

Kwartaalinformatie

3^{de} kwartaal 2022

Solide resultaten met 5% groei van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep:

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep van Cofinimmo (Euronext Brussels: COFB): 169 miljoen EUR (161 miljoen EUR op 30.09.2021)
- Bevestiging van het geraamde brutodividend voor het boekjaar 2022: 6,20 EUR per aandeel
- Het niveau van de schuldgraad is toereikend voor de financiering van de momenteel voor 2022 geplande investeringen (in de grootteorde van 600 miljoen EUR bruto of 460 miljoen EUR netto)

Investeringen in zorgvastgoed sinds 01.07.2022:

- Investeringen van 135 miljoen EUR in zorgvastgoed in Europa in het 3^{de} kwartaal, wat het totaal over negen maanden op 375 miljoen EUR brengt
- Met 4,2 miljard EUR vertegenwoordigt het zorgvastgoed 69% van de geconsolideerde portefeuille van de groep, die 6,1 miljard EUR bedraagt

Heroriëntering van de kantorenportefeuille conform de strategie:

- Voor 32 miljoen EUR aan verkopen in de gedecentraliseerde zone van Brussel

Gedeeltelijke verkoop van de vastgoedportefeuille van distributienetten:

- Voortzetting van de gedeeltelijke verkoop van de Cofinimur I-portefeuille (voor meer dan 35 miljoen over negen maanden)

ESG:

- EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations voor het 9^{de} jaar op rij
- Vernieuwing van de labels Investors in People Gold, ISS ESG Prime, Moody's ESG Solutions, Solactive EU CSR Index en GRESB Real Estate Assessment
- Cofinimmo is de 2de Belgische onderneming die het Cycle Friendly Employer Gold-label behaalt

Solide operationele prestaties:

- Brutohuurinkomsten gestegen met 8,6% in de eerste negen maanden
- Hoge bezettingsgraad: 98,3% (98,1% op 31.12.2021)
- Bijzonder lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 13 jaar

Doeltreffend beheer van de financiële structuur:

- Renterisico afgedekt tegen bijna 90% (of meer) tot eind 2025
- Gemiddelde rentevoet: 1,2% (1,1% op 31.12.2021)
- Schuldratio: 46,2% (44,2% op 31.12.2021)
- Na de uitgifte in januari 2022 van een tweede duurzame obligatie van 500 miljoen EUR tegen 1% over 6 jaar, vervroegde herfinancieringen en nieuwe bankfinancieringen voor een totaalbedrag van 556 miljoen EUR (tegen margevoorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van de voorgaande jaren)
- 697 miljoen EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen op 30.09.2022, na afdekking van het uitgegeven handelspapier

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo: *"In deze periode van turbulentie en onzekerheid waarmee we allemaal geconfronteerd worden, levert Cofinimmo solide resultaten voor het derde kwartaal. Deze resultaten zijn enigszins hoger ten opzichte van de verwachtingen aan het begin van het jaar, dankzij het actieve beheer van onze balans en onze portefeuille, met bijzondere aandacht voor de rotatie van activa (verkoop van kantoren en verzekeringsagentschappen), en voor de voortzetting van de acties om onze ESG-doelstellingen te bereiken. Ik wil de teams van Cofinimmo bedanken voor hun reactievermogen door zich voortdurend aan de nieuwe economische realiteit aan te passen."*

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

1.	Samenvatting van de activiteit sinds 01.07.2022	5
2.	Geconsolideerde kerncijfers	7
2.1.	Algemene gegevens	7
2.2.	Gegevens per aandeel – aandeel groep	8
2.3.	Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel	9
3.	Evolutie van de geconsolideerde portefeuille	9
4.	Voornaamste gebeurtenissen tijdens het derde kwartaal van 2022	11
4.1.	Zorgvastgoed in België	11
4.2.	Zorgvastgoed in Frankrijk	11
4.3.	Zorgvastgoed in Nederland	11
4.4.	Zorgvastgoed in Duitsland	12
4.5.	Zorgvastgoed in Spanje	14
4.6.	Zorgvastgoed in Finland	18
4.7.	Zorgvastgoed in Ierland	19
4.8.	Zorgvastgoed in Italië	19
4.9.	Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk	20
4.10.	Distributienetten	20
4.10.1.	Pubstone	20
4.10.2.	Cofinimur I	20
4.10.3.	Overige - België	21
4.11.	Kantoren	21
5.	Gebeurtenissen na 30.09.2022	22
5.1.	Zorgvastgoed in Nederland	22
5.2.	Zorgvastgoed in Duitsland	23
5.3.	Zorgvastgoed in Spanje	24
5.4.	Kantoren	24
6.	Operationele resultaten	26
6.1.	Bezettinggraad (berekend op basis van de huurinkomsten)	26
6.2.	Belangrijkste huurders	26
6.3.	Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten	27
6.4.	Looptijd van de portefeuille	27
6.5.	Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	28
7.	Beheer van de financiële middelen	28
7.1.	Financieringsoperaties sinds 01.07.2022	28
7.1.1.	Ontwikkeling van alle financieringen	28
7.1.2.	Renteafdekking	29
7.2.	Beschikbare middelen	29
7.3.	Geconsolideerde schuldgraad	29
7.4.	Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	29
7.5.	Gemiddelde rentevoet en renteafdekking	30
7.6.	Financiële rating	30
7.7.	Vervreemding en verwerving van eigen aandelen	30
8.	Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1.000 EUR)	32
9.	Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)	35
10.	Geconsolideerde portefeuille op 30.09.2022	36
11.	Vooruitzichten 2022	38
11.1.	Investerings 2022	38
11.2.	Nettoresultaat van de kernactiviteiten en dividend per aandeel	41
12.	Environment, Social and Governance (ESG)	41
12.1.	Initiatieven die inspelen op de klimaatverandering	41
12.2.	Referenties, ratings en certificaten	41

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

12.3.	Ontwikkelingen in de situatie van sommige zorguitbaters	42
13.	Corporate Governance	42
13.1.	Aandeelhoudersstructuur.....	42
14.	Belangrijkste risico's en onzekerheden	43
15.	Agenda van de aandeelhouder.....	44
16.	Bijlage: Globaal geconsolideerd resultaat – Schema koninklijk besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR) ..	46

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

1. Samenvatting van de activiteit sinds 01.07.2022

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 die de wereld de afgelopen jaren heeft doorgemaakt, heeft duidelijk gemaakt hoe belangrijk de gezondheidssector voor ieder van ons is. Via haar investeringen neemt Cofinimmo actief deel aan het beheer, het behoud, de uitbreiding en de vernieuwing van het zorgvastgoedpark in negen landen.

Zo heeft Cofinimmo tijdens het derde kwartaal van 2022 talrijke investeringen (voor een bedrag van 135 miljoen EUR, wat het totaal over negen maanden op 375 miljoen EUR) gerealiseerd in verschillende subsectoren van het zorgvastgoed in Europa. Dankzij deze verrichtingen vertegenwoordigen de zorgactiva (4,2 miljard EUR) 69% van de geconsolideerde portefeuille van de groep op 30.09.2022, die 6,1 miljard EUR bereikt. Bovendien realiseerde de groep na 30.09.2022 twee investeringen voor 24 miljoen EUR in Nederland en in Spanje en kondigde ze onlangs de toekomstige verwervingen in Duitsland aan. De lopende projectontwikkelingen vertegenwoordigen een tegen 2024 te realiseren budget van meer dan 730 miljoen EUR.

In de kantorensector zet Cofinimmo eveneens haar strategie verder. Deze bestaat uit het heroriënteren van de verschillende subsectoren van de portefeuille ten voordele van hoogkwalitatieve gebouwen in het Central Business District van Brussel (CBD). Zo realiseerde de groep de verkopen van kantoorgebouwen in de gedecentraliseerde zone van Brussel voor een totaalbedrag van 32 miljoen EUR. Net na het afsluiten van het kwartaal kondigde Cofinimmo de toekomstige verwerving aan van het gebouw Wet 89, naast Wet 85 in het Brusselse CBD, waardoor het herontwikkelingsproject van deze site tot een nieuw duurzaam 'flagship' kan worden opgewaarderd.

Cofinimmo evalueert onophoudelijk haar portefeuille op basis van de kernpunten van haar strategie en van de marktopportunities die zich voordoen. In dit kader zette de groep het proces van de gedeeltelijke verkoop van de vastgoedportefeuille van het Cofinimur I-distributienet in Frankrijk verder. Op 30.09.2022 bedroeg de reële waarde van de 161 reeds verkochte activa (in 2021 en 2022) 77 miljoen EUR (waarvan 36 miljoen EUR in de eerste negen maanden van het boekjaar).

Cofinimmo voert al bijna 15 jaar een proactief ESG-beleid. Dit is een absolute prioriteit voor de groep, die zich in het 3^{de} kwartaal van 2022 opnieuw heeft weten te onderscheiden. Ten eerste werden een aantal eerder toegekende ESG-labels vernieuwd (Investors in People Gold, ISS ESG Prime, Moody's ESG Solutions, Solactive EU CSR Index en GRESB Real Estate Assessment). Vervolgens is Cofinimmo de tweede Belgische onderneming die het Cycle Friendly Employer Gold-label behaalt. Tot slot wordt ook gewezen op toekenning van een nieuw EPRA Gold Award for Sustainability Best Practices Recommendations, voor het negende jaar op rij.

Inzake financiering, heeft Cofinimmo tijdens het boekjaar haar financiële middelen en balansstructuur versterkt. De financiële operaties die zich tijdens deze periode voordeden, hebben de groep in staat gesteld de vervaldagkalender van de financiële schulden te verbeteren, de bankfinancieringen te verhogen, de gemiddelde rentevoet op een bijzonder laag peil te houden en de gemiddelde looptijd ervan te handhaven. Hierbij dient te worden herinnerd dat Cofinimmo in januari 2022 een tweede duurzame obligatie van 500 miljoen EUR heeft uitgegeven (met 1% vast over zes jaar, 2,5 maal overinschrijving). Dit toont aan dat duurzame investering en duurzame financiering prioritair zijn voor de groep. Naast de (niet gebudgetteerde) kapitaalverhogingen in het eerste halfjaar voor een totaalbedrag van bijna 61 miljoen EUR (inbreng in natura en keuzedividend), heeft Cofinimmo eveneens vervroegde herfinancieringen afgesloten en nieuwe

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

bankfinancieringen opgezet voor een totaalbedrag van bijna 556 miljoen EUR (aan margevoorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van de voorgaande boekjaren), waarvan 315 miljoen EUR aan een nieuw 'sustainability-linked' gesyndiceerd krediet dat in het tweede kwartaal werd afgesloten. Het renterisico is voor bijna 100% afgedekt op 31.12.2022 door het gebruik van IRS en caps en voor bijna 90% (of meer) tot eind 2025. Op 30.09.2022 beschikte Cofinimmo over 697 miljoen EUR aan beschikbare middelen op haar geconfirmeerde kredietlijnen, na afdekking van het uitgegeven 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 98,3%, stijging van de brutohuurinkomsten met 3,8% bij een ongewijzigde samenstelling dankzij de recente indexeringen die gewoonlijk op de verjaardatum van het contract worden doorgevoerd, operationele marge van 82,0%), zorgde op 30.09.2022 voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep van 169 miljoen EUR, iets boven de prognoses¹ (in vergelijking met 161 miljoen EUR gerealiseerd op 30.09.2021, hetzij een stijging met 5%), voornamelijk dankzij de effecten van de gerealiseerde investeringen in de perimeter, die het effect van de verkopen overtreffen. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep per aandeel bedraagt 5,29 EUR (een lichte stijging tegenover de prognoses, vergeleken met 5,56 EUR op 30.09.2021), en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2021 en 2022.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt 473 miljoen EUR (hetzij 14,82 EUR per aandeel) op 30.09.2022, tegenover 169 miljoen EUR (hetzij 5,82 EUR per aandeel) op 30.09.2021. Dit verschil is gelinkt aan de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep en de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en afdekkingsinstrumenten tussen 30.09.2021 en 30.09.2022. Deze beide elementen zijn non-cash elementen.

Met een schuldgraad van 46,2% op 30.09.2022 (stabiel in vergelijking met 30.06.2022), vertoont de geconsolideerde balans van Cofinimmo (waarvan de BBB/A-2 rating werd bevestigd in maart 2022) een sterke solvabiliteit.

