

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

Kwartaalinformatie

1e kwartaal 2022

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

- Stijging van 11% van de kernactiviteiten – aandeel groep van 51 miljoen EUR (46 miljoen EUR op 31.03.2021)
- Bevestiging van de prognose van een brutodividend voor het boekjaar 2022: 6,20 EUR per aandeel

Investeringen in zorgvastgoed sinds 01.01.2022:

- Investerings voor 134 miljoen EUR in zorgvastgoed in Europa tijdens het eerste kwartaal
- Met 4,0 miljard EUR vertegenwoordigt het zorgvastgoed 67% van de geconsolideerde portefeuille van de groep, dat 5,9 miljard EUR bereikt
- Enveloppe van bijna 700 miljoen EUR aan lopende projectontwikkelingen te realiseren tegen 2024

Heroriëntering van de kantorenportefeuille in lijn met de strategie:

- Toekomstige verkoop van het kantoorgebouw Everegreen voor 23 miljoen EUR

Gedeeltelijke verkoop van de vastgoedportefeuille van distributienetten:

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

ESG:

- Sustainable Growth Award 2021, uitgereikt door Euronext Brussels, een beloning voor de sterkste duurzame groei in het afgelopen decennium
- Meerdere BREEAM-certificaten verkregen voor zorgvastgoed

Solide operationele prestaties:

- Stijging van de brutohuurinkomsten met 10,4% de laatste 12 maanden
- Hoge bezettingsgraad: 97,9%
- Bijzonder lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 13 jaar

Doeltreffend beheer van de financiële structuur:

- In januari 2022 de uitgifte van een tweede duurzame obligatie van 500 miljoen EUR tegen 1% over zes jaar (2,5 maal overinschrijving)
- Renterisico voor bijna 90% (of meer) afgedekt tot eind 2025
- Liquide middelen op de bevestigde kredietlijnen van 581 miljoen EUR op 31.03.2022, na afdekking van de uitgiftes van handelspapier
- Gemiddelde rentevoet: 1,2% (1,1% op 31.12.2021)
- Lage schuldgraad: 44,2% (44,2% op 31.12.2021)
- Rating BBB/A-2 bevestigd door S&P

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo: *“Het eerste kwartaal van 2022 werd gekenmerkt door de dynamiek van onze investeringen in zorgvastgoed in Europa, met 134 miljoen EUR geïnvesteerd tijdens het kwartaal, en een bijkomende 63 miljoen EUR aangekondigd na de afsluiting. Om onze groei te financieren en tegelijk onze ESG-doelstellingen te verwezenlijken, gaven we aan de start van het boekjaar een tweede duurzame obligatielening van 500 miljoen EUR met een vaste rente (1%) op zes jaar uit, hetgeen aantoont dat duurzame investering en duurzame financiering prioritair zijn voor de groep. Dit werd ook zeer recentelijk onder de aandacht gebracht door de Sustainable Growth Award die ons in januari werd toegekend door Euronext Brussels, en die de vennootschap met de sterkste duurzame groei in het afgelopen decennium beloont.”*

Volgende gewone algemene vergadering:

Woensdag 11.05.2022 om 15u30 (zie persbericht van 08.04.2022).

Het universeel registratiedocument 2021 met inbegrip van het jaarlijks financieel en ESG-verslag

is beschikbaar op de website www.cofinimmo.com.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

1. Samenvatting van de activiteit sinds 01.01.2022	4
2. Geconsolideerde kerncijfers	6
2.1. Algemene gegevens	6
2.2. Gegevens per aandeel – aandeel groep	7
2.3. Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel	8
3. Evolutie van de geconsolideerde portefeuille	8
4. Voornaamste gebeurtenissen tijdens het eerste kwartaal van 2022	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	14
4.6. Zorgvastgoed in Finland	17
4.7. Zorgvastgoed in Ierland	18
4.8. Zorgvastgoed in Italië	18
4.9. Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk	18
4.10. Vastgoed van distributienetten	18
4.10.1. Pubstone	18
4.10.2. Cofinimur I	19
4.10.3. Overige – België	19
4.11. Kantoren	19
5. Gebeurtenissen na 31.03.2022	21
5.1. Zorgvastgoed in Nederland	21
5.2. Zorgvastgoed in Finland	22
6. Operationele resultaten	24
6.1. Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)	24
6.2. Belangrijkste huurders	24
6.3. Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten	25
6.4. Looptijd van de portefeuille	25
6.5. Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	26
7. Beheer van de financiële middelen	26
7.1. Financieringsoperaties sinds 01.01.2022	26
7.1.1. Uitgifte van een nieuwe duurzame obligatie begin 2022	26
7.1.2. Overige financieringsverrichtingen sinds 01.01.2022	26
7.2. Beschikbare middelen	27
7.3. Geconsolideerde schuldgraad	27
7.4. Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	27
7.5. Gemiddelde rentevoet en renteaftdekking	27
7.6. Financiële rating	28
7.7. Vervreemding van eigen aandelen	28
8. Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1.000 EUR)	29
9. Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)	32
10. Geconsolideerde portefeuille op 31.03.2022	33
11. Vooruitzichten 2022	35
11.1. Investerings 2022	35
11.2. Nettoresultaat van de kernactiviteiten en dividend per aandeel	38
12. Environment, Social and Governance (ESG)	38
12.1. Referenties, ratings en certificaten	38
12.2. Onderzoeken en controles van bepaalde zorguitbaters	38
13. Corporate Governance	39
13.1. Algemene vergadering	39
13.2. Aandeelhoudersstructuur	39
14. Belangrijkste risico's en onzekerheden	39
15. Agenda 2022 van de aandeelhouder	40

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

1. Samenvatting van de activiteit sinds 01.01.2022

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

De pandemie waar de wereld nu al twee jaar onder lijdt, heeft duidelijk gemaakt hoe belangrijk de gezondheidssector voor ieder van ons is. Via haar investeringen neemt Cofinimmo actief deel aan het beheer, het behoud, de uitbreiding en de vernieuwing van het zorgvastgoedpark in negen landen.

Zo heeft Cofinimmo tijdens het eerste kwartaal van 2022 talrijke investeringen (voor een bedrag van 134 miljoen EUR) gerealiseerd in verschillende subsectoren van het zorgvastgoed in Europa. Dankzij die verrichtingen vertegenwoordigen op 31.03.2022 de zorgactiva (4,0 miljard EUR) 67% van de geconsolideerde portefeuille van de groep, die 5,9 miljard EUR bereikt. Bovendien kondigde de groep na 31.03.2022 voor 63 miljoen EUR aan nieuwe investeringen aan. De lopende projectontwikkelingen vertegenwoordigen een tegen 2024 te realiseren budget van bijna 700 miljoen EUR.

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). Zo kondigde de groep de toekomstige verkoop van het gebouw Everegreen in de gedecentraliseerde zone van Brussel aan, voor een bedrag van 23 miljoen EUR.

Cofinimmo evalueert voortdurend haar portefeuille van activa in functie van de krachtlijnen van haar strategie en van de marktopportunities die zich voordoen. In dit kader zette de groep de gedeeltelijke verkoop van haar vastgoedportefeuille van de distributienetten van Cofinimur I in Frankrijk voort. Op 31.03.2022 bedroeg de reële waarde van de 99 reeds verkochte activa (in 2021 en 2022) 56 miljoen EUR.

In het kader van het ESG-beleid dat de groep al bijna 15 jaar voert en dat een permanente prioriteit is, werden de talrijke inspanningen van de groep opnieuw beloofd. Cofinimmo heeft haar ESG-prestaties (Equileap) verder verbeterd, en heeft verschillende nieuwe BREEAM-certificaten behaald voor zorgvastgoed. Bovendien kwam Cofinimmo in de kijker bij het behalen van de Sustainable Growth Award in januari toegekend door Euronext Brussels, en de vennootschap beloonde voor de sterkste duurzame groei in het afgelopen decennium.

Inzake financiering gaf Cofinimmo in januari 2022 een tweede duurzame obligatie van 500 miljoen EUR uit (met 1% vast op zes jaar, 2,5 maal overinschrijving), hetgeen aantoont dat duurzame investering en duurzame financiering prioritair zijn voor de groep. Op 31.03.2022 beschikte Cofinimmo over 581 miljoen EUR aan liquide middelen op haar kredietlijnen, na afdekking van de uitgiftes van handelspapier.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen en financiering (gemiddelde rentevoet van 1,2%), gekoppeld aan het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille (bezettingsgraad van 97,9%, stijging van de brutohuurinkomsten met 1,7% bij ongewijzigde samenstelling, operationele marge van 81,9%), zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep van 51 miljoen EUR op 31.03.2022, wat overeenkomt met de vooruitzichten¹ (vergeleken met 46 miljoen EUR gerealiseerd op 31.03.2021, hetzij een stijging van 11%), voornamelijk dankzij de effecten op de perimeter door de gerealiseerde verwervingen, die groter zijn dan de effecten van de verkopen. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep per

¹ Dit wil zeggen de jaarlijkse vooruitzichten opgenomen in het universeel registratiedocument 2021.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

aandeel bedraagt 1,60 EUR (overeenkomstig de vooruitzichten, in vergelijking met 1,67 EUR op 31.03.2021) en houdt rekening met de uitgifte van aandelen in 2021.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt 167 miljoen EUR (hetzij 5,28 EUR per aandeel) op 31.03.2022, tegenover 45 miljoen EUR (hetzij 1,65 EUR per aandeel) op 31.03.2021. Deze groei is het gevolg van de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep alsook door de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en afdekkingsinstrumenten – non-cash elementen – tussen het eerste kwartaal van 2021 en het eerste kwartaal van 2022.

Met een schuldgraad van 44,2% op 31.03.2022, vertoont de geconsolideerde balans van Cofinimmo (waarvan de BBB/A-2 rating werd bevestigd in maart 2022) een sterke solvabiliteit aan (informatie over de risico's en onzekerheden is opgenomen in sectie 14).

Gezien de stand van de huidige dossiers blijven de voor 2022 geplande investeringen, gepubliceerd op 24.02.2022 (en beschreven in het universeel registratiedocument), geldig. Op basis van de momenteel beschikbare informatie en bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, bevestigt Cofinimmo haar prognose van het resultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep van 6,90 EUR per aandeel voor het boekjaar 2022, rekening houdend met de verwaterende effecten prorata temporis van de kapitaalverhogingen van 2021 (ongeveer 0,50 EUR per aandeel) en de in 2021 gerealiseerde en in 2022 gebudgetteerde desinvesteringen (ongeveer 0,35 EUR per aandeel). Het beoogde brutodividend voor het boekjaar 2022, betaalbaar in 2023, kan dus worden bevestigd op 6,20 EUR per aandeel. Deze prognoses worden verstrekt onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden die hierna worden beschreven (zie sectie 14).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

2. Geconsolideerde kerncijfers

2.1. Algemene gegevens

(x 1.000.000 EUR)	31.03.2022	31.12.2021
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	5.889	5.710
(x 1.000 EUR)	31.03.2022	31.03.2021
Vastgoedresultaat	76.508	68.610
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	59.718	53.932
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	50.709	45.628
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	74.893	12.425
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	41.403	-12.974
Nettoresultaat – aandeel groep	167.004	45.079
Operationele marge*	81,9%	83,1%
	31.03.2022	31.12.2021
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* ¹	0,96%	0,95%
Gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten ² (in jaren)	13	12
Bezettingsgraad ³	97,9%	98,1%
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁴	5,6%	5,6%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁵	5,2%	5,3%
Schuldgraad ⁶	44,2%	44,2%
Gemiddelde rentevoet* ⁷	1,2%	1,1%
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	5	5

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

¹ Gemiddelde waarde van de portefeuille, vermeerderd met de waarde van de afgestane vorderingen op gebouwen waarvan de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar altijd door de groep worden gedragen middels verzekeringspremies in totale waarborg.
² Tot aan de eerste opzegmogelijkheid 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 investeringswaarde van de portefeuille (inclusief transactiekosten), exclusief projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop.
⁶ Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving (Financiële en andere schulden / Totaal van de activa).
⁷ Bankmarges inbegrepen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

2.2. Gegevens per aandeel – aandeel groep

(in EUR)	31.03.2022	31.03.2021
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel*	1,60	1,67
Resultaat op de financiële instrumenten – aandeel groep – per aandeel*	2,37	0,45
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep – per aandeel	1,31	-0,47
Nettoresultaat – aandeel groep – per aandeel	5,28	1,65

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	31.03.2022	31.12.2021
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2020*	107,43	102,13
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2020*	114,20	108,57

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	31.03.2022	31.12.2021
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2020	105,56	101,51
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2020	112,22	107,84

De in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) en 16.925 eigen aandelen van het stock option plan werden opgenomen in de berekening van het verwaterd netto-actief per aandeel op 31.03.2022 aangezien ze een verwaterend effect hebben.

