

Jaarresultaten 2023

Solide operationele prestaties, verwezenlijking van het net-zero-investeringsbudget, versterking van het eigen vermogen en ambitieuze ESG-strategie in kader van de transformatie van de portefeuille

Cofinimmo (Euronext Brussels: COFB) heeft haar net-zero-investeringsdoelstelling (met een neutraal effect op de schuldgraad) die voor 2023 in het begin van het jaar werd vastgelegd, bereikt:

- 338 miljoen EUR aan bruto-investeringen, voornamelijk in zorgvastgoed in Europa tijdens het boekjaar, waarvan 302 miljoen EUR exclusief inbrengen in natura (in lijn met de prognoses)
- 303 miljoen EUR aan desinvesteringen (in lijn met de prognoses), voornamelijk in kantoren
- -1 miljoen EUR aan netto-investeringen, exclusief inbrengen in natura
- Met 4,7 miljard EUR vertegenwoordigt het zorgvastgoed 75% van de geconsolideerde portefeuille van de groep, die 6,2 miljard EUR bedraagt

Solide operationele prestaties:

- Stijging van de brutohuurinkomsten met 8,5% (5,5% bij ongewijzigde portefeuille*)
- Hoge bezettingsgraad: 98,5% (zie sectie 6.1 voor de onderliggende bezetting in zorgvastgoed)
- Bijzonder lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 13 jaar

Doeltreffend beheer van de financiële structuur:

- Renterisico volledig afgedekt op 31.12.2023 in het kader van het beleid van de renteaftdekkingen op lange termijn
- Gemiddelde rentevoet*: 1,4% op 31.12.2023
- Schuldgraad: 43,8% op 31.12.2023
- Rating BBB/stabiel/A-2 bevestigd door S&P op 21.03.2023 (rapport gepubliceerd op 03.05.2023 en update op 09.10.2023)
- 247 miljoen EUR aan (niet gebudgetteerde) kapitaalverhogingen (keuzedividend tijdens het 2e kwartaal, inbrengen in natura tijdens het 3e kwartaal en ABB tijdens het 4e kwartaal)
- Ongeveer 1 miljard EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen op 31.12.2023, na afdekking van de uitgiftes van handelspapier

Solide resultaten van een portefeuille in transformatie:

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*: 241 miljoen EUR (222 miljoen EUR op 31.12.2022)
- Nettoresultaat – aandeel groep: -55 miljoen EUR (+483 miljoen EUR op 31.12.2022) als gevolg van de (non cash) variaties in de reële waarde en van de waardeverminderingen op de laatste schijf van de goodwill
- Brutodividend van 6,20 EUR per aandeel voor boekjaar 2023, betaalbaar in 2024, bevestigd

Vooruitzichten voor 2024:

- Investeringsbudget 2024 (320 miljoen EUR aan bruto-investeringen en 270 miljoen EUR aan desinvesteringen), quasi neutraal op de geschatte schuldgraad eind 2024 (ongeveer 44%)
- Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* van 6,40 EUR
- Deze vooruitzichten zouden de uitkering van een brutodividend (voor het boekjaar 2024, betaalbaar in 2025) van 6,20 EUR/aandeel* mogelijk maken, onder voorbehoud van de evolutie van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* en de evolutie van de schuldgraad

ESG:

- Cofinimmo is opgenomen in de nieuwe Bel ESG-index van Euronext sinds zijn lancering in februari 2023
- Cofinimmo is de enige vastgoedspeler onder de acht Belgische bedrijven die in de '500 Europe's Climate Leaders' lijst van de Financial Times zijn opgenomen
- Hernieuwing en verbetering van meerdere ESG-labels en nieuw 'Great Place to WorkTM'-certificaat voor Cofinimmo in België en Duitsland
- Meerdere BREEAM-certificaten verkregen voor kantoren maar ook voor zorgvastgoed
- 'CO2 Neutral label certificate – Building label – Silver level' verkregen voor Montoyer 10

Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo: *"Cofinimmo heeft veerkrachtige resultaten neergezet voor het 4e kwartaal en het boekjaar 2023. Deze resultaten zijn hoger dan de prognoses die in februari 2023 werden aangekondigd. Zij maken deel uit van het actieve beheer van onze balans en onze portefeuille in transformatie. Gedurende het hele boekjaar hebben wij aangetoond dat wij in staat zijn selectieve activa te arbitreren en ons eigen vermogen te versterken in de bijzondere marktcontext die wij kennen. Daarom bedank ik de teams van Cofinimmo voor hun reactievermogen door zich voortdurend aan de nieuwe economische realiteit aan te passen. Hierdoor kan Cofinimmo actief deelnemen aan de uitbreiding en de vernieuwing van het zorgvastgoedpark in Europa."*

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

1. Samenvatting van de activiteit	5
2. Geconsolideerde kerncijfers	8
2.1. Algemene gegevens	8
2.2. Gegevens per aandeel – aandeel groep	9
2.3. Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel	10
3. Evolutie van de geconsolideerde portefeuille	10
4. Voornaamste gebeurtenissen in 2023	12
4.1. Zorgvastgoed in België	12
4.2. Zorgvastgoed in Frankrijk	14
4.3. Zorgvastgoed in Nederland	15
4.4. Zorgvastgoed in Duitsland	18
4.5. Zorgvastgoed in Spanje	19
4.6. Zorgvastgoed in Finland	20
4.7. Zorgvastgoed in Ierland	21
4.8. Zorgvastgoed in Italië	22
4.9. Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk	22
4.10. Vastgoed van distributienetten	22
4.10.1. Pubstone	23
4.10.2. Cofinimur I	23
4.10.3. Overige - België	23
4.11. Kantoren	23
5. Gebeurtenissen na 31.12.2023	26
5.1. Zorgvastgoed in België	26
5.2. Zorgvastgoed in Nederland	27
5.3. Zorgvastgoed in Spanje	27
6. Operationele resultaten	28
6.1. Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)	28
6.2. Belangrijkste huurders	29
6.3. Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten	30
6.4. Vervalddagschema van de portefeuille	31
6.5. Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	31
7. Beheer van de financiële middelen	32
7.1. Financieringsactiviteiten in 2023	32
7.1.1. Kapitaalverhogingen sinds 01.01.2023	32
7.1.1.1. Keuzedividend	32
7.1.1.2. Kapitaalverhogingen door inbreng in natura	33
7.1.1.3. Kapitaalverhoging in geld via accelerated bookbuilding	33
7.1.2. Overige financieringsverrichtingen sinds 01.01.2023	33
7.1.2.1. Evolutie van de financieringen	33
7.1.2.2. Renteaafdekking	34
7.2. Structuur van de schuld	34
7.2.1. Langlopende financiële schulden	34
7.2.2. Kortlopende financiële schulden	35
7.3. Beschikbare middelen	35
7.4. Geconsolideerde schuldgraad	35
7.5. Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld	36
7.6. Gemiddelde rentevoet* en renteaafdekking	36
7.7. Financiële rating	37
7.8. Eigen aandelen	37
8. Environmental, Social and Governance (ESG)	38
8.1. Initiatieven die inspelen op de klimaatverandering	38
8.2. Referenties, ratings en certificaten	38
8.3. Ontwikkelingen in de situatie van sommige zorguitbaters	39
9. Samenvatting van de geconsolideerde resultaten en rekeningen op 31.12.2023	40

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

9.1. Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1.000 EUR)	41
9.2. Verkorte geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)	44
10. Geconsolideerde portefeuille op 31.12.2023	45
11. Vooruitzichten 2024	48
11.1. Investeringsprogramma	48
11.2. Nettoresultaat van de kernactiviteiten* en dividend per aandeel	51
12. Informatie met betrekking tot het aandeel en de obligaties	51
12.1. Beursprestatie	52
12.2. Dividend van het boekjaar 2023	53
12.3. Aandeelhoudersstructuur	53
13. Corporate Governance	53
13.1. Gewone algemene vergadering van 10.05.2023	53
13.2. Buitengewone algemene vergadering van 10.05.2023	54
14. Belangrijkste risico's en onzekerheden	54
15. Agenda van de aandeelhouder	55
16. Bijlagen	56
16.1. Bijlage 1: Globaal geconsolideerd resultaat – Schema koninklijk besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	56
16.2. Bijlage 2: Samenvatting van de geconsolideerde kwartaalrekeningen (x 1.000 EUR)	58

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

1. Samenvatting van de activiteit

Al 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 leiderspositie in Europees zorgvastgoed.

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.

Tijdens het boekjaar realiseerde Cofinimmo aldus investeringen (voor 338 miljoen EUR, hetzij 302 miljoen EUR, inbrengen in natura niet inbegrepen, wat in lijn is met de prognoses¹), voornamelijk in verschillende subsectoren van het zorgvastgoed in Europa. Dankzij deze verrichtingen vertegenwoordigen de zorgactiva op 31.12.2023 (4,7 miljard EUR) 75% van de geconsolideerde portefeuille van de groep, die 6,2 miljard EUR bereikt.

Cofinimmo evalueert onophoudelijk haar portefeuille op basis van de kernpunten van haar strategie en van de marktopportunities die zich voordoen. In dit kader realiseerde de groep voor 303 miljoen EUR aan desinvesteringen. Dit is in lijn met de prognoses, wat voor 2,4% bijdraagt tot de vermindering van de schuldgraad. Zij komen voor in de drie activiteitensectoren.

Bijgevolg bedroegen de netto-investeringen -1 miljoen EUR, exclusief inbrengen in natura. Dit is conform de net-zero-investeringsdoelstelling (met een neutrale impact op de schuldgraad) die voor 2023 in het begin van het jaar werd vastgelegd.

Cofinimmo voert al bijna 15 jaar een proactief ESG-beleid. Dit is een absolute prioriteit voor de groep, die zich dit boekjaar opnieuw heeft weten te onderscheiden. Cofinimmo is opgenomen in de nieuwe Bel ESG-index van Euronext sinds zijn lancering in februari 2023. In april werden de ESG-inspanningen van Cofinimmo door de internationale financiële pers (Financial Times) geprezen. De groep was de enige vastgoedspeeler onder de acht Belgische groepen opgenomen in de lijst van '500 Europe's Climate Leaders'. Bovendien werden meerdere voordien reeds toegekende ESG-labels hernieuwd en verbeterd (EPRA Sustainability Best Practices Recommendations, GRESB Real Estate Assessment, Sustainalytics et score S&P Global CSA) of werden nieuwe labels toegekend (Cofinimmo ontving het 'Great Place to WorkTM'-certificaat in België en Duitsland). Ten slotte verkreeg Cofinimmo meerdere nieuwe BREEAM-certificaten voor zowel kantoren als zorgvastgoed en op het einde van het jaar, het 'CO2 Neutral label certificate – Building label – Silver level' voor de herontwikkeling het kantoorgebouw Montoyer 10 (waarvoor Cofinimmo eveneens een BREEAM 'Outstanding'-certificaat beoogt, hetgeen het reeds verkreeg voor de ontwerpfase van het gebouw).

Inzake financiering, versterkte Cofinimmo tijdens de vorige boekjaren haar financiële middelen en balansstructuur (565 miljoen EUR aan gecumuleerde kapitaalverhogingen in 2021 en 114 miljoen EUR in 2022), en deed dit opnieuw tijdens het boekjaar 2023 (niet-gebudgetteerde kapitaalverhogingen via keuzedividend in het 2e kwartaal, inbrengen in natura tijdens het 3e kwartaal en in cash via accelerated bookbuilding - de 'ABB' - tijdens het 4e kwartaal, voor een totaal van 247 miljoen EUR en nieuwe financieringen voor een totaal van 230 miljoen EUR). De financieringsoperaties tijdens deze periode hebben de groep in staat gesteld om de vervaldagkalender van de financiële schulden te verbeteren, de bankfinancieringen te verhogen en de gemiddelde rentevoet* op een bijzonder laag peil te houden. Om deze reden omvatten de in 2024 terug te betalen financieringen een kredietlijn met vaste rente van 100 miljoen EUR met vervaldatum in april 2024 en een Green & Social Bond 2016-2024 van 55 miljoen EUR met vervaldatum in december 2024. Aangezien deze financieringen aan voordelige voorwaarden werden

¹ Dit wil zeggen in overeenstemming met de jaarprognoses in het universeel registratiedocument 2022, gepubliceerd op 06.04.2023 en bevestigd in sectie 10.2 van het persbericht van 27.10.2023.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

onderschreven, zal Cofinimmo ze tot hun vervaldatum bewaren. Op 31.12.2023 beschikte Cofinimmo over bijna 1 miljard EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen, na afdekking van de uitgiftes van handelspapier. Anderzijds is het renterisico volledig afgedekt tot op 31.12.2023 in het kader van het beleid van renteaafdekking op lange termijn.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen, desinvesteringen en financiering (gemiddelde rentevoet* van 1,4%), gekoppeld aan het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille (bezettingsgraad van 98,5%, stijging van de brutohuurinkomsten met 5,5% bij een ongewijzigde portefeuille* dankzij de recente indexeringen die gewoonlijk op de verjaardatum van het contract worden doorgevoerd, operationele marge* van 81,9%), zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* van 241 miljoen EUR op 31.12.2023 (te vergelijken met 222 miljoen EUR gerealiseerd op 31.12.2022, hetzij een stijging met 8%), voornamelijk dankzij gerealiseerde investeringen, die het effect van de desinvesteringen overtreffen, alsook dankzij de positieve impact van de indexering van de contracten en de voornoemde ABB. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep per aandeel* bedraagt 7,07 EUR (in vergelijking met 6,95 EUR op 31.12.2022), en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2022 en 2023. Het effect van de desinvesteringen en de kapitaalverhogingen op deze maatstaf is respectievelijk -0,32 EUR en -0,40 EUR per aandeel, hetzij in totaal -0,72 EUR per aandeel voor het boekjaar 2023.

Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* van 7,07 EUR per aandeel is hoger dan de richtlijn die in het laatste kwartaalpersbericht werd gepubliceerd (6,95 EUR per aandeel¹), voornamelijk door de bevestiging van het FBI-statuut in Nederland.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt -55 miljoen EUR (hetzij -1,63 EUR per aandeel) op 31.12.2023, tegenover +483 miljoen EUR (hetzij +15,09 EUR per aandeel) op 31.12.2022. Deze variatie is toe te schrijven aan het feit dat de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* lager is dan de negatieve variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten en vastgoedbeleggingen - non-cash elementen - tussen 31.12.2022 en 31.12.2023.

Met een schuldgraad van 43,8% op 31.12.2023 (in vergelijking met 45,6% op 31.12.2022 en met 47,0% op 30.09.2023), vertoont de geconsolideerde balans van Cofinimmo (waarvan de rating BBB/Stabiel/A-2 op 21.03.2023 werd bevestigd en die het onderwerp was van een rapport dat op 03.05.2023 werd gepubliceerd met een update op 09.10.2023) een sterke solvabiliteit (informatie over de belangrijkste risico's en onzekerheden worden in sectie 14 opgenomen).

Dankzij deze resultaten kan bevestigd worden dat de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 08.05.2024 zal voorstellen om een brutodividend van 6,20 EUR per aandeel uit te keren voor het boekjaar 2023, betaalbaar in mei 2024.

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hypothesen die hierna in sectie 11.1 worden gedetailleerd (320 miljoen EUR aan bruto-investeringen en 270 miljoen EUR aan desinvesteringen in 2024, waardoor deze netto-investeringen een quasi neutraal effect hebben op de schuldgraad), en met inbegrip van de in 2023 gerealiseerde desinvesteringen, voorziet Cofinimmo, bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van 349 miljoen EUR aan huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten* (met inbegrip van het effect van de in 2023 gerealiseerde en in 2024 voorziene desinvesteringen voor ongeveer 23 miljoen EUR). Dit brengt het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep* op 235 miljoen EUR (tegenover 241 miljoen EUR op 31.12.2023), hetzij 6,40 EUR per aandeel voor het boekjaar 2024. Hierbij wordt rekening gehouden met de prorata temporis verwaterende effecten van de kapitaalverhogingen in 2023 (ongeveer 0,50 EUR per aandeel) en met de in 2023 gerealiseerde en voor 2024 gebudgetteerde desinvesteringen (ongeveer 0,40 EUR per aandeel). Op basis van dezelfde gegevens en hypothesen, zou de schuldgraad op 31.12.2024 quasi stabiel zijn op ongeveer 44%. Deze ratio

¹ Zie sectie 10.2 van het persbericht van 27.10.2023.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

houdt geen rekening met eventuele variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (die door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bepaald zullen worden).

Deze vooruitzichten (geleverd onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden, zie sectie 14 hierna) zouden de uitkering van een brutodividend (voor het boekjaar 2024, betaalbaar in 2025) van 6,20 EUR/aandeel mogelijk maken, onder voorbehoud van de evolutie van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* en de evolutie van de schuldgraad.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

2. Geconsolideerde kerncijfers

2.1. Algemene gegevens

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	6.231	6.200
(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Vastgoedresultaat	338.958	317.534
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	277.703	257.067
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	240.719	222.496
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	-79.480	216.937
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-216.735	43.505
Nettoresultaat – aandeel groep	-55.497	482.938
Operationele marge*	81,9%	81,0%
	31.12.2023	31.12.2022
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* ¹	0,98%	1,00%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten ²	13	13
Bezettingsgraad ³	98,5%	98,7%
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁴	5,8%	5,6%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁵	5,5%	5,3%
Schuldgraad ⁶	43,8%	45,6%
Gemiddelde rentevoet* ⁷	1,4%	1,2%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld (in jaren)	4	5

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

² Tot aan de eerste opzegmogelijkheid voor de huurder.

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

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

⁵ Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand min de rechtstreekse kosten, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille (transactiekosten inbegrepen), exclusief projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop.

⁶ Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving (Financiële en andere schulden gedeeld door Totaal van de activa).

⁷ Bankmarges inbegrepen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

2.2. Gegevens per aandeel – aandeel groep

(in EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel*	7,07	6,95
Resultaat op de financiële instrumenten – aandeel groep – per aandeel*	-2,33	6,78
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep – per aandeel*	-6,36	1,36
Nettoresultaat – aandeel groep – per aandeel	-1,63	15,09

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Netto-actief per aandeel* (IFRS)	98,61	110,74

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Verwaterd netto-actief per aandeel (IFRS)	98,58	109,22

De IFRS-rekeningen worden vóór toewijzing voorgesteld. Het netto-actief per aandeel van 31.12.2022 omvatte dus steeds het dividend van 2022, uitgekeerd in 2023. Deze uitkering (6,20 EUR per aandeel) verklaart in grote mate de vermindering van het netto-actief per aandeel tussen 31.12.2022 en 31.12.2023, naast het effect van het voornoemde nettoresultaat (-1,63 EUR per aandeel) en de effecten van de kapitaalverhogingen in 2023.

De 11.300 eigen aandelen van het stock option plan werden opgenomen in de berekening van het verwaterd netto-actief per aandeel op 31.12.2023, aangezien ze een verwaterend effect hebben.