Op basis van de thans beschikbare informatie en de investeringshypothese (bruto-investeringen van 600 miljoen EUR of 460 miljoen netto in 2022), en gelet op de in 2021 gerealiseerde en in 2022 gebudgetteerde desinvesteringen, bevestigt Cofinimmo, behoudens belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, haar prognose voor het nettoresultaat 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 in 2021 (gebudgetteerd, voor ongeveer 0,50 EUR per aandeel) en 2022 (niet gebudgetteerd, voor ongeveer 0,06 EUR per aandeel), alsmede de in 2021 doorgevoerde en in 2022 gebudgetteerde desinvesteringen (circa EUR 0,35 per aandeel). Het brutodividend voor het boekjaar 2022, betaalbaar in 2023, kan dus worden bevestigd op 6,20 EUR per aandeel (hetzij een geconsolideerde pay-out ratio van ongeveer 90%). Op basis van dezelfde gegevens en veronderstellingen zou de schuldgraad op 31.12.2022 ongeveer 47% bedragen (bij deze graad is geen rekening gehouden met mogelijke veranderingen in de reële waarde, die door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen zullen worden bepaald). Het niveau van de schuldgraad is toereikend om de thans geplande netto-investeringen te financieren. Deze prognoses worden verstrekt onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden die hierna worden beschreven (zie sectie 14).

¹ D.w.z. in vergelijking met de kwartaalprognoses die zijn afgeleid van de jaarprognoses voorgesteld in het universeel registratiedocument 2021 en bevestigd in sectie 1.9.2. van het persbericht van 29.07.2022.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

2. Geconsolideerde kerncijfers

2.1. Algemene gegevens

(x 1.000.000 EUR)	30.09.2022	31.12.2021
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	6.131	5.710
(x 1.000 EUR)	30.09.2022	30.09.2021
Vastgoedresultaat	236.681	218.686
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	193.110	180.593
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	168.767	161.197
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	211.412	22.628
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	92.739	-15.253
Nettoresultaat – aandeel groep*	472.918	168.571
Operationele marge*	82,0%	83,1%
	30.09.2022	31.12.2021
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* ¹	0,94%	0,95%
Gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten ² (in jaren)	13	12
Bezettingsgraad ³	98,3%	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	46,2%	44,2%
Gemiddelde rentevoet* ⁷	1,2%	1,1%
Gewogen 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/investeerders/verslagen-presentaties).

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

² Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.

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

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

⁵ Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand en verminderd met de rechtstreekse kosten, gedeeld door de 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 28.10.2022, 17:40 CET

2.2. Gegevens per aandeel – aandeel groep

(in EUR)	30.09.2022	30.09.2021
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel*	5,29	5,56
Resultaat op de financiële instrumenten – aandeel groep – per aandeel*	6,63	0,78
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep – per aandeel*	2,91	-0,53
Nettoresultaat – aandeel groep – per aandeel*	14,82	5,82

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.09.2022	31.12.2021
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2021*	110,95	96,13
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2021*	117,91	102,57

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.09.2022	31.12.2021
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2021	109,67	95,51
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2021	116,52	101,84

De in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) en de 14.975 eigen aandelen van het stock option plan werden opgenomen in de berekening van het verwaterd netto-actief per aandeel op 30.09.2022 aangezien ze een verwaterend effect hebben.

De in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) en de 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 hebben.

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

² Investeringswaarde: vóór aftrek van de transactiekosten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

2.3. Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel¹

(in EUR per aandeel)	30.09.2022	30.09.2021
EPRA resultaat*	5,29	5,56
EPRA verwaterd resultaat*	5,29	5,56
(in EUR per aandeel)	30.09.2022	31.12.2021
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	115,83	114,82
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	106,92	106,35
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	117,90	103,49
	30.09.2022	31.12.2021
EPRA netto-initieel rendement (NIR)*	5,2%	5,2%
EPRA aangepast NIR*	5,2%	5,2%
EPRA huurleegstand*	1,8%	1,9%
EPRA kostratio (inclusief rechtstreekse kosten van de leegstand)*	21,2%	21,7%
EPRA kostratio (exclusief rechtstreekse kosten van de leegstand)*	18,7%	19,3%

De in 2011 uitgegeven OTA werden noch op 30.09.2022, noch op 31.12.2021, noch op 30.09.2021 opgenomen in de berekening van EPRA verwaterd resultaat, EPRA NRV, EPRA NTA en EPRA NDV, concepten bepaald door de EPRA Best Practice Recommendations.

3. Evolutie van de geconsolideerde portefeuille

Sector	Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2022	Desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden van 2022	Investerings tijdens het 3 ^{de} kwartaal van 2022	Desinvesteringen tijdens het 3 ^{de} kwartaal van 2022	Reële waarde op 30.09.2022	Referentie
Zorg-vastgoed	375 miljoen EUR ²	1 miljoen EUR	135 miljoen EUR ³	-	4,2 miljard EUR	4.1 tot 4.9
Distributienetten	2 miljoen EUR	41 miljoen EUR	1 miljoen EUR	6 miljoen EUR	0,5 miljard EUR	4.10
Kantoren	8 miljoen EUR	32 miljoen EUR	2 miljoen EUR	32 miljoen EUR	1,4 miljard EUR	4.11
TOTAAL	385 miljoen EUR	75 miljoen EUR	138 miljoen EUR	38 miljoen EUR	6,1 miljard EUR	/

¹ Gegevens niet vereist door de GVV-regelgeving en niet onderworpen aan een nazicht door de overheidsinstanties.

² Waarvan 365 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen, vorderingen van financiële leasing voor 16 miljoen EUR, een variatie van -7 miljoen EUR in financiële vaste activa en 1 miljoen EUR in geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen).

³ Waarvan 138 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen, vorderingen van financiële leasing voor 16 miljoen EUR, een variatie van -3 miljoen EUR in geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen) en een variatie van -16 miljoen EUR in financiële vaste activa.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

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

Sector / Subsector	Aantal bedden (afgerond)	Reële waarde (%)
Zorgvastgoed	-	69%
Zorgcentra - Cure ¹	2.600	8%
Eerstelijnszorg ²	-	2%
Zorgcentra - Care ³	25.100	57%
Overige ⁴	-	2%
Distributienetwerken	-	8%
Pubstone	-	7%
Cofinimur I	-	1%
Overige - België	-	<1%
Kantoren	-	23%
Brussel CBD	-	14%
Brussel gedecentraliseerd	-	5%
Brussel periferie	-	2%
Antwerpen	-	1%
Overige regio's	-	2%

De opdeling per land ziet er als volgt uit:

Land	Reële waarde (%)
België	55%
Frankrijk	9%
Nederland	10%
Duitsland	13%
Spanje	5%
Finland	2%
Ierland	2%
Italië	4%
Verenigd Koninkrijk	1%

¹ Acute zorg-, revalidatie- en psychiatrische klinieken.

² Eerstelijnszorgcentra.

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

⁴ Hoofdzakelijk sport- en wellnesscentra.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

4. Voornaamste gebeurtenissen tijdens het derde kwartaal van 2022

4.1. Zorgvastgoed in België

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2022: 30 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 3^{de} kwartaal van 2022: 18 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 30.09.2022: 1.653 miljoen EUR (89 operationele sites)**

In België bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 1,7 miljard EUR, evenals 20 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en 16 miljoen EUR in vorderingen van financiële leasing. Tijdens de eerste negen maanden van 2022 investeerde Cofinimmo er 30 miljoen EUR (waarvan 18 miljoen EUR in het derde kwartaal).

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Voorlopige oplevering van een zorgcomplex in Leuven**

Het in januari 2021 aangekondigde uitbreidingsproject voor een zorgcomplex in Leuven is eind augustus 2022 opgeleverd en het huurcontract is ingegaan. Ter herinnering, de uitbreiding is grenzend aan een bestaand woonzorgcentrum en een gebouw met assistentiewoningen. Het gebouw telt vier verdiepingen en biedt 90 bedden aan, verspreid over een oppervlakte van bijna 6.500 m². De conventionele waarde van het complex voor de berekening van de prijs van de aandelen van SRL Home Vogelzang OG (die de zakelijke rechten op het terrein in Leuven bezit) bedroeg ongeveer 16 miljoen EUR. De uitbreiding is in erfpacht verleend aan VZW Home Vogelzang, die het bestaande woonzorgcentrum en de assistentiewoningen reeds uitbaat en de vergunning hiervoor bezit. De erfpacht is van het type triple netto¹ en heeft een looptijd van 27 jaar. De jaarlijkse vergoeding zal jaarlijks geïndexeerd worden op basis van de Belgische consumentenprijsindex. Bij het verlopen van de zakelijke rechten zal het gebouw automatisch toekomen aan de VZW Home Vogelzang. Vandaar dat deze transactie in de rekeningen van Cofinimmo zal worden opgenomen als een financiële leasing.

4.2. Zorgvastgoed in Frankrijk

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2022: 42 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden van 2022: 1 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 30.09.2022: 494 miljoen EUR (54 operationele sites)**

In Frankrijk bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 494 miljoen EUR, vorderingen van financiële leasing voor 21 miljoen EUR en 48 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen. Tijdens de eerste negen maanden van 2022 investeerde Cofinimmo er 42 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en heeft ze voor 1 miljoen EUR verkocht.

4.3. Zorgvastgoed in Nederland

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2022: 34 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 3^{de} kwartaal van 2022: 10 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 30.09.2022: 475 miljoen EUR (48 operationele sites)**

In Nederland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 475 miljoen EUR. Tijdens de eerste negen maanden van 2022 investeerde Cofinimmo er 34 miljoen EUR (waarvan 10 miljoen EUR in het derde kwartaal).

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van een eerstelijnszorgcentrum in Vlaardingen**

Op 27.07.2022 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, 100% van de aandelen van de vennootschap die eigenares is van een medisch centrum in de provincie Zuid-Holland voor ongeveer 5 miljoen EUR. Het gebouw is volledig verhuurd aan verschillende zorgverstrekkers.



Het medisch centrum ligt in Vlaardingen, een stad met ruim 72.000 inwoners die deel uitmaakt van de metropoolregio Rotterdam-Den Haag. Ongeveer een vijfde van de bevolking van Vlaardingen is ouder dan 65 jaar en dit cijfer zal stijgen tot bijna 25% tegen 2050.

Medisch Centrum Hoog Lede dateert van 2019. Het is een modern multidisciplinair centrum met een eigen architecturale identiteit dat in het midden van een nieuwe woonwijk buiten het stadscentrum van Vlaardingen ligt. Het gebouw heeft een totale oppervlakte van ongeveer 1.300 m², verdeeld over twee verdiepingen. Het is gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer of met de fiets en ligt in de nabijheid van een park.

Het gebouw is bijzonder duurzaam (energielabel A+++). Het is volledig gasvrij en op het dak werden zonnepanelen (102 m²) geplaatst die de elektriciteit- en warmwaterproductie verzorgen.

Er werd met elk van de zorgverstrekkers die in het centrum gevestigd zijn een dubbel netto¹ huur-overeenkomst afgesloten met een gewogen gemiddelde looptijd van ruim 13 jaar. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is circa 5,5%.

4.4. Zorgvastgoed in Duitsland

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2022: 138 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 3^{de} kwartaal van 2022: 54 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 30.09.2022: 799 miljoen EUR (53 operationele sites)**

In Duitsland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 799 miljoen EUR en 21 miljoen EUR in geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen). Tijdens de eerste negen maanden van 2022 investeerde Cofinimmo er 138 miljoen EUR, waarvan 54 miljoen EUR in het 3^{de} kwartaal (77 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en -23 miljoen EUR in andere vormen: variaties in deelnemingen en vorderingen op geassocieerde vennootschappen in het kader van projectontwikkelingen, en variaties in voorschotten voor financiële vaste activa).

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Jülich (Noordrijn-Westfalen)**

Op 05.08.2022 ondertekende de Cofinimmo groep, via een dochtervennootschap, een overeenkomst voor de verwerving, onder bepaalde voorwaarden (voornamelijk van administratieve aard), van een woonzorgcentrum in in de deelstaat Noordrijn-Westfalen. De investering bedraagt ongeveer 18 miljoen EUR (overdrachtsrechten en werken inbegrepen). De voorwaarden werden in het derde kwartaal 2022 opgeheven. Het actief is momenteel operationeel en wordt beheerd door Schönes Leben Gruppe, een belangrijke zorguitbater in Duitsland.

Het woonzorgcentrum An der Zitadelle ligt in Jülich. Deze middelgrote stad met ongeveer 32.000 inwoners, ligt aan de noordelijke rand van de Eifel. De site ligt in het stadscentrum en op wandelafstand van het treinstation. Het heeft een prachtig uitzicht op het citadelpark.

Het woonzorgcentrum heeft een totale oppervlakte van ongeveer 6.400 m² en biedt 80 bedden aan.

An der Zitadelle werd in 2006 gebouwd. Het zal heringericht worden om de bewoners een comfortabelere en modernere infrastructuur te kunnen bieden. Bovendien zal hierdoor de reeds zeer lage energie-intensiteit nog verder verbeterd worden. Tijdens deze werken zullen de bewoners tijdelijk naar een nieuwe instelling in de buurt verhuisd worden om welzijn en rust te garanderen.