De in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA), en 16.925 eigen aandelen van het stock option plan werden opgenomen in de berekening van het verwaterd netto-actief per aandeel op 31.12.2021 aangezien ze een verwaterend effect 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 29.04.2022, 17:40 CET

2.3. Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel¹

(in EUR per aandeel)	31.03.2022	31.03.2021
EPRA resultaat*	1,60	1,67
EPRA verwaterd resultaat*	1,60	1,66
(in EUR per aandeel)	31.03.2022	31.12.2021
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	117,36	114,82
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	108,63	106,35
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	111,34	103,49
	31.03.2022	31.12.2021
EPRA netto-initieel rendement (NIR)*	5,2%	5,2%
EPRA aangepast NIR*	5,2%	5,2%
EPRA huurleegstand*	2,2%	1,9%
EPRA kostratio (inclusief rechtstreekse kosten van de leegstand)*	21,6%	21,7%
EPRA kostratio (exclusief rechtstreekse kosten van de leegstand)*	19,0%	19,3%

De in 2011 uitgegeven OTA werden op 31.03.2022 en 31.12.2021 niet opgenomen in de berekening van EPRA verwaterd resultaat, EPRA NRV, EPRA NTA en EPRA NDV, concepten bepaald door de EPRA Best Practice Recommendations.

3. Evolutie van de geconsolideerde portefeuille

Sector	Investerings tijdens het eerste kwartaal van 2022	Desinvesteringen tijdens het eerste kwartaal van 2022	Reële waarde op 31.03.2022	Referentie
Zorgvastgoed	134 miljoen EUR ²	1 miljoen EUR	4,0 miljard EUR	4.1 tot 4.9
Distributienetten	1 miljoen EUR	17 miljoen EUR	0,5 miljard EUR	4.10
Kantoren	2 miljoen EUR	-	1,4 miljard EUR	4.11
TOTAAL	136 miljoen EUR	18 miljoen EUR	5,9 miljard EUR	/

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

² Waarvan 144 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen, 2 miljoen EUR in geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen) en een variatie van -11 miljoen EUR in financiële vaste activa (deze variatie komt overeen met in 2021 betaalde voorschotten die toen onder de financiële vaste activa waren opgenomen en die in 2022, na de oplevering van het desbetreffende gebouw, naar vastgoedbeleggingen waren overgeboekt).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

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

Sector / Subsector	Aantal bedden (afgerond)	Reële waarde (%)
Zorgvastgoed		67%
Zorgcentra - Cure ¹	2.600	8%
Eerstelijnszorg ²	-	2%
Zorgcentra - Care ³	24.000	56%
Overige ⁴	-	2%
Vastgoed van distributienetten	-	9%
Pubstone	-	7%
Cofinimur I	-	1%
Overige - België	-	1%
Kantoren	-	24%
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	57%
Frankrijk	9%
Nederland	10%
Duitsland	12%
Spanje	5%
Finland	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.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

4. Voornaamste gebeurtenissen tijdens het eerste kwartaal van 2022

4.1. Zorgvastgoed in België

- **Investerings tijdens het eerste kwartaal van 2022: 2 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 31.03.2022: 1.616 miljoen EUR (88 operationele sites)**

In België bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 1,6 miljard EUR, en 21 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen. Tijdens het eerste kwartaal van 2022, heeft Cofinimmo 2 miljoen EUR geïnvesteerd in vastgoedbeleggingen, voornamelijk het kader van projectontwikkelingen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Overdracht van een erfpacht**

Begin 2022 werd de erfpacht van de Sebrechts-site (in Brussel) door de Armonea groep overgedragen aan Fedasil (federaal agentschap voor de opvang van asielzoekers). Alle bepalingen van de erfpacht blijven gehandhaafd. De resterende looptijd bedraagt 11 jaar.

4.2. Zorgvastgoed in Frankrijk

- **Investerings tijdens het eerste kwartaal van 2022: 33 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het eerste kwartaal van 2022: 1 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 31.03.2022: 486 miljoen EUR (53 operationele sites)**

In Frankrijk bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 486 miljoen EUR, vorderingen van financiële leasing voor 21 miljoen EUR en 51 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen. Tijdens het eerste kwartaal van 2022, investeerde Cofinimmo 33 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en desinvesteerde ze voor 1 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Normandië**



Op 21.02.2022 verwierf Cofinimmo via haar Frans succursaal een woonzorgcentrum in Normandië. Dit is de tweede fase van de op 01.02.2021 aangekondigde verwerving van zorgvastgoed-sites in Normandië. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 27 miljoen EUR.

Het woonzorgcentrum¹ is gelegen in Le Havre, in het departement Seine-Maritime, in Normandië. Deze regio in het noordwesten van Frankrijk telt ongeveer 3,5 miljoen inwoners.

¹ In Frankrijk algemeen bekend als EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

De site werd in 2010 gebouwd en is momenteel operationeel. In totaal heeft het 104 vaste plaatsen, waarvan 45 gereserveerd zijn voor personen die lijden aan de ziekte van Alzheimer, zeven tijdelijke woonplaatsen evenals 15 plaatsen in dagverblijf, die ook voor dit soort patiënten gereserveerd zijn, verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 6.300 m². De site ligt in een dichtbevolkte stadszone met verschillende woonwijken. Het is gemakkelijk bereikbaar dankzij goede wegverbindingen en het openbaar vervoer. Daarnaast geniet de site van de onmiddellijke nabijheid van het privéziekenhuis l'Estuaire.

De site is reeds verhuurd aan DomusVi, waarmee Cofinimmo een dubbel netto¹ huurovereenkomst voor een vaste looptijd van 12 jaar heeft gesloten. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden en het brutohuurrendement is conform de huidige marktvoorwaarden.

- **Verkoop van een woonzorgcentrum in Moncontour**

Het woonzorgcentrum² Résidence du Lac in Moncontour, uitgebaat door de Mutualité de la Vienne, werd op 10.03.2022 verkocht voor 1 miljoen EUR, hetgeen conform is met de laatste reële waarde (op 31.12.2021) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo.

4.3. Zorgvastgoed in Nederland

- **Investerings tijdens het eerste kwartaal van 2022: 11 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 31.03.2022: 449 miljoen EUR (47 operationele sites)**

In Nederland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 449 miljoen EUR. Tijdens het eerste kwartaal van 2022 investeerde Cofinimmo er 11 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van een woonzorgsite in Velp**



Op 01.03.2022 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een woonzorgsite in de Nederlandse provincie Gelderland voor ongeveer 8 miljoen EUR.

De woonzorgsite ligt op loopafstand van het centrum van Velp, een gemeente met ongeveer 18.000 inwoners in het groene voorstedelijk gebied van Arnhem. Het geniet een goede multimodale verbinding dankzij een busstation op 150 m en een treinstation op 1 km.

Het complex dateert van 2015 en bestaat uit twee geschakelde woonzorggebouwen, samen goed voor een oppervlakte van ongeveer 2.600 m². Er zijn 48 wooneenheden (34 enkele en 14 dubbele kamers, samen goed voor 62 bedden) aanwezig voor residenten met een psychische en/of somatische beperking. Op de site staat eveneens een afzonderlijk kantoorgebouw met een beveiligde fietsenstalling waar laadpalen voor elektrische

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

² In Frankrijk algemeen bekend als EHPAD (Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

fietsen voorzien zijn. Het complex heeft een energielabel van niveau A+++ voor de woonzorggebouwen en van niveau A voor het kantoorgebouw.

De site is verhuurd aan Stichting Siza, een gerenommeerde zorginstelling, gespecialiseerd in de begeleiding van mensen met een beperking. Er is een dubbel netto¹ huurovereenkomst met een looptijd van 15 jaar ondertekend. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden. Het brutohuurrendement bedraagt ongeveer 5%, rekening houdend met de energieprestatie A+++ van dit zorgcomplex.

4.4. Zorgvastgoed in Duitsland

- **Investeringen tijdens het eerste kwartaal van 2022: 62 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 31.03.2022: 715 miljoen EUR (48 operationele sites)**

In Duitsland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 715 miljoen EUR en 23 miljoen EUR in geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen). Tijdens het eerste kwartaal van 2022 investeerde Cofinimmo er 60 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en 2 miljoen EUR in geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen) in het kader van projectontwikkelingen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van drie woonzorgcentra in Rijnland-Palts**



Op 22.11.2021 sloot Cofinimmo overeenkomsten om, onder bepaalde voorwaarden, drie woonzorgcentra in de deelstaat Rijnland-Palts te verwerven. De investering voor de drie sites samen bedraagt ongeveer 39 miljoen EUR. De drie activa worden momenteel uitgebaat door Alloheim en ORPEA, twee vooraanstaande zorguitbaters in Duitsland.

Twee van de drie woonzorgcentra bevinden zich in het arrondissement Mainz-Bingen dat ongeveer 220.000 inwoners telt. Beide sites liggen tegenover elkaar.

Het derde woonzorgcentrum ligt in Bruchmühlbach-Miesau, in het arrondissement Kaiserslautern dat ongeveer 100.000 inwoners telt.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

Naam van de instelling	Ligging (arrondissement)	Bouwjaar/ laatste renovatiejaar	Oppervlakte (ongeveer)	Aantal bedden
1. Domherrengarten Haus I	Essenheim (Mainz-Bingen)	2007	5.900 m ²	152
2. Domherrengarten Haus II	Essenheim (Mainz-Bingen)	2014	3.400 m ²	60
3. Senioren-Zentrum Bruchmühlbach	Bruchmühlbach-Miesau (Kaiserslautern)	2010	4.700 m ²	90
Totaal			14.000 m²	302

Alle voorwaarden (hoofdzakelijk van administratieve aard) werden ondertussen opgegeven en de verwervingsprijs werd betaald. De huren zijn ingegaan op 01.01.2022.

De twee activa in Essenheim worden uitgebaat door Alloheim Senioren-Residenzen SE. Het derde actief in Bruchmühlbach-Miesau wordt uitgebaat door ORPEA Deutschland. Voor de drie activa is een huurovereenkomst van het type 'Dach & Fach'¹ afgesloten. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten voor deze activa bedraagt 16 jaar. De huurgelden voor de drie activa zullen geïndexeerd worden op basis van de Duitse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement bedraagt bijna 5%.

