendations voor haar jaarlijks financieel verslag 2020 en de EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations voor haar ESG-verslag 2020 ;
- Op 23.09.2021 verkreeg Cofinimmo het finaal BREEAM Excellent certificaat voor het Quartz kantoorgebouw, in het bijzonder dankzij de driedubbele beglazing, het verwarmings- en ventilatiesysteem met hoog rendement, het uiterst efficiënte verlichtingsconcept met lichtdetectie en het volledig flexibele gebouwbeheersysteem. Thans hebben acht sites een BREEAM of HQE Good tot Excellent certificaat en twee sites een BREEAM In Use Good tot Very good certificaat. Er wordt een rotatiebeleid toegepast voor de BREEAM- of soortgelijke certificering waarbij de certificering van in het verleden niet-gecertificeerde gebouwen wordt aangemoedigd. Dit gaat dus verder dan een eenvoudige verlenging van reeds verkregen certificaten. Aldus hebben 30 gebouwen ooit een BREEAM- of soortgelijk certificaat verkregen ;
- Op 01.10.2021 steeg de GRESB Real Estate Assessment rating van Cofinimmo van 67% naar 70%, in vergelijking met het gemiddelde van de sector dat 65% bedraagt.

12.2. Initiatieven naar aanleiding van het coronavirus COVID-19

De initiatieven met betrekking tot het coronavirus COVID-19 staan op de bladzijden 122-123 van het universeel registratiedocument 2020, dat op 09.04.2021 is gepubliceerd.

13. Corporate Governance

13.1. Aandeelhoudersstructuur

Onderstaande tabel toont de aandeelhouders van Cofinimmo die meer dan 5% van het kapitaal bezitten. De transparantiekennisgevingen en controleketens zijn beschikbaar op de website. Op de datum van afsluiting van dit persbericht heeft Cofinimmo geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen die een situatie weergeeft na diegene van 12.04.2021. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float thans 95%.

Vennootschap	%
Forever Care-Ion	6,69%
BlackRock, Inc	5,20%
Cofinimmo groep	0,12%
Overige <5%	87,99%
TOTAAL	100,00%

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

14. Belangrijkste risico's en onzekerheden

Binnen de huidige context van vrees voor een '4^{de} golf' van COVID-19 besmettingen, is de raad van bestuur van mening dat de belangrijkste risicofactoren die op de bladzijden 2 tot 6 van het op 09.04.2021 gepubliceerde universeel registratiedocument 2020 staan, relevant blijven voor het boekjaar 2021.

Het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen omvat een nota met betrekking tot de impact van het coronavirus (COVID-19) die verklaart dat geen rekening meer gehouden wordt met de 'materiële 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 RICS), voor bepaalde sectoren waarvan de toegekende waarde minder dan 2% (tegenover 23% op 31.12.2020, 11% op 31.03.2021 en 2% op 30.06.2021) van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt.

15. Agenda van de aandeelhouder

Gebeurtenis	Datum
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2021	24.02.2022
Publicatie van het universeel registratiedocument 2021 met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag	08.04.2022
Kwartaalresultaten: resultaten op 31.03.2022	29.04.2022
Gewone algemene vergadering voor 2021	11.05.2022
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30.06.2022	28.07.2022
Kwartaalresultaten: resultaten op 30.09.2022	28.10.2022
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2022	02.03.2023

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

Voor alle informatie:

Jean Kotarakos

Chief Financial Officer

Tel.: +32 2 373 00 00

jkotarakos@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, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk, met een waarde van ongeveer 5,6 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 3,6 miljard EUR opgebouwd in Europa.

Als onafhankelijke vennootschap die de striktste normen inzake corporate governance en duurzaamheid toepast, biedt Cofinimmo diensten aan haar huurders aan en beheert zij haar portefeuille via een team van meer dan 145 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 26.10.2021 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo ongeveer 4,5 miljard EUR. De vennootschap past een investeringsbeleid toe dat gericht is op het aanbieden van een maatschappelijk verantwoorde langetermijn-investering met laag risico die een regelmatig, voorspelbaar en groeiend dividend genereert.



www.cofinimmo.com

Volg ons op:



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

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

A. NETTORESULTAAT	30.09.2021	30.09.2020
Huurinkomsten	216.966	186.372
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	5.446	7.083
Met verhuur verbonden kosten	-3	-1.966
Nettohuurresultaat	222.409	191.488
Recuperatie van vastgoedkosten	407	264
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	41.189	30.341
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	-723	-22
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-44.596	-33.319
Vastgoedresultaat	218.686	188.752
Technische kosten	-3.546	-2.128
Commerciële kosten	-2.146	-1.867
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-2.784	-2.546
Beheerkosten vastgoed	-20.732	-17.446
Vastgoedkosten	-29.208	-23.986
Operationeel vastgoedresultaat	189.478	164.766
Algemene kosten van de vennootschap	-8.885	-7.477
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	180.593	157.289
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	2.243	3.462
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.418	191
Ander resultaat op de portefeuille	-18.010	-26.785
Operationeel resultaat	166.243	134.157
Financiële inkomsten	9.042	6.230
Netto-interestkosten	-18.907	-18.015
Andere financiële kosten	-757	-550
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	22.793	-21.450
Financieel resultaat	12.171	-33.785
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-53	291
Resultaat vóór belastingen	178.362	100.662
Vennootschapsbelasting	-7.322	-3.555
Exit taks	-259	-706
Belastingen	-7.581	-4.261
Nettoresultaat	170.780	96.401
Minderheidsbelangen	-2.209	2.562
Nettoresultaat – aandeel groep	168.571	98.963

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 27.10.2021, 17:40 CET

B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN DE RESULTATENREKENING	30.09.2021	30.09.2020
Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Impact van de in het resultaat gerecycleerde afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is geëindigd	0	0
Converteerbare obligaties	1.873	2.725
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening	1.873	2.725
Minderheidsbelangen	0	0
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel groep	1.873	2.725

C. GLOBAAL RESULTAAT	30.09.2021	30.09.2020
Gloaal resultaat	172.654	99.126
Minderheidsbelangen	-2.209	2.562
Gloaal resultaat – aandeel groep	170.445	101.688