Voor dit actief werd een 'Dach & Fach'¹ huurovereenkomst van 25 jaar met Schönes Leben Gruppe gesloten. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Duitse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement zal ongeveer 4,50% zijn.

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Nienburg (Nedersaksen)**

Tijdens het derde kwartaal verwierf de Cofinimmo groep een woonzorgcentrum in Nienburg, in de deelstaat Nedersaksen (zie sectie 5.2.).

- **De eerste innovatieve zorglocatie in Jülich wordt in de consolidatiekring opgenomen (Noordrijn-Westfalen)**

In Jülich, in Noordrijn-Westfalen, heeft de voorlopige oplevering van de eerste milieuvriendelijke zorgcampus plaatsgevonden. Ter herinnering: de overeenkomst voor deze innovatieve zorgsite werd in november 2020 ondertekend. De verrichting had ook betrekking op acht andere campussen in aanbouw in dezelfde regio. De nieuwe campus in Jülich ligt in een eersteklas woonwijk, dicht bij openbaar vervoer en winkels, en biedt 80 bedden en 37 appartementen op een oppervlakte van ongeveer 8.600 m², waarvan alle kamers toegankelijk zijn voor personen met beperkte mobiliteit. Bovendien heeft het complex een energieprestatie van het niveau A.

Nu de vestiging in Jülich is voltooid en geconsolideerd, bedraagt het budget voor de resterende 8 (van de 9 geplande) locaties voor innovatieve zorg 272 miljoen EUR (tegen 270 miljoen EUR eerder), met inbegrip van aanvullende toekomstige bedragen die inkomsten zullen genereren.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

- Voorwaarden voor de verwerving van twee zorgsites in Sleeswijk-Holstein en Noordrijn-Westfalen opgeheven

Op 29.06.2022 ondertekende Cofinimmo, via een dochtervennootschap, overeenkomsten voor de verwerving, onder bepaalde voorwaarden (voornamelijk van administratieve aard, opgeheven in het derde kwartaal), van twee zorgsites in Sleeswijk-Holstein en Noordrijn-Westfalen. De investering voor beide sites samen bedraagt ongeveer 23 miljoen EUR, overdrachtsrechten en werken inbegrepen. Beide activa zijn momenteel in uitbating en worden beheerd door de groep Korian.

Haus Curanum Liesborn is een woonzorgcentrum gelegen in Wadersloh, een gemeente in Noordrijn-Westfalen, de dichtstbevolkte en op drie na grootste deelstaat in Duitsland. Het pand ligt op wandelafstand van het openbaar vervoer en is daardoor gemakkelijk bereikbaar. Het heeft een oppervlakte van ongeveer 5.000 m² en biedt kortetermijn- of permanente zorg aan 88 residenten. Het bestaat uit drie onderling verbonden secties. Twee zones zijn specifiek afgestemd op de noden van personen met dementie. De instelling werd tussen 2013 en 2015 volledig heringericht.

Seniorenresidenz Geertz is een zorgsite gelegen in Bad Schwartau, een gemeente in Schleswig-Holstein, de meest noordelijke Duitse deelstaat met ongeveer 3 miljoen inwoners. Het pand ligt op enkele minuten lopen van het stadscentrum en is gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer (verschillende bushaltes op wandelafstand). Momenteel bestaat het uit een woonzorgcentrum met 55 bedden en 95 assistentiewooneenheden, samen verspreid over een oppervlakte van ongeveer 10.600 m². Deze site zal in de komende twee jaar heringericht worden tot een gebouw met assistentiewooneenheden en eenheden voor dagverblijf.

Voor elkeen van de sites werd een 'Dach & Fach'¹ huurovereenkomst met een vaste looptijd van 15 jaar met Korian ondertekend. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Duitse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement zal ongeveer 4,5% zijn.

4.5. Zorgvastgoed in Spanje

- **Investeringen tijdens de eerste negen maanden van 2022: 45 miljoen EUR**
- **Investeringen tijdens het 3^{de} kwartaal van 2022: 16 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Spanje op 30.09.2022: 304 miljoen EUR (21 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Spanje in september 2019 en had er op 30.09.2022 een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 304 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen. Daaraan wordt 44 miljoen EUR aan financiële leasings en 9 miljoen EUR aan voorschotten voor financiële vaste activa toegevoegd. Op die datum telde de groep 28 operationele woonzorgcentra (21 in vastgoedbeleggingen met meer dan 3.380 bedden en zeven financiële leasings met 935 bedden), alsook 16 bouwprojecten, drie grondreserves. Op termijn zal dit een gecumuleerde investering vertegenwoordigen van ongeveer 450 miljoen EUR voor ongeveer 6.600 bedden. Cofinimmo investeerde tijdens de eerste negen maanden van 2022, 45 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen na rekening te hebben gehouden met een variatie van -7 miljoen EUR in financiële vaste activa (deze variatie stemt overeen met vooruitbetalingen die in 2021 werden uitgevoerd en die op dat ogenblik als financiële vaste activa werden geboekt en vervolgens in 2022 naar vastgoedbeleggingen werden getransfereerd na de oplevering van het betrokken gebouw).

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Bouw van een nieuw woonzorgcentrum in Tomares (Andalusië)**

Op 01.07.2022 kondigde Cofinimmo aan een nieuw woonzorgcentrum te zullen bouwen op een eerder, via een dochtervennootschap, aangekocht perceel grond, in de autonome gemeenschap Andalusië. Het investeringsbudget voor het perceel grond en de werken samen bedraagt ongeveer 13 miljoen EUR. De site is voorverhuurd aan Grupo Reifs, de voornaamste zorguitbater in Andalusië.

Het nieuwe woonzorgcentrum zal in Tomares gebouwd worden, een gemeente in Zuid-Spanje; Tomares telt meer dan 25.000 inwoners en maakt deel uit van de agglomeratie El Aljarafe ten westen van Sevilla. De verschillende gemeenten van deze agglomeratie vormen samen de voorstad van de hoofdstad van de autonome gemeenschap Andalusië.



Het gebouw zal een totale oppervlakte van ongeveer 8.400 m² tellen en 180 bedden aanbieden. Het zal goed bereikbaar zijn dankzij een buslijn in de nabijheid en metrostations binnen een straal van 2 km (met regelmatige pendeldienst). Op de site zullen ook fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen aanwezig zijn.

Specifieke uitrustingen zoals een passieve bouwschil, een warmteterugwinningssysteem, fotovoltaïsche panelen voor elektriciteitsproductie en zonnepanelen voor warmwaterproductie zullen de energie-intensiteit van het gebouw verlagen. Zij zullen bijdragen tot het behalen van een energieprestatiecertificaat van niveau A en de beoogde BREEAM Excellent-certificering.

De bouwwerken zijn in augustus 2022 van start gegaan in het kader van een turnkey project en de oplevering van het woonzorgcentrum is gepland voor het derde kwartaal van 2024.

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

Er werd een triple netto¹ huurovereenkomst met een looptijd van 30 jaar met zorguitbater Grupo Reifs afgesloten. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is in lijn met de huidige marktvoorwaarden.

- **Verwerving van een nieuw woonzorgcentrum in Legazpi (Madrid)**

Op 06.07.2022 kondigde Cofinimmo aan dat zij, via een dochtervennootschap, 100% van de aandelen van de vennootschap die momenteel een woonzorgcentrum bouwt in Legazpi, in de autonome gemeenschap Madrid, zal verwerven. De investering bedraagt ongeveer 12 miljoen EUR. De site is voorverhuurd aan Emera España, een belangrijke zorguitbater in Spanje.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET



Het nieuwe woonzorgcentrum ligt in Legazpi, een wijk in het arrondissement Arganzuela, in de autonome gemeenschap Madrid met ruim 7 miljoen inwoners.

Het gebouw heeft een totale oppervlakte van ongeveer 4.300 m² en biedt 113 bedden aan.

De locatie is gemakkelijk bereikbaar zijn dankzij verschillende wegconnecties en bushaltes in de nabijheid. In de patio is een aangename tuin voor de residenten aangelegd. Het gebouw heeft een goede energieprestatie.

Er werden fotovoltaïsche en thermische zonnepanelen geïnstalleerd voor de productie van elektriciteit en warm water. Dit verbetert de energie-intensiteit van het gebouw en zal een energielabel van niveau A opleveren.

De werken gingen in mei 2021 van start in het kader van een turnkey project, en het woonzorgcentrum werd in het vierde kwartaal van 2022 opgeleverd (toen de verwervingsprijs werd betaald en het huurcontract inging).

Er werd een triple netto¹ huurovereenkomst van 12 jaar ondertekend met de zorguitbater Emera España. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is in lijn met de huidige marktvoorwaarden.

- **Voorlopige oplevering van het project voor de herinrichting van een woonzorgcentrum in El Puerto de Santa María (Andalusië)**

Het herinrichtingsproject voor een woonzorgcentrum in El Puerto de Santa María, in de autonome regio Andalusië, dat op 03.09.2020 werd aangekondigd, is begin september 2022 opgeleverd en het huurcontract is ingegaan op 01.09.2022. Ter herinnering: het complex biedt 180 bedden verspreid over een oppervlakte van ongeveer 9.800 m². Het investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedraagt ongeveer 10 miljoen EUR. Er werd een triple netto¹ huurovereenkomst met een looptijd van 20 jaar met zorguitbater Avita afgesloten. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is in lijn met de huidige marktvoorwaarden.

- **Bouw van twee woonzorgcentra in Ourense (Galicië) en Santa Cruz de Tenerife (Canarische Eilanden)**

Op 22.09.2022 kondigde Cofinimmo de bouw van twee woonzorgcentra in Spanje aan. Het eerste centrum zal worden gebouwd op een nieuw aangekocht perceel grond in Ourense (Galicië) en het tweede op een eerder aangekocht perceel grond in Santa Cruz de Tenerife (Canarische Eilanden). Cofinimmo verwierf deze twee percelen grond via een dochtervennootschap. Het investeringsbudget voor de percelen grond en de werken samen bedraagt ongeveer 23 miljoen EUR. De sites zijn voorverhuurd aan DomusVi, de leidende zorguitbater van het land.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET



Woonzorgcentrum - Ourense



Woonzorgcentrum - Santa Cruz de Tenerife

Het eerste woonzorgcentrum zal in Ourense gebouwd worden, in de autonome gemeenschap Galicië. Deze stad telt meer dan 100.000 inwoners en is de derde belangrijkste stad van de autonome gemeenschap.

Het gebouw zal een totale oppervlakte hebben van ongeveer 5.200 m² en 116 bedden aanbieden. Het zal in een gemengde zone liggen, op wandelafstand van de oevers van de rivier de Miño en van twee parken. De locatie zal gemakkelijk bereikbaar zijn dankzij meerdere verbindingswegen, en de nabijheid van meerdere bushaltes en het treinstation. Er zullen eveneens acht fietsenstallingen, twee parkeerplaatsen voor deelwagens en twee laadpalen voor elektrische voertuigen in het gebouw aanwezig zijn. Het actief zal het eerste woonzorgcentrum zijn dat gebouwd wordt op deze oever van de Miño. Het zal zich in beschermd erfgoedgebied bevinden en perfect in de omgeving geïntegreerd moeten worden.

Het tweede woonzorgcentrum zal in Santa Cruz de Tenerife gebouwd worden, in de autonome gemeenschap van de Canarische Eilanden. De stad met ongeveer 210.000 inwoners ligt in het noordoosten van het eiland Tenerife en is ook de hoofdstad van de provincie Santa Cruz de Tenerife.

Het gebouw zal een totale oppervlakte van ongeveer 5.700 m² tellen en 124 bedden aanbieden. De site zal dichtbij een stadspark liggen en zal dankzij de nabijheid van het openbaar vervoer (bus- en tramhaltes binnen een straal van 300 m) makkelijk bereikbaar zijn.

Specifieke uitrustingen zoals fotonvoltaïsche panelen voor de elektriciteitsproductie zullen de energie-intensiteit van beide gebouwen verlagen. Bovendien zal de site in Tenerife ook beschikken over zonnepanelen voor warmwaterproductie. Deze uitrustingen zullen bijdragen tot het bekomen van een energiecertificaat van niveau A en een BREEAM Excellent-certificaat voor beide sites.

De werken in Ourense gingen van start in het derde kwartaal van 2022 en die in Tenerife zullen naar verwachting in het vierde kwartaal van 2022 van start gaan, beide in het kader van een turnkey project. De oplevering van de woonzorgcentra is momenteel gepland voor het derde kwartaal van 2024 in Ourense en het vierde kwartaal van 2024 in Tenerife, op welk moment de huurovereenkomsten ook zullen starten.