- **Bouw van een woonzorgcentrum in Leipzig**



Op 11.05.2021 ondertekende Cofinimmo, via een 100% dochtervennootschap, een overeenkomst om, onder bepaalde voorwaarden, een woonzorgcentrum te verwerven in Leipzig, in de deelstaat Saksen, voor ongeveer 19 miljoen EUR. Het woonzorgcentrum is reeds voorverhuurd aan AZURIT Rohr GmbH, dat deel uitmaakt van de AZURIT Groep, één van de belangrijkste uitbaters in Duitsland.

Het woonzorgcentrum bevindt zich in Leipzig.

Met meer dan 600.000 inwoners is Leipzig de op zeven na dichtstbevolkte stad van Duitsland. De site bevindt zich in een woonwijk die verschillende gemeenschapstuinen telt waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Het gebouw bevindt zich ook in de buurt van verschillende bushaltes en een treinstation, waardoor het gemakkelijk bereikbaar is. Het gebouw biedt 132 bedden aan, verspreid over een oppervlakte van bijna 7.200 m².

Dankzij de goede oriëntatie van de compacte nieuwbouw en de buitenzonwering zal het gebouw een minimum aan verwarmings- en koelingsenergie vergen. Het gebruik van natuurlijk licht en ledverlichting zal eveneens bijdragen tot uitstekende energieprestaties. Bovendien zal het gebouw worden aangesloten op een stedelijk warmtenet, waardoor het vrij is van fossiele brandstoffen. Ten slotte zal het gebouw worden uitgerust met fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen om duurzame mobiliteit te bevorderen.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

De voorwaarden werden opgeheven in de loop van het eerste kwartaal van 2022. De verwervingsprijs werd betaald en de huurinkomsten lopen sinds 01.03.2022.

Er werd een 'Dach & Fach'¹ huurovereenkomst gesloten met AZURIT Rohr GmbH voor een vaste looptijd van 25 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Duitse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement bedraagt circa 4,5%.

4.5. Zorgvastgoed in Spanje

- **Investeringen tijdens het eerste kwartaal van 2022: 18 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Spanje op 31.03.2022: 269 miljoen EUR (19 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Spanje in september 2019 en had er op 31.03.2022 een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 269 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen. Daaraan wordt 45 miljoen EUR aan financiële leasings en 2 miljoen aan voorschotten voor financiële vaste activa toegevoegd. Op die datum telde de groep 26 operationele woonzorgcentra (19 in vastgoedbeleggingen met meer dan 3.000 bedden en zeven financiële leasings met 935 bedden), alsook 11 bouwprojecten, één woonzorgcentrum dat heringericht wordt en vijf grondreserves. Op termijn zal dit een gecumuleerde investering vertegenwoordigen van ongeveer 378 miljoen EUR voor ongeveer 5.800 bedden. Tijdens het eerste kwartaal van 2022, investeerde Cofinimmo er 18 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen, rekening houdend met een variatie van -11 miljoen EUR in financiële vaste activa (deze variatie komt overeen met in 2021 betaalde voorschotten die toen onder de financiële vaste activa waren opgenomen en die in 2022, na de oplevering van het desbetreffende gebouw, naar vastgoedbeleggingen waren overgeboekt).

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van een terrein voor de bouw van een woonzorgcentrum in Oviedo (Asturië)**



Op 25.01.2022 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een terrein in de autonome gemeenschap Asturië. Op deze site zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden met een totale oppervlakte van ongeveer 6.500 m² en dat 144 bedden zal aanbieden. Het investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedraagt ongeveer 11 miljoen EUR.

Het nieuwe woonzorgcentrum zal gebouwd worden in Oviedo, de hoofdstad van de autonome gemeenschap Asturië en van de gelijknamige provincie. De stad telt meer dan 220.000 inwoners.

De bouwwerkzaamheden zullen naar verwachting van start gaan in het tweede kwartaal van 2022, in het kader van een turnkey project. De oplevering van het woonzorgcentrum is momenteel gepland voor het vierde kwartaal van 2023, wanneer ook de huurovereenkomst in werking zal treden. De bedragen met betrekking tot de bouwwerkzaamheden zullen worden betaald naargelang van de voortgang van de werf.

De site zal gelegen zijn in een nieuwe gemengde wijk met woondistricten en winkelstraten, op loopafstand van het Camino Mentecerrao park. De locatie zal gemakkelijk bereikbaar zijn dankzij meerdere

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

verbindingswegen, bushaltes en een treinstation in de nabijheid. In de parking van de locatie zullen meerdere laadpalen voor elektrische voertuigen geplaatst worden.

Bij de bouw zal gebruik gemaakt worden van moderne en duurzame materialen en de nieuwste technieken. Telemeters zullen bijdragen tot de vermindering van de energie-intensiteit van het gebouw, waarvoor Cofinimmo een energielabel van niveau A en een BREEAM Excellent-certificering beoogt.

De site is voorverhuurd aan Amavir, één van de belangrijkste zorguitbaters van in Spanje. Er werd een dubbel netto¹ huurovereenkomst met een looptijd van 25 jaar ondertekend. Ze treedt in werking bij de oplevering van het gebouw. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden in functie van de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal overeenstemmen met de actuele marktvoorwaarden.

- Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Sarriguren (Navarra)

De projectontwikkeling in Sarriguren, die in september 2021 werd aangekondigd, werd opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 01.02.2022. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 167 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 8.500 m². Het investeringsbudget voor het terrein en de werken bedroeg 13 miljoen EUR. De dubbel netto¹ huurovereenkomst heeft een looptijd van 25 jaar. Het brutohuurrendement stemt overeen met de actuele marktvoorwaarden. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Spaanse consumentenprijsindex.

- Verwerving van een perceel grond voor de bouw van een woonzorgcentrum in Elche (Valencia)



Op 17.02.2022 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een perceel grond in de autonome gemeenschap Valencia. Op de locatie zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden van ongeveer 6.000 m² en 150 bedden, verdeeld over een gelijkvloers en vier verdiepingen. Het investeringsbudget (perceel grond en werken inbegrepen) bedraagt ongeveer 8 miljoen EUR.

Het complex zal nabij het stadscentrum van Elche en het stadspark El Palmeral liggen. Het zal gemakkelijk bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. Het nieuwe woonzorgcentrum zal mee een antwoord bieden op de toenemende vraag naar zorgvoorziening voor afhankelijke senioren in de provincie Alicante. Het zal bijgevolg een belangrijke rol in de streek spelen.

De bouwwerkzaamheden zijn in maart 2022 van start gegaan in het kader van een turnkey project en de oplevering van het nieuwe woonzorgcentrum is momenteel gepland voor het vierde kwartaal van 2023. De bedragen met betrekking tot de bouwwerkzaamheden zullen worden betaald naargelang van de voortgang van de werf.

Het woonzorgcentrum zal voor meer dan 80% uit individuele kamers bestaan die in co-living-eenheden zullen onderverdeeld worden. Het volledige gebouw werd ontworpen voor het welzijn van de bewoners. Cofinimmo beoogt voor dit gebouw een energieprestatie van niveau A.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

De site is voorverhuurd aan Grupo Casaverde, één van de toonaangevende zorguitbaters in Spanje, gespecialiseerd in neurologische revalidatie en in zorg en welzijn van afhankelijke senioren. Er werd een triple netto¹ huurovereenkomst met een vaste looptijd van 25 jaar afgesloten. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal overeenstemmen met de actuele marktvoorwaarden.

- **Verwerving van een perceel grond voor de bouw van een woonzorgcentrum in Castellón de la Plana (Valencia)**

Op 18.02.2022 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een terrein in de autonome gemeenschap Valencia. Op de site zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden van 5.600 m² en 136 bedden. Het investeringsbudget (terrein en werken samen) bedraagt ongeveer 11 miljoen EUR.

Het is gelegen in Castellón de la Plana, een stad met meer dan 170.000 inwoners in de provincie Castellón, in de autonome gemeenschap Valencia, waar vraag is naar kwalitatief hoogstaand zorgvastgoed.



Gelegen in een woonwijk, dichtbij een ziekenhuis in het stadscentrum, zal het gemakkelijk bereikbaar zijn dankzij meerdere buslijnen en de nabijheid van het treinstation van Castellón de la Plana. De parking zal uitgerust worden met twee laadpalen voor elektrische voertuigen en twee parkeerplaatsen voor gedeelde voertuigen.

Het gebruik van duurzame materialen met een lange levenscyclus en met een hoge thermische prestatie zal de energie-intensiteit van het gebouw verbeteren. Cofinimmo beoogt een energieprestatie van niveau A en een BREEAM Excellent-certificering.

De bouwwerkzaamheden zijn in maart 2022 van start gegaan in het kader van een turnkey project en de oplevering van het nieuwe woonzorgcentrum is momenteel gepland voor het tweede kwartaal van 2024. De bedragen met betrekking tot de bouwwerkzaamheden zullen worden betaald naargelang van de voortgang van de werf.

De site is voorverhuurd aan Solimar, dat deel uitmaakt van Vivalto Group, waarmee Cofinimmo een triple netto¹ huurovereenkomst met een vaste looptijd van 25 jaar afsloot. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal overeenstemmen met de actuele marktvoorwaarden.

- **Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Cartagena (Murcia)**

De derde projectontwikkeling in Cartagena, die in september 2019 werd aangekondigd, werd opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 23.03.2022. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 180 bedden verspreid over een totale oppervlakte van meer dan 7.000 m². Het investeringsbudget voor het terrein en de werken bedroeg 13 miljoen EUR. De dubbel netto² huurovereenkomst heeft een looptijd van 25 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Cofinimmo verkreeg voor deze site een BREEAM Excellent-certificaat, onder meer dankzij de prestaties op het vlak van mobiliteit, energie en milieu.

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

4.6. Zorgvastgoed in Finland

- **Investerings tijdens het eerste kwartaal van 2022: 7 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Finland op 31.03.2022: 75 miljoen EUR (twee operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Finland in november 2020 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 75 miljoen EUR. Tijdens het eerste kwartaal van 2022, heeft Cofinimmo er 7 miljoen EUR geïnvesteerd in projectontwikkelingen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Bouw van een woonzorgcentrum in Vantaa**

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

Ter herinnering: Finland biedt interessante perspectieven voor Cofinimmo, dat wil bijdragen tot het invullen van de zorgbehoeften van de Finse bevolking. Het land telt ongeveer 5,5 miljoen inwoners, waarvan 22% 65-plussers en ongeveer 10% 75-plussers zijn. Het percentage inwoners van 65 jaar en ouder zal tegen 2030 naar verwachting oplopen tot meer dan 26%. Deze demografische situatie zal de behoefte aan hoogwaardige zorgdiensten doen toenemen. Vandaag bieden de zorginstellingen in Finland ongeveer 65.000 bedden. Deze worden beheerd door zorguitbaters uit de publieke sector, liefdadigheidsverenigingen en de privésector, waarbij die laatste ongeveer 50% van de bedden uitbaat. De sector van de woonzorgcentra biedt dus een interessant groeipotentieel op lange termijn, die zullen worden gestimuleerd door de vergrijzing van de bevolking, de veroudering van de vastgoedportefeuille en de privatisering van het zorgvastgoed.



Het woonzorgcentrum in Vantaa zal 68 bedden bieden, verspreid over een oppervlakte van 2.600 m². De bouwwerken gingen van start in het derde kwartaal van 2020 en het complex werd opgeleverd op het einde van het vierde kwartaal van 2021. De huur is ingegaan op 01.01.2022. De energieprestatie van het gebouw zal van niveau B zijn. Het energieverbruik zal worden beperkt dankzij een geothermisch verwarmingssysteem. De site zal ongeveer 50 mensen tewerkstellen.