De in 2011 uitgegeven (en in 2022 en 2023 terugbetaalde) 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 31.12.2022 aangezien ze een verwaterend effect hebben.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

2.3. Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel¹

(in EUR per aandeel)	31.12.2023	31.12.2022
EPRA resultaat*	7,07	6,95
EPRA verwaterd resultaat*	7,07	6,95
(in EUR per aandeel)	31.12.2023	31.12.2022
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	106,54	115,99
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	98,11	106,83
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	103,97	117,88
	31.12.2023	31.12.2022
EPRA netto-initieel rendement (NIR)*	5,5%	5,3%
EPRA aangepast NIR*	5,5%	5,3%
EPRA huurleegstand*	1,6%	1,4%
EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)*	21,6%	22,2%
EPRA kostratio (exclusief rechtstreekse kosten van de leegstand)*	18,8%	19,5%
EPRA LTV*	43,1%	45,7%

De in 2011 uitgegeven OTA (waarvan de laatste terugbetalingen plaatsvonden in het 4^e kwartaal van 2023) werden noch op 31.12.2023, noch op 31.12.2022 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 in 2023	Desinvesteringen in 2023	Investerings tijdens 4e kwartaal 2023	Desinvesteringen tijdens 4e kwartaal 2023	Reële waarde op 31.12.2023	Referentie
Zorgvastgoed	286 miljoen EUR ²	44 miljoen EUR	45 miljoen EUR ³	16 miljoen EUR	4,7 miljard EUR	4.1 tot 4.9
Distributienetten	4 miljoen EUR	24 miljoen EUR	2 miljoen EUR	3 miljoen EUR	0,5 miljard EUR	4.10
Kantoren	47 miljoen EUR	236 miljoen EUR	13 miljoen EUR	89 miljoen EUR	1,1 miljard EUR	4.11
TOTAAL	338 miljoen EUR	303 miljoen EUR	60 miljoen EUR	108 miljoen EUR	6,2 miljard EUR	/

De netto-investeringen bedroegen -1 miljoen EUR, inbrengen in natura (voor een totaal van 36 miljoen EUR, zie secties 4.1 en 4.7) niet inbegrepen. Dit is conform de net-zero-investeringsdoelstelling (met een neutraal effect op de schuldgraad) die in het begin van het jaar voor 2023 werd vastgelegd.

¹ Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door de overheidsinstanties. De commissaris heeft gecontroleerd of de gegevens van het EPRA resultaat, 'EPRA Net Reinstatement Value' (NRV) 'EPRA Net Tangible Assets' (NTA), 'EPRA Net Disposal Value' (NDV) en EPRA kostratio berekend werden overeenkomstig de definities van de EPRA Best Practices Recommendations en of de financiële gegevens die gebruikt zijn bij de berekening van deze ratio's overeenstemden met de boekhoudkundige gegevens zoals opgenomen in de geauditeerde geconsolideerde jaarrekeningen.

² Waarvan 453 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen, een variatie in de financiële vaste activa van 3 miljoen EUR en een variatie van -4 miljoen EUR in deelnemingen in en vorderingen op geassocieerde vennootschappen als gevolg van de consolidatie tijdens het 1e kwartaal van 2023 van twee vennootschappen die voorheen verwerkt werden volgens de vermogensmutatiemethode (in het kader van de ontwikkeling van milieuvriendelijke zorgcampussen in de Duitse deelstaat Rijnland-Westfalen - zie sectie 4.4). Er dient genoteerd te worden dat de consolidatie tijdens het 3e kwartaal van 2023 van de vennootschap SCI Foncière CRF (zie sectie 4.2) die voorheen verwerkt werd volgens de vermogensmutatiemethode tot de volgende belangrijkste verschuivingen heeft geleid: een negatieve variatie in de deelneming in geassocieerde vennootschappen, de erkenning van minderheidsbelangen en de integratie van de financiële schuld. Het effect van deze elementen en van de erkenning van vastgoedbeleggingen van SCI Foncière CRF (voor 178 miljoen EUR, in de voornoemde 453 miljoen EUR inbegrepen) is circa 13 miljoen EUR.

³ Waarvan 44 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en een variatie van 1 miljoen EUR in financiële vaste activa.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

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

Sector / Subsector	Aantal bedden (afgerond)	Reële waarde (%)
Zorgvastgoed		75%
Zorgcentra - Cure ¹	3.600	10%
Eerstelijnszorg ²	-	2%
Zorgcentra - Care ³	26.900	60%
Overige ⁴	-	2%
Vastgoed van distributienetten⁵		7%
Kantoren		18%
Brussel CBD	-	12%
Brussel gedecentraliseerd	-	3%
Brussel periferie	-	1%
Overige regio's	-	2%

De opdeling per land ziet er als volgt uit:

Land	Reële waarde (%)
België	50%
Frankrijk	11%
Nederland	10%
Duitsland	14%
Spanje	6%
Finland	2%
Ierland	2%
Italië	3%
Verenigd Koninkrijk	1%

¹ Acute zorg-, revalidatie- en psychiatrische klinieken.

² Eerstelijnszorgcentra.

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

⁴ Hoofdzakelijk sport- en wellnesscentra.

⁵ De laatste activa van de Cofinimur I-portefeuille van verzekeringsagentschappen in Frankrijk werden allemaal tijdens het 4e kwartaal van 2023 verkocht. Het vastgoed van distributienetten is bijgevolg hoofdzakelijk (94%) samengesteld uit de Pubstone-portefeuille.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

4. Voornaamste gebeurtenissen in 2023

4.1. Zorgvastgoed in België

- **Investerings in 2023 : 53 miljoen EUR**
- **Desinvesterings in 2023: 41 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 31.12.2023: 1.677 miljoen EUR (90 operationele sites)**

In België bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 1,7 miljard EUR, evenals 18 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en 15 miljoen EUR aan financiële leasingvorderingen. In 2023 investeerde Cofinimmo er 53 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en desinvesteerde ze voor 41 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

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

In januari 2023 leverde Cofinimmo een woonzorgcentrum in Grimbergen op, aan de groene rand van Brussel. De bouwwerken van dit woonzorgcentrum gingen in 2021 van start. De site heeft een oppervlakte van ongeveer 5.600 m² en biedt 82 bedden voor zwaar zorgbehoevende senioren. Het vervangt twee bestaande woonzorgcentra van de groep Orelia in Grimbergen (Ascot en Iris, die niet in het bezit van Cofinimmo zijn) en biedt de bewoners een beter wooncomfort in moderne infrastructuren die in lijn zijn met de huidige normen. Het gebouw heeft een goede energieprestatie: het is uitgerust met een hybride verwarmingssysteem (gas- en lucht/waterwarmtepompen die eveneens het koelsysteem voeden), een ventilatiesysteem D voor het ganse gebouw, zonnepanelen en een parkeergarage met laadpalen voor elektrische voertuigen.

Ter herinnering (zie persbericht van 15.12.2022): de verwerving van de vennootschap die eigenares is van het woonzorgcentrum gebeurde in december 2022 via de inbreng in natura van de aandelen van deze vennootschap. Het investeringsbudget bedroeg ongeveer 19 miljoen EUR.

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

Zoals aangekondigd in oktober 2021, ging Cofinimmo op 06.07.2023 over tot de voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in de gemeente Oudenburg, in West-Vlaanderen. Het nieuwe woonzorgcentrum biedt 68 bedden over een oppervlakte van circa 4.400 m². Het gebouw voldoet aan alle actuele energienormen en duurzaamheidseisen. Moderne en duurzame materialen en de recentste technieken (ledverlichting, hergebruik van regenwater, systeem D-ventilatie in de gemeenschappelijke ruimtes) werden toegepast voor deze site. Het investeringsbudget (bouwgrond en werken inbegrepen) bedroeg ongeveer 11 miljoen EUR. Korian Belgium (groep Clariane) zal het nieuwe woonzorgcentrum uitbaten. Hiervoor werd een triple netto¹ huurovereenkomst met een looptijd van 20 jaar gesloten. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Belgische gezondheidsindex.

- **Investering in een nieuw woonzorgcentrum in Oupeye**

Op 07.07.2023 verwierf Cofinimmo een woonzorgcentrum (Les Jardins d'Ameline) in Oupeye (provincie Luik) via inbreng in natura van alle aandelen van de vennootschap die eigenares is van deze site. De conventionele waarde van dit actief voor de berekening van de prijs van de aandelen bedroeg ongeveer 30 miljoen EUR. Hiervoor werden op de dag van de transactie, in het kader van het toegestaan kapitaal, 400.472 nieuwe aandelen uitgegeven en aan de inbrengers toegewezen.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

De recente site heeft een uitstekende energieprestatie, wat perfect aansluit bij het ESG-beleid van Cofinimmo. Les Jardins d'Ameline ligt in Oupeye, een gemeente op 9 km ten noorden van de stad Luik die ongeveer 195.000 inwoners telt. Het woonzorgcentrum ligt in een groene omgeving in het hart van de gemeente, in de nabijheid van winkels en het openbaar vervoer (bushalte op 20 meter).

Het complex, gebouwd in 2017 en uitgebreid met een nieuwe vleugel in 2020, is operationeel en combineert moderniteit en gezelligheid. Op een totale oppervlakte van ongeveer 10.400 m² omvat het een woonzorgcentrum met 111 bedden, 43 assistentiewooneenheden, en 5 bedden in dagverblijf. Deze modulaire en flexibele site heeft een uitstekende energieprestatie van niveau A. Hij is onder meer uitgerust met 400 zonnepanelen (elektriciteit), een systeem voor warmtekrachtkoppeling (verwarming) en twee regenwatertanks.

Een triple netto¹ huurovereenkomst met een looptijd van 27 jaar werd gesloten met zorguitbater Orelia Zorg. De huurgelden zullen geïndexeerd op basis van de Belgische consumentenprijsindex. Het bruto-huurrendement voor deze site is circa 5%.

- **Desinvestering van twee woonzorgcentra in Balen en Aartselaar**

Op 25.09.2023 ondertekende Cofinimmo een onderhandse overeenkomst met betrekking tot de verkoop van twee woonzorgcentra in België (zie tabel). De verkoopprijs van deze gebouwen bedroeg circa 31 miljoen EUR (registratierechten niet inbegrepen, hetzij 35 miljoen EUR registratierechten inbegrepen). De verkoopprijs van deze locaties was hoger dan hun laatste reële waarde (op 30.06.2023) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen van Cofinimmo vóór het sluiten van de overeenkomsten. Hun huurovereenkomsten hebben een lagere gewogen gemiddelde resterende looptijd dan deze van de Belgische zorgvastgoedportefeuille. De transactie vond plaats op 28.09.2023.

Naam	Ligging	Bouwjaar (laatste renovatie)	Oppervlakte (ongeveer)	Zorguitbater
Nethehof	Balen	2004	6.500 m ²	Armonea
Zonnetij	Aartselaar	2006 (2013)	7.800 m ²	Korian ²

- **Desinvestering van een woonzorgcentrum in Walshoutem**

Op 07.12.2023 ondertekende Cofinimmo een notariële akte met betrekking tot het verlenen van een erfpacht van 99 jaar op woonzorgcentrum Zevenbronnen in Walshoutem. De canon bedroeg circa 11 miljoen EUR, registratierechten (2%) inbegrepen. Dit bedrag (registratierechten niet inbegrepen) is in lijn met de laatste reële waarde (op 30.09.2023) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo.

De site dateert van 2001 en werd in 2012 gerenoveerd. Hij biedt 89 bedden en 20 assistentiewooneenheden, verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 6.800 m². De instelling wordt uitgebaat door de groep Anima en de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomst is lager dan diegene van de Belgische zorgvastgoedportefeuille.

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

² Korian maakt deel uit van de groep Clariane.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

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

De projectontwikkeling in Juprelle, aangekondigd op 30.06.2021, werd opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 21.12.2023. Het investeringsbudget (bouwgrond en werken inbegrepen) bedroeg ongeveer 19 miljoen EUR. Het woonzorgcentrum bevindt zich in de nabijheid van het centrum van Juprelle. Een bushalte op ongeveer 200 meter zorgt voor de bereikbaarheid van de site. De bouw van dit nieuwe woonzorgcentrum speelt in op de groeiende vraag naar moderne opvangcapaciteit voor zorgbehoevende senioren in de streek. Het nieuwe woonzorgcentrum zal ongeveer 119 bedden aanbieden, verspreid over een oppervlakte van circa 6.800 m². Het gebouw voldoet aan alle actuele energienormen en duurzaamheidseisen. Moderne en duurzame materialen en de recentste technieken (ledverlichting, hergebruik regenwater, ventilatiesysteem D enz.) werden aangewend. Korian Belgium (groep Clariane) baat sinds de oplevering van de werken het nieuw gebouwde woonzorgcentrum uit. Een triple netto¹ overeenkomst van 28 jaar werd hiervoor ondertekend. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Belgische gezondheidsindex. Het brutohuurrendement bedraagt meer dan 4,5%.

- **Desinvestering van een woonzorgcentrum in Ransart**

Tijdens het 4e kwartaal verkocht Cofinimmo een zorgactief in België aan de GVV Inclusio. Het betreft de site Vigneron in Ransart (voorheen uitgebaat door Orpea en nadien door vzw Caritas International). Deze verkoop vertegenwoordigt een totaalbedrag van circa 2 miljoen EUR. Dit is in lijn met de laatste reële waarde (op 30.09.2023) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo vóór het sluiten van de overeenkomst.

4.2. Zorgvastgoed in Frankrijk

- **Investerings in 2023 : 25 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2023: 2 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 31.12.2023: 690 miljoen EUR (57 operationele sites)**

In Frankrijk bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 690 miljoen EUR en 20 miljoen EUR aan financiële leasingvorderingen. Tijdens het jaar 2023 investeerde Cofinimmo er 25 miljoen EUR, waarvan 13 miljoen EUR tijdens het 3e kwartaal met de terugkoop van een bijkomende participatie in SCI Foncière CRF, met de consolidatie van de vastgoedbeleggingen van deze vennootschap in de rekeningen van Cofinimmo als gevolg (zie hieronder), en desinvesteerde er voor 2 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Villers-sur-Mer**

De in februari 2021 aangekondigde projectontwikkeling in Villers-sur-Mer (onderdeel van een grotere portefeuille van vijf woonzorgcentra) werd opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 20.02.2023. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 84 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 4.700 m². Het investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedroeg 14 miljoen EUR. De dubbel netto² huurovereenkomst met DomusVi heeft een vaste looptijd van 12 jaar. Het brutohuurrendement is in lijn met de huidige marktvoorwaarden. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden.

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

- **Cofinimmo wordt meerderheidsaandeelhouder in een SCI opgericht door het Franse Rode Kruis**

Aansluitend op haar instap in december 2020¹ in het kapitaal van de société civile immobilière Foncière CRF, opgericht door het Franse Rode Kruis (hierna de 'SCI' genoemd), kondigde Cofinimmo op 14.09.2023 aan dat zij haar participatie in het kapitaal van de SCI verhoogd had. Voor Cofinimmo ging deze transactie, die in de lijn ligt van de overeenkomsten die eind 2020 werden gesloten, gepaard met een investering van circa 13 miljoen EUR. Het gaat om een belang van iets meer dan 11% in het kapitaal van de SCI, bovenop de in december 2020 reeds verworven 39%. Voortaan heeft de Cofinimmo groep een participatie van 50% plus één aandeel in het kapitaal van de SCI, en is zij meerderheidsaandeelhouder. Deze verhoging van participatie heeft de opname van de SCI Foncière CRF in de consolidatiekring van Cofinimmo tot gevolg.

De SCI Foncière CRF bezit zes kwaliteitsvolle sites, verdeeld over het Franse grondgebied: zes nazorg- en revalidatieklinieken (cliniques de soins de suite et de réadaptation - 'SSR') waarvan twee eveneens met geneeskundige, chirurgische en verloskundige (médecine, chirurgie et obstétrique - 'MCO') activiteiten. Met uitzondering van enkele bijgebouwen met een bouwjaar vóór 1998, tellen de zes sites een dertigtal gebouwen (bijgebouwen niet meegeteld) die tussen 1998 en 2019 (en voor de meerderheid vanaf 2010) werden gebouwd of gerenoveerd. Alle panden zijn aan het Franse Rode Kruis verhuurd.

Voortaan is de participatie van de Cofinimmo groep in het kapitaal van de SCI 50% plus één aandeel. Laatstgenoemde werd opgenomen in de consolidatiekring van Cofinimmo (terwijl zij voorheen verwerkt werd volgens de vermogensmutatiemethode). De wijzigingen in de consolidatiemethode heeft geen impact op het nettoresultaat - aandeel groep, maar wel op de presentatie van de resultatenrekening (met name door de opname op jaarbasis van circa 10 miljoen EUR aan huurinkomsten). De balans van SCI Foncière CRF die geconsolideerd werd, bestaat hoofdzakelijk uit circa 180 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen en circa 70 miljoen EUR aan financiële schulden.

- **Desinvestering van twee zorgsites**

Tijdens het 3e kwartaal ondertekende de Cofinimmo groep verkoopovereenkomsten met betrekking tot twee zorgsites (voornamelijk in Sartrouville in de regio Île-de-France, in het departement Les Yvelines, maar ook in Jurançon, respectievelijk verhuurd aan Clariane en Orpea) voor een totaalbedrag van circa 5 miljoen EUR. Dit bedrag is hoger dan de laatste reële waarde van de activa bepaald door de onafhankelijke waarderingdeskundigen van Cofinimmo vóór het sluiten van de overeenkomsten. De verkoop van Sartrouville vond plaats tijdens het 4e kwartaal van 2023, terwijl deze van Jurançon tijdens het 1e kwartaal van 2024 wordt verwacht.

4.3. Zorgvastgoed in Nederland

- **Investeringen in 2023 : 24 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 31.12.2023: 504 miljoen EUR (51 operationele sites)**

In Nederland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 504 miljoen EUR. Tijdens het jaar 2023 investeerde Cofinimmo er 24 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen.

¹ Zie ook het persbericht van 24.12.2020 op www.cofinimmo.com.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Voorlopige oplevering van een zorgkliniek in Hilversum**

De projectontwikkeling in Hilversum, die in mei 2021 werd aangekondigd, werd opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 17.02.2023. Ter herinnering: in het gebouw zijn verschillende acute zorgdepartementen (oogheelkunde, dermatologie, plastische chirurgie, KNO, kaakchirurgie), een behandel- en diagnosecentrum en de kantoren van de ondersteunende afdelingen van Tergooi gehuisvest, verdeeld over een totale oppervlakte van ongeveer 5.500 m². Het investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedroeg 30 miljoen EUR. De triple netto¹ huurovereenkomst heeft een looptijd van 20 jaar. Het brutohuurrendement bedraagt ongeveer 5%. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het energieprestatieniveau van de gebouwen van de zorgkliniek is A+++.

- **Verwerving van een splinternieuw eerstelijnszorgcentrum in Sittard**



Op 02.05.2023, verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een volledig nieuw en operationeel eerstelijnszorgcentrum in Sittard, in de Nederlandse provincie Limburg, voor een bedrag van ongeveer 5 miljoen EUR. Deze nieuwe site is volledig verhuurd aan verschillende zorgverleners.

Medisch Centrum De Baandert ligt in een groen gebied nabij het centrum van Sittard, een gemeente met ruim 37.000 inwoners. Op de plaats van het voormalige gemeenschapscentrum De Baandert staat nu een eigentijds, multifunctioneel gebouw waarin verschillende zorgfuncties zijn verenigd.

Dit volledig nieuw en operationeel medisch centrum heeft een oppervlakte van meer dan 1.700 m². Bij de bouw werd rekening gehouden met hoge ESG-criteria: gebruik van hernieuwbare energiebronnen en op afstand uitleesbare meters, zonnepanelen, regenwateropvangsysteem en warmtepompen. Het gebouw heeft een zeer goede energieprestatie van het niveau A++.

Het centrum ligt in de nabijheid van restaurants, winkels en een park en is goed bereikbaar met het openbaar vervoer (treinstation op 1 km) en met de fiets vanuit het centrum van Sittard, dat slechts op 400 m afstand ligt.

Er werd een dubbel netto² huurovereenkomst gesloten met elke zorgverlener in het centrum voor een gewogen gemiddelde looptijd van ongeveer 13 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement bedraagt ongeveer 6%.

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

- **Bouw van een milieuvriendelijk woonzorgcentrum in Vlijmen**

Op 29.09.2023 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een perceel grond in de Nederlandse provincie Noord-Brabant waarop een woonzorgcentrum zal gebouwd worden. Het investeringsbudget (bouwgrond en werken inbegrepen) bedraagt circa 9 miljoen EUR (waarvan 3 miljoen EUR in 2023). De site is reeds voorverhuurd aan zorguitbater Martha Flora (groep DomusVi), een toonaangevende zorginstelling in Nederland, gespecialiseerd in ouderenzorg.