De bedragen voor de bouwwerken zullen betaald worden naarmate de vordering van de werven. De bedragen die voor het project in Ourense in 2022 dienen betaald te worden, werden niet opgenomen in de investeringsraming voor 2022, zoals gepubliceerd in sectie 1.9.1 van het persbericht van 29.07.2022, terwijl die voor het project in Tenerife wel opgenomen werden.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

Voor beide sites werd er een dubbel netto¹ huurovereenkomst met een looptijd van 20 jaar met de zorguitbater DomusVi ondertekend. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. De brutohuurrendementen zijn in lijn met de huidige marktvoorwaarden.

4.6. Zorgvastgoed in Finland

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2022: 62 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 3^{de} kwartaal van 2022: 15 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Finland op 30.09.2022: 129 miljoen EUR (12 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Finland in november 2020 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 129 miljoen EUR. Tijdens de eerste negen maanden van 2022 investeerde Cofinimmo er 62 miljoen EUR (waarvan 15 miljoen EUR in het derde kwartaal).

Belangrijkste verwezenlijkingen:

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

De projectontwikkeling, aangekondigd voor Ylöjärvi in april 2021, werd opgeleverd in het derde kwartaal van 2022 en de huurovereenkomst is ingegaan op 01.09.2022. Ter herinnering: het woonzorgcentrum in biedt 35 bedden, verspreid over een oppervlakte van 1.650 m² en de site beschikt over een energieprestatieniveau B. Het totale investeringsbudget voor het perceel en de werken bedroeg 5 miljoen EUR. Een dubbel netto¹ huurovereenkomst met een vaste looptijd van 15 jaar werd overeengekomen met de uitbater Ikifit Oy. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden in functie van de Finse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement stemt overeen met de huidige marktvoorwaarden.

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

De projectontwikkeling, aangekondigd voor Turku in september 2021, werd opgeleverd in het derde kwartaal van 2022 en de huurovereenkomst is ingegaan op 01.10.2022. Ter herinnering: het woonzorgcentrum in biedt 68 bedden, verspreid over een oppervlakte van 3.700 m² en de site beschikt over een energieprestatieniveau B. Het totale investeringsbudget voor het perceel en de werken bedroeg 15 miljoen EUR. Een dubbel netto¹ huurovereenkomst met een vaste looptijd van 20 jaar werd overeengekomen met de uitbater Nonna Group Oy. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden in functie van de Finse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement stemt overeen met de huidige marktvoorwaarden.

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

De projectontwikkeling, aangekondigd voor Rovaniemi in november 2021, werd opgeleverd in het derde kwartaal van 2022 en de huurovereenkomst is ingegaan op 01.09.2022. Ter herinnering: het woonzorgcentrum in biedt 57 bedden, verspreid over een oppervlakte van 2.700 m² en de site beschikt over een energieprestatieniveau B. Het totale investeringsbudget voor het perceel en de werken bedroeg 8 miljoen EUR. Een dubbel netto¹ huurovereenkomst met een vaste looptijd van 20 jaar werd overeengekomen met de uitbater Nonna Group Oy. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden in functie van de Finse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement stemt overeen 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 28.10.2022, 17:40 CET

4.7. Zorgvastgoed in Ierland

- **Zorgvastgoedportefeuille in Ierland op 30.09.2022: 93 miljoen EUR (7 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Ierland in januari 2021 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 93 miljoen EUR.

4.8. Zorgvastgoed in Italië

- **Investerings tijdens de eerste negen maanden van 2022: 22 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 3^{de} kwartaal van 2022: 22 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Italië op 30.09.2022: 216 miljoen EUR (8 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Italië in mei 2021 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 216 miljoen EUR. Tijdens de eerste negen maanden van 2022 investeerde Cofinimmo er 22 miljoen EUR, voornamelijk in het derde kwartaal.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Uitbreiding van de vastgoedportefeuille in Italië**

Op 27.07.2022 investeerde de groep Cofinimmo in twee nieuwe woonzorgcentra in Noordwest-Italië, via de vennootschap Vestastone 1 Co NV waarin Cofinimmo NV een participatie van ongeveer 91% heeft, en het Italiaanse investeringsfonds Acheso Lagune (waarin Vestastone 1 Co NV een participatie van 100% heeft) dat door de Italiaanse fund manager Blue SGR s.p.A beheerd wordt. De investering bedraagt ongeveer 22 miljoen EUR. Voor elk van deze activa werd met de groep Colisée een dubbel netto¹ huurovereenkomst met een vaste looptijd van 12 jaar ondertekend.



Woonzorgcentrum Gianni Rodari - Novara

De nieuwe woonzorgcentra liggen in Piemonte, één van de rijkste streken in Italië met ongeveer 4,4 miljoen inwoners. Ze werden in 2021 gebouwd. Beide activa verbeteren het zorgaanbod in de regio en leveren hoogwaardige zorg.

Het eerste woonzorgcentrum Gianni Rodari ligt in Novara, de op één na grootste stad (meer dan 100.000 inwoners) in Piemonte, op 50 km ten westen van Milaan. Het heeft een totale oppervlakte van ongeveer 6.600 m² en biedt 120 bedden aan. Het werd ontwikkeld met maximaal respect voor veiligheid, milieu en energie-efficiëntie (energieprestatie van het hogere A4-niveau). De nieuwe site is operationeel sinds april 2022.

prestatie van het hogere A4-niveau). De nieuwe site is operationeel sinds april 2022.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

Het tweede woonzorgcentrum Edmondo de Amicis ligt in Beinasco, in het zuidwesten van de metropool Turijn, waar meer dan 2.200.000 mensen wonen. Het actief heeft een totale oppervlakte van ongeveer 4.400 m² en telt in totaal 90 bedden. Het werd gebouwd rechtover een nieuw groengebied, vanuit een benadering die energiebesparing, veiligheid en functionaliteit, evenals hoge normen voor kwaliteit, comfort en digitalisering garandeert. Deze nieuwe site is operationeel sinds maart 2022.



4.9. Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk

- **Zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk op 30.09.2022: 67 miljoen EUR (3 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in het Verenigd Koninkrijk in juli 2021 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 67 miljoen EUR.

4.10. Distributienetten

- **Investeringen tijdens de eerste negen maanden van 2022: 2 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden van 2022: 41 miljoen EUR**
- **Investeringen tijdens het 3^{de} kwartaal van 2022: 1 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het 3^{de} kwartaal van 2022: 6 miljoen EUR**
- **Vastgoedportefeuille van distributienetten op 30.09.2022: 494 miljoen EUR**

De vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 494 miljoen EUR. Tijdens de eerste negen maanden van 2022 investeerde Cofinimmo er 2 miljoen EUR, en desinvesteerde ze voor 41 miljoen EUR. Tijdens het derde kwartaal van 2022 investeerde Cofinimmo er 1 miljoen EUR en desinvesteerde voor 6 miljoen EUR.

4.10.1. Pubstone

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

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

4.10.2. Cofinimur I

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

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 30.09.2022, bedroeg de reële waarde van de 161 reeds verkochte activa 77 miljoen EUR (waarvan 36 miljoen EUR in het boekjaar 2022 en 4 miljoen EUR in het derde kwartaal). De verkoopprijs van de 85 in 2022 verkochte activa is conform de laatste reële waarde bepaald door de onafhankelijke waarderingdeskundigen van Cofinimmo, vóór afsluiting van de overeenkomsten.

De actuele desinvesteringssituatie is de volgende:

	Aantal activa waarvoor een onderhandse overeenkomst werd ondertekend	Reële waarde van de activa waarvoor een onderhandse overeenkomst werd ondertekend (x 1.000.000 EUR)	Aantal reeds verkochte activa	Reële waarde van de reeds verkochte activa (x 1.000.000 EUR)	Totaal aantal activa reeds verkocht of in verkoop
01.01.2021 tot 30.06.2021	0	0	1	0	1
Bewegingen volgens de aankondiging van 23.09.2021	64	35	10	5	74
Nettostromen 24.09.2021 – 31.12.2021	-54	-31	65	36	11
Subtotaal op 31.12.2021	10	3	76	41	86
Nettostromen van het 1 ^{ste} halfjaar 2022	3	2	75	32	78
Subtotaal op 30.06.2022	13	5	151	73	164
Nettostromen van het 3 ^{de} kwartaal 2022	-2	-2	10	4	8
Totaal op 30.09.2022	11	3	161	77	172

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 de eerste negen maanden van 2022: 8 miljoen EUR
- Desinvesteringen tijdens de eerste negen maanden van 2022: 32 miljoen EUR
- Investerings tijdens het 3^{de} kwartaal van 2022: 2 miljoen EUR
- Desinvesteringen tijdens het 3^{de} kwartaal van 2022: 32 miljoen EUR
- Kantorenportefeuille op 30.09.2022: 1.406 miljoen EUR (60 sites)

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

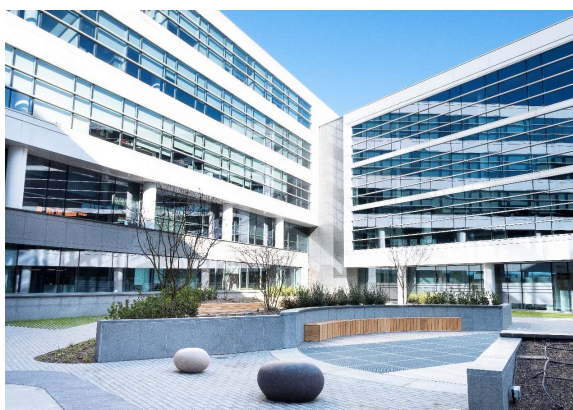
De kantorenportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 1,4 miljard EUR. Tijdens de eerste negen maanden van 2022 investeerde Cofinimmo er 8 miljoen EUR, en desinvesteerde ze voor een totaalbedrag van 32 miljoen EUR (voornamelijk in het derde kwartaal). Op 30.09.2022 had de dochtervennootschap Cofinimmo Offices een balanstotaal van 1,5 miljard EUR, een eigen vermogen van 0,9 miljard EUR en een schuldgraad van ongeveer 39%.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verkoop van het kantoorgebouw Kolonel Bourg**

Op 06.09.2022 voltooide Cofinimmo Offices NV de verkoop van het kantoorgebouw Kolonel Bourg gelegen in Evere, in de gedecentraliseerde zone van Brussel, waarvoor een onderhandse overeenkomst was ondertekend op 26.08.2020. De verkoopprijs bedraagt meer dan 4 miljoen EUR. Dit bedrag is conform de laatste reële waarde (op 30.06.2020), bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo vóór het afsluiten van hogervermelde overeenkomst. Het gebouw telt ruim 4.000 m² kantooroppervlakte en meer dan 96 parkeerplaatsen.

- **Verkoop van het kantoorgebouw Omega Court**



Op 30.09.2022 ondertekende Cofinimmo Offices NV een authentieke akte met betrekking tot de verlening van een erfpacht van 99 jaar op het kantoorgebouw Omega Court, gelegen in de Jules Cockxstraat 8-10 te Oudergem, in de decentrale zone van Brussel. De canon bedraagt ongeveer 28 miljoen EUR. Het gebouw telt ongeveer 16.500 m² en is momenteel deels verhuurd.

Dit bedrag is hoger dan de laatste reële waarde (op 30.06.2022), vastgesteld door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo Offices vóór de afsluiting van de akte. Het verlenen van deze

erfpacht op het Omega Court-gebouw sluit volledig aan bij de strategie van Cofinimmo in de kantorensector.

5. Gebeurtenissen na 30.09.2022

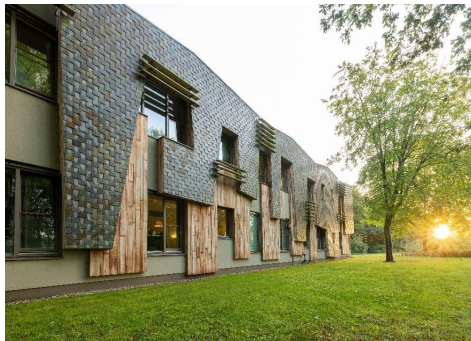
5.1. Zorgvastgoed in Nederland

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Twello**

Op 05.10.2022 verwierf de Cofinimmo groep, via een dochtervennootschap, een woonzorgcentrum in de Nederlandse provincie Gelderland voor ongeveer 12 miljoen EUR. De site is reeds in uitbating en is verhuurd aan zorguitbater Martha Flora.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET



Het woonzorgcentrum Huize Wezeveld ligt in een groene omgeving op loopafstand van het centrum van Twello, in de gemeente Voorst die ongeveer 25.000 inwoners telt. Het percentage 65-plussers in deze gemeente is ongeveer 24% en zal in 2050 oplopen tot ongeveer 33%; 80-plussers vertegenwoordigen momenteel 6% van de bevolking. Een percentage dat zal oplopen tot 11% in 2040, wat boven het nationaal gemiddelde ligt.

Het complex telt ongeveer 2.500 m² en werd in 2016 hoogwaardig gerenoveerd en uitgebreid, wat onder andere tot een A++ energieprestatie heeft geleid. Het is volledig ingericht voor ouderen met dementie. De site bestaat uit 24 zorgstudio's en een beschermde en gemeenschappelijke leefruimte.