De zorgsite is reeds voorverhuurd aan Espero Care Oy, een belangrijke zorgverstrekker in Finland. De dubbel netto¹ huurovereenkomst heeft een vaste looptijd van 15 jaar en de huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden in functie van de Finse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal overeenstemmen 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 29.04.2022, 17:40 CET

4.7. Zorgvastgoed in Ierland

- **Zorgvastgoedportefeuille in Ierland op 31.03.2022: 91 miljoen EUR (zeven operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Ierland in januari 2021 en bezit er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 91 miljoen EUR.

4.8. Zorgvastgoed in Italië

- **Zorgvastgoedportefeuille in Italië op 31.03.2022: 191 miljoen EUR (zes operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Italië in mei 2021 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 191 miljoen EUR.

4.9. Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk

- **Zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk op 31.03.2022: 68 miljoen EUR (drie operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in het Verenigd Koninkrijk in juli 2021 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 68 miljoen EUR.

4.10. Vastgoed van distributienetten

- **Investerings tijdens het eerste kwartaal van 2022: 1 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het eerste kwartaal van 2022: 17 miljoen EUR**
- **Vastgoedportefeuille van distributienetten op 31.03.2022: 515 miljoen EUR**

De vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 515 miljoen EUR. Tijdens het eerste kwartaal van 2022 investeerde Cofinimmo 1 miljoen EUR en desinvesteerde voor 17 miljoen EUR.

4.10.1. Pubstone

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

Cofinimmo en AB InBev hebben in het eerste kwartaal van 2022 de laatste hand gelegd aan de amendementen betreffende de Pubstone-portefeuille voor 2021. Deze overeenkomsten hebben slechts een minieme invloed op de vooruitzichten van Cofinimmo voor het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep per aandeel die op 24.02.2022 gepubliceerd werden (zie punt 11.3 van het persbericht van 24.02.2022).

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

In de loop van het eerste kwartaal van 2022 verkocht de Cofinimmo groep vier cafés en restaurants van de Pubstone BE-portefeuille voor een totaalbedrag van ongeveer 1 miljoen EUR, een bedrag hoger dan de reële waarde van de activa op 31.12.2021.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

4.10.2. Cofinimur I

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

Op 01.01.2021 omvatte de vastgoedportefeuille van het distributienet Cofinimur I in Frankrijk 266 sites. Op 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 Cofinimur I.

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

Op 31.12.2021 bedroeg de reële waarde van de 76 reeds verkochte activa 41 miljoen EUR. Op 31.03.2022 bedroeg de reële waarde van de 99 reeds verkochte activa 56 miljoen EUR. De verkoopprijs van de 23 activa (15 miljoen EUR) die in 2022 verkocht werden, is conform de laatste reële waarde bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen vóór het afsluiten van de overeenkomsten.

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 activa reeds verkocht of in verkoop
Situatie op 31.12.2021	10	3	76	41	86
Nettostromen van het 1 ^{ste} kwartaal 2022	-1	0	23	15	22
Totaal op 31.03.2022	9	3	99	56	108

4.10.3. Overige – België

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

4.11. Kantoren

- **Investerings tijdens het eerste kwartaal van 2022: 2 miljoen EUR**
- **Kantorenportefeuille op 31.03.2022: 1.414 miljoen EUR (62 sites)**

De kantorenportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 1,4 miljard EUR. In 2022 investeerde Cofinimmo er 2 miljoen EUR.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Toekomstige verkoop van het kantoorgebouw Everegreen in de gedecentraliseerde zone van Brussel**



Op 25.01.2022 ondertekende Cofinimmo Offices NV, 100% dochtervennootschap van Cofinimmo, een onderhandse overeenkomst met betrekking tot de desinvestering van de volle eigendom (tegen het vierde kwartaal van 2023, bij de afloop van het lopende vruchtgebruik) van het kantoorgebouw Everegreen, gelegen Genèvestraat 12 te 1140 Evere, in de gedecentraliseerde zone van Brussel.

De verkoopprijs bedraagt ongeveer 23 miljoen EUR. Dit bedrag is conform de laatste reële waarde bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo vóór het afsluiten van hogervermelde overeenkomst. De desinvestering van het Everegreengebouw sluit volledig aan bij de strategie van Cofinimmo in de kantorensector.

Het gebouw telt ruim 16.000 m² kantooroppervlakte en meer dan 300 parkeerplaatsen. Het gebouw dateert van begin jaren '90 en is momenteel volledig verhuurd.

Op 31.03.2022 is het bovengenoemde gebouw in de balans opgenomen als een vast actief bestemd voor verkoop. Het effect van deze overdracht op de bezettingsgraad van de kantoren is -0,2% (dit effect is niet merkbaar op de globale bezettingsgraad), aangezien het gebouw voor 100% bezet is.

- **Voltooiing van de renovatie van Kunst 47-49 in het CBD van Brussel**

In het eerste kwartaal van 2022 werd het gebouw Kunst 47-49 overgebracht van projectontwikkelingen naar gebouwen in exploitatie. Het gebouw, waarvan de renovatie onlangs werd voltooid, biedt ongeveer 7.300 m² kantoorruimte. Het investeringsbudget bedroeg ongeveer 7 miljoen EUR. De bezettingsgraad op 31.03.2022 is 37%, dankzij de twee reeds gerealiseerde verhuringen. Het effect van deze overdracht op de bezettingsgraad is -1,1% op het niveau van de kantoren en -0,3% op het globale niveau.

- **Herontwikkeling van het kantoorgebouw Montoyer 10 in het CBD van Brussel**

Dit gebouw van 6.000 m² zal volledig worden heringericht volgens een dynamisch ontwerp, waardoor het gemakkelijk herkenbaar zal zijn. Het architectonische ontwerp zal een betonnen kern en kelder omvatten, terwijl alle andere bovenbouwelementen (vloeren, kolommen, structurele gevelelementen) gemaakt zullen zijn van hout uit duurzame bossen. Het gebruik van hernieuwbare materialen en technologieën past in het kader van een circulaire economie, een kleinere koolstofvoetafdruk en een energielabel op A-niveau. Cofinimmo streeft voor dit gebouw naar een BREEAM Outstanding-certificering.

Het gebouw krijgt een privétuin, een groen dak, toegankelijke terrassen op de zesde en zevende verdieping, drievoudige beglazing, zonnepanelen, ledverlichting en warmtepompen.

De gelijkvloerse en benedenverdieping krijgen volledig beglaasde gevels die zeer veel licht doorlaten, waardoor het gevoel van ruimte verbetert en de interactie tussen de activiteiten in het gebouw en zijn omgeving toeneemt.

Het einde van de werkzaamheden is momenteel gepland voor het vierde kwartaal van 2024 en het investeringsbudget bedraagt ongeveer 17 miljoen EUR.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

- **Renovatie van het kantoorgebouw Stationsstraat 110 – Mechelen in het segment ‘Overige regio’s’**

Dit kantoorgebouw van bijna 15.000 m² zal volledig gerenoveerd en verhuurd worden aan het Vlaams Administratief Centrum in Mechelen (‘VAC Mechelen’). Na de renovatie zal de energie-efficiëntie ruim boven de huidige wettelijke eisen liggen. Vandaar dat Cofinimmo voor dit gebouw naar een BREEAM Excellent-certificering streeft.

Een bijkomend voordeel is de uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer, de fiets, de auto en te voet. Dankzij zijn ligging past het perfect in de nieuwe mobiliteitsplannen van de stad Mechelen.

Nu de vergunningen verkregen zijn, is het einde van de werkzaamheden momenteel gepland voor het vierde kwartaal van 2024 en het investeringsbudget bedraagt ongeveer 27 miljoen EUR.

5. Gebeurtenissen na 31.03.2022

5.1. Zorgvastgoed in Nederland

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in aanbouw in Hoogerheide**

Op 28.04.2022 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een perceel grond waarop momenteel een woonzorgcentrum¹ gebouwd wordt in de Nederlandse provincie Noord-Brabant. Het investeringsbudget (perceel grond en werken samen) bedraagt ongeveer 26 miljoen EUR. De site is reeds voorverhuurd aan zorguitbater Stichting tanteLouise, een toonaangevende zorginstelling in Nederland, gespecialiseerd in ouderenzorg.

Het nieuwe woonzorgcentrum wordt gebouwd in het centrum van Hoogerheide, in de deelgemeente Woensdrecht die 22.000 inwoners telt. Het zal in de nabijheid van winkels, groenzones en woonwijken liggen en een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer (bushalte op 100 m), evenals met de fiets en de wagen genieten. Bovendien zal het beschikken over voldoende parkeergelegenheid (ondergrondse parking met 97 parkeerplaatsen voor wagens en een fietsenstalling voor 35 fietsen, alle voorzien met laadpalen voor elektrische fietsen).

Met een oppervlakte van ongeveer 7.400 m² en 138 bedden zal het nieuwe woonzorgcentrum deels het tekort aan opvangcapaciteit in de regio compenseren. In dit woonzorgcentrum zal eveneens dagopvang voorzien zijn. Moderne en duurzame materialen met een lange levenscyclus en de recentste technieken (geothermie, ruime waterbuffering, zonnepanelen) zullen aangewend worden. Een energielabel van niveau A wordt bijgevolg beoogd voor deze site.

Cofinimmo laat de werkzaamheden uitvoeren in het kader van een turnkey project. Deze zijn begin januari 2022 van start gegaan en de oplevering van de site is momenteel gepland voor Q1 2024.

De bedragen voor de bouwwerken zullen betaald worden naarmate de vordering van de werf. Deze die in 2022 dienen betaald te worden voor dit project zijn niet opgenomen in de investeringsraming voor 2022, zoals gepubliceerd in sectie 11.1 van het persbericht van 24.02.2022.

¹ In Nederland algemeen bekend als verpleeghuis.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

Cofinimmo sloot een dubbel netto¹ huurovereenkomst af met Stichting tanteLouise voor een looptijd van 20 jaar die zal aanvangen bij de voorlopige oplevering van de site. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Nederlandse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement zal circa 5% bedragen.

5.2. Zorgvastgoed in Finland

- Bouw van een nieuw woonzorgcentrum in Raisio (Turku)

Op 11.04.2022 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een vennootschap die momenteel een woonzorgcentrum in Raisio ontwikkelt. Het investeringsbudget (terrein en werken samen) bedraagt ongeveer 15 miljoen EUR. Het actief is reeds voorverhuurd.



Het gebouw is momenteel in aanbouw in Raisio, een stad van ongeveer 25.000 inwoners even ten noorden van Turku. Met een bevolking van ongeveer 200.000 inwoners is Turku de op vijf na grootste stad van Finland.

Het woonzorgcentrum zal 56 intensive care kamers voor bejaarden en 42 appartementen voor licht tot matig zorgbehoevende bewoners tellen. Het zal

bestaan uit twee afzonderlijke vleugels van vijf verdiepingen. Het volledige gebouw zal een totale oppervlakte van ongeveer 5.000 m² hebben en 98 kamers aanbieden.

Het nieuwe woonzorgcentrum zal in een woonwijk liggen naast de plaatselijke school en sportfaciliteiten. Er zal een bushalte zijn tegenover het gebouw. De site ligt op ongeveer 1 km van het centrum van Raisio en op 8 km van het stadscentrum van Turku.

De combinatie van houten en aluminium ramen met drievoudige beglazing en rolgordijnen, thermische isolatie van de buitenmuren en de aansluiting op het stedelijk warmtenet, zullen bijdragen tot het verminderen van de energie-intensiteit van het gebouw, waarvoor een energieprestatie van minstens niveau B wordt beoogd.