Het nieuwe woonzorgcentrum zal in Vlijmen gebouwd worden, een deelgemeente van Heusden, die ongeveer 44.000 inwoners telt met een groeiend aantal 65-plussers. Het zal in een woonwijk liggen, in de nabijheid van winkels en groenzones, en zal goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer, de fiets en de wagen. Het zal eveneens beschikken over aangepaste parkeergelegenheid voor wagens en een fietsenstalling.

Met een totale oppervlakte van ongeveer 2.100 m² en 30 bedden zal het nieuwe woonzorgcentrum deels het tekort aan opvangcapaciteit in de regio compenseren. Het zal eveneens dagopvang aanbieden. Moderne en duurzame materialen met een lange levenscyclus en de recentste technieken (geothermie, ruime waterbuffering, zonnepanelen) zullen aangewend worden. Bijgevolg wordt een energielabel van niveau A+++ voor deze site beoogd.

Cofinimmo laat de werkzaamheden uitvoeren in het kader van een turnkey project. De werken gingen van start in oktober en de oplevering van de site is momenteel voorzien voor het 1e kwartaal van 2025.

De bedragen met betrekking tot de bouwwerkzaamheden zullen worden betaald naarmate de vordering van de werf.

Cofinimmo sloot een dubbel netto¹ huurovereenkomst met Martha Flora (groep DomusVi) voor 15 jaar die zal ingaan bij de voorlopige oplevering van de site. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Nederlandse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement zal circa 5% bedragen.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

4.4. Zorgvastgoed in Duitsland

- **Investerings in 2023 : 107 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 31.12.2023: 894 miljoen EUR (59 operationele sites)**

In Duitsland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 894 miljoen EUR en 14 miljoen EUR aan geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen). In 2023 investeerde Cofinimmo er 107 miljoen EUR. De investeringen van het jaar omvatten 111 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen en -4 miljoen EUR aan variatie in de deelnemingen in en vorderingen op geassocieerde vennootschappen als gevolg van de consolidatie tijdens het 1e kwartaal 2023 van twee vennootschappen die voorheen volgens de vermogensmutatiemethode werden verwerkt, in het kader van de uitvoering van de projectontwikkelingen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Opneming in de consolidatiekring van de 2e en 3e innovatieve zorgsite in Kaarst en Viersen (Noordrijn-Westfalen)**

In Kaarst en Viersen, in de deelstaat Noordrijn-Westfalen, vond in maart 2023 de voorlopige oplevering van de tweede en derde milieuvriendelijke zorgcampus plaats. Ter herinnering: de overeenkomst voor deze innovatieve zorgsites (die door Schönes Leben Gruppe zullen worden uitgebaat) werd in november 2020 ondertekend. De transactie betrof eveneens andere campussen in ontwikkeling in dezelfde regio, evenals een campus die al in 2022 in Jülich werd opgeleverd.

Met hun ruim aanbod aan diensten zijn de projecten in Kaarst en Viersen ontworpen als milieuvriendelijke zorgcampussen (energieprestatieniveau A voor beide sites) en bieden ze een verscheidenheid aan zorg- en woonmogelijkheden voor hun bewoners.

De zorgcampus "Am Dreeskamp" in Kaarst heeft een totale oppervlakte van ongeveer 12.500 m² en biedt verschillende diensten verdeeld over 92 bedden, 15 plaatsen in dagopvang en 55 appartementen.

De zorgcampus "Am Fritzbruch" ligt in de stad Viersen, in het gelijknamige stadsdeel. Het biedt 90 bedden, 15 plaatsen in dagopvang en 96 appartementen op een totale oppervlakte van ongeveer 16.400 m².

Rekening houdend met de nog te ontwikkelen sites, bedraagt het resterende budget nu 188 miljoen EUR (in vergelijking met 187 miljoen EUR op 30.09.2023), en omvat het bijkomende bedragen die toekomstige inkomsten genereren.

- **Verwerving van de uitbreiding van een milieuvriendelijke zorgcampus in Viersen (Noordrijn-Westfalen)**

Op 31.10.2023 verwierf Cofinimmo de uitbreiding van een milieuvriendelijke zorgcampus in Viersen, in de deelstaat Noordrijn-Westfalen. Deze extensie bestaat uitsluitend uit assistentiewooneenheden voor een bedrag van circa 5 miljoen EUR. Ter herinnering: het hoofdgebouw van deze campus is operationeel sinds april 2023 en wordt beheerd door zorguitbater Schönes Leben Gruppe, waarmee een 'Dach und Fach'¹ huurovereenkomst voor een vaste looptijd van 25 jaar werd ondertekend. Bovendien worden de onderhoudskosten van de sites voor de eigenaar gedekt door de promotor met een in de tijd beperkte waarborg. Aanvankelijk zullen de huurovereenkomsten vergelijkbaar zijn met 'triple netto' huurovereenkomsten. Een nieuwe huurovereenkomst van hetzelfde type en met dezelfde looptijd met

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

betrekking tot deze extensie werd met de zorguitbater ondertekend. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Duitse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement bedraagt circa 5%.

4.5. Zorgvastgoed in Spanje

- **Investerings in 2023 : 51 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Spanje op 31.12.2023: 364 miljoen EUR (25 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Spanje in september 2019 en bezit er op 31.12.2023 een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 364 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen. Daaraan worden 43 miljoen EUR aan financiële leasingvorderingen en 16 miljoen EUR aan voorschotten voor financiële vaste activa toegevoegd. Aldus telt de groep op die datum 32 operationele woonzorgcentra (25 in vastgoedbeleggingen met ongeveer 3.900 bedden en 7 in financiële leasing met 935 bedden), alsook 16 bouwprojecten (met inbegrip van het project El Cañaveral - zie sectie 5.3 hierna). Dit vertegenwoordigt op termijn een gecumuleerde investering van ongeveer 500 miljoen EUR voor ongeveer 7.240 bedden, waarbij eveneens rekening wordt gehouden met hogervermelde project in El Cañaveral Tijdens het jaar 2023, investeerde Cofinimmo er 51 miljoen EUR , hoofdzakelijk in vastgoedbeleggingen in het kader van de uitvoering van projectontwikkelingen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Bouw van een woonzorgcentrum in Dos Hermanas (Andalusië)**

Cofinimmo zal, via een dochtervennootschap, een nieuw woonzorgcentrum laten bouwen op een eerder aangekocht perceel grond in Sevilla, in de autonome gemeenschap Andalusië. Het investeringsbudget voor de grondreserve en de werken samen, opgesteld op het einde van het 1e kwartaal 2023, bedraagt ongeveer 12 miljoen EUR. De site is voorverhuurd aan Grupo Reifs, de toonaangevende zorguitbater van Andalusië.



Het nieuwe woonzorgcentrum zal op een terrein in Dos Hermanas gebouwd worden. Deze gemeente telt meer dan 135.000 inwoners en is de op één na dichtstbevolkte stad van de provincie Sevilla.

Het gebouw zal een totale oppervlakte van ongeveer 7.700 m² hebben met 135 bedden. Het centrum ligt naast het Dos Hermanas Convention Centre, momenteel in aanbouw, naast de nieuwe snelweg SE-40 en het nieuwe regionale treinstation. Voor deze site beoogt Cofinimmo een energieprestatiecertificaat van niveau A

en een BREEAM Excellent-certificaat.

De bouw ging van start tijdens het 3e kwartaal van 2023 in het kader van een turnkey project. De oplevering van het woonzorgcentrum is momenteel gepland voor het 4e kwartaal van 2025.

De bedragen met betrekking tot de bouwwerkzaamheden zullen worden betaald naarmate de vordering van de werf.

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

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

- **Bouw van een woonzorgcentrum in Valladolid (Castilië en León)**

Op 05.07.2023 kondigde Cofinimmo de bouw van een nieuw woonzorgcentrum aan op een perceel grond dat het eerder verwierf in Valladolid, in de autonome gemeenschap van Castilië en León. Het nieuwe woonzorgcentrum zal gebouwd worden in Valladolid, een stad met meer dan 300.000 inwoners en hoofdstad van de provincie Valladolid. Het investeringsbudget voor het perceel grond en de werken samen bedraagt ongeveer 14 miljoen EUR. De site is voorverhuurd aan Genesenior.

Na voltooiing van de werkzaamheden, zal de totale oppervlakte van het gebouw ongeveer 8.100 m² zijn en zal het 164 bedden aanbieden. De locatie zal een uitstekende zachte mobiliteitscore hebben en gemakkelijk bereikbaar zijn met verschillende bushaltes en -lijnen in de nabijheid. Bovendien zullen in het complex meerdere laadpalen voor elektrische voertuigen ter beschikking zijn.

Bij de bouw zullen de nieuwste technieken worden gebruikt, evenals moderne en duurzame materialen die weinig onderhoud vergen. Bovendien zullen op afstand uitleesbare meters de energie-intensiteit van het gebouw helpen verlagen. Cofinimmo beoogt voor dit gebouw een energielabel van niveau A, alsook een BREEAM Excellent-certificering.

De bouwwerkzaamheden gingen in het 3e kwartaal van 2023 van start in het kader van een turnkey project. De oplevering van het woonzorgcentrum is momenteel gepland voor het 2e kwartaal van 2025. Op dat moment zal de huurovereenkomst ingaan. De bedragen met betrekking tot de bouwwerkzaamheden zullen betaald worden naarmate de vordering van de werf.

Er werd een triple netto¹ huurovereenkomst met een looptijd van 25 jaar met zorguitbater Genesenior gesloten. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal conform de huidige marktvoorwaarden zijn.

- **Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Tarragona (Catalonië)**

De projectontwikkeling in Tarragona, aangekondigd in februari 2021, werd opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 25.09.2023. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 172 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 6.800 m². Het totale investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedroeg ongeveer 15 miljoen EUR. De dubbel netto² huurovereenkomst met zorguitbater Clece heeft een looptijd van 25 jaar. Cofinimmo verkreeg een BREEAM Excellent certificaat voor deze site. Het brutohuurrendement is in lijn met de huidige marktvoorwaarden. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Spaanse consumentenprijsindex.

4.6. Zorgvastgoed in Finland

- **Investerings in 2023 : 15 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Finland op 31.12.2023: 153 miljoen EUR (15 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Finland in november 2020 en bezit er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 153 miljoen EUR. Tijdens het jaar 2023 heeft Cofinimmo er 15 miljoen EUR geïnvesteerd in het kader van projectontwikkelingen.

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

Belangrijkste verwezenlijkingen:

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

Het eerste deel van de in december 2021 aangekondigde projectontwikkeling in Kuopio werd in het 1e kwartaal van 2023 opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 01.02.2023. Het tweede deel van het project werd in het 2e kwartaal van 2023 opgeleverd. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 75 bedden verspreid over een totale oppervlakte van circa 4.200 m². Het investeringsbudget (bouwgrond en werken inbegrepen) bedroeg ongeveer 17 miljoen EUR. Er werd een dubbel netto¹ huurovereenkomst met een vaste looptijd van 20 jaar gesloten met zorguitbater Nonna Group. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement is in lijn met de huidige marktvoorwaarden. Het energieprestatieniveau van het gebouw is A.

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

De projectontwikkeling in Helsinki, aangekondigd in oktober 2021, werd opgeleverd in het 2e kwartaal van 2023 en de huurovereenkomst is ingegaan op 01.06.2023. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 83 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 4.200 m². Het investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedroeg 19 miljoen EUR. Er werd een dubbel netto¹ huurovereenkomst met een vaste looptijd van 15,5 jaar gesloten met zorguitbater Attendo. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Finse consumentenprijsindex. Het energieprestatieniveau van het gebouw is B.

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

De projectontwikkeling in Raisio, aangekondigd in april 2022, werd opgeleverd in het 3e kwartaal van 2023 en de huurovereenkomst is ingegaan op 01.09.2023. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 98 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 5.000 m². Het investeringsbudget (bouwgrond en werken inbegrepen) bedroeg ongeveer 15 miljoen EUR. Er werd een dubbel netto¹ huurovereenkomst met een vaste looptijd van 15 jaar gesloten met zorguitbater Ikifit Oy. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement is in lijn met de huidige marktvoorwaarden. Het energieprestatieniveau van het gebouw is B.

4.7. Zorgvastgoed in Ierland

- **Investeringen in 2023 : 8 miljoen EUR**

- **Zorgvastgoedportefeuille in Ierland op 31.12.2023: 100 miljoen EUR (8 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Ierland in januari 2021 en bezit er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 100 miljoen EUR. Tijdens het jaar 2023 investeerde Cofinimmo er 8 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Investering in een woonzorgcentrum in Limerick**

Op 13.07.2023 verwierf Cofinimmo een woonzorgcentrum met een goede energieprestatie in Limerick. Een inbreng in natura van de resulterende schuldvorderingen werd uitgevoerd. De conventionele waarde van dit actief bedroeg ongeveer 8 miljoen EUR (registratierechten inbegrepen). Hiervoor werden op de dag van de transactie, in het kader van het toegestaan kapitaal, 101.495 nieuwe aandelen uitgegeven.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

Het woonzorgcentrum The Park ligt in Limerick, de hoofdstad van het graafschap met dezelfde naam. Limerick telt meer dan 100.000 inwoners en is het op twee na grootste stedelijke gebied van Ierland. De site ligt op ongeveer 4 km van het stadscentrum, in een groene woonwijk met winkels, scholen en andere faciliteiten in de buurt. Rechtover het gebouw is er een bushalte. Het is eveneens gemakkelijk bereikbaar met de auto.

Het woonzorgcentrum werd in 2008 gebouwd. Het heeft een totale oppervlakte van ongeveer 2.700 m² en biedt 56 bedden, in de vorm van suites met een eigen badkamer. Het gebouw heeft een goede energieprestatie en er zijn verschillende modernisering gepland om deze nog verder te verbeteren.

Een triple netto¹ huurovereenkomst met een looptijd van 25 jaar werd gesloten met Mowlam Healthcare. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Ierse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal in de lijn van de huidige marktvoorwaarden liggen.

4.8. Zorgvastgoed in Italië

- **Investeringen in 2023 : 1 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Italië op 31.12.2023: 217 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 217 miljoen EUR.

4.9. Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk

- **Investeringen in 2023 : 2 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk op 31.12.2023: 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. Tijdens het jaar 2023 investeerde Cofinimmo er 2 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen (uitbreiding van Oakview Lodge in Welwyn Garden City, tijdens het 1e kwartaal). Daarnaast resulteert de onderliggende bezettingsgraad van 97% voor de Britse portefeuille in 2023 (zie sectie 6.1 hierna) in een uitstekende afdekkingsgraad van de huur ('rent cover', gedefinieerd als EBITDARM gedeeld door de huur op jaarbasis) van 1,9x dankzij het operationeel resultaat gegenereerd door de uitbating van de sites.

4.10. Vastgoed van distributienetten

- **Investeringen in 2023 : 4 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2023: 24 miljoen EUR**
- **Vastgoedportefeuille van distributienetten op 31.12.2023: 463 miljoen EUR**

De vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 463 miljoen EUR. In 2023 investeerde Cofinimmo 4 miljoen EUR, en desinvesteerde het voor 24 miljoen EUR.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

4.10.1. Pubstone

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

Tijdens het 4e kwartaal van 2023 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 het sluiten van de overeenkomsten, overschrijdt. Daarnaast heeft een zaak in Brussel ernstige schade opgelopen tijdens het laatste kwartaal ten gevolge van werken uitgevoerd door de bewoner. Besprekingen tussen Cofinimmo en AB InBev met betrekking tot de herontwikkeling van het actief zijn lopende.

- **Akkoord met betrekking tot de portefeuille van Pubstone België**

Tijdens het 4e kwartaal van 2023 hebben Pubstone SA en InBev Belgium BV een akkoord gesloten met betrekking tot de Belgische Pubstoneportefeuille. Dit akkoord stemt overeen met de hypothesen die Cofinimmo in aanmerking nam bij haar prognoses betreffende het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* die op 27.10.2023 werden gepubliceerd (zie sectie 10 van het persbericht van 27.10.2023).

4.10.2. Cofinimur I

- **Afronding van de verkoop van de Cofinimur I-portefeuille**

Op 06.11.2023 kondigde Cofinimmo de succesvolle afronding aan van het verkoopproces van de Cofinimur I-portefeuille die bestond uit verzekeringsagentschappen verhuurd aan de Franse groep MAAF.

De op 23.09.2021 aangekondigde verkoop van deze portefeuille (die op dat moment 265 activa telde) sluit volledig aan bij de strategie van Cofinimmo die bestaat uit de verkoop van activa die als niet-strategisch worden beschouwd om de uitbreiding en vernieuwing van de zorgvastgoedportefeuille in Europa voort te zetten.

Deze grootschalige verkooptransactie (gezien de geografische spreiding van de activa van deze portefeuille) werd in iets meer dan twee jaar voltooid voor ongeveer 111 miljoen EUR. Sommige van deze activa werden gegroepeerd verkocht, terwijl andere individueel werden verkocht.

Dankzij deze desinvesteringen kon Cofinimmo haar schuldgraad met ongeveer 0,9% verminderen en werd een verkoopresultaat geboekt dat iets hoger was dan de reële waarde van de portefeuille bij de lancering van het desinvesteringsproces in september 2021.

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 in Dendermonde.

4.11. Kantoren

- **Investeringen in 2023 : 47 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2023: 236 miljoen EUR**
- **Kantorenportefeuille op 31.12.2023: 1.102 miljoen EUR (41 sites)**

De kantorenportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 1,1 miljard EUR. Tijdens het jaar 2023 investeerde Cofinimmo 47 miljoen EUR en ging ze over tot verkopen voor een totaalbedrag van 236 miljoen EUR. Op 31.12.2023 had de dochtervennootschap Cofinimmo Offices een balanstotaal van 1,2 miljard EUR, een eigen vermogen van 0,8 miljard EUR en een schuldgraad van ongeveer 31%.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verkoop van het kantoorgebouw Mercurius 30 in de Brusselse periferie**

Op 27.01.2023, realiseerde Cofinimmo Offices NV, een 100% dochtervennootschap van Cofinimmo, de verkoop van een site in een niet-strategische zone van haar kantorenportefeuille. Deze transactie had betrekking op het actief gelegen aan de Mercuriusstraat 30 te Zaventem, in de Brusselse periferie. De site heeft een oppervlakte van ongeveer 6.100 m² en biedt kantoorruimtes, een opslagruimte en parkeerplaatsen, naast het hoofdgebruik als IT-datacenter. Het gebouw is voor 100% verhuurd. De verkoopprijs voor deze site bedroeg ongeveer 6 miljoen EUR, een hoger bedrag dan de laatste reële waarde (op 30.09.2022) zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen van Cofinimmo Offices vóór het sluiten van de overeenkomst. Deze desinvestering sluit volledig aan bij de ESG-strategie van Cofinimmo, aangezien ze bijdraagt tot een aanzienlijke vermindering van de energie-intensiteit van de portefeuille van de groep.

- **Verkoop van het kantoorgebouw Georgin 2 in de gedecentraliseerde zone van Brussel**

Op 29.03.2023 realiseerde Cofinimmo Offices NV, een 100% dochtervennootschap van Cofinimmo, de verkoop van het gebouw gelegen Jacques Georginlaan 2 te 1030 Brussel, in de gedecentraliseerde zone van Brussel. Het gebouw bestaat uit kantoren en tv/radiostudio's op een totale oppervlakte van circa 17.700 m² en biedt eveneens ongeveer 340 parkeerplaatsen. Het gebouw werd op maat gebouwd in 2007 en is volledig verhuurd aan één enkele huurder. De verkoopprijs van dit gebouw bedroeg ongeveer 29 miljoen EUR. Dit bedrag is in lijn met de laatste reële waarde (op 31.12.2022) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen van Cofinimmo vóór het sluiten van de overeenkomst.