Het woonzorgcentrum geniet van een goede multimodale verbinding, met een hoofdsnelweg en een treinstation in de nabijheid met directe verbinding naar Apeldoorn en Deventer, en een bushalte op 500 m.

Deze investering werd toegewezen aan de hypothetische investeringsenveloppe die is opgenomen in de investeringsraming voor 2022, zoals gepubliceerd in sectie 1.9.1. van het persbericht van 29.07.2022.

Er werd een dubbel netto¹ huurovereenkomst van 20 jaar ondertekend met de zorguitbater Martha Flora. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is circa 5%.

5.2. Zorgvastgoed in Duitsland

- Verwerving van vier woonzorgcentra

Op 18.10.2022 ondertekende de Cofinimmo groep, via dochtervennootschappen, overeenkomsten voor de verwerving, onder bepaalde voorwaarden (voornamelijk administratieve), van vier zorgsites in Duitsland. De investering voor de vier sites samen bedraagt ongeveer 61 miljoen EUR, overdrachtsrechten inbegrepen. Alle activa zijn momenteel operationeel en worden beheerd door drie gerenommeerde zorguitbaters in Duitsland.

De zorgsites zijn gelegen in de deelstaten Nedersaksen, Baden-Württemberg en Hessen. In totaal bieden zij ongeveer 31.000 m² en 547 bedden of plaatsen in assistentiewoningen. De sites van Bad Dürkheim, Lindenfels en Nienburg liggen in woonwijken en zijn met groen omgeven. De site van Pforzheim – een stad met 125.000 inwoners – is goed gelegen in het stadscentrum, in een gemengde wijk.

De vier sites liggen op wandelafstand van het openbaar vervoer (bus of trein).

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

Ligging (Deelstaat)	Soort activa	Bouw- of recentste renovatiejaar	Oppervlakte (ongeveer)	Aantal eenheden	Zorguitbater
Nienburg (Nedersaksen)	Woonzorgcentrum	1999	4.700 m ²	95	Novent
Bad Dürkheim (Baden-Württemberg)	Woonzorgcentrum	1992	11.600 m ²	122	Korian
Pforzheim (Baden-Württemberg)	Woonzorgcentrum	2006	8.600 m ²	165	Korian
Lindenfels (Hessen)	Woonzorgcentrum	2008	6.500 m ²	165	InCura
Totaal			31.000 m²	547	

Voor de site in Nienburg zijn de voorwaarden reeds vóór 30.09.2022 opgeheven en werd dit gebouw reeds in de portefeuille opgenomen (zie sectie 4.4.). Voor de drie andere sites moeten de voorwaarden in het vierde kwartaal van 2022 worden opgeheven waarna de verwervingsprijs zal worden betaald.

Voor de vier activa werden 'Dach & Fach'¹ huurovereenkomsten met toonaangevende zorguitbaters gesloten. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten voor deze activa bedraagt 14 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Duitse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement zal ongeveer 5% zijn.

5.3. Zorgvastgoed in Spanje

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

Zoals aangekondigd heeft de oplevering van het woonzorgcentrum in oktober 2022 plaatsgevonden (het moment dat de verwervingsprijs werd betaald en de huurovereenkomst inging, zie sectie 4.5.).

5.4. Kantoren

- **Cofinimmo Offices optimaliseert een toekomstig herontwikkelingsproject in het CBD van Brussel: de toekomstige aankoop van het kantoorgebouw Wet 89 dat een nieuwe vlaggenschip voor duurzaamheid wordt**



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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

Op 03.10.2022 ondertekende Cofinimmo Offices NV een onderhandse overeenkomst met het oog op de verwerving van het gebouw gelegen aan de Wetstraat 89 in Brussel, voor een bedrag van ongeveer 7 miljoen EUR (deze aankoop werd opgenomen in de investeringsraming voor 2022, zoals gepubliceerd in sectie 1.9.1 van het persbericht van 29.07.2022). De ondertekening van de aankoopakte zou naar verwachting binnen vier maanden plaatsvinden. Het gebouw is momenteel volledig verhuurd. Het gebouw zou in een later stadium samen met het aangrenzende gebouw Wet 85, dat reeds toebehoort aan Cofinimmo Offices, worden herontwikkeld.

Het gebouw is gelegen aan de Wetstraat 89 in Brussel, een van de belangrijkste invalswegen van de hoofdstad in het midden van de Europese wijk en het Central Business District (CBD). Het grenst aan het Wet 85-gebouw, eveneens in de portefeuille van Cofinimmo Offices. De gebouwen zijn ideaal gelegen op het vlak van mobiliteit, bevinden zich boven een metrostation en een openbare parking en op 300 m van het Schuman treinstation. Bovendien ligt het naast het fietspad 'Wet'.

Wet 89, dat bijna 3.200 m² kantoorruimte telt, zou na het bekomen van vergunningen volledig herontwikkeld worden, samen met het aangrenzende Wet 85. Cofinimmo beoogt een hoogwaardig complex dat zou voldoen aan de strengste milieunormen, in lijn met de duurzaamheidsstrategie van het bedrijf: BREEAM Outstanding certificaat, afwezigheid van fossiele brandstoffen, geoptimaliseerde energieprestaties, CO₂ neutrale certificatie, regenwaterrecuperatie, aanleg van een groenzone, intelligent afvalbeheer, enz. Bovendien zou het in de toekomst herontwikkelde gebouw voldoen aan het WELL Platinum-label en een zeer hoog niveau van dienstverlening bieden wat zachte mobiliteit en comfort betreft.

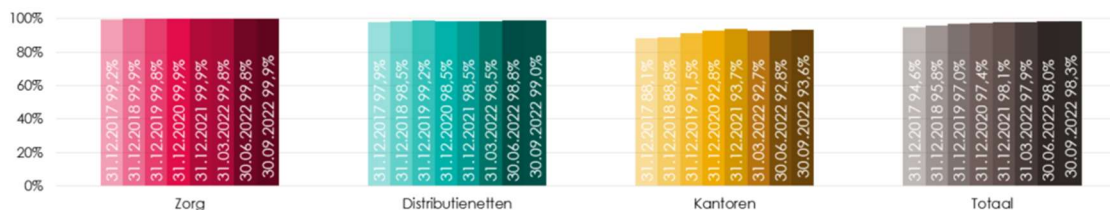
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

6. Operationele resultaten

6.1. Bezettinggraad (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

Op 30.09.2022 heeft Cofinimmo groep een divers klantenbestand (meer dan 315 huurders of uitbaters) waarvan bijna 70 uitbater-huurders-groepen in zorgvastgoed.

Huurders	Contractuele huren	Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (in jaren)
Korian	15%	8
AB InBev	9%	13
Colisée	9%	15
Overheidssector	7%	7
Orpea	6% ²	14
Top 5 van de huurders	46%	11
DomusVi	4%	15
Care-Ion	4%	24
Stella Vitalis	3%	26
Aspria	2%	24
Orelia	2%	25
Top 10 van de huurders	61%	14
Top 20 van de huurders	70%	14
Overige huurders	30%	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.

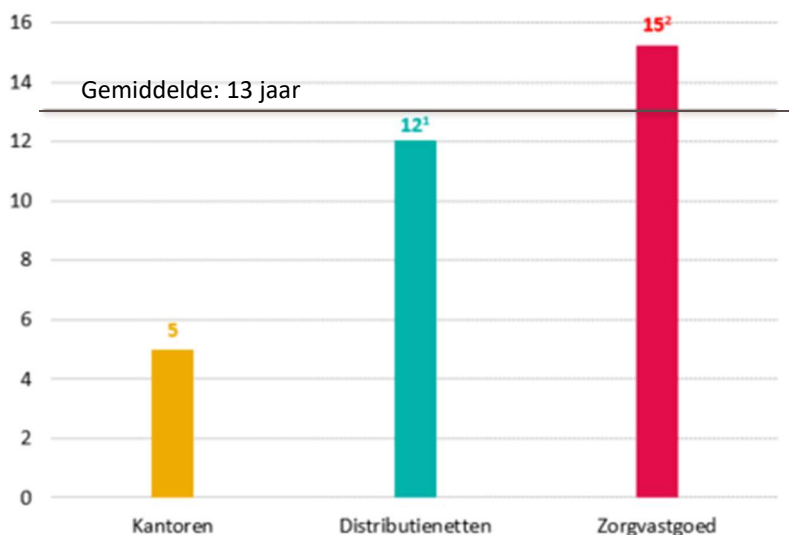
² Waarvan 1,3% in Frankrijk.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 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 het contractuele einde van de huurovereenkomsten in hun gebouw blijven, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten 13 jaar.

6.4. Looptijd van de portefeuille

Huurovereenkomsten > 9 jaar	66,3%
Zorgvastgoed	52,6%
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	9,1%
Kantoren - overheidssector	3,0%
Kantoren - privésector	1,6%
Huurovereenkomsten 6-9 ans	7,7%
Zorgvastgoed	5,3%
Kantoren	1,9%
Vastgoed van distributienetten - Overige - België	0,5%
Huurovereenkomsten < 6 jaar	26,0%
Kantoren	15,3%
Zorgvastgoed	10,0%
Vastgoed van distributienetten - Cofinimur I	0,7%

In totaal werden 66% 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 (13), Overige - België (8 - zie sectie 4.10.3) en Cofinimur I (1).

² Voor de sector 'Zorgvastgoed' is de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten in jaren per land de volgende: België (18), Frankrijk (3), Nederland (9), Duitsland (20), Spanje (21), Finland (17), Ierland (13), Italië (8) en het Verenigd Koninkrijk (34).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

6.5. Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

	Brutohuur- inkomsten op 30.09.2022 (x 1.000.000 EUR)	Brutohuur- inkomsten op 30.09.2021 (x 1.000.000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille*
Zorgvastgoed	158,3	135,9	+16,5%	+3,3%
Kantoren	56,7	58,4	-3,0%	+5,6%
Vastgoed van distributienetten	26,2	27,8	-5,9%	+2,2%
TOTALE PORTEFEUILLE	241,2	222,2	+8,6%	+3,8%

De variatie in de brutohuurinkomsten van het ene tot het andere jaar bedroeg 8,6% dankzij de variatie in de perimeter en de goede operationele prestaties. Bij een ongewijzigde portefeuille* (like-for-like), is het niveau van de huren tussen de eerste negen maanden van 2021 en de eerste negen maanden van 2022 gestegen (+3,8%): het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+1,3%), van de indexering (+3,0% in totaal, waaronder met name +3,3% voor zorgvastgoed, waarvan +3,8% bijvoorbeeld in België, de indexering wordt in het algemeen doorgevoerd op de verjaardatum van het contract) en van de heronderhandelingen (+0,6%), compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-1,2%). De heronderhandelingen omvatten het effect van de verlenging van het vruchtgebruik van de kantoorgebouwen Wet 56 en Luxemburg 40, die door de Europese Commissie worden gebruikt en waarvoor de overdracht van huurvorderingen in 2008 in de loop van het eerste halfjaar is verstreken.

7. Beheer van de financiële middelen

Tijdens de eerste drie kwartalen heeft Cofinimmo haar financiële middelen en balansstructuur versterkt. De financiële operaties die zich tijdens deze periode voordeden, hebben de groep in staat gesteld de vervaldagkalender van de financiële schulden te verbeteren, de bankfinancieringen te verhogen, de gemiddelde rentevoet op een bijzonder laag peil te houden en de gemiddelde looptijd ervan te handhaven.

Hierbij dient te worden herinnerd dat Cofinimmo in januari 2022 een tweede duurzame obligatie van 500 miljoen EUR heeft uitgegeven (met 1% vast over zes jaar, 2,5 maal overinschrijving). Dit toont aan dat duurzame investering en duurzame financiering prioritair zijn voor de groep. Naast de (niet gebudgetteerde) kapitaalverhogingen in het eerste halfjaar voor een totaalbedrag van bijna 61 miljoen EUR (inbreng in natura en keuzedividend), heeft Cofinimmo eveneens vervroegde herfinancieringen afgesloten en nieuwe bankfinancieringen opgezet voor een totaalbedrag van bijna 556 miljoen EUR (aan margevoorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van de voorgaande boekjaren), waarvan 315 miljoen EUR aan een nieuw 'sustainability-linked' gesyndiceerd krediet dat in het tweede kwartaal werd afgesloten.

7.1. Financieringsoperaties sinds 01.07.2022

De verschillende gerealiseerde verrichtingen sinds het begin van het kwartaal worden hierna beschreven.

7.1.1. Ontwikkeling van alle financieringen

- 29.07.2022: Herfinanciering van een kredietlijn (nu 'sustainability-linked') van 62 miljoen EUR die in juli 2022 vervalt om de looptijd te verlengen tot 2029;
- 30.09.2022: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 14 miljoen EUR op 9 jaar;
- 13.10.2022: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 45 miljoen EUR op 5 jaar;
- 27.10.2022 : Nieuwe bilaterale 'sustainability-linked' kredietlijn van 40 miljoen EUR op 7 jaar.