De bouwwerken zullen in het tweede kwartaal van 2022 van start gaan in het kader van een turnkey project. De oplevering van het woonzorgcentrum is momenteel gepland voor het derde kwartaal van 2023.

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

De dubbel netto¹ huurovereenkomst die met IkiFit Oy werd afgesloten zal een vaste looptijd van 15 jaar hebben. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden in functie van de Finse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement zal overeenstemmen 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 29.04.2022, 17:40 CET

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

De eerste van de twee in april 2021 aangekondigde projectontwikkelingen in Turku en Ylörjärvi, werd onlangs in Turku opgeleverd en de huurovereenkomst zal ingaan op 01.05.2022. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 43 bedden verspreid over een oppervlakte van ongeveer 2.500 m². Het totale investeringsbudget voor de twee terreinen en de werken samen bedraagt ongeveer 7 miljoen EUR. De dubbel netto¹ huurovereenkomst heeft een vaste looptijd van 15 jaar. Het brutohuurrendement zal overeenstemmen met de actuele marktvoorwaarden. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex.

- **Verwerving van een zorgvastgoedportefeuille in Zuid-Finland**

Op 27.04.2022 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, de vennootschappen die eigenaar zijn van een portefeuille van zes zorgvastgoedactiva in Zuid-Finland. De totale investering bedraagt ongeveer 21 miljoen EUR. Alle activa zijn operationeel en volledig verhuurd.

De zes activa liggen alle op minder dan twee uur rijden van de hoofdstedelijke regio. Ze liggen allemaal in wijken die beschikken over een goede bereikbaarheid met het openbaar en particulier vervoer en de nabijheid van alle noodzakelijke dagelijkse voorzieningen en diensten.

Deze portefeuille bestaat uit:

- twee woonzorgcentra, in Tervakoski en Lahti, voor ouderen met verhoogde zorgbehoeften (38% van de totale huren);
- twee centra gewijd aan kinderbescherming in Askola en Iitti (28% van de totale huren);
- één centrum met assistentie-woningen voor patiënten met een mentale beperking in Sipoo (23% van de totale huren) en;
- één kinderdagverblijf in Lempäälä (11% van de totale huren).

Alle sites werden tussen 2019 en 2021 gebouwd en zijn voorzien van moderne zorgfaciliteiten, ontworpen voor de doeleinden van de huurders. De portefeuille biedt in totaal 97 bedden en plaatsen voor bejaarden en personen met een mentale beperking, alsook 66 plaatsen in kinderopvang, verspreid over een totale oppervlakte van meer dan 5.000 m².

De combinatie van houten aluminium ramen met driedubbele beglazing, thermische isolatie van de buitenmuren en de aansluiting op een stedelijk warmtenet – met uitzondering van één gebouw dat gebruik maakt van centrale verwarming op basis van houtpellets als groenere energiebron – helpt de energie-intensiteit van de gebouwen, die alle een energieprestatie van B-niveau hebben, te verminderen.

Het investeringsbedrag kan worden toegewezen aan de hypothetische investeringsenveloppe die opgenomen is in de investeringsraming voor 2022, zoals gepubliceerd in punt 11.1 van het persbericht van 24.02.2022.

Voor alle activa zijn dubbel netto¹ huurovereenkomsten gesloten met gevestigde Finse uitbaters. De gemiddelde gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomst van de portefeuille is langer dan 14 jaar. De huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd volgens de Finse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement is in overeenstemming 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 29.04.2022, 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

De Cofinimmo groep beschikt op 31.03.2022 over een gediversifieerde klantenbasis (meer dan 340 huurders of uitbaters), waarvan meer dan 60 uitbater-huurders-groepen in zorgvastgoed.

Huurders	Contractuele huren	Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (in jaren)
Korian	15%	8
AB InBev	9%	14
Colisée	8%	16
Overheidssector	8%	6
ORPEA	6% ²	14
Top 5 van de huurders	46%	11
DomusVi	4%	16
Care-Ion	3%	25
Stella Vitalis	3%	26
Aspria	2%	25
Orelia	1%	25
Top 10 van de huurders	61%	14
Top 20 van de huurders	71%	14
Overige huurders	29%	9
TOTAAL	100%	13

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

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

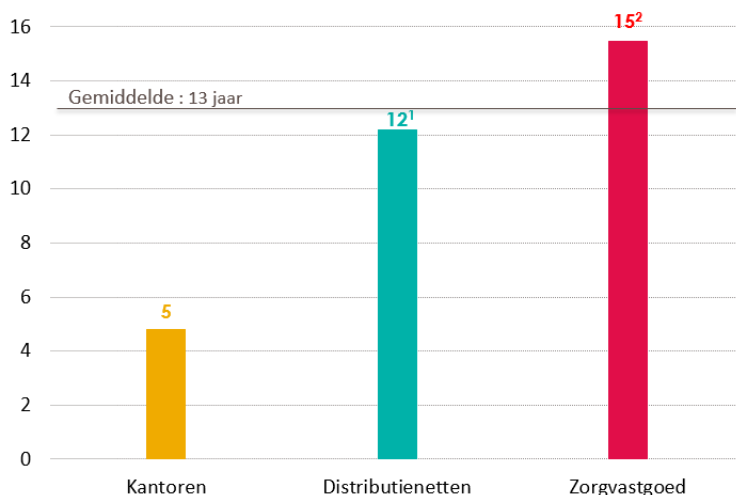
² Waarvan 1,5% in Frankrijk.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 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 15 jaar voor de zorgvastgoedportefeuille, zoals weergegeven in onderstaande grafiek:



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

6.4. Looptijd van de portefeuille

Huurovereenkomsten > 9 jaar	64,0%
Zorgvastgoed	49,8%
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	9,4%
Kantoren - overheidssector	3,2%
Kantoren - privésector	1,5%
Huurovereenkomsten 6-9 jaar	9,6%
Zorgvastgoed	5,8%
Kantoren	3,1%
Vastgoed van distributienetten - Overige - België	0,4%
Vastgoed van distributienetten - Cofinimur I	0,3%
Huurovereenkomsten < 6 jaar	26,4%
Kantoren	16,4%
Zorgvastgoed	9,0%
Vastgoed van distributienetten - Cofinimur I	1,0%

In totaal werden 64% van de huurovereenkomsten afgesloten op lange termijn (meer dan negen jaar).

¹ De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten in jaren per subsegment van de distributienetten is de volgende: Pubstone (14), Overige - België (8 - zie sectie 4.10.3) en Cofinimur I (3).

² Voor de sector 'Zorgvastgoed' is de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten in jaren per land de volgende: België (18), Frankrijk (3), Nederland (10), Duitsland (21), Spanje (22), Finland (18), Ierland (14), Italië (8) en het Verenigd Koninkrijk (34).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

6.5. Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

	Brutohuur- inkomsten op 31.03.2022 (x 1.000.000 EUR)	Brutohuur- inkomsten op 31.03.2021 (x 1.000.000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille*
Zorgvastgoed	50,7	41,9	+21,0%	+1,0%
Kantoren	18,5	19,5	-5,3%	+3,2%
Vastgoed van distributienetten	8,9	9,3	-4,0%	+1,8%
TOTALE PORTEFEUILLE	78,1	70,7	+10,4%	+1,7%

De variatie in de brutohuurinkomsten van het ene tot het andere jaar bedroeg 10,4% 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 (+1,7%) tussen de eerste drie maanden van 2021 en de eerste drie maanden van 2022: het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+1,0%), de heronderhandelingen (+0,1%) en de indexering (+1,8%) compenseerden ruimschoots de negatieve impact van vertrekken (-1,3%). De heronderhandelingen omvatten het effect van de verlenging van het vruchtgebruik van het door de Europese Commissie gebruikte kantoorgebouw Wet 56, waarvoor de in 2008 gedane overdracht van vorderingen in de loop van het kwartaal afliep.

7. Beheer van de financiële middelen

7.1. Financieringsoperaties sinds 01.01.2022

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

7.1.1. Uitgifte van een nieuwe duurzame obligatie begin 2022

Op 17.01.2022 gaf Cofinimmo een tweede publieke duurzame benchmarkobligatie van 500 miljoen EUR uit, met betaling van een coupon van 1% per jaar en een vervaldatum op 24.01.2028. De aldus opgehaalde fondsen zullen aangewend worden om activa te (her)financieren overeenkomstig het duurzame financieringskader van Cofinimmo van mei 2020. De geselecteerde activa en andere aspecten van duurzame financiering die door de groep worden bepaald zijn in het universeel registratiedocument 2021 in detail beschreven. De nieuwe uitgifte is genoteerd op Euronext Growth Brussels. De afwikkeling en toelating tot verhandeling van de obligaties vonden plaats op 24.01.2022.

7.1.2. Overige financieringsverrichtingen sinds 01.01.2022

- 10.01.2022: Verlenging van een kredietlijn van 25 miljoen EUR met één jaar om de vervaldatum naar 2026 te verschuiven;
- 11.02.2022: Verlenging van een kredietlijn van 100 miljoen EUR met één jaar om de vervaldatum naar 2027 te verschuiven.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

7.2. Beschikbare middelen

Op 31.03.2022 bedroegen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.283 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier beschikte Cofinimmo op deze datum over 581 miljoen EUR extra middelen om haar activiteit te financieren.

7.3. Geconsolideerde schuldgraad

Op 31.03.2022 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldgraden na. Haar gereglementeerde schuldgraad (berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving als: Financiële en andere schulden / Totaal van de activa) bereikt 44,2% (stabiel ten opzichte van 31.12.2021). Ter herinnering: het wettelijk toegestane plafond voor GVV's bedraagt 65%.

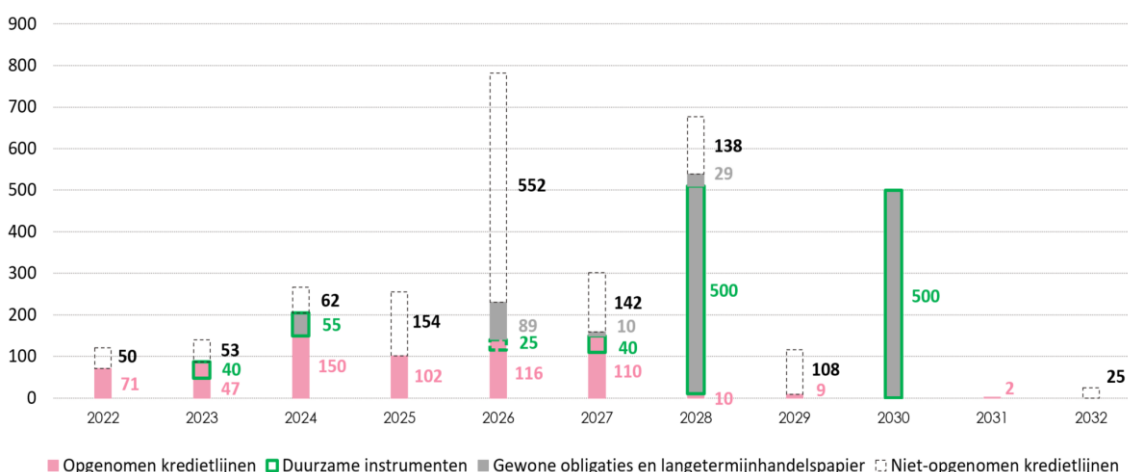
Wanneer de kredietovereenkomsten die Cofinimmo geniet, verwijzen naar een schuldlimiet, verwijzen ze naar de reglementaire graad en begrenzen ze die op 60%.