- **Verkoop van een gemengde site gelegen Woluwelaan 151 in de Brusselse periferie**

Op 28.04.2023 realiseerde Cofinimmo Offices NV, een 100% dochtervennootschap van Cofinimmo, de verkoop van het gemengde site gelegen Woluwelaan 151 te 1831 Machelen, in de periferie van Brussel. De site biedt ongeveer 5.800 m² kantoorruimte, een magazijn van ongeveer 3.400 m² en 328 parkeerplaatsen. Hij werd gebouwd in 1997 en is volledig verhuurd aan één enkele huurder. De verkoopprijs van deze gebouwen bedroeg ongeveer 10 miljoen EUR. Dit bedrag is lijn met de laatste reële waarde (op 31.03.2023) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo Offices vóór het sluiten van de overeenkomst.

- **Verkoop van het kantoorgebouw Wet 57 in het Central Business District van Brussel**

Op 30.05.2023 ondertekende Cofinimmo Offices NV, een 100% dochtervennootschap van Cofinimmo, de authentieke akte met betrekking tot het verlenen van een erfpacht van 99 jaar op het kantoorgebouw gelegen Wetstraat 57, in het Central Business District ('CBD') van Brussel. De site, die dateert uit 2001, biedt ongeveer 10.000 m² kantoorruimte. De canon bedroeg ongeveer 36 miljoen EUR. Dit bedrag is lijn met de laatste reële waarde (op 31.03.2023) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo Offices vóór het verlijden van de akte.

- **Verkoop van het kantoorgebouw Wetenschap 41 in het Central Business District van Brussel**

Op 08.06.2023 ondertekende Cofinimmo Offices NV, een 100% dochtervennootschap van Cofinimmo, een onderhandse overeenkomst met betrekking tot het verlenen van een erfpacht van 99 jaar op het kantoorgebouw gelegen Wetenschapsstraat 41, in het Central Business District ('CBD') van Brussel. Het gebouw dateert uit 1960 en biedt ongeveer 2.900 m² kantoorruimte. De bezettingsgraad bedroeg 98% op 31.03.2023. De canon bedroeg ongeveer 12 miljoen EUR. Dit bedrag is in lijn met de laatste reële waarde (op 31.03.2023) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo Offices vóór het sluiten van de overeenkomst. De notariële akte werd op 22.06.2023 ondertekend.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

- **Verkoop van het kantoorgebouw Woluwe 58 in de gedecentraliseerde zone van Brussel en verhuis van de hoofdzetel van Cofinimmo**

Op 26.06.2023 realiseerde Cofinimmo Offices NV, een 100% dochtervennootschap van Cofinimmo, de verkoop van het gebouw gelegen Woluwedal 58, in de gedecentraliseerde zone van Brussel. Het gebouw dateert van 1986 en is sinds 2001 de Belgische hoofdzetel van de vennootschap. Het telt ongeveer 3.900 m² en zal plaatsmaken voor een hoogwaardige residentiële ontwikkeling, waarvoor de nodige vergunningen al in december 2021 werden aangevraagd. Deze vergunningen, die uitvoerbaar zijn en waartegen geen beroep meer mogelijk is, werden in februari 2023 verkregen. Als gevolg hiervan zou de hoofdzetel van Cofinimmo in het 2e kwartaal van 2024 verhuizen naar het gebouw The Gradient (Tervurenlaan 270). Deze verhuis naar een gebouw dat deel uitmaakt van de portefeuille van Cofinimmo en dat in 2013 een grondige renovatie onderging, werd in december 2022 al aangekondigd aan de teams van Cofinimmo. De verkoopprijs van het gebouw bedroeg ongeveer 12 miljoen EUR. Dit bedrag is hoger dan de laatste reële waarde (op 31.03.2023) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo Offices.

- **Verwerving van het kantoorgebouw Wet 89 in het Central Business District van Brussel**

Op 30.06.2023 ondertekende Cofinimmo Offices NV, een 100% dochtervennootschap van Cofinimmo, een authentieke akte met betrekking tot de verwerving van het kantoorgebouw gelegen Wetstraat 89 in het Central Business District ('CBD') van Brussel. Ter herinnering: op 03.10.2022 werd een onderhandse overeenkomst ondertekend met het oog op een herontwikkeling van dit kantoorgebouw samen met het aangrenzende gebouw Wet 85, dat reeds toebehoorde aan Cofinimmo. De investering bedroeg 7 miljoen EUR.

- **Verkoop van het kantoorgebouw Brand Whitlock 87-93 in de gedecentraliseerde zone van Brussel**

Op 19.06.2023 ondertekende Cofinimmo Offices NV, een 100% dochtervennootschap van Cofinimmo, een onderhandse overeenkomst met betrekking tot de desinvestering van het kantoorgebouw gelegen Brand Whitlocklaan 87-93, in Sint-Lambrechts-Woluwe, in de gedecentraliseerde zone van Brussel. Het gebouw dateert uit 1991 en biedt ongeveer 6.200 m² kantoorruimte. Het was voor 96% verhuurd aan verschillende huurders. De verkoopprijs bedroeg ongeveer 12 miljoen EUR. Dit bedrag is in lijn met de laatste reële waarde (op 31.03.2023) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo Offices vóór het sluiten van de overeenkomst. De notariële akte werd op 31.08.2023 ondertekend.

- **Verkoop van het kantoorgebouw Nerviers 105 in het Central Business District van Brussel**

Op 28.08.2023 ondertekende Cofinimmo Offices NV, een 100% dochtervennootschap van Cofinimmo, een onderhandse overeenkomst met betrekking tot de verkoop van het kantoorgebouw gelegen Nerviersstraat 105, in het Central Business District ('CBD') van Brussel. De verkoopprijs bedroeg ongeveer 20 miljoen EUR. Dit bedrag is in lijn met de laatste reële waarde (op 30.06.2023) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo Offices vóór het sluiten van de overeenkomst. De notariële akte werd op 28.09.2023 ondertekend.

Het gebouw dateert uit 1980 en biedt ongeveer 9.200 m² kantoorruimte. Eén enkele huurder neemt het momenteel in gebruik.

- **Verkoop van twee kantoorgebouwen in Mechelen**

Op 22.12.2023 ondertekende Cofinimmo Offices NV, een 100% dochtervennootschap van Cofinimmo, een notariële akte met betrekking tot het verlenen van een erfpacht van 99 jaar op de kantoorgebouwen gelegen Stationsstraat, 100, 102-108 en 120 te Mechelen (provincie Antwerpen), de zesde stad van Vlaanderen, die bijna 90.000 inwoners telt. De gebouwen dateren van 2002 en bieden circa 14.000 m² kantoorruimte en 273 parkeerplaatsen. De canon bedroeg ongeveer 27 miljoen EUR. Dit bedrag is in lijn met de laatste reële waarde (op 30.09.2023) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo Offices vóór het

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

verlijden van de akte. Het gebouw gelegen Stationsstraat 110 (met een oppervlakte van circa 15.000 m²) wordt momenteel volledig gerenoveerd en maakt geen deel uit van deze transactie.

- **Verkoop van zes kantoorgebouwen in België**

Op 02.01.2024 kondigde Cofinimmo Offices NV, een 100% dochtervennootschap van Cofinimmo, aan de verkoop van de volgende kantoorgebouwen te hebben afgerond in december 2023:

- Vier activa in het kantorenpark Park Hill, met in totaal circa 16.500 m² kantoren. Ter herinnering: op 31.05.2021 kondigde Cofinimmo de toekomstige verkoop van 17 kantoorgebouwen aan in de Antwerpse en Brusselse periferie en in de Brusselse gedecentraliseerde zone, voor een totaalbedrag van meer dan 80 miljoen EUR. Op 10.12.2021 werden 13 van de 17 activa verkocht voor een reële waarde van circa 60 miljoen EUR. Deze nieuwe transactie rond bijgevolg de verkoop van de vier activa die op 30.09.2023 werden opgenomen als vaste activa bestemd voor verkoop.
- Herrmann-Debroux, 44-46 in de gedecentraliseerde zone van Brussel. Dit gebouw telt circa 9.700 m² kantoren en 167 parkeerplaatsen, zoals vermeld in het persbericht van 24.05.2022.
- De volle eigendom van het kantoorgebouw Everegreen in de gedecentraliseerde zone van Brussel. Dit gebouw telt ruim 16.000 m² kantooroppervlakte en meer dan 300 parkeerplaatsen, zoals vermeld in het persbericht van 25.01.2022.

Deze desinvesteringen vertegenwoordigen samen een totaalbedrag van 60 miljoen EUR.

5. Gebeurtenissen na 31.12.2023

5.1. Zorgvastgoed in België

- **Desinvestering van een woonzorgcentrum in Brussel**

Op 16.02.2024 verleende Cofinimmo een erfpacht van 99 jaar op woonzorgcentrum Gray Couronne in Brussel. De hiervoor ontvangen bedragen zijn in lijn met de laatste reële waarde (op 30.09.2023) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo vóór het sluiten van de overeenkomst.

Deze transactie werd uitgevoerd in onderling overleg met Orpea Belgium, de uitbater van het woonzorgcentrum, die in zijn persbericht van 16.02.2023 aankondigde dat het bepaalde vestigingen in Brussel wou sluiten.

5.2. Zorgvastgoed in Nederland

- Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Hoogerheide

Zoals aangekondigd in april 2022, leverde Cofinimmo het woonzorgcentrum in Hoogerheide tijdens het 1e kwartaal van 2024 op en nam de huurovereenkomst ingang op 26.01.2024. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 138 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 7.400 m². Het nieuwe woonzorgcentrum kan deels het tekort aan opvangcapaciteit in de regio compenseren. Dit woonzorgcentrum voorziet eveneens dagopvang. Het investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedroeg 26 miljoen EUR. Een energielabel van niveau A+++ werd voor deze site verkregen. Er werd een dubbel netto¹ huurovereenkomst met een looptijd van 20 jaar gesloten met zorguitbater Stichting tanteLouise. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Nederlandse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement bedraagt circa 5%.

5.3. Zorgvastgoed in Spanje

- Bouw van een woonzorgcentrum in El Cañaveral

Cofinimmo zal een nieuw woonzorgcentrum bouwen op een perceel grond dat het voorheen had aangekocht via een dochtervennootschap in El Cañaveral, een administratieve wijk in Madrid die deel uitmaakt van het district Vicálvaro met circa 70.000 inwoners. Het investeringsbudget voor het perceel grond en de werken samen bedraagt ongeveer 15 miljoen EUR. Bij de bouw zal rekening gehouden worden met hoge ESG-criteria: versterkte infrastructuur voor het opladen van elektrische voertuigen, sanitair warm water via aërothermische systemen, zonnepanelen, fietsenstalling en buiten een groenzone van 2.000 m². Cofinimmo beoogt voor dit gebouw met een totale oppervlakte van circa 7.000 m² en 165 bedden een energieprestatie van niveau A en een BREEAM In-Use Very Good label. De werken gingen tijdens het 1e kwartaal van 2024 van start in het kader van een turnkey project. De oplevering van het woonzorgcentrum is momenteel gepland voor het 4e kwartaal van 2025. De bedragen voor de bouwwerken zullen betaald worden naarmate de vordering van de werf. Er werd een triple netto² huurovereenkomst met een looptijd van 15 jaar met de zorguitbater Emera España ondertekend. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal conform de huidige marktvoorwaarden zijn.

- Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Elche

De projectontwikkeling in Elche, aangekondigd in februari 2022, werd opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 07.02.2024. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 150 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 6.000 m². Het totale investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedroeg ongeveer 8 miljoen EUR. De triple netto² huurovereenkomst met zorguitbater Grupo Casaverde heeft een looptijd van 25 jaar. De energieprestatie van de site is van niveau A. Het brutohuurrendement is conform de huidige marktvoorwaarden. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Spaanse consumentenprijsindex.

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

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

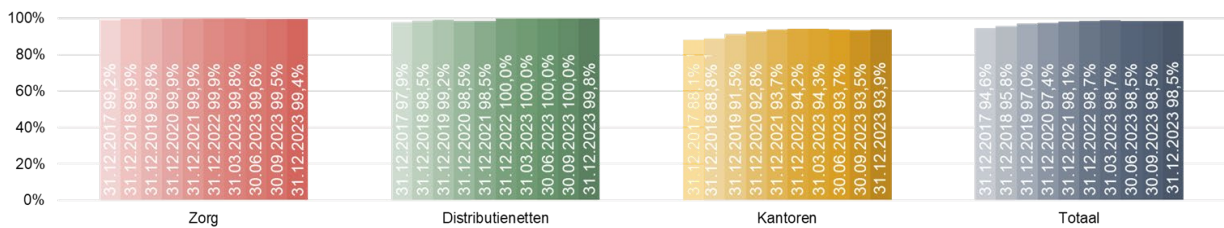
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

6. Operationele resultaten

6.1. Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)

Op 31.12.2023 bedraagt de bezettingsgraad 98,5% (tegenover 98,7% op 31.12.2022). Hij wordt berekend op basis van de reële huren en, voor de leegstand, van de door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen geschatte huurwaarden, hieronder uitgesplitst per bedrijfssector:



Daarnaast verzamelt Cofinimmo gegevens over de prestaties van de zorguitbaters die ze met haar database en de marktgegevens vergelijkt indien beschikbaar. De gegevens van de zorguitbaters, zorgconsultants en observaties van Cofinimmo worden het hele jaar door verzameld. Zij worden vervolgens gevalideerd tijdens de zomer van het jaar daarop (de gegevens die hierna gepresenteerd worden voor 2023 zijn bijgevolg voorlopige ramingen die volgende zomer moeten bevestigd worden).

De onderliggende bezettingsgraad geldt voor het merendeel van de zorgcentra – care en zorgcentra – cure die eind 2022 ongeveer 95% van de zorggebouwen van Cofinimmo vertegenwoordigden (zie universeel registratiedocument 2023 bladzijden 39 en 43). Voor de relevante activa van de landen en zorguitbaters waarvoor Cofinimmo de gegevens kon verzamelen en gebruiken (zie afdekking van de perimeter in de tabel hierna) bedroeg de onderliggende bezettingsgraad reeds 84% (of meer) op het einde van 2022, wat een duidelijke verbetering ten opzichte van het door COVID-19 beïnvloede niveau van 2021 aantoonde. Wat 2023 betreft verwacht Cofinimmo dat de meeste landen 90% zal verstijgen, met Duitsland onder dit niveau.

Cofinimmo heeft, ter illustratie, marktgegevens uit verschillende beschikbare bronnen toegevoegd (in Duitsland zijn ze niet voor elk jaar beschikbaar en ze zijn onbestaand in Italië).

Cofinimmo maakt van de gelegenheid gebruik om de zorguitbaters te bedanken voor hun inspanningen tijdens de voorbije jaren en heeft genoteerd dat de rapportering van de zorguitbaters eenvoudiger zou zijn indien alle eigenaars hun rapporteringsvereisten zouden harmoniseren. Cofinimmo is van plan om in deze richting te werken om marktstandaarden vast te leggen.

In dit kader wordt de onderliggende bezettingsgraad van de relevante zorgvastgoedlocaties weergegeven in onderstaande tabel:

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

Land	Bezettingsgraad								
	Marktgegevens ¹			Relevante portefeuille van Cofinimmo ²			Afdekking van de perimeter ³		
	2021	2022	2023	2021 ⁴	2022 ⁴	2023 ⁵⁻⁶	2021	2022	2023 ⁶
België	90%	89%	n.b. ⁷	87%	92%	93%	98%	100%	100%
Frankrijk	89%	87%	n.b. ⁷	89%	91%	91%	91%	92%	93%
Nederland	93%	95%	n.b. ⁷	n.b.	94%	n.b. ⁷	n.b. ⁷	34%	n.b. ⁷
Duitsland	88%	n.a. ⁸	n.b. ⁷	85%	85%	84%	100%	100%	100%
Spanje	88%	91%	n.b. ⁷	84%	92%	^{93%}	100%	100%	^{100%}
Finland	88%	87%	n.b. ⁷	n.b. ⁹	95%	99%	n.b. ⁹	100%	100%
Ierland	83%	84%	n.b. ⁷	92%	93%	94%	100%	100%	100%
Italië	n.a. ⁸	n.a. ⁸	n.b. ⁷	59%	84%	97%	100%	100%	100%
Verenigd Koninkrijk	79%	83%	86%	94%	96%	97%	100%	100%	100%
Totaal				86%	90%	91%	98%¹⁰	94%	99%¹⁰

De update van deze gegevens voor 2023 zal in principe gepubliceerd worden op 26.07.2024 in het persbericht van het 1e halfjaar.

6.2. Belangrijkste huurders

Op 31.12.2023 heeft de Cofinimmo groep een divers klantenbestand (meer dan 300 huurders of uitbaters), waarvan bijna 70 uitbaters-huurdersgroepen in het zorgvastgoed.

¹ Bronnen: overheidsinstanties, semi-overheidsorganisaties, sectororganisaties, makelaars, interne economische informatie. Financiële bezettingsgraad (gebaseerd op het aantal dagen aan de bewoners gefactureerd) voor België en Frankrijk, fysieke bezettingsgraad voor de andere geografische zones.

² Gewogen gemiddelde berekend op basis van een steekproef van activa die relevant zijn voor deze operationele maatstaf (meerderheid van zorgcentra – care en zorgcentra – cure (zie bladzijden 39 en 43 van het universeel registratiedocument 2022), na de opstartfase, activa bestemd voor verkoop op einde levensduur, nieuw verworven of opgeleverde activa, of ook in herstructurering of uitbreiding zijnde activa niet inbegrepen.

³ Percentage relevante activa waarvoor gegevens werden verzameld in verhouding tot het totaal aantal relevante activa in termen van contractuele huur.

⁴ Informatie voornamelijk gebaseerd op de financiële bezettingsgraad.

⁵ Ramingen gebaseerd op eenmalige waarnemingen of andere informatie, aangezien de reële gegevens slechts in de zomer van het volgende jaar beschikbaar zijn. Voor het Verenigd Koninkrijk zijn de gegevens voor het volledige jaar reeds beschikbaar.

⁶ Bij ongewijzigde relevante portefeuille met betrekking tot 2022.

⁷ De gegevens worden nog verzameld en/of aangevuld.

⁸ Niet-beschikbare informatie (bij voorbeeld: Duitse marktbezettingsgraad is om de twee jaar beschikbaar).

⁹ Slechts één recent actief nog in opstartfase.

¹⁰ Uitgezonderd de landen waarvoor geen gegevens beschikbaar zijn.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

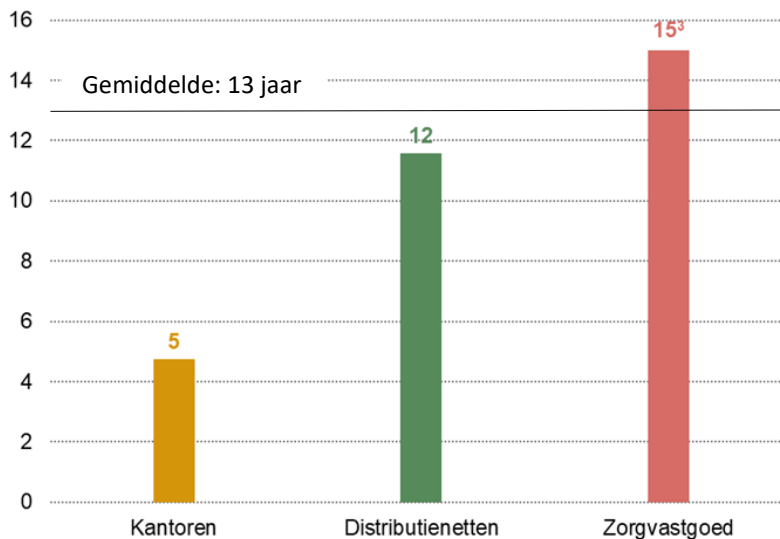
Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

Huurders	Contractuele huren	Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (in jaren)
Clariane ¹	15%	11
AB InBev	9%	12
Colisée	8%	14
Orpea	6% ²	12
Overheidssector	6%	6
Top 5 van de huurders	45%	11
DomusVi	5%	14
Care-Ion	4%	24
Stella Vitalis	3%	24
Franse Rode Kruis	3%	9
Aspria	2%	23
Top 10 van de huurders	62%	13
Top 20 van de huurders	73%	14
Overige huurders	27%	10
TOTAAL	100%	13

De huurders uit de overheidssector vertegenwoordigen 33% van de kantorenportefeuille.