De marges voor deze instrumenten zijn vergelijkbaar met die van voorgaande boekjaren.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

7.1.2. Renteafdekking

Sinds het begin van het kwartaal werden geen aanvullende dekkingen afgesloten.

7.2. Beschikbare middelen

Op 30.09.2022 bedroegen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.611 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier beschikte Cofinimmo op deze datum over 697 miljoen EUR aan bevestigde kredietlijnen om haar activiteit te financieren.

7.3. Geconsolideerde schuldgraad

Op 30.09.2022 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldgraden na. Haar gereguleerde schuldgraad (berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving als: Financiële en andere schulden/Totaal van de activa) bereikt 46,2% (stabiel in vergelijking met 30.06.2022, hoewel iets hoger dan het niveau van 44,2% van 31.12.2021). Ter herinnering: het wettelijk toegestane plafond voor GVV's bedraagt 65%.

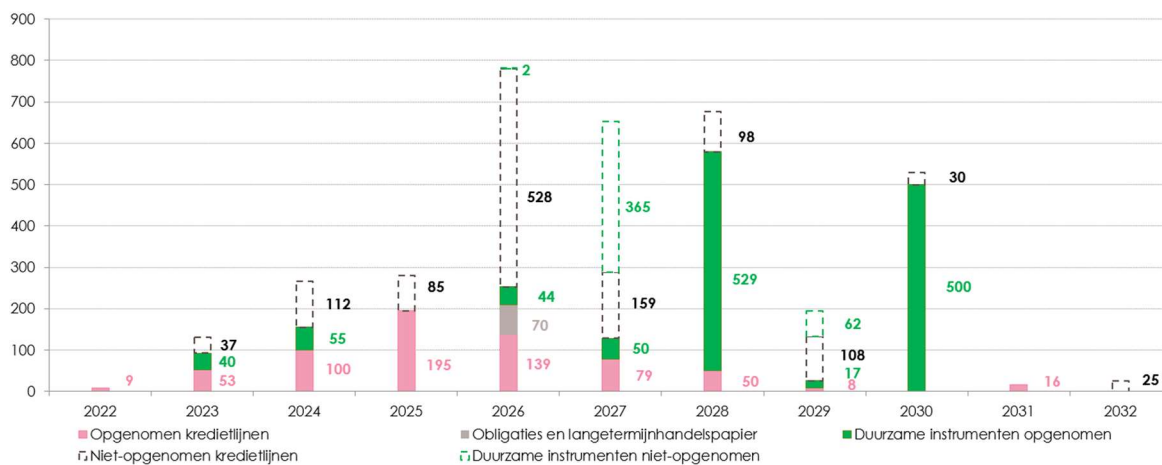
Wanneer de kredietovereenkomsten die Cofinimmo geniet, verwijzen naar een schuldlimiet, verwijzen ze naar de reglementaire graad en begrenzen ze die op 60%.

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 30.09.2022. 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 termijnskredieten), waarvan het totaalbedrag in omloop 3.564 miljoen EUR bedraagt op 30.09.2022, vervallen op gespreide wijze tot 2032.

Vervaldagkalender van de financiële langlopende verbintenissen (x 1.000.000 EUR)



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

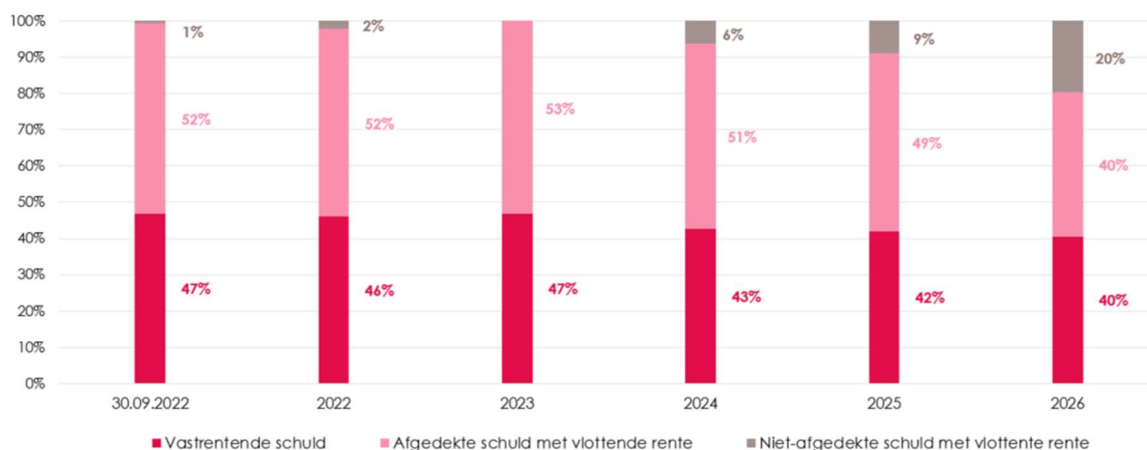
Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

7.5. Gemiddelde rentevoet en renteafdekking

De gemiddelde rentevoet, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,2% voor de drie eerste kwartalen van boekjaar 2022, een stijging ten opzichte van het volledige boekjaar 2021 (1,1%) en in overeenstemming met de prognoses¹.

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

Op 30.09.2022 wordt de verdeling van de vastrentende schuld, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente wordt in onderstaande grafiek weergegeven.



Op 30.09.2022 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. De liquiditeit van de groep werd als adequaat gewaardeerd.

7.7. Vervreemding en verwerving van eigen aandelen

Artikels 8:4 en 8:6 van het koninklijk besluit van 29.04.2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bepaalt dat elke vervreemding en verwerving van eigen aandelen publiek gemaakt dient te worden.

In uitvoering van deze artikels heeft Cofinimmo verklaard dat zij op 29.07.2022 15.875 eigen aandelen van haar rechtstreekse dochteronderneming Gestone 3 buiten de beurs (OTC) heeft verworven voor een prijs van

¹ D.w.z. in vergelijking met de kwartaalprognoses die zijn afgeleid van de jaarprognoses voorgesteld in het universeel registratiedocument 2021 en bevestigd in sectie 1.9.2. van het persbericht van 29.07.2022.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

109,80 EUR per aandeel. Deze operatie vormt zowel een vervreemding (door Gestone 3) als een verwerving (door Cofinimmo) van eigen aandelen overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Deze operatie werd uitgevoerd om de structuur van het bezit van eigen aandelen binnen de Cofinimmo Groep te vereenvoudigen.

Detail van de transactie:

Tijdstip en datum van de transactie	Aantal aandelen	Prijs per aandeel (in EUR)	Totale prijs (in EUR)
29.07.2022 – 18u15	15.875	109,80	1.743.075,00

Bovendien verklaarde Cofinimmo, overeenkomstig artikel 8.6 van hetzelfde decreet, naar aanleiding van de uitoefening van opties in het kader van de vergoeding via opties op Cofinimmo aandelen (Stock Option Plan), dat zij de eigen aandelen die zij bezat buiten de beurs (OTC) heeft vervreemd met het oog op de levering ervan aan de betrokken personen.

Overzicht van transacties uitgevoerd tussen 01.07.2022 en 30.09.2022 in het kader van het Stock Option Plan:

Datum van de transactie	SOP plan	Aantal aandelen	Uitoefenprijs (in EUR)
06.09.2022	2008	100	122,92

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

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

	30.09.2022	30.09.2021
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	235.632	216.963
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	5.208	5.446
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-3.395	-2.504
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-626	-903
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	-139	-316
Vastgoedresultaat	236.681	218.686
Technische kosten	-3.192	-3.546
Commerciële kosten	-3.316	-2.146
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3.075	-2.784
Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten	227.098	210.210
Algemene kosten van de vennootschap	-33.988	-29.617
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	193.110	180.593
Financiële inkomsten	8.371	9.042
Netto-interestkosten	-23.722	-18.907
Andere financiële kosten	-1.072	-757
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.876	2.079
Belastingen	-7.641	-7.322
Nettoresultaat van de kernactiviteiten*	170.922	164.727
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	-2.155	-3.531
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep	168.767	161.197
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	210.801	22.793
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*	210.801	22.793
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	612	-165
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	211.412	22.628
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	2.098	2.243
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	115.735	1.418
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-104	-2.132
Ander resultaat op de portefeuille	-24.708	-18.269
Resultaat op de portefeuille*	93.021	-16.740
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	-282	1.486
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	92.739	-15.253
Nettoresultaat	474.744	170.780
Minderheidsbelangen	-1.825	-2.209
Nettoresultaat – aandeel groep	472.918	168.571

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

AANTAL AANDELEN	30.09.2022	30.09.2021
Aantal uitgegeven aandelen	32.251.549	31.695.481
Aantal aandelen in omloop (exclusief eigen aandelen)	32.219.974	31.656.008
Totaal aantal aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	31.900.399	28.980.690

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema

De huurgelden (brutohuurinkomsten) bedragen 241 miljoen EUR. Vergeleken met 222 miljoen EUR op 30.09.2021, is dit een stijging met 8,6%, dankzij de gerealiseerde netto verwervingen tussen beide data. Bij ongewijzigde samenstelling* zijn de brutohuurinkomsten gestegen met 3,8% tussen 30.09.2021 en 30.09.2022 (zie sectie 6.5). De huurinkomsten (na huurkortingen, huurvoordelen en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten – zie het detail van de berekening van de alternatieve prestatieaantstaven) bedragen 236 miljoen EUR, in vergelijking met 217 miljoen EUR op 30.09.2021. Dit is een stijging van 8,6% ten opzichte van 2021. De huurinkomsten, min de aan de verhuur verbonden kosten, bedragen 236 miljoen EUR, in vergelijking met 217 miljoen EUR op 30.09.2021, een lichte stijging met 8,6% tegenover 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 de kantoorgebouwen Wet 56 en Luxemburg 40, zie punt 6.5), zullen zij niet-lineair in de resultatenrekening van het boekjaar worden opgenomen: 4,3 miljoen EUR in het eerste halfjaar en 0,9 miljoen EUR in het derde kwartaal zullen gevolgd worden door 0,9 miljoen EUR in het vierde kwartaal.

Op het vlak van rechtstreekse operationele kosten, zijn de variaties tussen 30.09.2021 en 30.09.2022 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, bedraagt 82,0%.

De financiële inkomsten zijn tussen 30.09.2021 en 30.09.2022 met 1 miljoen EUR gedaald, en dit ondanks het effect van de vorderingen uit financiële leasing, aangezien het bedrag van vorig jaar eenmalige inkomsten van minder dan 2 miljoen EUR omvatte die in het eerste halfjaar waren opgenomen en verband hielden met de inbrengingen in natura van 2021. De netto-interestkosten (24 miljoen EUR) zijn met 5 miljoen EUR gestegen. De gemiddelde rentevoet bedroeg 1,2% tegenover 1,0% op 30.09.2021 en is in lijn met de prognoses.

De belastingen zijn in overeenstemming met de prognoses.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen en financiering, gekoppeld aan het efficiënt beheer van de bestaande portefeuille, zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep van 169 miljoen EUR op 30.09.2022, een lichte stijging tegenover de prognoses (hetzij een stijging van 5% in vergelijking met 161 miljoen EUR gerealiseerd op 30.09.2021), voornamelijk dankzij het effect van de verwervingen op de perimeter, dat groter was dan het effect van de verkopen. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep per aandeel bedraagt 5,29 EUR (een lichte stijging tegenover de prognoses, vergeleken met 5,56 EUR op 30.09.2021), en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2021 en 2022.

¹ D.w.z. in vergelijking met de kwartaalprognoses die zijn afgeleid van de jaarprognoses voorgesteld in het universeel registratiedocument 2021 en bevestigd in sectie 1.9.2. van het persbericht van 29.07.2022.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in de resultaten van de periode ging van 28.980.690 naar 31.900.399 tussen beide data.

In het resultaat op financiële instrumenten bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' 211 miljoen EUR op 30.09.2022, tegenover 23 miljoen EUR op 30.09.2021. Deze variatie kan verklaard worden door de evolutie van de geanticipeerde rentevoetcurve tussen beide periodes.