7.4. Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële verbintenissen bleef stabiel op vijf jaar tussen 31.12.2021 en op 31.03.2022. 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 3.212 miljoen EUR bedraagt op 31.03.2022, vervallen op gespreide wijze tot 2032.

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



7.5. Gemiddelde rentevoet en renteaafdekking

De gemiddelde rentevoet, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,2% voor het eerste kwartaal van het boekjaar 2022, een stijging ten opzichte van het volledige boekjaar 2021 (1,1%).

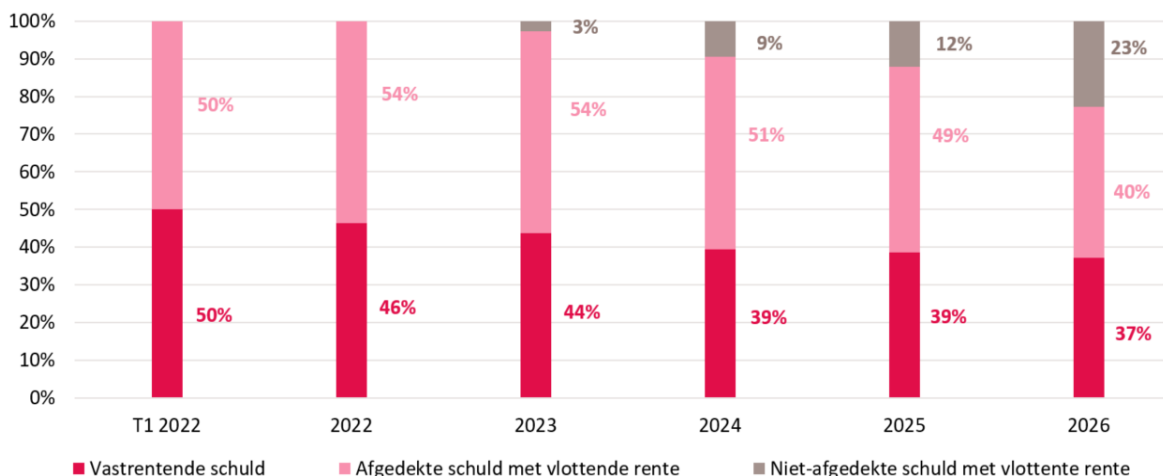
Cofinimmo dekt haar schuld gedeeltelijk af met vlottende rente door middel van interestswaps (IRS) en caps. De groep voert een beleid gericht op het veiligstellen van de rentetarieven over een periode van ten minste

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

drie jaar voor een percentage van 50% tot 100% van de geraamde schuldenlast. Binnen deze context gaat de groep uit van een globale aanpak (macrodekking). Bijgevolg dekt het elk van de talrijke kredietlijnen met vlottende rente niet individueel af.

Op 31.03.2022, wordt de verdeling van de geraamde vastrentende schuld, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente in de grafiek hieronder weergegeven.



Op 31.03.2022, is het geanticipeerde renterisico voor ongeveer 90% (of meer) afgedekt tot eind 2025. Het resultaat van Cofinimmo blijft niettemin gevoelig voor renteschommelingen.

7.6. Financiële rating

Sinds 2001 krijgt Cofinimmo een financiële rating op lange en korte termijn van het ratingagentschap Standard & Poor's. Op 25.03.2022 bevestigde Standard & Poor's de rating van de Cofinimmo groep: BBB voor de lange termijn (stabiel perspectief) en A-2 voor de korte termijn.

7.7. Vervreemding van eigen aandelen

Overeenkomstig artikel 8:6 van het koninklijk besluit van 29.04.2019 tot uitvoering van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen, verklaart Cofinimmo dat zij buiten beurs (OTC) Cofinimmo-aandelen heeft vervreemd met het oog op het leveren van die aandelen aan de leden van het uitvoerend comité. Deze operatie maakt deel uit van de variabele remuneratie op lange termijn (LTI-plan) die door de gewone algemene vergadering van 13.05.2020 als onderdeel van het remuneratiebeleid werd goedgekeurd. De desbetreffende aandelen zullen tijdens de volgende drie jaar onbeschikbaar zijn voor de verwervers.

Overzicht van de uitgevoerde transacties in het kader van de variabele remuneratie op lange termijn (LTI-plan):

Datum van de transactiedatum	LTI-plan	Aantal aandelen	Uitoefenprijs (EUR)
10.03.2022	LTI plan – boekjaar 2021	3.848	99,11

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

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

	31.03.2022	31.03.2021
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	76.330	69.209
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	2.914	1.815
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-2.054	-1.556
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-617	-611
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	-65	-248
Vastgoedresultaat	76.508	68.610
Technische kosten	-714	-841
Commerciële kosten	-926	-535
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2.270	-2.176
Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten	72.598	65.059
Algemene kosten van de vennootschap	-12.880	-11.126
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	59.718	53.932
Financiële inkomsten	2.717	2.286
Netto-interestkosten	-7.932	-6.443
Andere financiële kosten	-330	-202
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	684	637
Belastingen	-3.295	-3.236
Nettoresultaat van de kernactiviteiten*	51.562	46.975
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	-853	-1.347
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep	50.709	45.628
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	74.865	12.415
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*	74.865	12.415
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	28	11
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	74.893	12.425
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	459	545
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	47.335	-7.158
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	179	-2.289
Ander resultaat op de portefeuille	-6.700	-5.149
Resultaat op de portefeuille*	41.272	-14.051
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	130	1.078
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	41.403	-12.974
Nettoresultaat	167.699	45.338
Minderheidsbelangen	-695	-259
Nettoresultaat – aandeel groep	167.004	45.079

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

AANTAL AANDELEN	31.03.2022	31.03.2021
Aantal uitgegeven aandelen	31.695.481	28.549.520
Aantal aandelen in omloop (exclusief eigen aandelen)	31.662.206	28.504.736
Totaal aantal aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	31.659.256	27.397.079

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema

De huurgelden (brutohuurinkomsten) bedragen 78 miljoen EUR. Vergeleken met 71 miljoen EUR op 31.03.2021, is dit een stijging met 10,4%, dankzij de gerealiseerde verwervingen tussen beide data. Bij ongewijzigde samenstelling* zijn de brutohuurinkomsten gestegen met 1,7% tussen 31.03.2021 en 31.03.2022 (zie sectie 6.5). De huurinkomsten (na huurkortingen, huurvoordelen en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten – zie het detail van de berekening van de alternatieve prestatie-maatstaven) bedragen 76 miljoen EUR, in vergelijking met 69 miljoen EUR op 31.03.2021. Dit is een stijging van 10,3% ten opzichte van 2021. Na het in rekening brengen van de waardeverminderingen op vorderingen, bedragen de huurinkomsten, min de aan de verhuur verbonden kosten, 76 miljoen EUR in vergelijking met 69 miljoen EUR op 31.03.2021. Dit is een stijging met 10,3%, in overeenstemming met de in februari jl. aangegeven prognoses¹.

De terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren zijn in overeenstemming met de prognoses. Omdat bepaalde contracten voor de overdracht van vorderingen in 2022 vervallen (waaronder die van het kantoorgebouw Wet 56, zie punt 6.5), zullen zij niet-lineair in de resultatenrekening van het boekjaar worden opgenomen: 2,9 miljoen EUR in het eerste kwartaal zal gevolgd worden door 1,4 miljoen EUR in het tweede kwartaal, 0,9 miljoen EUR in het derde kwartaal en ten slotte 0,9 miljoen EUR in het vierde kwartaal.

Op het vlak van rechtstreekse operationele kosten, zijn de variaties tussen 31.03.2021 en 31.03.2022 in lijn met de prognoses. De variatie in de algemene kosten in dezelfde periode is eveneens in lijn 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 81,9%.

De financiële inkomsten zijn tussen 31.03.2021 en 31.03.2022 gestegen met name dankzij de inkomsten uit vorderingen van financiële leasing. De netto-interestkosten (8 miljoen EUR) zijn met 1 miljoen EUR gestegen. De gemiddelde rentevoet bedroeg 1,2% tegenover 1,1% op 31.03.2021. Het financieel resultaat stemt overeen met de prognoses.

De belastingen zijn met 3 miljoen EUR gestegen en in overeenstemming met de prognoses.

De dynamiek van de groep op het gebied van investeringen en financiering, gekoppeld aan het efficiënt beheer van de bestaande portefeuille, zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep van 51 miljoen EUR op 31.03.2022, in overeenstemming met de prognoses (in vergelijking met 46 miljoen EUR gerealiseerd op 31.03.2021, hetzij een stijging van 11%), voornamelijk dankzij de effecten op de perimeter door de gerealiseerde verwervingen, die groter zijn dan de effecten van de verkopen. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep per aandeel bedraagt 1,60 EUR (overeenkomstig de vooruitzichten, in vergelijking met 1,67 EUR op 31.03.2021), en houdt rekening van de uitgiftes van aandelen

¹ Dit wil zeggen, de kwartaalvooruitzichten afgeleid van de jaarlijkse vooruitzichten voorgesteld in het universeel registratiedocument 2021, gepubliceerd op 08.04.2022.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

in 2021. Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode steeg van 27.397.079 naar 31.659.256.

In het resultaat op financiële instrumenten bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' 75 miljoen EUR op 31.03.2022, tegenover 12 miljoen EUR op 31.03.2021. Deze variatie kan verklaard worden door de evolutie van de geanticiperde rentevoetcurve tussen beide periodes.

Binnen het resultaat op de portefeuille, blijft het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa stabiel tussen 31.03.2021 en 31.03.2022. De rubriek 'Variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen' is positief op 31.03.2022 (+47 miljoen EUR vergeleken met -7 miljoen EUR op 31.03.2021): de waardevermeerdering van de zorgvastgoedportefeuilles (met name in België) en van de kantoorgebouwen in het Central Business District van Brussel (CBD) (met inbegrip van het positieve effect van de verlenging van het vruchtgebruik van het kantoorgebouw Wet 56, dat door de Europese Commissie wordt gebruikt, zie punt 6.5) hebben de waardevermindering van bepaalde gebouwen en het effect van verwervingen op de perimeter (voornamelijk het verschil tussen de betaalde prijs, inclusief overdrachtsbelasting, en de door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen vastgestelde reële waarde, exclusief overdrachtsbelasting, bij verwervingen tijdens de periode) meer dan gecompenseerd. Zonder het initieel effect van de wijziging in de perimeter, is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen gegroeid (+0,9%) voor de drie eerste maanden van 2022. De rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille', bedraagt -7 miljoen EUR op 31.03.2022 (tegenover -5 miljoen EUR op 31.03.2021) en omvat het effect van de opnemingen in de perimeter en de uitgestelde belastingen¹.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt 167 miljoen EUR (hetzij 5,28 EUR per aandeel) op 31.03.2022, tegenover 45 miljoen EUR (hetzij 1,65 EUR per aandeel) op 31.03.2021. Deze groei is het gevolg van de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep, alsook door de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en afdekkingsinstrumenten – non-cash elementen – tussen het eerste kwartaal van 2021 en het eerste kwartaal van 2022.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

9. Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)