6.3. Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten

Rekening houdend met de opzeggmogelijkheden bedraagt de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten 13 jaar voor de geconsolideerde portefeuille en 15 jaar voor de zorgvastgoedportefeuille, zoals weergegeven in onderstaande grafiek:



¹ Voorheen bekend als "Korian".

² Waarvan 1,5% in Frankrijk, 2,4% in België, 1,7% in Duitsland en 0,3% in Spanje. Bovendien bezit de groep Aldea, waarin Cofinimmo een participatie van 27,1% heeft, negen sites in België die aan Orpea worden verhuurd. Dit vertegenwoordigt ongeveer de helft van haar huurgelden.

³ Voor de sector 'Zorgvastgoed' is de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten in jaren per land de volgende: België (17), Frankrijk (8), Nederland (10), Duitsland (20), Spanje (20), Finland (16), Ierland (13), Italië (7) en het Verenigd Koninkrijk (33).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

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

6.4. Vervaldagschema van de portefeuille

Huurovereenkomsten > 9 jaar	69,8%
Zorgvastgoed	58,6%
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	9,3%
Kantoren - overheidssector	0,7%
Kantoren - privésector	1,1%
Huurovereenkomsten 6-9 jaar	10,5%
Zorgvastgoed	6,5%
Kantoren	3,5%
Vastgoed van distributienetten - Overige	0,5%
Huurovereenkomsten < 6 jaar	19,7%
Kantoren	11,2%
Zorgvastgoed	8,5%

In totaal werden 70% van de huurovereenkomsten gesloten voor een lange termijn (meer dan negen jaar).

6.5. Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

	Bruto- huurinkomsten op 31.12.2023 (x 1.000.000 EUR)	Bruto- huurinkomsten op 31.12.2022 (x 1.000.000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille*
Zorgvastgoed	248,0	215,2	+15,2%	+4,8%
Kantoren	70,8	75,4	-6,1%	+6,4%
Vastgoed van distributienetten	34,7	35,1	-1,2%	+7,8%
TOTALE PORTEFEUILLE	353,4	325,7	+8,5%	+5,5%

De variatie in de brutohuurinkomsten van het ene tot het andere boekjaar bedroeg 8,5% dankzij de variatie in de perimeter en de goede operationele prestaties. Bij een ongewijzigde portefeuille* (*like-for-like*), stijgt het niveau van de huurgelden tussen 31.12.2022 en 31.12.2023 (+5,5%): het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+1,2%) en de indexering (+5,9% in totaal, waaronder +6,2% voor zorgvastgoed, waarvan +7,3% bijvoorbeeld in België, die over het algemeen op de verjaardatum van het contract wordt doorgevoerd) compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-1,2%) en van de heronderhandelingen (-0,4%). De heronderhandelingen omvatten het positieve 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 tijdens het boekjaar 2022 is verstreken.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

7. Beheer van de financiële middelen

De financiële strategie van Cofinimmo wordt gekenmerkt door diversificatie van de financieringsbronnen, een regelmatig beroep op de kapitaalmarkten, een schuldgraad in de buurt van 45% en optimalisatie van de duur en de kostprijs van de financiering. Cofinimmo let eveneens in het bijzonder op de coherentie tussen de financiële strategie en de ESG-doelstellingen (zie hoofdstuk 'Strategie' van het universeel registratiedocument 2023 dat op 05.04.2024 zal worden gepubliceerd). Op het einde van 2023 bestond de schuld van Cofinimmo hoofdzakelijk (ongeveer 70%) uit duurzame financieringen die de afgelopen jaren werden gesloten.

Cofinimmo heeft tijdens de laatste twee boekjaren haar financiële middelen en balansstructuur versterkt (gecumuleerde kapitaalverhogingen van 565 miljoen EUR in 2021 en van 114 miljoen EUR in 2022) en bleef dit doen in 2023 (gecumuleerde kapitaalverhogingen van 247 miljoen EUR en een totaal van 230 miljoen EUR aan nieuwe financieringen). Dankzij de financieringsoperaties tijdens deze periode kon de groep de vervaldagkalender van de financiële schuld verbeteren, de bankfinancieringen verhogen en de gemiddelde rentevoet* op een bijzonder laag peil houden.

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

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

Op 31.12.2023 en gedurende het volledige boekjaar 2023 werden deze ratio's nageleefd. Anderzijds worden in de komende 12 maanden geen wanbetalingen of schendingen van de voorwaarden van deze leningsovereenkomsten verwacht. Het niet naleven van een van deze ratio's of van bepaalde verplichtingen die uit de leningsovereenkomsten voortvloeien zou, na een bezwaartermijn, resulteren in het verzuim van de leningsovereenkomst en de opeisbaarheid van de verschuldigde bedragen volgens de leningsovereenkomst.

7.1. Financieringsactiviteiten in 2023

7.1.1. Kapitaalverhogingen sinds 01.01.2023

Sinds 01.01.2023 heeft Cofinimmo vier kapitaalverhogingen doorgevoerd (keuzedividend tijdens het 2e kwartaal, inbreng in natura tijdens het 3e kwartaal en kapitaalverhoging in geld via accelerated bookbuilding tijdens het 4e kwartaal, voor een totaalbedrag van 247 miljoen EUR).

7.1.1.1. Keuzedividend

De gewone algemene vergadering van 10.05.2023 besliste om voor het boekjaar 2022 een brutodividend van 6,20 EUR per aandeel¹ uit te keren.

De raad van bestuur besliste om de aandeelhouders de keuze te bieden tussen de uitbetaling van het dividend voor het boekjaar 2022 in ofwel nieuwe aandelen ofwel in cash, ofwel te opteren voor een combinatie van beide betalingswijzen. De inschrijvingsprijs voor één nieuw aandeel werd vastgelegd op 73,78 EUR. De nieuwe aandelen zullen deelgerechtigd zijn in de resultaten van Cofinimmo met ingang op 01.01.2023 (eerste dividend betaalbaar in 2024).

¹ Dit komt overeen met een nettodividend van 4,34 EUR per aandeel, na inhouding van de roerende voorheffing van 30%.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

De aandeelhouders werden verzocht hun keuze tussen de verschillende betalingswijzen mee te delen tussen 17.05.2023 en 31.05.2023.

In totaal werden 31% van de dividendcoupons 2022 ter inschrijving ingeleverd. Hierdoor werden 599.974 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 44,3 miljoen EUR.

Het saldo werd in cash uitbetaald voor een nettototaalbedrag van 98,3 miljoen EUR¹. De betaling in cash en/of de levering van de effecten werd vanaf 05.06.2023 uitgevoerd. De effectieve datum van de notering van de nieuwe aandelen was 07.06.2023.

De niet in cash uitbetaalde fondsen zullen door de vennootschap aangewend worden ter financiering van verwervingen en renovaties van gebouwen.

7.1.1.2. Kapitaalverhogingen door inbreng in natura

Cofinimmo voerde tijdens het boekjaar 2023 twee kapitaalverhogingen door inbreng in natura door in het kader van het toegestaan kapitaal:

- Op 07.07.2023 werden in het kader van de verwerving van de vennootschap die eigenares is van een woonzorgcentrum in Oupeye (België), 400.472 nieuwe aandelen uitgegeven voor circa 29 miljoen EUR (zie sectie 4.1. van dit document);
- Op 13.07.2023 werden in het kader van de verwerving van de vennootschap die eigenares is van een woonzorgcentrum in Limerick (Ierland), 101.495 nieuwe aandelen uitgegeven voor circa 7 miljoen EUR (zie sectie 4.7. van dit document).

7.1.1.3. Kapitaalverhoging in geld via accelerated bookbuilding

Op 04.10.2023 lanceerde Cofinimmo NV een kapitaalverhoging in geld via accelerated bookbuilding (de 'ABB') met internationale institutionele beleggers, binnen het toegestaan kapitaal, met opheffing van het voorkeurrecht van bestaande aandeelhouders en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan bestaande aandeelhouders.

De vennootschap rondde de ABB met succes af. De nieuwe aandelen (2.785.805 in totaal, wat overeenstemt met ongeveer 8,2% van het uitstaande kapitaal vóór de kapitaalverhoging) werden geplaatst bij institutionele beleggers tegen een uitgifteprijs van 60,00 EUR per aandeel. De uitgifteprijs vertegenwoordigde een korting van 6,6% ten opzichte van de laatste beurskoers op 03.10.2023 van 64,25 EUR per aandeel. Het brutobedrag van de kapitaalverhoging bedroeg ongeveer 167 miljoen EUR.

Het nettobedrag zal de balans van de vennootschap versterken en de overblijvende bedragen die geïnvesteerd dienen te worden ter voltooiing van de lopende projectontwikkelingen, financieren.

De uitgifte, levering en toelating tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels van de nieuwe aandelen vonden plaats op 09.10.2023.

7.1.2. Overige financieringsverrichtingen sinds 01.01.2023

7.1.2.1. Evolutie van de financieringen

- 30.01.2023: Herfinanciering van een kredietlijn van 90 miljoen EUR die eind januari 2023 vervalt, om de looptijd naar 2030 te verschuiven;
- 29.03.2023: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 18 miljoen EUR met vervaldatum in 2030;

¹ Bedrag waarvan de roerende voorheffing op dividenden, van toepassing op zowel geherinvesteerde als niet-geherinvesteerde coupons, wordt afgetrokken.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

- 17.04.2023: Ondertekening van de verlenging van een 'sustainability-linked' gesyndiceerd krediet van 210 miljoen EUR met één jaar om de vervaldatum naar 19.05.2028 te brengen, zonder impact op de marges;
- 18.09.2023: Consolidatie van een kredietlijn van 72 miljoen EUR met vervaldatum in 2030 ten gevolge van de consolidatie van de vennootschap SCI Foncière CRF - zie sectie 4.2
- 06.10.2023: Herfinanciering van een kredietlijn van 50 miljoen EUR die eind januari 2024 vervalt, om de looptijd naar 2029 te verschuiven;
- 18.10.2023: Verlenging met één jaar van twee kredietlijnen van samen 90 miljoen EUR om de looptijd naar 2028 te verschuiven;
- 06.11.2023: Verlenging met één jaar van twee kredietlijnen van samen 25 miljoen EUR om de looptijd naar 2034 te verschuiven;
- 08.01.2024: Nieuwe bilaterale kredietlijn met sociaal karakter van 50 miljoen EUR met vervaldatum in 2029.

De marges voor deze instrumenten zijn vergelijkbaar met deze van de (her)financieringen die tijdens het 2e halfjaar van het vorige boekjaar werden afgesloten.

7.1.2.2. Renteafdekking

In januari 2023 verhoogde Cofinimmo haar afdekkingen door in te tekenen op IRS voor 75 miljoen EUR voor de jaren 2026-2029. In juni 2023 heeft Cofinimmo eveneens ingetekend op IRS voor 100 miljoen EUR voor het jaar 2026. In juli tekende Cofinimmo in op drie nieuwe IRS voor 50 miljoen EUR om haar afdekkingen voor het jaar 2026 (100 miljoen EUR) te verhogen en voor de jaren 2028-2030 (50 miljoen EUR). In september 2023 tekende Cofinimmo eveneens in op een IRS voor 75 miljoen EUR voor de jaren 2028-2030. Ten slotte sloot de groep in december 2023 bijkomende IRS voor 200 miljoen EUR om de afdekking voor de jaren 2029-2030 te vervolledigen.

7.2. Structuur van de schuld

Op 31.12.2023 bedroegen de langlopende en kortlopende geconsolideerde financiële schulden, uitgegeven door Cofinimmo NV, 2.745 miljoen EUR. Het betrof onder meer bankfaciliteiten en obligaties die op de financiële markt werden uitgegeven.

De obligaties zijn samengevat in onderstaande tabel:

Straight / Converteerbaar	Kortlopend / Langlopend	Duurzame financiering	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgifteprijs (%)	Converseprijs (EUR)	Coupon (%)	Uitgiftedatum	Vervaldatum
S	L	-	70,0	99,609	-	1,7000	26.10.2016	26.10.2026
S	L	Green & social	55,0	99,941	-	2,0000	09.12.2016	09.12.2024
S	L	Duurzaam	500,0	99,222	-	0,8750	02.12.2020	02.12.2030
S	L	Duurzaam	500,0	99,823	-	1,0000	24.01.2022	24.01.2028

7.2.1. Langlopende financiële schulden

Op 31.12.2023 bedroegen de langlopende financiële schulden 1.791 miljoen EUR. Ze worden hierna nader toegelicht.

7.2.1.1. Schuldkapitaalmarkt ('debt capital market' of 'DCM')

- 70 miljoen EUR voor een niet-converteerbare obligatielening;
- 500 miljoen EUR voor een duurzame benchmarkobligatie die deel uitmaakt van de gemeenschap Euronext ESG Bonds;
- 500 miljoen EUR voor een duurzame benchmarkobligatie die net als talrijke internationale emittenten, maar ook een Belgische vastgoedontwikkelaar en het Waals Gewest, deel uitmaakt van de Luxembourg Green Exchange gemeenschap;
- -1 miljoen EUR voornamelijk voor de uitgifte onder de pari-waarde van de obligatie van 500 miljoen EUR en voor niet-vervallen opgelopen interesten van de obligatieleningen;
- 76 miljoen EUR aan langetermijnhandelspapier.

7.2.1.2. Bankfaciliteiten

- 631 miljoen EUR aan bevestigde bilaterale en gesyndiceerde bankkredieten met een beginlooptijd van 5 tot 10 jaar, aangegaan bij een vijftiental financiële instellingen;
- 5 miljoen EUR aan financiële schulden gekoppeld aan een gebruiksrecht;
- 10 miljoen EUR aan ontvangen huurwaarborgen.

7.2.2. Kortlopende financiële schulden

Op 31.12.2023 bedroegen de kortlopende financiële schulden van Cofinimmo 953 miljoen EUR. Ze worden hierna nader toegelicht.

7.2.2.1. Schuldkapitaalmarkt ('debt capital market' of 'DCM')

- 55 miljoen EUR aan niet-converteerbare green & social bonds. Deze obligaties maken deel uit van Euronext ESG Bonds, een gemeenschap die Europese emittenten van green & social obligaties die aan verschillende objectieve criteria beantwoorden, groepeerd. Momenteel is Cofinimmo een van de weinige in Brussel genoteerde emittenten die deel uitmaakt van deze geëngageerde Europese gemeenschap;
- 787 miljoen EUR aan handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar. De uitgiftes van kortetermijnhandelspapier zijn volledig afgedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde langlopende kredietlijnen. Cofinimmo geniet aldus de aantrekkelijke kostprijs van een dergelijk kortlopend financieringsprogramma terwijl de herfinanciering ervan verzekerd is indien de plaatsing van nieuw handelspapier duurder of onmogelijk zou worden.

7.2.2.2. Bankfaciliteiten

- 111 miljoen EUR, voornamelijk aan bilaterale bankkredieten die binnen de 12 maanden vervallen.

7.3. Beschikbare middelen

Op 31.12.2023 bedroegen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.786 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier beschikte Cofinimmo op deze datum over 999 miljoen EUR aan extra middelen om haar activiteit te financieren.

7.4. Geconsolideerde schuldgraad

Op 31.12.2023 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldgraden na. Haar gereguleerde schuldgraad (als volgt berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving: Financiële en andere schulden / Totaal

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

van de activa) bereikt 43,8% (in vergelijking met 45,6% op 31.12.2022 en 47,0% op 30.09.2023). Ter herinnering: het wettelijk toegestane plafond voor GVV's bedraagt 65%.

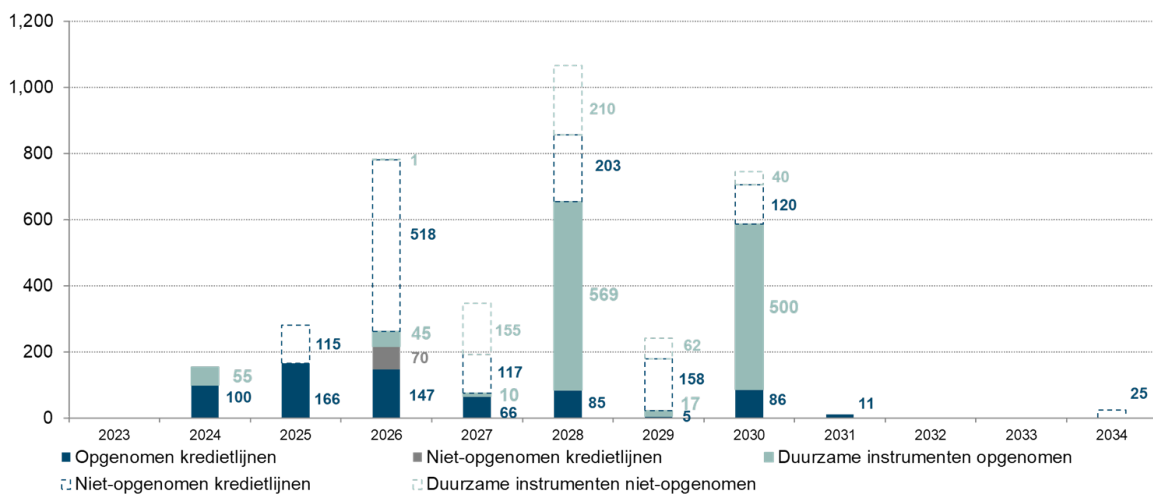
Wanneer de kredietovereenkomsten van Cofinimmo verwijzen naar een schuldlimiet, verwijzen ze naar de reglementaire graad en begrenzen ze die op 60%.

7.5. Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld is vier jaar op 31.12.2023. Deze berekening sluit de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, die volledig afgedekt zijn door beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen, uit.

De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en termijnkredieten), waarvan het totaalbedrag in omloop op heden 3.655 miljoen EUR bedraagt, zullen op gespreide wijze tot 2034 vervallen, zoals in de grafiek hierna weergegeven. Om deze reden bestaan de in 2024 terug te betalen financieringen uit een kredietlijn met vaste rente van 100 miljoen EUR die in april 2024 vervalt en een green & social bond 2016-2024 van 55 miljoen EUR die in december 2024 vervalt. Aangezien deze financieringen aan voordelige voorwaarden werden aangegaan, zal Cofinimmo ze tot hun vervaldata bewaren.

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



7.6. Gemiddelde rentevoet* en renteafdekking

De gemiddelde rentevoet*, bankmarges inbegrepen, bedroeg 1,4% voor het boekjaar 2023. Dit is een lichte stijging ten opzichte van het volledige boekjaar 2022 (1,2%) die in lijn is met de prognoses¹.