Binnen het resultaat op de portefeuille, is het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa stabiel tussen 30.09.2021 en 30.09.2022. De rubriek 'Variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen' is positief op 30.09.2022 (116 miljoen EUR tegenover 1 miljoen EUR op 30.09.2021): de waardevermeerdering van de zorgvastgoedportefeuilles (vooral in België) evenals van de kantoorgebouwen in het Brusselse Central Business District (CBD) (inclusief het effect van de verlenging van het vruchtgebruik van de kantoorgebouwen Wet 56 en Luxemburg 40, die door de Europese Commissie worden gebruikt, zie sectie 6.5) hebben ruimschoots de waardevermindering van bepaalde gebouwen gecompenseerd. Deze variaties werden eveneens getemperd door het effect van de opnemingen in de perimeter (het betreft voornamelijk het verschil tussen de betaalde prijs, overdrachtsrechten inbegrepen, en de reële waarde bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, exclusief overdrachtsrechten, op verwervingen in de periode). Zonder het initieel effect van de variatie in de perimeter, is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen gegroeid (2,2%) voor de eerste negen maanden van 2022. De rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille' bedraagt -25 miljoen EUR op 30.09.2022 (tegenover -18 miljoen EUR op 30.09.2021), en omvat onder meer het effect van de opnemingen in de perimeter en van uitgestelde belastingen¹.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt 473 miljoen EUR (hetzij 14,82 EUR per aandeel) op 30.09.2022, tegenover 169 miljoen EUR (hetzij 5,82 EUR per aandeel) op 30.09.2021. Deze groei is gelinkt aan de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep en de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en afdekkingsinstrumenten tussen 30.09.2021 en 30.09.2022. Deze beide elementen zijn non-cash elementen.

¹ Uitgestelde belasting op ongerealiseerde winsten op vastgoed in bezit van bepaalde dochtervennootschappen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

9. Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)

ACTIVA	30.09.2022	31.12.2021
Vaste activa	6.503.656	5.985.532
Goodwill	41.627	41.627
Immateriële vaste activa	2.360	2.487
Vastgoedbeleggingen	6.023.888	5.669.990
Andere materiële vaste activa	2.446	2.019
Financiële vaste activa	188.742	36.145
Vorderingen van financiële leasing	162.199	147.999
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.815	1.687
Uitgestelde belastingen	4.705	3.918
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	75.874	79.661
Vlottende activa	280.090	191.421
Activa bestemd voor verkoop	106.952	39.846
Financiële vlottende activa	1.722	0
Vorderingen van financiële leasing	4.173	3.667
Handelsvorderingen	36.912	34.835
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	67.824	50.568
Kas en kasequivalenten	24.461	19.857
Overlopende rekeningen	38.044	42.648
TOTAAL ACTIVA	6.783.746	6.176.953

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	30.09.2022	31.12.2021
Eigen vermogen	3.614.317	3.287.533
<i>Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervenootschap</i>	3.574.789	3.233.274
Kapitaal	1.728.316	1.698.517
Uitgiftepremies	946.861	916.019
Reserves	426.694	358.402
Nettoresultaat van het boekjaar	472.918	260.337
Minderheidsbelangen	39.528	54.259
Verplichtingen	3.169.429	2.889.420
Langlopende verplichtingen	1.970.205	1.616.425
Voorzieningen	22.576	27.220
Langlopende financiële schulden	1.868.610	1.467.877
Andere langlopende financiële verplichtingen	14.573	66.305
Uitgestelde belastingen	64.446	55.022
Kortlopende verplichtingen	1.199.224	1.272.995
Kortlopende financiële schulden	1.023.036	1.100.189
Andere kortlopende financiële verplichtingen	19	310
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	151.894	148.911
Overlopende rekeningen	24.275	23.585
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.783.746	6.176.953

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De investeringswaarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille¹, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, bedraagt 6.406 miljoen EUR 30.09.2022, 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 30.09.2022 bedraagt de reële waarde 6.131 miljoen EUR, tegenover 5.710 miljoen EUR op 31.12.2021, hetzij een stijging met 7%.

De op 27.10.2022 effectief geïnde verhouding van de verschuldigde huurgelden met betrekking tot het derde kwartaal 2022 is vergelijkbaar met de op 27.10.2021 geïnde verhouding.

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 acht vennootschappen die ecologisch verantwoorde zorgcampussen 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 30.09.2022

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)	30.09.2022	31.12.2021
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	6.405,8	5.966,0
Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop	-419,8	-302,6
Totaal van de operationele gebouwen	5.986,0	5.663,4
Contractuele huren	326,8	312,6
Brutorendement op de operationele gebouwen	5,5%	5,5%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de waarderingsdatum	332,4	318,6
Brutorendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,6%	5,6%
Bezettingsgraad van de operationele gebouwen²	98,3%	98,1%

Op 30.09.2022 omvat de rubriek 'Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop' hoofdzakelijk:

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

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

² Berekend op basis van de huurinkomsten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

Geconsolideerde portefeuille op 30.09.2022

Sector	Reële waarde			Nettohuur- resultaat (x 1.000 EUR)	Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten (x 1.000 EUR)	
	(x 1.000 EUR)	(in %)	Variatie in de periode ¹		(in %)	(in %)
Zorgvastgoed	4.230.849	69,0%	2,1%	157.287	151.460	66,7%
België	1.653.332	27,0%	2,4%	63.331	62.511	27,5%
Frankrijk	493.960	8,1%	-0,4%	22.168	21.762	9,6%
Nederland	475.050	7,7%	2,3%	19.096	17.764	7,8%
Duitsland	798.650	13,0%	1,8%	29.414	27.489	12,1%
Spanje	304.250	5,0%	4,9%	23.277	21.934	9,7%
Finland	129.000	2,1%	1,9%			
Ierland	93.455	1,5%	4,6%			
Italië	216.300	3,5%	2,0%			
Verenigd Koninkrijk	66.852	1,1%	2,3%			
Kantoren	1.405.907	22,9%	3,2%	57.924	51.393	22,6%
Brussel CBD	850.594	13,9%	5,2%	27.747	24.967	11,0%
Brussel gedecentraliseerd	310.165	5,1%	2,8%	17.110	14.420	6,3%
Brussel periferie	92.835	1,5%	-7,2%	5.563	4.733	2,1%
Antwerpen	34.304	0,6%	4,4%	1.611	1.513	0,7%
Overige regio's	118.009	1,9%	-1,4%	5.893	5.760	2,5%
Vastgoed van distributienetten	494.084	8,1%	0,1%	25.630	24.246	10,7%
Pubstone - België	292.534	4,8%	0,3%	14.393	13.788	6,1%
Overige - België	30.425	0,5%	1,7%	1.126	1.209	0,5%
Pubstone - Nederland	137.890	2,2%	0,1%	7.473	6.984	3,1%
Cofinimur I	33.235	0,5%	-3,1%	2.637	2.264	1,0%
TOTALE PORTEFEUILLE	6.130.840	100,0%	2,2%	240.841	227.098	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	5,5%	5,3%	4,9%	6,0%	6,2%	8,3%	5,6%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,4%	4,9%	4,5%	5,1%	5,9%	7,8%	5,2%

¹ Exclusief initieel effect van de variatie in de perimeter.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

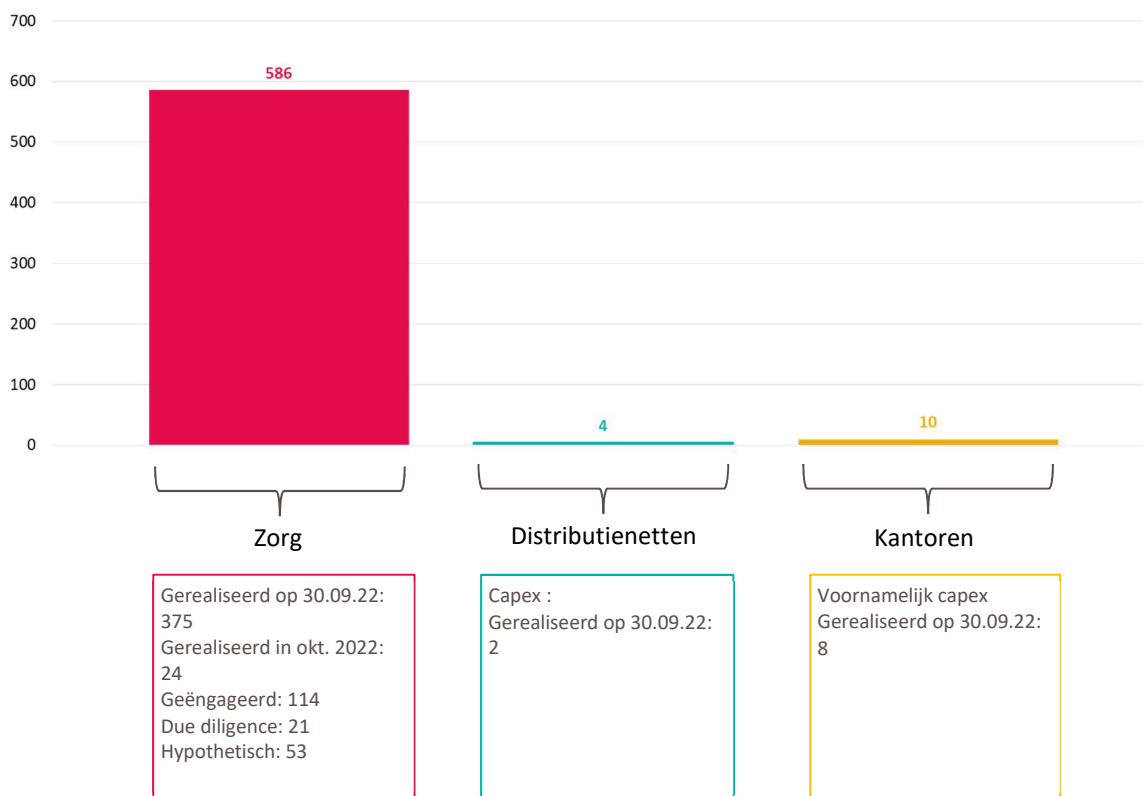
Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

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 29.07.2022 (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 twee bladzijden geeft een detail van de lopende projectontwikkelingen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

Project	Type (van de werken)	Aantal bedden	Oppervlakte (in m ²)	Voorziene datum	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 30.09.2022	Totaal investeringen vóór 31.12.2022	Totaal investeringen na 2022
		(na werken)			(x 1.000.000 EUR)			
Lopende projectontwikkelingen								
Zorgvastgoed								
België								
Genepiën	Bouw van een woonzorgcentrum	112	6.000	T3 2024	19	12	1	6
Juprelle	Bouw van een woonzorgcentrum	119	7.000	T3 2023	19	10	3	6
Oudenburg	Bouw van een woonzorgcentrum	68	4.500	T3 2023	11	6	2	4
Marche-en-Famenne	Renovatie en uitbreiding van een woonzorgcentrum	120	7.600	T4 2024	8	2	1	5
Grimbergen	Bouw van een woonzorgcentrum	82	6.100	T1 2023	20	0	0	20
Frankrijk								
Villers-sur-Mer	Bouw van een woonzorgcentrum	84	4.800	T1 2023	14	11	3	0
Fontainebleau	Herontwikkeling van een woonzorgcentrum	100 ¹	6.500	T3 2023	17	12	2	3
Nederland								
Hilversum	Bouw van een zorgkliniek		7.000	2023	30	25	2	3
Hoogerheide	Bouw van een woonzorgcentrum	138	7.400	T1 2024	26	10	5	11
Spanje								
Castellón (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	103	4.000	T4 2022	9	9	0	0
Tarragona (Catalonië)	Bouw van een woonzorgcentrum	170	6.800	T1 2023	15	15	0	0
Palma de Mallorca (Balearen)	Bouw van een woonzorgcentrum	157	7.000	T3 2024	16	9	1	6
Alicante (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	7.300	T1 2024	14	7	1	7
Oviedo (Asturië)	Bouw van een woonzorgcentrum	144	6.500	T2 2024	12	4	1	7
Elche (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.000	T1 2024	8	3	2	4
Castellón de la Plana (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	136	5.900	T2 2024	12	4	1	6
Cordoba (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	162	7.300	T3 2024	15	5	2	8
Murcia (Murcia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.700	T1 2024	14	10	1	4
Tomares (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	8.400	T3 2024	13	3	2	8
Legazpi (Madrid) ²	Verwerving van een woonzorgcentrum	113	4.300	T4 2022	12	0	12	0

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

² Project opgeleverd en verwervingsprijs betaald in oktober 2022 (zie sectie 5.3).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 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 30.09.2022	Totaal inves- teringen vóór 31.12.2022	Totaal inves- teringen na 2022
		(na werken)				(x 1.000.000 EUR)		
Spanje								
Ourense (Galicië)	Bouw van een woonzorgcentrum	116	5.200	T3 2024				
Santa Cruz de Tenerife (Canarische Eilanden)	Bouw van een woonzorgcentrum	124	5.700	T4 2024	23	4	4	15
Finland								
Helsinki	Bouw van een woonzorgcentrum	83	3.900	T1 2023	19	16	1	2
Kuopio	Bouw van een woonzorgcentrum	75	4.200	T2 2023	17	13	1	3
Raisio	Bouw van een woonzorgcentrum	98	5.000	T3 2023	15	6	1	8
Kantoren								
België								
Montoyer 10 (Brussel)	Herontwikkeling		6.000	T1 2024	18	2	2	14
Stationsstraat 110 (Mechelen)	Renovatie		15.000	T4 2024	33	2	1	30
Subtotaal vastgoedbeleggingen					429	199	51	180
Zorgvastgoed								
Duitsland								
Noordrijn-Westfalen	Ontwikkeling van 8 milieuvriendelijke zorgcampussen	1.100	95.000	2023-2024	272	21	3	248
Spanje								
Vallecas (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	138	5.900	T4 2022				
Vicálvaro (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	132	5.500	T1 2024	22	5	13	4
Jaén (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	160	6.700	T1 2024	10	4	2	4
Totaal vastgoedbeleggingen, financiële vaste activa, vorderingen financiële leasing en geassocieerde vennootschappen					733	230	68	436

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 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 netto in 2022), en gelet op de in 2021 gerealiseerde en in 2022 gebudgetteerde desinvesteringen, bevestigt Cofinimmo, behoudens belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, haar prognose voor het nettoresultaat 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 in 2021 (gebudgetteerd, voor ongeveer 0,50 EUR per aandeel) en 2022 (niet gebudgetteerd, voor ongeveer 0,06 EUR per aandeel), alsmede de in 2021 doorgevoerde en in 2022 gebudgetteerde desinvesteringen (circa 0,35 EUR per aandeel). Het brutodividend voor het boekjaar 2022, betaalbaar in 2023, kan dus worden bevestigd op 6,20 EUR per aandeel (hetzij een geconsolideerde pay-out ratio van ongeveer 90%).