ACTIVA	31.03.2022	31.12.2021
Vaste activa	6.168.007	5.985.532
Goodwill	41.627	41.627
Immateriële vaste activa	2.358	2.487
Vastgoedbeleggingen	5.829.543	5.669.990
Andere materiële vaste activa	2.488	2.019
Financiële vaste activa	56.350	36.145
Vorderingen van financiële leasing	147.619	147.999
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.809	1.687
Uitgestelde belastingen	4.954	3.918
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	81.259	79.661
Vlottende activa	216.892	191.421
Activa bestemd voor verkoop	59.268	39.846
Financiële vlottende activa	240	0
Vorderingen van financiële leasing	3.708	3.667
Handelsvorderingen	37.525	34.835
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	38.341	50.568
Kas en kasequivalenten	29.706	19.857
Overlopende rekeningen	48.104	42.648
TOTAAL ACTIVA	6.384.899	6.176.953
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.03.2022	31.12.2021
Eigen vermogen	3.455.816	3.287.533
<i>Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</i>	3.401.375	3.233.274
Kapitaal	1.698.517	1.698.517
Uitgiftepremies	916.019	916.019
Reserves	619.835	358.402
Nettoresultaat van het boekjaar	167.004	260.337
Minderheidsbelangen	54.441	54.259
Verplichtingen	2.929.082	2.889.420
Langlopende verplichtingen	1.882.809	1.616.425
Voorzieningen	21.769	27.220
Langlopende financiële schulden	1.783.574	1.467.877
Andere langlopende financiële verplichtingen	20.449	66.305
Uitgestelde belastingen	57.017	55.022
Kortlopende verplichtingen	1.046.273	1.272.995
Kortlopende financiële schulden	860.858	1.100.189
Andere kortlopende financiële verplichtingen	2.204	310
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	151.770	148.911
Overlopende rekeningen	31.441	23.585
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.384.899	6.176.953

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De investeringswaarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille¹, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, bedraagt 6.153 miljoen EUR op 31.03.2022, in vergelijking met 5.966 miljoen EUR op 31.12.2021. De reële waarde, opgenomen in de geconsolideerde balans, bij toepassing van de IAS 40-norm, wordt verkregen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 31.03.2022 overschrijdt de reële waarde de kaap van 6 miljard EUR en bereikt 5.889 miljoen EUR, in vergelijking met 5.710 miljoen EUR op 31.12.2021, hetzij een groei van 3% op drie maanden.

Ondanks het optreden van het COVID-19 coronavirus, is de verhouding van de in het eerste kwartaal effectief verschuldigde geïnde huurgelden op 28.04.2022, gelijkaardig aan de verhouding geïnd op 28.04.2021.

De rubriek 'Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures' betreft 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 negen 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 zes dochtervennootschappen.

10. Geconsolideerde portefeuille op 31.03.2022

EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE		
<i>Uittreksel uit de verslagen van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers CBRE en Colliers, op basis van de investeringswaarde</i>		
(x 1.000.000 EUR)	31.03.2022	31.12.2021
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	6.153,2	5.966,0
Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop	-318,4	-302,6
Totaal van de operationele gebouwen	5.834,8	5.663,4
Contractuele huren	318,4	312,6
Brutorendement op de operationele gebouwen	5,5%	5,5%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de waarderingsdatum	325,3	318,6
Brutorendement bij 100% verhuuring van de portefeuille	5,6%	5,6%
Bezettingsgraad van de operationele gebouwen²	97,9%	98,1%

Op 31.03.2022 omvat de rubriek 'Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop' hoofdzakelijk:

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

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

² Berekend op basis van de huurinkomsten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

Geconsolideerde portefeuille op 31.03.2022

Sector	Reële waarde			Nettohuur- resultaat (x 1.000 EUR)	Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten	
	(x 1.000 EUR)	(in %)	Variatie in de periode ¹		(x 1.000 EUR)	(in %)
Zorgvastgoed	3.959.763	67,2%	0,7%	50.303	48.004	66,1%
België	1.616.019	27,4%	0,8%	20.623	20.417	28,1%
Frankrijk	485.760	8,2%	-0,3%	7.087	6.969	9,6%
Nederland	448.710	7,6%	1,0%	6.189	5.491	7,6%
Duitsland	714.950	12,1%	0,6%	9.291	8.482	11,7%
Spanje	268.566	4,6%	0,3%			
Finland	74.800	1,3%	1,1%			
Ierland	91.455	1,6%	2,4%	7.113	6.646	9,2%
Italië	191.290	3,2%	0,9%			
Verenigd Koninkrijk	68.213	1,2%	0,0%			
Kantoren	1.414.025	24,0%	2,1%	20.145	16.374	22,6%
Brussel CBD	832.029	14,1%	3,5%	9.982	8.090	11,1%
Brussel gedecentraliseerd	334.293	5,7%	1,1%	5.788	4.294	5,9%
Brussel periferie	95.008	1,6%	-4,8%	1.823	1.455	2,0%
Antwerpen	33.975	0,6%	3,4%	501	462	0,6%
Overige regio's	118.720	2,0%	0,3%	2.050	2.073	2,9%
Vastgoed van distributienetten	515.023	8,7%	0,0%	8.796	8.219	11,3%
Pubstone - België	291.255	4,9%	0,0%	4.800	4.515	6,2%
Pubstone - Nederland	138.740	2,4%	0,0%	2.498	2.116	2,9%
Cofinimur I	55.085	0,9%	0,0%	1.131	1.024	1,4%
Overige - België	29.943	0,5%	0,2%	367	564	0,8%
TOTALE PORTEFEUILLE	5.888.811	100,0%	0,9%	79.244	72.598	100,0%

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

¹ Exclusief initieel effect van de variatie in de perimeter.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

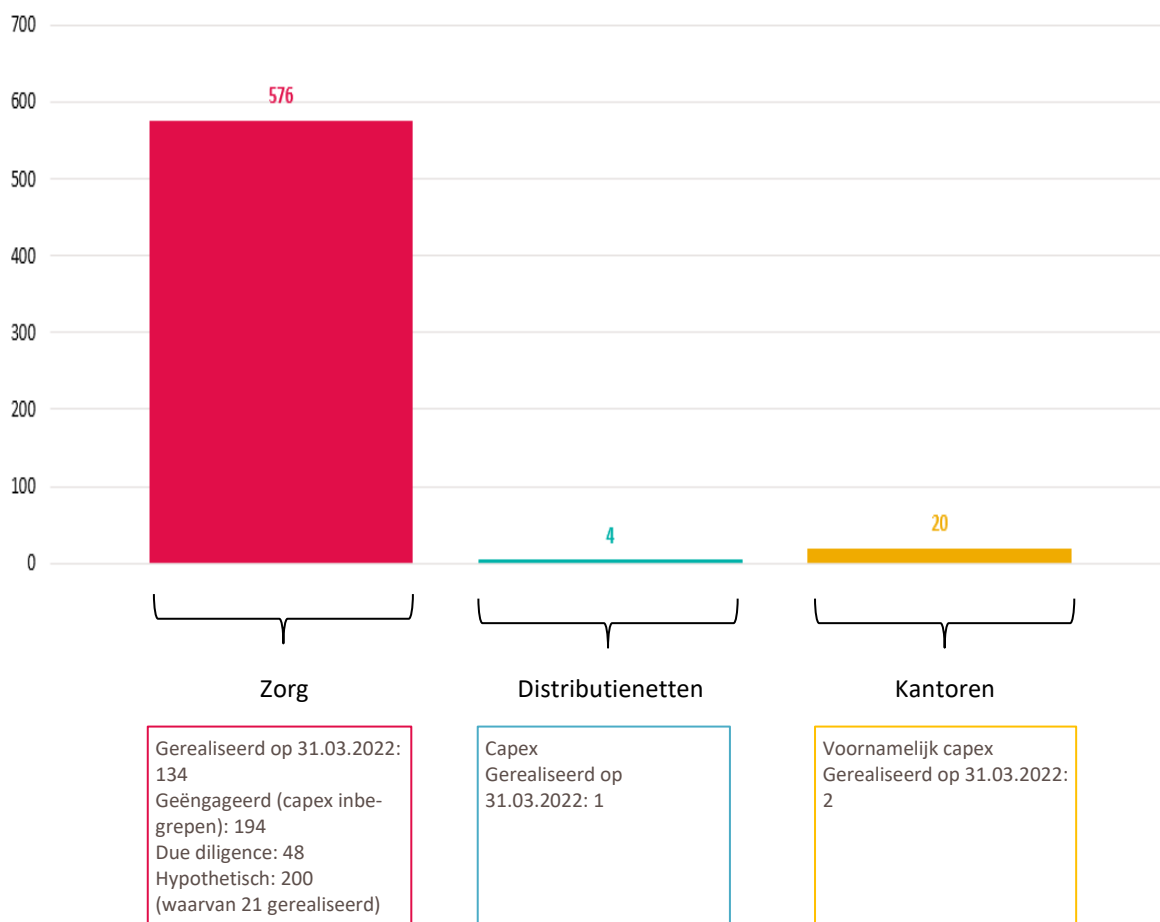
Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

11. Vooruitzichten 2022

11.1. Investerings 2022

Rekening houdend met de stand van zaken van de lopende dossiers, blijft het budget voor de in 2022 geplande investeringen en desinvesteringen, gepubliceerd op 24.02.2022 (en beschreven in het universeel registratiedocument), geldig (onder voorbehoud van de risico's en onzekerheden zoals hierna vermeld in sectie 14). Het gaat om 600 miljoen EUR aan bruto-investeringen en 140 miljoen EUR aan desinvesteringen (hetzij netto-investeringen van 460 miljoen EUR), uitgesplitst zoals in de volgende grafiek:

Inschatting van de investeringen voor het boekjaar 2022 per sector (x 1.000.000 EUR)



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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

Project	Type (van de werken)	Aantal bedden	Opper- vlakke (in m ²)	Voor- ziene datum	Totaal inves- teringen	Totaal inves- teringen op 31.03.2022	Totaal inves- teringen vóór 31.12.2022	Totaal inves- teringen na 2022
		(na werken)	(x 1.000.000 EUR)					
Lopende projectontwikkelingen								
Zorgvastgoed								
België								
Genepiën	Bouw van een woonzorgcentrum	112	6.000	T3 2023	19	10	6	3
Juprelle	Bouw van een woonzorgcentrum	119	7.000	T3 2023	19	8	6	5
Oudenburg	Bouw van een woonzorgcentrum	68	4.500	T3 2023	11	4	2	5
Frankrijk								
Villers-sur-Mer	Bouw van een woonzorgcentrum	84	4.800	T4 2022	14	11	3	0
Fontainebleau	Herontwikkeling van een woonzorgcentrum	100 ¹	6.500	T3 2023	17	9	6	2
Revin	Bouw van een nieuwe nazorg- en revalidatiekliniek	91 ²	5.600	T4 2022	17	12	5	0
Nederland								
Rotterdam – Fundis	Afbraak/wederopbouw van een woonzorgcentrum en renovatie van een revalidatiecentrum	135	11.000	T2 2022	25	23	1	0
Hilversum	Bouw van een zorgkliniek		7.000	2023	30	19	9	2
Spanje								
Castellón (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	100	4.000	T3 2022	8	8	0	0
Lleida (Catalonië)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.000	T2 2022	14	14	0	0
Tarragona (Catalonië)	Bouw van een woonzorgcentrum	170	6.800	T4 2022	15	13	2	0
El Puerto de Santa María (Andalusië)	Herinrichting van een woonzorgcentrum	180	9.800	T2 2022	10	9	1	0
Palma de Mallorca (Balearen)	Bouw van een woonzorgcentrum	157	7.000	T2 2023	14	8	1	6
Alicante (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	7.300	T1 2024	13	5	2	6
Oviedo (Asturië)	Bouw van een woonzorgcentrum	144	6.500	T4 2023	11	4	4	3
Elche (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.000	T4 2023	8	2	5	1
Castellón de la Plana (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	136	5.600	T2 2024	11	4	4	3

¹ Komt overeen met 90 bedden en 10 plaatsen in dagopvang.