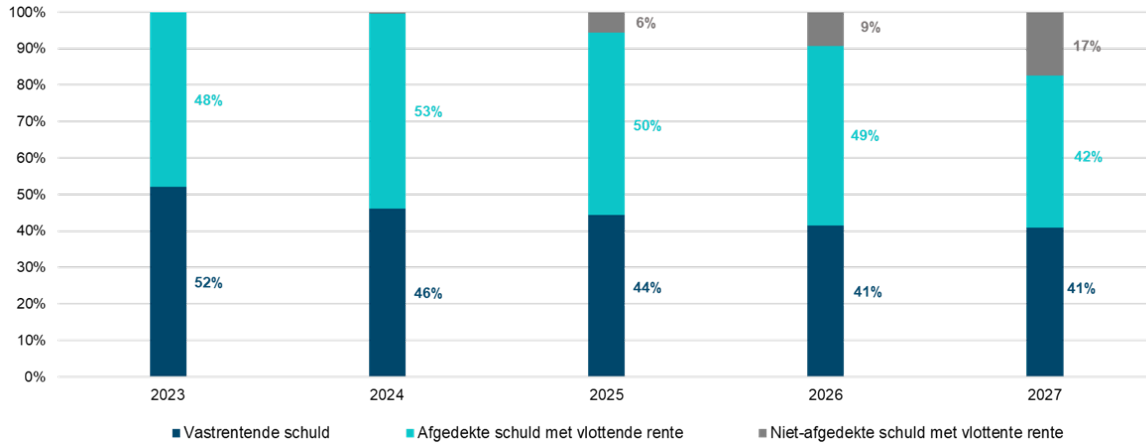
Cofinimmo dekt haar schuld gedeeltelijk af met vlottende rente door middel van interestswaps (IRS) en caps. De groep voert een beleid gericht op het veiligstellen van de rentetarieven over een periode van ten minste drie jaar voor een percentage van 50% tot 100% van de geraamde schuldenlast. Binnen deze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

¹ Dit wil zeggen in overeenstemming met de jaarprognoses in het universeel registratiedocument 2022, gepubliceerd op 06.04.2023, en bevestigd in sectie 10.2 van het persbericht van 27.10.2023.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

Op 31.12.2023, is de verdeling van de geraamde vastrentende schuld, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente zoals in de grafiek hieronder weergegeven.



Op 31.12.2023, was het geanticipeerde marktrenterisico volledig afgedekt in het kader van het beleid van de renteafdekkingen op lange termijn. De afdekking zal op het einde van elk boekjaar geleidelijk afnemen tot bijna 80% (of meer) tegen eind 2027 op basis van de geraamde schuldhypothese (afdeckingsgraad van 100% eind 2024, 94% eind 2025, 91% eind 2026 en 83% eind 2027). De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de renteafdekkingen is vijf jaar op 31.12.2023. Het niet afgedekte gedeelte van de financiële schuld (dat dagelijks schommelt) houdt in dat Cofinimmo onderhevig blijft aan schommelingen in de markt van de interestvoeten op korte termijn. Daarnaast dient genoteerd dat de voorziene en de reële schuld kunnen verschillen. Dit zou kunnen leiden tot een verminderde of bijkomende blootstelling aan variaties in de marktrentevoeten. Een gevoeligheidsanalyse is terug te vinden in de risicofactoren 'F.1.1.4 Volatiliteit van de rentevoeten'.

7.7. Financiële rating

Sinds 2001 krijgt Cofinimmo een financiële rating op lange en korte termijn van het ratingagentschap Standard & Poor's. Op 21.03.2023 bevestigde Standard & Poor's de rating van de Cofinimmo groep: BBB voor de lange termijn (stabiel perspectief) en A-2 voor de korte termijn. Het rapport werd gepubliceerd op 03.05.2023. Hierin wordt aangegeven dat de liquiditeit van de groep als adequaat werd gewaardeerd.

Ten gevolge van de ABB van oktober 2023 heeft Standard & Poor's haar referentiescenario geüpdatet voor de volgende 12 tot 24 maanden. De verwachte kredietmaatstaven stemmen overeen met de huidige BBB rating (zie hun publicatie van 09.10.2023).

7.8. Eigen aandelen

Overeenkomstig artikel 8:6 van het koninklijk besluit van 29.04.2019 tot uitvoering van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen, verklaart Cofinimmo dat ze buiten beurs (OTC) en ingevolge uitoefening van opties in het kader van het Cofinimmo Stock Option Plan of SOP, Cofinimmo-aandelen heeft vervreemd met het oog op het leveren van die aandelen aan de betrokken personen.

Overzicht van transacties uitgevoerd tussen 01.01.2023 en 31.12.2023 in het kader van het Stock Option Plan:

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

Transactiedatum	SOP plan	Aantal aandelen	Uitoefenprijs (EUR)
05.06.2023	2008	1.350	122,92
05.06.2023	2013	2.050	88,12

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

Overzicht van de transacties uitgevoerd tussen 01.01.2023 en 31.12.2023 in het kader van de variabele remuneratie op lange termijn (LTI-plan):

Transactiedatum	LTI-plan	Aantal aandelen	Uitoefenprijs (EUR)
28.03.2023	LTI plan – boekjaar 2022	5.664	66,43

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

8. Environmental, Social and Governance (ESG)

8.1. Initiatieven die inspelen op de klimaatverandering

De initiatieven in verband met de klimaatverandering zijn vermeld op bladzijde 118 van het universeel registratiedocument 2022, dat op 06.04.2023 werd gepubliceerd.

8.2. Referenties, ratings en certificaten

- Cofinimmo maakt deel uit van de 'Top SBTi 1,5°C ESG Bond issuers' (Euronext-selectie van januari 2023);
- Cofinimmo werd op 15.02.2023 opgenomen in de nieuwe Bel ESG-index van Euronext;
- Op 02.03.2023 publiceerde Equileap de nieuwste versie van haar wereldwijde verslag en ranglijst inzake gendergelijkheid (Gender equality global report & ranking). Cofinimmo staat in de Top 500 (op een totaal van 4.000 geëvalueerde ondernemingen). Haar score steeg van 55% in 2021 tot 58% in 2022, een verbetering dankzij de positieve beoordeling van het genderevenwicht, met name in het hoger management, en van de loonkloof. Een geactualiseerde score wordt in maart 2024 verwacht;
- Op 30.03.2023 bevestigde Standard Ethics de EE+ rating van Cofinimmo (op een schaal van EEE tot F) sinds 2015. De EE+ rating komt overeen met een zeer hoog niveau van naleving van de duurzaamheidsbeginselen. Cofinimmo is eveneens opgenomen in de SE Belgian Index en de SE Best in Class Index;
- Op 20.04.2023 is Cofinimmo de enige Belgische vastgoedspeler (onder de 27 Europese vastgoedbedrijven) die opgenomen is in de lijst '500 Europe's Climate Leaders' van de Financial Times. Dit label wordt toegekend aan de Europese bedrijven die er het best in geslaagd zijn hun BKG-uitstoot te verminderen, en dit in verhouding tot hun omzet;
- Op 06.09.2023 verkreeg Cofinimmo voor het tiende jaar op rij een EPRA Gold Award Best Practices Recommendations voor haar financieel jaarverslag 2022 en een EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations voor haar ESG-verslag 2022;
- Op 16.09.2023 werd de S&P Global CSA van Cofinimmo bevestigd op 54/100 voor 2022. Dit weerspiegelt een verbetering met 32 punten tijdens de laatste vier jaar. Cofinimmo staat in het 91e percentiel van de REITS. De CSA-score is gefocust op duurzaamheidscriteria die specifiek voor de sector en financieel relevant zijn;

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

- Op 02.10.2023 bevestigde GRESB dat de 'standing investment score GRESB Real Estate Assessment' van Cofinimmo voor 2023 verbeterd was en thans 77/100 bedraagt. Voor het zevende jaar op rij verkreeg Cofinimmo een GRESB Green Star rating, achtereenvolgens overgaand van 1 naar 3 sterren;
- Op 15.10.2023 werd de door Sustainalytics toegekende rating geüpdatet. Deze verbeterde van 12,0 naar 11,1. Cofinimmo heeft volgens Sustainalytics een laag risico op aanzienlijke financiële gevolgen door ecologische, sociale en governancefactoren;
- In juni 2023 verkregen twee woonzorgcentra in Spanje een BREEAM In-Use certificaat, het eerste van niveau Very Good en het tweede van niveau Excellent. In juli 2023 verkregen twee kantoorgebouwen in Brussel een BREEAM In-Use certificaat, het eerste van niveau Good en het tweede van niveau Very Good. In augustus 2023 verkreeg een woonzorgcentrum in Spanje een BREEAM in-Use niveau Excellent-certificaat. Daarnaast verkreeg het in Tarragona (Catalonië, Spanje) gebouwde en tijdens het 3e kwartaal opgeleverde woonzorgcentrum eveneens een BREEAM New Construction Excellent-certificaat in november 2022. In oktober 2023 verkregen twee woonzorgcentra, één in Spanje en één in Duitsland, een BREEAM In-Use certificaat, het eerste van niveau Excellent en het tweede van niveau Good. Tot nu toe verkregen 12 sites van Cofinimmo een BREEAM of HQE Good tot Excellent-certificaat en 14 sites een BREEAM In-Use Good tot Excellent-certificaat. In totaal hebben 27 gebouwen van de huidige portefeuille een BREEAM- (of soortgelijk, zoals HQE of Activescore) certificaat;
- In november 2023 verkreeg Cofinimmo het 'CO2 Neutral label certificate – Building label – Silver level' voor de herontwikkeling het kantoorgebouw Montoyer 10. Ter herinnering: Cofinimmo beoogt eveneens een BREEAM 'Outstanding'-certificaat (reeds verkregen voor de ontwerpfasen van het gebouw);
- In december 2023 verkreeg Cofinimmo het 'Great Place to Work™'-certificaat in België en Duitsland; Great Place To Work® is de wereldwijde referentie inzake bedrijfscultuur, werknemerservaring en leiderschapsgedrag waarvan bewezen is dat het een zakencijfer boven het marktgemiddelde genereert, werknemers fideliseert en innovatie bevordert;
- In januari 2024 herhaalde Cofinimmo haar engagement tegenover Belgian Alliance for Climate Action (BACA) door een open brief te ondertekenen waarin de economische voordelen van milieuactie en de noodzaak om ambitieuze wetenschappelijk onderbouwde klimaatdoelstellingen (SBTi - Science Based Target initiative) te respecteren, worden benadrukt. De energie-intensiteit van de portefeuille werd reeds teruggebracht van 190 kWh/m² in 2017 tot 142 kWh/m² in 2023);
- Op 05.02.2024 publiceerde CDP de score voor 2023. Deze bleef B (op een schaal van A tot D-).

8.3. Ontwikkelingen in de situatie van sommige zorguitbaters

Ter herinnering: in Frankrijk hebben de onderzoeken in woonzorgcentra van zorguitbater Orpea in het voorjaar van 2022 geleid tot de publicatie van verschillende uitvoerige verslagen, zowel door de bevoegde autoriteiten als door de betrokken zorguitbater. Sinds de zomer van 2022 zijn corrigerende maatregelen met betrekking tot de werking van de onderneming en krachtige beslissingen op het vlak van het bestuur doorgevoerd. Deze maatregelen hebben geleid tot een reorganisatieplan 'Orpea verandert met en voor u' ('Orpea change avec vous et pour vous').

Vervolgens leidden de verschillende fasen¹ van een minnelijke schikkingsprocedure tot de herstructurering van de financiële schuld van Orpea, tot het verkrijgen van nieuwe financiële middelen en tot de aanpassing van haar verbintenissen, binnen een stabiel en rechtszeker kader. Tussen het 4e kwartaal van 2023 en het 1e kwartaal van 2024 voerde Orpea drie kapitaalverhogingen door voor een totaal van circa 3,8 miljard EUR. Dit alles moet de groep - waarin de Franse Staat voortaan een meerderheidsbelang heeft (50,81%) via de Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) - in staat stellen haar reorganisatiestrategie verder uit te voeren, ten gunste van haar werknemers, bewoners en hun families. Daarnaast publiceerde Orpea op 16.02.2024

¹ Zie persberichten van Orpea van 26.10.2022, 15.11.2022, 01.02.2023, 13.02.2023, 14.02.2023, 08.03.2023, 13.03.2023, 24.03.2023, 28.06.2023, 13.07.2023, 24.07.2023 en 26.07.2023, 11.10.2023, 13.11.2023, 06.12.2023, 15.12.2023, 22.12.2023, 18.01.2024 en 16.02.2024.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

een omzet van 5,2 miljard EUR voor 2023, een stijging met 11% ten opzichte van 2022, en een gemiddelde bezettingsgraad voor 2023 van +1,5 punt ten opzichte van 2022.

Ter herinnering: op 31.12.2023 vertegenwoordigt Orpea 6% van de huurgelden van Cofinimmo (België 2,4%, Frankrijk 1,5%).

In Duitsland werd Cofinimmo tijdens het 1e kwartaal van 2023 ingelicht over de indiening van een faillissementsaanvraag van drie privé-zorguitbaters van woonzorgcentra: Curata, Convivo en Novent. De blootstelling van Cofinimmo als eigenaar aan deze uitbaters is zeer beperkt (respectievelijk minder dan 0,2% van de contractuele huurgelden voor Convivo en Novent en minder dan 1% van de contractuele huurgelden voor Curata). Intussen heeft de bevoegde rechtbank van Berlijn de opheffing van de faillissementsprocedure van Curata met ingang op 30.09.2023 goedgekeurd. Dit betekent dat de nieuwe overeenkomsten gesloten met de Curata groep (tegen voorwaarden die in de lijn zijn met de prognoses) thans als definitief kunnen beschouwd worden waardoor drie van de vier sites die eigendom zijn van Cofinimmo en aan de Curata-groep worden verhuurd, verder kunnen uitgebaat worden. Wat Novent betreft, ondertekende Cofinimmo in november 2023 een nieuwe overeenkomst met zorguitbater Noventus (ondertussen overgenomen door Inter Pares), tegen voorwaarden die in lijn zijn met de vooruitzichten en waarin bepaalde elementen nog dienen afgerond te worden. Wat Convivo betreft, zet Cofinimmo constructieve gesprekken voort om op haar niveau bij te dragen tot een oplossing voor de betrokken site.

9. Samenvatting van de geconsolideerde resultaten en rekeningen op 31.12.2023

De commissaris KPMG Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Jean-François Kupper, erkend revisor, sloot de volledige audit af en bevestigde dat de boekhoudkundige informatie in dit persbericht geen enkel voorbehoud van zijn kant oproept en overeenstemt met de jaarrekeningen zoals ze door de raad van bestuur goedgekeurd werden.

De boekhoudkundige principes en methodes die werden gebruikt voor het opstellen van de jaarrekeningen zijn identiek aan diegene in de jaarrekeningen voor het vorige boekjaar. De nieuwe normen, amendementen en interpretaties die sinds 01.01.2023 verplicht van toepassing zijn voor de groep hadden geen significante impact.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

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

	31.12.2023	31.12.2022
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	346.222	316.394
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	1.365	6.124
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-6.179	-4.112
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-945	-606
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	-1.505	-266
Vastgoedresultaat*	338.958	317.534
Technische kosten	-4.555	-6.128
Commerciële kosten	-6.531	-4.360
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2.762	-3.966
Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten*	325.111	303.080
Algemene kosten van de vennootschap	-47.407	-46.013
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	277.703	257.067
Financiële inkomsten	13.327	11.503
Netto-interestkosten	-39.550	-33.349
Andere financiële kosten	-1.258	-1.395
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.458	2.628
Belastingen	-7.040	-11.368
Nettoresultaat van de kernactiviteiten*	244.640	225.086
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	3.921	2.589
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	240.719	222.496
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-79.480	216.452
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*	-79.480	216.452
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	0	-485
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	-79.480	216.937
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-4.052	4.493
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-181.653	77.460
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-8.983	-1.339
Ander resultaat op de portefeuille	-24.643	-39.583
Resultaat op de portefeuille*	-219.332	41.031
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	-2.596	-2.474
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-216.735	43.505
Nettoresultaat	-54.172	482.568
Minderheidsbelangen	1.325	-370
Nettoresultaat – aandeel groep	-55.497	482.938

AANTAL AANDELEN	31.12.2023	31.12.2022
Aantal uitgegeven aandelen	36.765.475	32.877.729
Aantal aandelen in omloop (eigen aandelen niet inbegrepen)	36.742.964	32.846.154
Totaal aantal aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	34.067.897	32.000.642

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema

De huurgelden (brutohuurinkomsten) bedragen 353 miljoen EUR. Vergeleken met 326 miljoen EUR op 31.12.2022, is dit een stijging met 8,5%, voornamelijk door de indexeringen en variaties in de perimeter. Bij ongewijzigde samenstelling* zijn de brutohuurinkomsten gestegen met 5,5% tussen 31.12.2022 en 31.12.2023 (zie sectie 6.5). De huurinkomsten (na huurkortingen, huurvoordelen en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten – zie het detail van de berekening van de alternatieve prestatie maatstaven) bedragen 347 miljoen EUR, in vergelijking met 318 miljoen EUR op 31.12.2022. Dit is een stijging van 9,1% ten opzichte van 2022. Na het in rekening brengen van de waardeverminderingen op vorderingen (-0,3 miljoen EUR), bedragen de huurinkomsten, min de aan de verhuur verbonden kosten* 346 miljoen EUR in vergelijking met 316 miljoen EUR op 31.12.2022. Dit is een stijging met 9,4%, en hoger dan de in februari 2023 aangekondigde prognoses¹.

In 2023, ten gevolge van de vervalddag in 2022 van bepaalde overdrachtscontracten van vorderingen (waaronder die van de kantoorgebouwen Wet 56, Luxemburg 40, Maire 19 en Meeûs 23, zie sectie 6.5), genereerden nog enkel de gebouwen Kolonel Bourg 124 en Nerviërs 105 (ondertussen verkocht) terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren. Ze werden niet lineair in de resultatenrekening van het boekjaar opgenomen: 1,1 miljoen EUR in het 1e halfjaar en 0,1 miljoen EUR in het 3e kwartaal, gevolgd door 0,1 miljoen EUR in het 4e kwartaal. Vanaf 2024 zal het jaarlijkse bedrag (met betrekking tot Kolonel Bourg 124, aangezien de overdracht van de vordering van Nerviërs 105 afliep in het 2e kwartaal van 2023 en het gebouw ondertussen verkocht werd) ongeveer 0,6 miljoen EUR belopen. De terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren zijn in overeenstemming met de prognoses.

Het vastgoedresultaat bedraagt 339 miljoen EUR (tegenover 318 miljoen EUR op 31.12.2022). Dit is een stijging met 21 miljoen EUR die voornamelijk voortvloeit uit de stijging van de huurinkomsten min de met verhuur verbonden kosten*, getemperd door de daling van de terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren. Dit is hoger dan de prognoses.

Op het vlak van directe operationele kosten, zijn de variaties tussen 31.12.2022 en 31.12.2023 in balans om uit te komen op een totaal van 14 miljoen EUR zowel in 2022 als in 2023. Dit is conform de vooruitzichten. De variatie in de algemene kosten in dezelfde periode (+1 miljoen EUR) is voornamelijk te wijten aan de stijging van de bezoldigingen als gevolg van de inflatie (+3 miljoen EUR), getemperd door besparingen op andere kosten, conform de vooruitzichten. Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) dat thans 278 miljoen EUR (tegenover 257 miljoen EUR een jaar eerder) bedraagt, is hoger dan de prognoses. De operationele marge* bedraagt 81,9% (conform de prognoses en hoger dan het niveau van 81,0% in 2022).

De financiële inkomsten zijn gestegen tot 13 miljoen EUR (tegenover 12 miljoen EUR op 31.12.2022) onder invloed van de vergoedingen van financiële leasings (indexeringen en verschuivingen in de consolidatiekring) en de tussentijdse interesten op lopende projectontwikkelingen. De netto-interestkosten (40 miljoen EUR) zijn met 6 miljoen EUR gestegen omwille van de stijging van het gemiddelde volume van de schuld in combinatie met de stijging van de gemiddelde rentevoet, maar zijn lager dan in de prognoses dankzij de ABB van afgelopen oktober (zie sectie 7.1.1.3). De gemiddelde rentevoet* bedraagt 1,4% tegenover 1,2% op 31.12.2022 (en is in lijn met de prognoses). Deze lichte variatie werd bekomen tegen de achtergrond van een sterke stijging van de gemiddelde rentevoeten (op jaarbasis) dankzij de bestaande renteafdekkingen.