Op basis van dezelfde gegevens en veronderstellingen zou de schuldgraad op 31.12.2022 ongeveer 47% bedragen (bij deze graad is geen rekening gehouden met mogelijke veranderingen in de reële waarde, die door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen zullen worden bepaald). Het niveau van de schuldgraad is toereikend om de thans geplande netto-investeringen te financieren.

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. Initiatieven die inspelen op de klimaatverandering

De initiatieven in verband met de klimaatverandering zijn vermeld op bladzijde 105 van het universeel registratiedocument 2021, dat op 08.04.2022 is gepubliceerd.

12.2. Referenties, ratings en certificaten

- Op 18.07.2022 deelde ISS ESG Cofinimmo mee dat, na een recente update van de ESG-rating van de groep, de aan de onderneming toegekende rating werd bevestigd op C. Cofinimmo krijgt bovendien opnieuw de rating 'Prime' volgens de ISS ESG-ratingmethodologie. Het label 'ISS ESG Prime' getuigt van de kwaliteit van de prestaties van de groep op sociaal en milieugebied. Bijgevolg kunnen de obligaties en aandelen van Cofinimmo door ISS als verantwoorde investeringen worden beschouwd;
- Op 19.07.2022 deelde Moody's Cofinimmo mee dat na een recente evaluatie van de ESG-prestaties van de groep de rating van de onderneming op 56/100 werd bevestigd. Bovendien wordt Cofinimmo volgens de ratingmethodologie van Moody's opnieuw als 'robuust' geclassificeerd;
- Op 23.07.2022 behaalde Cofinimmo het ActiveScore Gold certificaat voor het kantoorgebouw Troon 100. Dit gebouw is het eerste in België dat deze certificering krijgt. ActiveScore evalueert, certificeert en verbetert de diensten en infrastructuren gericht op zachte mobiliteit;
- Op 24.08.2022 behaalde Cofinimmo de hernieuwing van het Investors in People Gold label. Ter herinnering: Cofinimmo behaalde dit label voor het eerst in 2006. Een label dat sindsdien om de drie jaar is vernieuwd;
- Op 30.08.2022 behaalde Cofinimmo het label Cycle Friendly Employer Gold. Cofinimmo is de tweede Belgische onderneming die dit label ontvangt, dat getuigt van het feit dat de fiets het verkozen vervoermiddel is, met name dankzij een uitstekende fietsinfrastructuur, uitgebreide en doeltreffende incentives, het dagelijks fietsen binnen alle niveaus van de onderneming en de actieve steun van het management;

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

- Op 07.09.2022 behaalde Cofinimmo voor het negende opeenvolgende jaar het label EPRA Gold Award Best Practices Recommendations voor haar financieel jaarverslag 2021 en het label EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations voor haar ESG-verslag 2021;
- Op 29.08.2022 werd Cofinimmo voor het eerst opgenomen in de Solactive Europe Corporate Social Responsibility Index. Deze index vervangt de Ethibel Sustainability Index (ESI) EU Excellence, en is gebaseerd op dezelfde methodologie. De strategie van de index bestaat erin Europese aandelen te beoordelen op hun sociale verantwoordelijkheid. Deze evaluatie omvat de volgende aspecten: mensenrechten, human capital, sociale en milieueffecten, beursethiek en corporate governance;
- Op 17.10.2022 bevestigde GRESB aan Cofinimmo dat haar GRESB-score voor vastgoedbeoordeling voor 2022 op 70/100 werd behouden. De groep staat ook op de vierde plaats in vergelijking met haar Europese collega's.

12.3. Ontwikkelingen in de situatie van sommige 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 Orpea, een Franse operator die actief is in de ouderenzorg, in het voorjaar van 2022, geleid tot de publicatie van verschillende gedetailleerde verslagen, zowel door de bevoegde autoriteiten, als door de betrokken operator. Sinds de zomer van 2022 zijn corrigerende maatregelen, met betrekking tot de werking van de onderneming en krachtige beslissingen op het niveau van het bestuur - zoals de benoeming van een bijna volledig hervormd directiecomité en nieuwe bestuurders - doorgevoerd. Op 26.10.2022 heeft Orpea van de Voorzitter van de Handelsrechtbank van Nanterre¹ de toelating tot een minnelijke schikking verkregen. Deze procedure moet, volgens Orpea S.A., de groep in staat stellen gesprekken aan te knopen met haar financiële schuldeisers over de herstructurering van haar financiële schuld, het verkrijgen van nieuwe financiële middelen en de aanpassing van haar verbintenissen, binnen een stabiel en rechtszeker kader. De bemiddelingsprocedure zou alleen betrekking hebben op de financiële schuld van de rechtspersoon Orpea S.A. en niet op de operationele schuldeisers, en zou geen gevolgen mogen hebben voor de activiteiten, werknemers, patiënten, bewoners en hun gezinnen.

Cofinimmo verwacht dan ook dat Orpea een nieuwe strategie zal uitwerken die beter aansluit bij de resultaten van de onderzoeken en controles van de Franse autoriteiten - die bovendien hebben aangekondigd dat ze de ouderenzorg willen uitbouwen.

13. Corporate Governance

13.1. Aandeelhoudersstructuur

Onderstaande tabel toont de aandeelhouders van Cofinimmo die meer dan 5% van het kapitaal bezitten. De transparantiekennisgevingen en controleketens zijn beschikbaar op de website. Op de datum van afsluiting van dit persbericht heeft Cofinimmo geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen die een situatie weergeeft na diegene van 16.09.2022. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float thans 100%.

Venootschap	%
BlackRock, Inc.	5,20%
Cofinimmo groep	0,10%
Overige < 5%	94,70%
TOTAAL	100,00%

¹ Zie persbericht Orpea van 26.10.2022

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

14. Belangrijkste risico's en onzekerheden

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

Voorts is de Raad van Bestuur van mening dat de situatie in Oekraïne en de gevolgen van de sancties tegen Rusland geen directe invloed hebben op de activiteiten en financiële resultaten van de groep, aangezien de groep niet actief is in deze twee landen (hierbij dient te worden opgemerkt dat Finland, een land dat grenst aan Rusland, 2% van de vastgoedbeleggingen van de groep vertegenwoordigt). Bovendien wordt in het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen een toelichting gegeven op de situatie in Oekraïne en/of de huidige hoge volatiliteit van de markten. De indirecte gevolgen van de situatie in Oekraïne blijken voornamelijk uit de volgende risicofactoren:

- Hoge inflatie en stijgende energieprijzen: risicofactoren "F.1.1.2 Huurmarkt in de sectoren waarin de groep actief is", "F.1.3.2 Huurleegstand";
- Vertragingen of begrotingsoverschrijdingen bij de uitvoering van projectontwikkelingen: risicofactor "F.1.2.2 Investeringsmarkten onderworpen aan voorwaarden";
- Stijgende rente: risicofactoren "F.1.1.3 Investeringsmarkt in de sectoren waarin de groep actief is", "F.1.1.4 Volatiliteit van de rentevoeten", "F.1.2.1 Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoed", "F.2.1 Liquiditeitsrisico", "F.2.2 Contractuele verplichtingen en wettelijke parameters", "F.2.3 Wijziging van de openbare financiële rating van de groep".

Daarnaast heeft de Nederlandse regering op 20.09.2022 tijdens de traditionele 'Prinsjesdagtoespraak' haar nieuwe fiscale plan voor 2023 aangekondigd, dat naar verwachting op 1 januari 2023 in werking zal treden. De registratierechten worden verhoogd van 8% tot 10,4%. Het effect van deze maatregelen, indien goedgekeurd, zal ongeveer 13 miljoen EUR bedragen op de wijziging van de reële waarde van vastgoedbeleggingen (nettoresultaat - aandeel groep). Deze tariefwijziging zal echter geen effect hebben op het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep. Bij dezelfde gelegenheid heeft de Nederlandse regering aangekondigd dat de FBI-status voor vastgoedondernemingen vanaf 1 januari 2024 wordt opgeheven. Zoals aangegeven in het universele registratiedocument voor 2021 (risicofactor "F.3.3 FBI-stelsel" op bladzijde 6), zal deze aankondiging (op het eerste gezicht) geen gevolgen hebben voor Cofinimmo, aangezien de rekeningen voor 2021 en de prognoses voor 2022 reeds voorzieningen bevatten die het risico van het verlies van de FBI-status dekken.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

15. Agenda van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2022	17.02.2023 (vóór beurs)
Publicatie van het universeel registratiedocument 2022 met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag	07.04.2023 (vóór beurs)
Kwartaalinformatie: resultaten op 31.03.2023	28.04.2023 (vóór beurs)
Gewone algemene vergadering voor 2022	10.05.2023
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30.06.2023	28.07.2023 (vóór beurs)
Kwartaalinformatie: resultaten op 30.09.2023	27.10.2023 (vóór beurs)
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2023	23.02.2024 (vóór beurs)

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 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 6,1 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 4,2 miljard EUR opgebouwd in Europa.

Als onafhankelijke vennootschap die de striktste normen inzake corporate governance en duurzaamheid toepast, biedt Cofinimmo diensten aan haar huurders aan en beheert zij haar portefeuille via een team van ongeveer 160 medewerkers te Brussel, Parijs, Breda, Frankfurt en Madrid.

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



www.cofinimmo.com

Volg ons op:



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

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

A. NETTORESULTAAT	30.09.2022	30.09.2021
Huurinkomsten	235.650	216.966
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	5.208	5.446
Met verhuur verbonden kosten	-18	-3
Nettohuurresultaat	240.841	222.409
Recuperatie van vastgoedkosten	547	407
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	38.655	41.189
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huurovereenkomst	-686	-723
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-42.675	-44.596
Vastgoedresultaat	236.681	218.686
Technische kosten	-3.192	-3.546
Commerciële kosten	-3.316	-2.146
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-3.075	-2.784
Beheerkosten vastgoed	-23.792	-20.732
Vastgoedkosten	-33.374	-29.208
Operationeel vastgoedresultaat	203.306	189.478
Algemene kosten van de vennootschap	-10.197	-8.885
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	193.110	180.593
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	2.098	2.243
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	115.735	1.418
Ander resultaat op de portefeuille	-24.708	-18.010
Operationeel resultaat	286.234	166.243
Financiële inkomsten	8.371	9.042
Netto-interestkosten	-23.722	-18.907
Andere financiële kosten	-1.072	-757
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	210.801	22.793
Financieel resultaat	194.378	12.171
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.773	-53
Resultaat vóór belastingen	482.385	178.362
Vennootschapsbelasting	-7.641	-7.322
Exit taks	0	-259
Belastingen	-7.641	-7.581
Nettoresultaat	474.744	170.780
Minderheidsbelangen	-1.825	-2.209
Nettoresultaat – aandeel groep	472.918	168.571
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	168.767	161.197
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	211.412	22.628
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	92.739	-15.253

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.10.2022, 17:40 CET

B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING	30.09.2022	30.09.2021
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	1.873
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een	-1.100	0
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de	-1.100	1.873
Minderheidsbelangen	0	0
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel groep	-1.100	1.873

C. GLOBAAL RESULTAAT	30.09.2022	30.09.2021
Gloaal resultaat	473.644	172.654
Minderheidsbelangen	-1.825	-2.209
Gloaal resultaat – aandeel groep	471.819	170.445