² Komt overeen met 81 bedden en 10 plaatsen in dagopvang.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

Project	Type (van de werken)	Aantal bedden	Oppervlakte (in m ²)	Voorziene datum	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 31.03.2022	Totaal investeringen in 2022	Totaal investeringen na 2022
		(na werken)			(x 1.000.000 EUR)			
Finland								
Turku ¹	Bouw van een woonzorgcentrum	43	2.500	T2 2022	12	11	1	0
Ylöjärvi	Bouw van een woonzorgcentrum	35	1.500	T3 2022				
Turku	Bouw van een woonzorgcentrum	68	3.700	T3 2022	15	7	8	0
Helsinki	Bouw van een woonzorgcentrum	83	3.900	T1 2023	19	10	7	2
Rovaniemi	Bouw van een woonzorgcentrum	57	2.700	T3 2022	8	5	3	0
Kuopio	Bouw van een woonzorgcentrum	75	4.200	T2 2023	17	7	7	3
Kantoren								
België								
Montoyer 10 (Brussel)	Herontwikkeling		6.000	T1 2024	17	0	6	11
Stationsstraat 110 (Mechelen)	Renovatie		15.000	T4 2024	27	0	3	24
Subtotaal vastgoedbeleggingen					370	204	91	76
Zorgvastgoed								
België								
Leuven ²	Bouw van een uitbreiding grenzend aan een bestaand woonzorgcentrum met een gebouw met assistentiewoningen	90	6.500	T2 2022	15	0	15	0
Duitsland								
Noordrijn-Westfalen	Ontwikkeling van 9 milieuvriendelijke zorgcampussen	1.200	100.000	2022-2023	270	23	54	193
Spanje								
Vallecas (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	138	5.900	T2 2022	21	4	16	1
Vicálvaro (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	132	5.500	T1 2023				
Jaén (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	160	6.700	T1 2024	9	1	4	4
Totaal vastgoedbeleggingen, financiële vaste activa, vorderingen financiële leasing en geassocieerde vennootschappen					685	232	180	273

¹ Project opgeleverd na 31.03.2022 (zie sectie 5.3).

² In principe opgenomen in de rekeningen van Cofinimmo als financiële leasing (zie sectie 4.1).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

11.2. Nettoresultaat van de kernactiviteiten en dividend per aandeel

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hierboven uiteengezette hypothesen (bruto-investeringen van 600 miljoen EUR of 460 miljoen EUR netto in 2022), en met name de in 2021 uitgevoerde en in 2022 gebudgetteerde verkopen, bevestigt Cofinimmo, indien er zich geen belangrijke onvoorziene gebeurtenissen zouden voordoen, haar prognose van een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep van 6,90 EUR per aandeel voor boekjaar 2022, rekening houdend met de verwaterende effecten prorata temporis van de kapitaalverhogingen van 2021 (ongeveer 0,50 EUR per aandeel) en de in 2021 gerealiseerde en in 2022 gebudgetteerde desinvesteringen (ongeveer 0,35 EUR per aandeel). Het beoogde brutodividend voor het boekjaar 2022, betaalbaar in 2023, kan dus worden bevestigd op 6,20 EUR per aandeel.

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

- In januari 2022 verkregen twee activa, die deel uitmaken van de zorgvastgoedportefeuille in België, een BREEAM In-Use Very Good-certificaat en één gebouw, dat deel uitmaakt van de zorgvastgoedportefeuille in Spanje, verkreeg een BREEAM In-Use Excellent-certificaat. Volgens het BREEAM-platform (op datum van 17.01.2022) zijn slechts 21 activa van de zorgvastgoedsector in alle geografische zones (inclusief de Verenigde Staten) BREEAM In-Use gecertificeerd. In de kantorensector werd het BREEAM-In-Use Good-certificaat voor Park Hill 20 eveneens vernieuwd. Tot nu toe verkregen negen sites van Cofinimmo een BREEAM of HQE Good tot Excellent certificaat en zeven sites een BREEAM In-Use Good tot Very good certificaat. Het aantal gebouwen dat ooit een BREEAM- (of soortgelijk) certificaat heeft verkregen is 31;
- Op 18.01.2022 werd Cofinimmo bekroond met de Sustainable Growth Award 2021, toegekend door Euronext. Deze onderscheiding, uitsluitend gebaseerd op meetbare cijfers, bekroont de op Euronext Brussels genoteerde vennootschappen die in het afgelopen decennium de sterkste duurzame groei vertoonden. Deze eerste plaats benadrukt de engagementen van de groep inzake ESG. Ter herinnering: vorig jaar eindigde Cofinimmo op een mooie derde plaats;
- Op 20.01.2022 publiceerde European Women on Boards (EWOB) haar genderdiversiteitsindex (Gender Diversity Index - GDI) voor het jaar 2021. Deze index interesseert zich voor het percentage vrouwen die werken op directieniveau en op het niveau van de raad van bestuur van Europese bedrijven. Ondanks een lichte achteruitgang van 0,81 naar 0,75 blijft Cofinimmo nog altijd ruim boven het wereldgemiddelde (0,59) geklasseerd. Dit resultaat levert haar een derde plaats op in het Belgische klassement;
- Op 03.03.2022 publiceerde Equileap de nieuwste versie van haar wereldwijde verslag en ranglijst inzake gendergelijkheid (Gender equality global report & ranking). Cofinimmo staat in de Top 500 (op een totaal van 4.000 geëvalueerde ondernemingen). Haar score steeg van 53% in 2020 tot 55% in 2021, een verbetering die te danken is aan de positieve evaluatie van haar systeem van flexibele werktijden.

12.2. Onderzoeken en controles van bepaalde zorguitbaters

Opmerkingen over onderzoeken en controles van bepaalde zorguitbaters zijn te vinden op bladzijde 35 van het universele registratiedocument 2021, dat op 08.04.2022 werd gepubliceerd.

Sindsdien hebben de onderzoeken in woonzorgcentra van een Franse operator die actief is in de ouderenzorg, begin april 2022, geleid tot de publicatie van een gedetailleerd verslag door de bevoegde autoriteiten. Bovendien heeft de betrokken operator op 26.04.2022 de voorlopige bevindingen van de in zijn opdracht uitgevoerde externe evaluatie ter beschikking gesteld. Als gevolg van deze publicaties verwacht Cofinimmo

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

dat passende en evenwichtige maatregelen zullen worden genomen, zowel door de betrokken uitbater als door de overheidsinstanties. Cofinimmo vertrouwt erop dat deze maatregelen, eenmaal ingevoerd, zullen de levenskwaliteit binnen de zorginstellingen zal versterken, in het belang van de betrokken residenten en hun families, maar ook van de ganse sector die instaat voor de verzorging en omkadering van bejaarden.

13. Corporate Governance

13.1. Algemene vergadering

De gewone algemene vergadering zal op 11.05.2022 gehouden worden. De agenda's en details van de deelname werden op 08.04.2022 bekendgemaakt.

13.2. 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%

14. Belangrijkste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur is van mening dat de belangrijkste risicofactoren die vermeld staan op bladzijden 2 tot 7 van het universeel registratiedocument 2021, gepubliceerd op 08.04.2022, relevant blijven voor het boekjaar 2022.

Anderzijds omvat het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen een verklarende nota met betrekking tot de impact van het coronavirus (COVID-19) en/of de situatie in Oekraïne.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

15. Agenda 2022 van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Gewone en buitengewone algemene vergadering voor 2021	11.05.2022
Uitkering van het dividend voor boekjaar 2021 (aandelen) ¹	
Coupon	Nr. 37
Datum coupononthechting (ex-date) ²	16.05.2022
Registratiedatum (record date) ³	17.05.2022
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 18.05.2022
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30.06.2022	29.07.2022 (vóór beurs)
Kwartaalresultaten: resultaten op 30.09.2022	28.10.2022 (na beurs)
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2022	03.03.2023 (vóór beurs)

¹ Onder voorbehoud van de goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 11.05.2022.

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

Voor alle informatie:

Philippe Etienne

Head of External Communication

Tel.: +32 2 373 60 32

petienne@cofinimmo.be

Lynn Nachtergaele

Head of Investor Relations

Tel.: +32 2 777 14 08

lnachtergaele@cofinimmo.be

Over Cofinimmo:

Al bijna 40 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed. De vennootschap bezit een portefeuille die verspreid is over België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk, met een waarde van ongeveer 5,9 miljard EUR. Met aandacht voor maatschappelijke evoluties, heeft Cofinimmo de missie om hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen ter beschikking te stellen van haar partners-huurders, waar de gebruikers rechtstreeks voordeel uit halen. 'Caring, Living and Working – Together in Real Estate' is de uitdrukking van deze missie. Dankzij haar expertise heeft Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille van ongeveer 4,0 miljard EUR opgebouwd in Europa.

Als onafhankelijke vennootschap die de striktste normen inzake corporate governance en duurzaamheid toepast, biedt Cofinimmo diensten aan haar huurders aan en beheert zij haar portefeuille via een team van ongeveer 150 medewerkers te Brussel, Parijs, Breda, Frankfurt en Madrid.

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

Op 28.04.2022 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo ongeveer 4,1 miljard EUR. De vennootschap past een investeringsbeleid toe dat gericht is op het aanbieden van een maatschappelijk verantwoorde langetermijninvestering met laag risico die een regelmatig, voorspelbaar en groeiend dividend genereert.



www.cofinimmo.com

Volg ons op:



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

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

A. NETTORESULTAAT	31.03.2022	31.03.2021
Huurinkomsten	76.385	69.255
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	2.914	1.815
Met verhuur verbonden kosten	-55	-46
Nettohuurresultaat	79.244	71.025
Recuperatie van vastgoedkosten	92	148
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	26.246	26.911
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	-157	-395
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-28.917	-29.078
Vastgoedresultaat	76.508	68.610
Technische kosten	-714	-841
Commerciële kosten	-926	-535
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-2.270	-2.176
Beheerkosten vastgoed	-9.016	-7.789
Vastgoedkosten	-12.925	-11.340
Operationeel vastgoedresultaat	63.582	57.270
Algemene kosten van de vennootschap	-3.864	-3.338
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	59.718	53.932
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	459	545
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	47.335	-7.158
Ander resultaat op de portefeuille	-6.700	-4.949
Operationeel resultaat	100.812	42.371
Financiële inkomsten	2.717	2.286
Netto-interestkosten	-7.932	-6.443
Andere financiële kosten	-330	-202
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	74.865	12.415
Financieel resultaat	69.319	8.056
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	863	-1.652
Resultaat vóór belastingen	170.994	48.774
Vennootschapsbelasting	-3.295	-3.236
Exit taks	0	-200
Belastingen	-3.295	-3.436
Nettoresultaat	167.699	45.338
Minderheidsbelangen	-695	-259
Nettoresultaat – aandeel groep	167.004	45.079
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	50.709	45.628
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	74.893	12.425
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	41.403	-12.974

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.04.2022, 17:40 CET

B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING	31.03.2022	31.03.2021
Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Impact van de in resultaat gerecycleerde afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is geëindigd	0	0
Converteerbare obligaties	0	-706
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-142	0
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening	-142	-706
Minderheidsbelangen	0	0
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel groep	-142	-706

C. GLOBAAL RESULTAAT	31.03.2022	31.03.2021
Globaal resultaat	167.556	44.632
Minderheidsbelangen	-695	-259
Globaal resultaat – aandeel groep	166.862	44.373