De belastingen verminderden met 7 miljoen EUR (tegenover 11 miljoen EUR op 31.12.2022) als gevolg van de bevestiging van het FBI-statuut in Nederland (zie sectie 14). Ze zijn bijgevolg lager dan de prognoses.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen, desinvesteringen en financiering, gekoppeld aan het efficiënt beheer van de bestaande portefeuille in transformatie, zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* van 241 miljoen EUR op 31.12.2023, dit is in hoger dan de prognoses (in vergelijking met 222 miljoen EUR gerealiseerd op 31.12.2022, hetzij een stijging van 8%), voornamelijk dankzij de gerealiseerde investeringen, die groter waren dan het effect van de desinvesteringen, alsook het positieve

¹ Dit wil zeggen, de jaarvooruitzichten opgenomen in het op 06.04.2023 gepubliceerde universeel registratiedocument 2022.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

effect van de indexering van de contracten en de voornoemde ABB. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* bedraagt 7,07 EUR per aandeel (hoger dan de prognoses, in vergelijking met 6,95 EUR op 31.12.2022) en houdt rekening met de uitgiften van aandelen in 2022 en 2023. Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode steeg van 32.000.642 naar 34.067.897. De impact van de desinvesteringen en de kapitaalverhogingen op deze maatstaf is respectievelijk -0,32 EUR en -0,40 EUR per aandeel, hetzij in totaal -0,72 EUR per aandeel op het boekjaar 2023.

Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* van 7,07 EUR per aandeel is hoger dan de richtlijn die in het laatste kwartaalpersbericht werd gepubliceerd (6,95 EUR per aandeel¹). Dit is voornamelijk het gevolg van het hogergenoemde effect op de belastingen in Nederland.

In het resultaat op financiële instrumenten* bedraagt de rubriek Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten -79 miljoen EUR op 31.12.2023, tegenover +216 miljoen EUR op 31.12.2022. Deze variatie kan verklaard worden door de vermindering van de reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten die niet-gerealiseerde resultaten ('non cash items') genereert die rechtstreeks opgenomen worden in de resultatenrekening, aangezien Cofinimmo de 'afdekkingsboekhouding' volgens IFRS9 niet toepast. De curve van de verwachte rentevoeten tussen 31.12.2022 en 31.12.2023 toont een vermindering van de verwachte rentevoeten op korte termijn die in de resultatenrekening 2023 resulteert in een negatieve herwaardering van de in het verleden aangegane financiële instrumenten, terwijl de beweging tussen 31.12.2021 en 31.12.2022 een verhoging van de rentevoeten aantoont die in de resultatenrekening 2022 resulteerde in een positieve herwaardering van deze instrumenten.

Binnen het resultaat op de portefeuille*, bedraagt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa -4 miljoen EUR op 31.12.2023 (tegenover +4 miljoen EUR op 31.12.2022 – dit resultaat wordt berekend op basis van de reële waarde op 31.12.2022 van de tijdens de periode gedesinvesteerde activa en de verkregen nettoprijs, d.w.z. na verrekening van eventuele makelaarscommissies, notariskosten en andere bijkomende kosten). De rubriek Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen is negatief op 31.12.2023 (-182 miljoen EUR tegenover +77 miljoen EUR op 31.12.2022). Zonder het initieel effect van de variatie in de perimeter, is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen -2,7% voor het boekjaar 2023 (zie sectie 10). Dit resulteert uit:

- een variatie van -2,2% in het zorgvastgoed (hoofdzakelijk afkomstig van negatieve herwaarderingen in Duitsland, België en Spanje, wat in lijn is met de evolutie van de marktvoorwaarden, getemperd door de positieve herwaarderingen in Frankrijk afkomstig van de verhoging van de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten in dit land van 4 naar 8 jaar) en
- met +0,3% in distributienetten,
- gecombineerd met een waardevermindering van 5,8% in de kantorensector die 18% van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt (in lijn met de evolutie van de marktvoorwaarden in elk van de subsectoren waarin de groep actief is).

De rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille' bedraagt -25 miljoen EUR op 31.12.2023 (tegenover -40 miljoen EUR op 31.12.2022) en omvat onder meer het effect van de opnemingen in de consolidatiekring (namelijk het verschil tussen de betaalde prijs, vermeerderd met de bijkomende kosten, en het aandeel in het netto-actief van de verworven vennootschappen), de uitgestelde belastingen² en waardeverminderingen op de laatste schijf van de goodwill.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt -55 miljoen EUR (hetzij -1,63 EUR per aandeel) op 31.12.2023, tegenover +483 miljoen EUR (hetzij +15,09 EUR per aandeel) op 31.12.2022. Deze variatie is toe te schrijven aan het feit dat de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* lager is dan de negatieve variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten en vastgoedbeleggingen - non-cash elementen - tussen 31.12.2022 en 31.12.2023.

¹ Zie sectie 10.2 van het persbericht van 27.10.2023.

² Uitgestelde belastingen op de latente meerwaarden van de gebouwen in het bezit van bepaalde dochtervennootschappen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

9.2. Verkorte geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)

ACTIVA	31.12.2023	31.12.2022
Vaste activa	6.512.921	6.558.181
A. Goodwill	0	27.337
B. Immateriële vaste activa	2.128	2.374
C. Vastgoedbeleggingen	6.187.930	6.082.541
D. Andere materiële vaste activa	2.111	2.357
E. Financiële vaste activa	121.649	198.814
F. Financiële leasingvorderingen	158.936	161.534
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	6.719	1.827
H. Uitgestelde belastingen	9.822	5.593
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	23.626	75.805
II. Vlottende activa	178.500	245.385
A. Activa bestemd voor verkoop	43.111	117.270
B. Financiële vlottende activa	642	642
C. Financiële leasingvorderingen	4.419	4.139
D. Handelsvorderingen	44.810	39.483
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	46.170	42.940
F. Kas en kasequivalenten	19.958	19.611
G. Overlopende rekeningen	19.390	21.299
TOTAAL ACTIVA	6.691.421	6.803.566
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.12.2023	31.12.2022
Eigen vermogen	3.698.985	3.666.991
I. Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	3.623.262	3.637.413
A. Kapitaal	1.970.211	1.761.872
B. Uitgiftepremies	896.826	936.321
C. Reserves	811.723	456.282
D. Nettoresultaat van het boekjaar	-55.497	482.938
II. Minderheidsbelangen	75.723	29.578
Verplichtingen	2.992.436	3.136.575
I. Langlopende verplichtingen	1.891.516	2.101.636
A. Voorzieningen	26.426	24.302
B. Langlopende financiële schulden	1.791.325	2.000.483
a. Kredietinstellingen	630.977	785.744
b. Financiële leasing	0	0
c. Overige	1.160.348	1.214.739
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	20.021	15.074
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingverplichtingen	53.744	61.776
a. Exit taks	0	0
b. Overige	53.744	61.776
II. Kortlopende verplichtingen	1.100.919	1.034.939
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	953.187	880.054
a. Kredietinstellingen	111.169	32.527
b. Financiële leasing	0	0
c. Overige	842.018	847.526
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	128.645	132.421
a. Exit taks	0	2.604
b. Overige	128.645	130.335
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	19.088	22.464
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.691.421	6.803.566

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

Toelichting bij de verkorte geconsolideerde balans

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille¹, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bij toepassing van IAS40 en opgenomen in de geconsolideerde balans, bedraagt 6.231 miljoen EUR op 31.12.2023, in vergelijking met 6.200 miljoen EUR op 31.12.2022. De investeringswaarde wordt verkregen door de reële waarde te verhogen met de overdrachtsrechten. Op 31.12.2023 bedroeg ze 6.539 miljoen EUR, in vergelijking met 6.492 miljoen EUR op 31.12.2022.

Op 22.02.2024 is de verhouding van het effectief geïnde deel van de verschuldigde huurgelden met betrekking tot het 4e kwartaal vergelijkbaar met de verhouding op 22.02.2023.

De rubriek 'Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures' heeft betrekking op de participatie van 51% van Cofinimmo in de joint ventures BPG CONGRES NV en BPG HOTEL NV en op de participaties in de geassocieerde vennootschappen (Aldea Group NV voor 27,1% en de participatie in de zes vennootschappen die ecologisch verantwoorde zorgcampussen ontwikkelen in de Duitse deelstaat Noordrijn-Westfalen). De rubriek 'Minderheidsbelangen' is afkomstig van zeven dochtervennootschappen (tegenover zes vorig jaar, als gevolg van de opneming in de consolidatiekring van SCI Foncière CRF tijdens het 3e kwartaal van 2023 - zie sectie 4.2). Zij varieerden ten gevolge van de laatste terugbetalingen van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen (uitgegeven in 2011 door de dochtervennootschap Cofinimur I NV) na de laatste verkopen van verzekeringsagentschappen in Frankrijk en de hierboven genoemde opneming in de consolidatiekring.

10. Geconsolideerde portefeuille op 31.12.2023

EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE		
<i>Uittreksel uit het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers, CBRE, Colliers en Catella op basis van de investeringswaarde</i>		
(x 1.000.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	6.538,6	6.491,8
Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop	-356,3	-463,2
Totaal van de operationele gebouwen	6.182,3	6.028,6
Contractuele huren	354,8	335,8
Brutorendement op de operationele gebouwen	5,7%	5,6%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de waarderingsdatum	360,3	340,3
Brutorendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,8%	5,6%
Bezettingsgraad van de operationele gebouwen²	98,5%	98,7%

Op 31.12.2023 omvat de rubriek 'Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop' hoofdzakelijk:

- de kantoorgebouwen in herontwikkeling, waaronder Montoyer 10, Wet 85, Wet 89 (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, 23.02.2024, 7:30 CET

Gebouwen	Oppervlakte (in m ²)	Contractuele huren (x 1.000 EUR)	Bezettingsgraad	Huurprijzen + GHW van leegstand (x 1.000 EUR)
Kantoren	287.653	58.132	93,8%	61.947
Kantoren met overgedragen schuldvorderingen	4.137	541	100,0%	541
Subtotaal kantoren	291.790	58.673	93,9%	62.488
Zorgvastgoed	1.839.522	261.372	99,4%	262.989
Vastgoed van distributienetten	308.917	34.769	99,8%	34.852
Subtotaal van vastgoed- beleggingen & gebouwen met overgedragen schuldvorderingen	2.440.229	354.815	98,5%	360.329
Projecten, renovaties & activa bestemd voor verkoop	61.271	-	-	-
Grondreserve	-	34	-	34
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	2.501.500	354.849	98,5%	360.363

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

Verdeling van de geconsolideerde portefeuille op 31.12.2023

In onderstaande tabel moet voor elke rij de 'variatie in de periode' (vierde kolom) gelezen worden in combinatie met het 'bedrag' (tweede kolom) van de reële waarde. De drie vetgedrukte subtotalen en het rode totaal zijn gewogen gemiddelden voor de eerste drie kwartalen van het boekjaar.

Sector	Reële waarde			Netto-huurresultaat (x 1.000 EUR)	Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten*	
	Bedrag (x 1.000 EUR)	(in %)	Variatie in de periode ¹		(x 1.000 EUR)	(in %)
Zorgvastgoed	4.665.976	74,9%	-2,2%	246.504	236.458	72,7%
België	1.677.036	26,9%	-2,4%	94.374	93.697	28,8%
Frankrijk	689.630	11,1%	2,1%	34.346	33.373	10,3%
Nederland	503.940	8,1%	0,5%	30.398	28.000	8,6%
Duitsland	894.490	14,4%	-6,6%	46.796	43.400	13,3%
Spanje	363.971	5,8%	-4,9%	40.590	37.988	11,7%
Finland	153.400	2,5%	1,6%			
Ierland	99.850	1,6%	-0,8%			
Italië	216.880	3,5%	-0,5%			
Verenigd Koninkrijk	66.780	1,1%	-2,1%			
Kantoren	1.102.012	17,7%	-5,8%	67.155	58.697	18,1%
Brussel CBD	749.837	12,0%	-6,1%	35.154	32.422	10,0%
Brussel gedecentraliseerd	194.682	3,1%	-3,1%	18.048	14.988	4,6%
Brussel periferie	39.275	0,6%	-1,8%	5.108	3.690	1,1%
Overige regio's	118.219	1,9%	-9,3%	8.846	7.598	2,3%
Vastgoed van distributienetten²	463.052	7,4%	0,3%	33.928	29.956	9,2%
TOTALE PORTEFEUILLE	6.231.040	100,0%	-2,7%	347.587	325.111	100,0%

Rendement per sector	Zorgvastgoed BE + FR	Zorgvastgoed DE + NL	Zorgvastgoed ES + FI + IE + IT + UK	Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Totaal
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,7%	5,5%	5,3%	6,4%	6,9%	5,8%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,6%	5,1%	5,0%	5,6%	6,4%	5,5%

¹ Initieel effect van de variatie in de perimeter niet inbegrepen.

² Het aandeel van 7,4% van het vastgoed van distributienetten is als volgt opgesplitst: Pubstone – België 4,7%, Pubstone – Nederland 2,2% en Overige – België 0,5%.

11. Vooruitzichten 2024

11.1. Investeringsprogramma

In het kader van de voorbereiding van het budget 2024 heeft Cofinimmo haar netto-investeringshypothese weerhouden. Zij zouden voor boekjaar 2024 moeten omvatten:

- ongeveer 320 miljoen EUR aan bruto-investeringen (investeringen van het ESG-type inbegrepen), als volgt opgesplitst:
 - o investeringen in zorgvastgoed voor 285 miljoen EUR, die resulteren uit de bouw van nieuwe of de uitbreiding van bestaande eenheden waarvoor de Cofinimmo groep zich geëngageerd heeft in het kader van lopende projectontwikkelingen (237 EUR), maar ook andere investeringen (voor 47 miljoen EUR);
 - o investeringen in kantoren voor 30 miljoen EUR, die hoofdzakelijk overeenkomen met de uitgaven voor lopende projectontwikkelingen (18 miljoen EUR);
 - o investeringen in vastgoed van distributienetten in België en Nederland voor 5 miljoen EUR die resulteren uit zware renovaties van horecazaken in de Pubstone-portefeuille;
- ongeveer 270 miljoen EUR aan desinvesteringen, als volgt opgesplitst:
 - o 43 miljoen EUR aan vaste activa bestemde voor verkoop en 37 miljoen EUR onder due diligence op 31.12.2023;
 - o en bijkomend ongeveer 190 miljoen EUR;
- en zodoende netto-investeringen (van ongeveer 50 miljoen EUR) met een quasi neutraal effect op de schuldgraad.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

Project	Type (werken)	Aantal bedden	Oppervlakte (in m ²)	Voorziene datum	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 31.12.2023	Totaal investeringen in 2024	Totaal investeringen na 2024
		(na werken)			(x 1.000.000 EUR)			
Lopende projectontwikkelingen								
Zorgvastgoed								
België								
Genepiën	Bouw van een woonzorgcentrum	112	6.000	T3 2025	19	13	1	5
Marche-en-Famenne	Renovatie en uitbreiding van een woonzorgcentrum	120	7.600	T4 2024	8	7	1	0
Frankrijk								
Fontainebleau	Herontwikkeling van een woonzorgcentrum	100 ¹	6.500	T2 2024	17	15	2	0
Nederland								
Vlijmen	Bouw van een woonzorgcentrum	30	2.100	T1 2025	9	3	5	1
Hoogerheide ²	Bouw van een woonzorgcentrum	138	7.400	T1 2024	26	26	0	0
Spanje								
Palma de Mallorca (Balearen)	Bouw van een woonzorgcentrum	157	7.000	T4 2025	16	12	3	1
Alicante (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	7.300	T2 2024	14	14	0	0
Oviedo (Asturië)	Bouw van een woonzorgcentrum	144	6.500	T3 2025	12	9	2	1
Elche (Valencia) ³	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.000	T1 2024	8	8	0	0
Castellón de la Plana (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	136	5.900	T4 2024	12	10	2	0
Córdoba (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	162	7.300	T2 2025	15	8	6	1
Murcia (Murcia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.700	T2 2024	14	14	0	0
Tomares (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	8.400	T3 2024	13	10	3	0
Ourense (Galicië)	Bouw van een woonzorgcentrum	116	5.200	T2 2025	23	10	9	4
Santa Cruz de Tenerife (Canarische Eilanden)	Bouw van een woonzorgcentrum	124	5.700	T4 2025				
Maracena (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	9.100	T3 2025	13	5	6	2
Dos Hermanas (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	135	7.700	T4 2025	12	3	7	2
Valladolid (Valladolid)	Bouw van een woonzorgcentrum	164	8.100	T2 2025	14	3	9	2
El Cañaveral ⁴	Bouw van een woonzorgcentrum	165	7.000	T4 2025	15	0	11	4
Finland								
Rovaniemi	Bouw van een woonzorgcentrum	56	3.500	T2 2024	9	7	3	0

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

² Project opgeleverd na 31.12.2023 (zie sectie 5.2).

³ Project opgeleverd na 31.12.2023 (zie sectie 5.3).

⁴ Project aangekondigd na 31.12.2023 (zie sectie 5.3).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

Project	Type (werken)	Aantal bedden	Opper- vlakke (in m ²)	Voor- ziene datum	Totaal inves- teringen	Totaal inves- teringen op 31.12.2023	Totaal inves- teringen in 2024	Totaal inves- teringen na 2024
		(na werken)			(x 1.000.000 EUR)			
Kantoren								
België								
Montoyer 10 (Brussel)	Herontwikkeling		6.000	T1 2024	18	14	3	0
Stationsstraat 110 (Mechelen)	Renovatie		15.000	T1 2025	36	22	14	0
Subtotaal vastgoedbeleggingen					324	216	87	21
Zorgvastgoed								
Duitsland								
Noordrijn- Westfalen	Ontwikkeling van 5 milieuvriendelijke zorgcampussen	680	62.000	2024- 2025	188	12	162	14
Spanje								
Vicálvaro (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	132	5.500	T2 2024	11	7	3	0
Jaén (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	160	6.700	T2 2024	10	8	2	0
Totaal vastgoedbeleggingen, financiële vaste activa, financiële leasingvorderingen en geassocieerde vennootschappen					533	243	255	35

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

11.2. Nettoresultaat van de kernactiviteiten* en dividend per aandeel

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hierboven gedetailleerde hypothesen (320 miljoen EUR aan bruto-investeringen en 270 miljoen EUR aan desinvesteringen in 2024, waardoor deze netto-investeringen een quasi neutraal effect hebben op de schuldgraad), en met inbegrip van de in 2023 gerealiseerde desinvesteringen, voorziet Cofinimmo, bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van 349 miljoen EUR aan huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten* (waaronder het effect van de in 2023 gerealiseerde en voor 2024 voorziene desinvesteringen voor ongeveer 23 miljoen EUR). Dit brengt het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep* op 235 miljoen EUR (tegenover 241 miljoen EUR op 31.12.2023), hetzij 6,40 EUR per aandeel voor het boekjaar 2024. Hierbij wordt rekening gehouden met de prorata temporis verwaterende effecten van de kapitaalverhogingen in 2023 (ongeveer 0,50 EUR per aandeel) en met de in 2023 gerealiseerde en voor 2024 gebudgetteerde desinvesteringen (ongeveer 0,40 EUR per aandeel). De verwachte gemiddelde rentevoet* voor 2024 is ongeveer 1,5%.

Op basis van dezelfde gegevens en hypothesen, zou de schuldgraad op 31.12.2024 quasi stabiel op ongeveer 44% zijn. Deze houdt geen rekening met eventuele variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (die door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bepaald zullen worden).

Deze vooruitzichten zouden de uitkering van een brutodividend (voor het boekjaar 2024, betaalbaar in 2025) van 6,20 EUR/aandeel mogelijk maken, onder voorbehoud van de evolutie van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* en de evolutie van de schuldgraad.

Deze prognoses worden verstrekt onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden die hierna worden beschreven (zie sectie 14). Sectie 9.1 omvat informatie over de voor 2024 verwachte terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren.

12. Informatie met betrekking tot het aandeel en de obligaties

Aangezien 31.12.2023 op een zondag viel, zijn de beursgegevens in de kolommen '31.12.2023' van onderstaande tabellen in feite gegevens op vrijdag 29.12.2023.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

12.1. Beursprestatie

Het aandeel (COFB)

ISIN BE0003593044	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Beurskoers (op 12 maanden, in EUR)			
Hoogste	90,00	142,40	144,20
Laagste	54,15	77,90	121,00
Bij afsluiting	71,40	83,70	140,50
Gemiddelde	74,36	108,78	132,33
Dividendrendement¹	8,3%	5,7%	4,5%
Brutorendement² (op 12 maanden)	-8,0%	-37,5%	20,7%
Volume (op 12 maanden, in aantal effecten) op Euronext			
Gemiddeld dagvolume ³	65.404	54.466	47.123
Totaal volume	16.678.036	13.997.682	12.157.686
Aantal aandelen	36.765.475	32.877.729	31.695.481
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1.000 EUR)	2.625.055	2.751.866	4.453.215
Aandeel van het kapitaal in handen van aandeelhouders met een deelneming van minder dan 5%	93%	95%	88%

De obligaties

	Cofinimmo NV 70 miljoen EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368		Cofinimmo NV 55 miljoen EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Beurskoers (op de periode, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	93,25	89,25	98,17	95,94
Gemiddelde	90,42	95,49	96,78	100,28
Gemiddeld rendement tot de vervaldag	4,3%	4,8%	4,0%	4,2%
Effectief rendement bij de uitgifte	1,7%	1,7%	2,0%	2,0%
Interestcoupon (in %)				
Bruto	1,70	1,70	2,00	2,00
Netto	1,19	1,19	1,40	1,40
Aantal effecten	700	700	550	550

¹ Brutodividend op de gemiddelde beurskoers.

² Gegeven aangeleverd door Bloomberg dat als volgt kan worden benaderd: Beurskoers bij afsluiting plus coupon (aangepast om rekening te houden met de evolutie van de beurskoers tussen de datum van coupononthechting en de datum van afsluiting), gedeeld door de beurskoers bij opening.

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

	Cofinimmo NV 500 miljoen EUR – 2020-2030 ISIN BE6325493268		Cofinimmo NV 500 miljoen EUR – 2022-2028 ISIN BE0002838192	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Beurskoers (op de periode, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	81,39	72,61	90,67	80,79
Gemiddelde	74,16	79,77	84,09	87,88
Gemiddeld rendement tot de vervaldag	4,008%	5,179%	3,502%	5,439%
Effectief rendement bij de uitgifte	0,957%	0,957%	1,030%	1,030%
Interestcoupon (in %)				
Bruto	0,875	0,875	1,00	1,00
Netto	0,613	0,613	0,70	0,70
Aantal effecten	5.000	5.000	5.000	5.000

12.2. Dividend van het boekjaar 2023

De raad van bestuur is van plan om aan de gewone algemene vergadering van 08.05.2024 een brutodividend voor het boekjaar 2023 van 6,20 EUR (4,34 EUR netto) per aandeel voor te stellen.

12.3. 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 ontvangen op 10.10.2023. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float thans 100%.

Vennootschap	%
BlackRock, Inc.	6,69%
Cofinimmo groep	0,06%
Overige < 5%	93,25%
TOTAAL	100,00%

13. Corporate Governance

Op het vlak van corporate governance waakt Cofinimmo erover dat de strengste normen worden toegepast en evalueert ze voortdurend haar methodes ten opzichte van de principes, praktijken en vereisten die op dit vlak van kracht zijn. Het corporate governance beleid van Cofinimmo is op dit vlak in overeenstemming met de Belgische Code 2020.

13.1. Gewone algemene vergadering van 10.05.2023

Op 10.05.2023 werd de gewone algemene vergadering gehouden. De agenda zag er als volgt uit:

- Kennisname van het jaarverslag betreffende het statutaire en het geconsolideerde boekjaar afgesloten op 31.12.2022;
- Kennisname van het verslag van de commissaris betreffende de statutaire jaarrekening afgesloten op 31.12.2022 en van het verslag van de commissaris betreffende de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31.12.2022;
- Kennisname van de op 31.12.2022 afgesloten geconsolideerde jaarrekening;

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

- Goedkeuring van de statutaire jaarrekening afgesloten op 31.12.2022 en bestemming van het resultaat;
- Goedkeuring van het remuneratieverslag voor het boekjaar afgesloten op 31.12.2022;
- Kwijting aan de bestuurders;
- Kwijting aan de commissaris;
- Hernieuwing van het mandaat van een bestuurder;
- Benoeming van een bestuurder;
- Benoeming van de commissaris;
- Goedkeuring, overeenkomstig artikel 7:151 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, van alle clausules van controlewijziging in kredietovereenkomsten of voorwaarden voor de uitgifte van de effecten of kapitaal die door de vennootschap werden overeengekomen en tot het uitvoeren van de openbaarmakingformaliteiten voorzien in artikel 7:151 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;
- Goedkeuring van de jaarrekeningen van de vennootschappen die zijn overgenomen door een fusie door overneming, kwijting aan de bestuurders en de commissaris van deze vennootschappen;
- Delegaties van bevoegdheden voor de uitvoering van de genomen besluiten;
- Varia.

Alle voorstellen op de agenda van de gewone algemene vergadering werden behandeld en goedgekeurd (zie persbericht van 10.05.2023). De algemene vergadering heeft met onmiddellijke ingang het mandaat van de heer Benoit Graulich onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 van het WVV en van bepaling 3.5 van de Belgische corporate governance code 2020, hernieuwd tot bij de afloop van de gewone algemene vergadering die in 2027 zal plaatsvinden. De algemene vergadering heeft met onmiddellijke ingang de heer Jean Hilgers tot onafhankelijke bestuurder benoemd, in de zin van artikel 7:87 van het WVV en van bepaling 3.5 van de Belgische corporate governance code 2020 tot bij de afloop van de gewone algemene vergadering die in 2027 zal plaatsvinden. De heer Hilgers zal eveneens lid zijn van het auditcomité. Ten slotte heeft de gewone algemene vergadering met onmiddellijke ingang de benoeming van de vennootschap KPMG Bedrijfsrevisoren BV, met als vaste vertegenwoordiger de heer Jean-François Kupper, Commissaris erkend door de FSMA en ingeschreven bij het Instituut der Bedrijfsrevisoren, met zetel te Luchthaven Nationaal 1k, 1930 Zaventem, als commissaris tot na afloop van de gewone algemene vergadering die in 2026 zal plaatsvinden, goedgekeurd.

13.2. Buitengewone algemene vergadering van 10.05.2023

Op 06.04.2023 werd een buitengewone algemene vergadering bijeengeroepen voor 10.05.2023 (zie persbericht van 06.04.2023).

De agenda zag er als volgt uit:

- Hernieuwing van de machtiging met betrekking tot het toegestaan kapitaal;
- Delegatie van bevoegdheden.

Alle voorstellen op de agenda van de buitengewone algemene vergadering werden behandeld en goedgekeurd (zie persbericht van 10.05.2023).

14. Belangrijkste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur is van mening dat de belangrijkste risicofactoren die vermeld staan op bladzijden 4 tot 9 van het universeel registratiedocument 2022, gepubliceerd op 06.04.2023, relevant blijven voor het boekjaar 2023. Zij zullen uiteraard geüpdatet worden in het universeel registratiedocument 2023 dat in april 2024 zal worden gepubliceerd.

Anderzijds:

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

- Het verslag van bepaalde onafhankelijke waarderingsdeskundigen bevat een toelichting over de marktomstandigheden (waaronder de situatie in Oekraïne en het conflict in Israël en Gaza, de huidige volatiliteit van de markten, de wereldeconomie en/of de activiteit op de vastgoedmarkt);
- Informatie met betrekking tot de ontwikkelingen in de situatie van sommige zorguitbaters werd geleverd in sectie 8.3 hiervoor.
- Tijdens het 4e kwartaal kreeg Superstone, de Nederlands dochtervennootschap van Cofinimmo, de bevestiging van haar 'FBI'-statuut voor de boekjaren 2021 en 2022 (zie risicofactoren 'F.3.3' op bladzijde 9 van het universeel registratiedocument 2022). Dit genereerde belastinginkomsten in het 4e kwartaal;
- Het op 09.11.2021 ondertekende verdrag tussen België en Frankrijk ter voorkoming van dubbele belasting werd nog steeds niet bekrachtigd door alle bevoegde autoriteiten (zie risicofactor 'F.3.4' op bladzijde 9 van het universeel registratiedocument 2022). Deze bekrachtiging zou tijdens het boekjaar 2024 of nadien kunnen plaatsvinden. De verhoging van de 'branch tax' op het resultaat van 2023 zal niet verschuldigd zijn in 2024, aangezien de overeenkomst van toepassing is in het jaar dat volgt op het jaar waarin alle partijen ze bekrachtigd. Deze risicofactor, zoals beschreven in het universeel registratiedocument 2022, blijft bijgevolg bestaan voor het boekjaar 2024.

15. Agenda van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Publicatie van het universeel registratiedocument 2023 met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag	05.04.2024 (vóór beurs)
Kwartaalinformatie: resultaten op 31.03.2024	26.04.2024 (vóór beurs)
Gewone algemene vergadering voor 2023	08.05.2024
Uitkering van het dividend voor boekjaar 2023 ¹	
Coupon	Nr. 39
Datum coupononthechting (Ex-date) ²	13.05.2024
Registratiedatum (Record date) ³	14.05.2024
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 15.05.2024
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30.06.2024	26.07.2024 (vóór beurs)
Kwartaalinformatie: resultaten op 30.09.2024	25.10.2024 (vóór beurs)
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2024	21.02.2025 (vóór beurs)

¹ Onder voorbehoud van de goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 08.05.2024.

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

16. Bijlagen

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

A. NETTORESULTAAT	31.12.2023	31.12.2022
I. Huurinkomsten	346.550	317.761
II. Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	1.365	6.124
III. Met verhuur verbonden kosten	-328	-1.367
Nettohuurresultaat	347.587	322.518
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	605	750
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	47.973	41.781
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-2.110	-1.016
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-55.096	-46.499
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
Vastgoedresultaat	338.958	317.534
IX. Technische kosten	-4.555	-6.128
X. Commerciële kosten	-6.531	-4.360
XI. Kosten en taksen op niet-verhuurde gebouwen	-2.762	-3.966
XII. Beheerkosten vastgoed	-33.185	-32.209
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
Vastgoedkosten	-47.033	-46.663
Operationeel vastgoedresultaat	291.925	270.871
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-14.222	-13.804
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	277.703	257.067
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-4.052	4.493
XVII. Resultaat verkoop van andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-181.653	77.460
XIX. Ander resultaat op de portefeuille	-25.500	-39.466
Operationeel resultaat	66.498	299.554
XX. Financiële inkomsten	13.327	11.503
XXI. Netto-interestkosten	-39.550	-33.349
XXII. Andere financiële kosten	-1.258	-1.395
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-79.480	216.452
Financieel resultaat	-106.961	193.211
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-7.525	1.289
Resultaat vóór belastingen	-47.988	494.054
XXV. Vennootschapsbelasting	-7.040	-11.368
XXVI. Exit taks	857	-118
Belastingen	-6.183	-11.486
NETTORESULTAAT	-54.172	482.568
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	1.325	-370
Aandeelhouders van de moederverenootschap	-55.497	482.938

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

B. STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	31.12.2023	31.12.2022
I. Nettoresultaat	-54.172	482.568
II. Overige elementen van het globaal resultaat	425	-1.130
A. Impact op de reële waarde van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		
B. Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen zoals bepaald onder IFRS		
C. Variaties in de reële waarde van de financiële activa beschikbaar voor verkoop		
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	425	-1.130
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen		
F. Belasting op het resultaat met betrekking tot 'overige elementen van het globaal resultaat'		
G. Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		
H. Overige elementen van het globaal resultaat na belasting		
GLBAAL RESULTAAT (I+II)	-53.746	481.438
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	1.325	-370
Aandeelhouders van de moedervenootschap	-55.071	481.808

16.2. Bijlage 2: Samenvatting van de geconsolideerde kwartaalrekeningen (x 1.000 EUR)

A. NETTORESULTAAT	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	2023
I. Huurinkomsten	83.906	85.238	88.017	89.390	346.550
II. Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	770	341	127	127	1.365
III. Met verhuur verbonden kosten	-112	1	-97	-120	-328
Nettohuurresultaat	84.564	85.579	88.047	89.396	347.587
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	21	120	173	290	605
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	25.638	7.480	8.010	6.845	47.973
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-53	-312	-119	-1.626	-2.110
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-29.118	-8.402	-9.212	-8.365	-55.096
VIII. Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0	0	0	0
Vastgoedresultaat	81.053	84.465	86.900	86.541	338.958
IX. Technische kosten	-461	-544	-516	-3.034	-4.555
X. Commerciële kosten	-1.483	-1.305	-1.538	-2.205	-6.531
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-1.867	-575	-625	305	-2.762
XII. Beheerkosten vastgoed	-9.218	-7.932	-7.992	-8.043	-33.185
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0	0	0	0
Vastgoedkosten	-13.029	-10.356	-10.672	-12.976	-47.033
Operationeel vastgoedresultaat	68.024	74.109	76.228	73.565	291.925
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-3.951	-3.399	-3.425	-3.447	-14.222
XV. Andere operationele inkomsten en kosten	0	0	0	0	0
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	64.074	70.709	72.802	70.118	277.703
XVI. Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-2.133	-1.118	-1.464	663	-4.052
XVII. Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
XVIII. Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.945	-54.759	-46.757	-68.192	-181.653
XIX. Ander resultaat op de portefeuille	-3.584	1.055	-2.773	-20.199	-25.500
Operationeel resultaat	46.411	15.888	21.809	-17.610	66.498
XX. Financiële inkomsten	2.887	3.122	3.267	4.051	13.327
XXI. Netto-interestkosten	-9.870	-9.919	-10.536	-9.225	-39.550
XXII. Andere financiële kosten	-271	-321	-338	-327	-1.258
XXIII. Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-17.183	4.541	3.758	-70.596	-79.480
Financieel resultaat	-24.437	-2.577	-3.849	-76.098	-106.961
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-1.426	-247	-3.996	-1.857	-7.525
Resultaat vóór belastingen	20.548	13.064	13.964	-95.565	-47.988
XXV. Vennootschapsbelasting	-3.479	-2.464	-2.135	1.038	-7.040
XXVI. Exit taks	368	-67	290	267	857
Belastingen	-3.112	-2.531	-1.845	1.305	-6.183
NETTORESULTAAT	17.437	10.533	12.119	-94.260	-54.172
Toerekenbaar aan:					
Minderheidsbelangen	-39	889	708	-233	1.325
Aandeelhouders van de moedervereniging	17.476	9.644	11.411	-94.027	-55.497

B. STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	2023
I. Nettoresultaat	17.437	10.533	12.119	-94.260	-54.172
II. Overige elementen van het globaal resultaat	184	528	-172	-115	425
A. Impact op de reële waarde van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
B. Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen zoals bepaald onder IFRS	0	0	0	0	0
C. Variaties in de reële waarde van de financiële activa beschikbaar voor verkoop					
D. Omrekeningsverschillen gekoppeld aan de omrekening van buitenlandse activiteiten	184	528	-172	-115	425
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen	0	0	0	0	0
F. Belasting op het resultaat gekoppeld aan 'overige elementen van het globaal resultaat'	0	0	0	0	0
G. Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0	0
H. Overige elementen van het globaal resultaat na belasting	0	0	0	0	0
GLOBAAL RESULTAAT (I+II)	17.621	11.060	11.947	-94.375	-53.746
Toerekenbaar aan:					
Minderheidsbelangen	-39	889	708	-233	1.325
Aandeelhouders van de moedervenootschap	17.660	10.172	11.239	-94.142	-55.071

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

ACTIVA	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
I. Vaste activa	6.607.856	6.532.589	6.655.639	6.512.921
A. Goodwill	27.337	27.337	27.337	0
B. Immateriële vaste activa	2.292	2.266	2.219	2.128
C. Vastgoedbeleggingen	6.165.583	6.084.820	6.239.717	6.187.930
D. Andere materiële vaste activa	2.079	2.039	3.474	2.111
E. Financiële vaste activa	168.729	176.525	185.443	121.649
F. Financiële leasingvorderingen	161.101	160.449	159.681	158.936
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.804	1.836	6.725	6.719
H. Uitgestelde belastingen	6.735	8.319	6.314	9.822
I. Deelnemingen in gassocieerde vennootschappen en joint ventures	72.196	68.998	24.732	23.626
II. Vlottende activa	278.406	269.255	256.295	178.500
A. Activa bestemd voor verkoop	101.374	113.202	106.278	43.111
B. Financiële vlottende activa	6.545	4.635	2.742	642
C. Financiële leasingvorderingen	4.761	4.073	4.407	4.419
D. Handelsvorderingen	41.532	43.981	45.706	44.810
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	37.309	49.121	49.301	46.170
F. Kas en kasequivalenten	50.404	20.128	20.140	19.958
G. Overlopende rekeningen	36.481	34.115	27.720	19.390
TOTAAL ACTIVA	6.886.262	6.801.844	6.911.934	6.691.421

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN				
Eigen vermogen	3.685.444	3.527.836	3.631.996	3.698.985
I. Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	3.655.847	3.506.251	3.553.391	3.623.262
A. Kapitaal	1.761.872	1.794.023	1.820.923	1.970.211
B. Uitgiftepremies	936.321	948.226	957.260	896.826
C. Reserves	940.178	736.882	736.678	811.723
D. Nettoresultaat van het boekjaar	17.476	27.120	38.530	-55.497
II. Minderheidsbelangen	29.597	21.585	78.605	75.723
Verplichtingen	3.200.818	3.274.007	3.279.938	2.992.436
I. Langlopende verplichtingen	1.961.807	2.022.575	1.844.624	1.891.516
A. Voorzieningen	25.146	23.311	23.814	26.426
B. Langlopende financiële schulden	1.857.310	1.921.553	1.745.232	1.791.325
a. Kredietinstellingen	645.301	707.061	525.192	630.977
b. Financiële leasing	0	0	0	0
c. Overige	1.212.009	1.214.492	1.220.040	1.160.348
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	14.958	14.942	16.387	20.021
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0
F. Uitgestelde belastingverplichtingen	64.392	62.769	59.191	53.744
a. Exit taks	0	0	0	0
b. Overige	64.392	62.769	59.191	53.744
II. Kortlopende verplichtingen	1.239.011	1.251.432	1.435.314	1.100.919
A. Voorzieningen	0	0	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	1.050.156	1.070.947	1.258.045	953.187
a. Kredietinstellingen	106.151	110.919	111.016	111.169
b. Financiële leasing	0	0	0	0
c. Overige	944.006	960.028	1.147.029	842.018
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	158.676	154.294	150.682	128.645
a. Exit taks	1.863	978	3.131	0
b. Overige	156.812	153.316	147.551	128.645
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0	0	0
F. Overlopende rekeningen	30.180	26.191	26.587	19.088
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.886.262	6.801.844	6.911.934	6.691.421

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 23.02.2024, 7:30 CET

Voor meer 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 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 6,2 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 4,7 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 155 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:

