

# Kwartaalinformatie

1e kwartaal 2024

**Operationele prestaties in lijn met prognoses  
en evenwicht tussen investeringen en desinvesteringen:  
de transformatie van de portefeuille zet zich door**

**Cofinimmo (Euronext Brussel: COFB) hield de investeringen en desinvesteringen tijdens het 1e kwartaal in evenwicht (met een neutraal effect op de schuldgraad):**

- Bruto-investeringen voor 30 miljoen EUR, voornamelijk in zorgvastgoed in Europa
- Desinvesteringen voor 30 miljoen EUR, in de drie activiteitensectoren
- Netto-investeringen voor 1 miljoen EUR
- Met 4,6 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 3,4% (2,2% bij ongewijzigde portefeuille\*)
- Hoge bezettingsgraad: 98,4%
- Bijzonder lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 13 jaar

**Doeltreffend beheer van de financiële structuur:**

- Renterisico volledig afgedekt op 31.03.2024 in het kader van het beleid van de renteafdekkingen op lange termijn
- Gemiddelde rentevoet\*: 1,4% op 31.03.2024
- Schuldgraad: 43,1% op 31.03.2024
- Rating BBB/stabiel/A-2 bevestigd door S&P op 18.03.2024
- Ongeveer 1 miljard EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen op 31.03.2024, na afdekking van de uitgiftes van handelspapier

**Solide resultaten van een portefeuille in transformatie:**

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep\*: 55 miljoen EUR (53 miljoen EUR op 31.03.2023)
- Nettoresultaat – aandeel groep: 17 miljoen EUR (17 miljoen EUR op 31.03.2023)
- Bevestiging van de prognose van het brutodividend voor het boekjaar 2024: 6,20 EUR per aandeel, onder voorbehoud van de evolutie van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel\* en de evolutie van de schuldgraad

**ESG:**

- Cofinimmo door Equileap uitgeroepen tot nr. 1 in België op het gebied van gendergelijkheid
- Hernieuwing en verbetering van meerdere ESG-labels
- Meerdere BREEAM-certificaten verkregen voor zorgvastgoed in Spanje
- Cofinimmo is de enige vastgoedspeler onder de 10 Belgische bedrijven opgenomen in de lijst '600 Europe's Climate Leaders 2024' van de Financial Times

**Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo:** *“Cofinimmo heeft voor het 1e kwartaal van 2024 resultaten neergezet die in de lijn liggen van de vooruitzichten die aan het begin van het jaar werden opgesteld, als onderdeel van het actieve beheer van onze balans en onze portefeuille in transformatie. Tijdens het 1e kwartaal slaagden we erin een evenwicht te vinden tussen investeringen (die het ons mogelijk maakten om actief deel te nemen aan de uitbreiding en vernieuwing van het zorgvastgoedpark in Europa) en desinvesteringen (door selectieve activa te arbitreren), met een neutraal effect op de schuldgraad.”*

**Volgende gewone en buitengewone algemene vergaderingen:**  
Woensdag 08.05.2024 om 15u00 (zie persbericht van 05.04.2024).

**Het universeel registratiedocument 2023 met inbegrip van  
het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag**  
is beschikbaar op de website [www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com).

*\*Cofinimmo gebruikt al gedurende vele jaren Alternatieve Prestatiemaatstaven (Alternative Performance Measures of 'APM') in haar financiële communicatie, in overeenstemming met de richtlijnen die op 05.10.2015 werden uitgevaardigd door ESMA European Securities and Market Authority). Sommige van deze APM worden aanbevolen door de European Public Real Estate Association (EPRA), terwijl andere werden gedefinieerd door de sector of door Cofinimmo om de lezer een beter inzicht te geven in haar resultaten en prestaties. De APM die in dit persbericht zijn opgenomen, worden aangeduid met een asterisk (\*). Prestatiemaatstaven die zijn gedefinieerd door IFRS-regels of door de wet worden niet beschouwd als APM. Hetzelfde geldt voor maatstaven die niet gebaseerd zijn op elementen in de winst- en verliesrekening of balans. APM worden gedefinieerd, besproken en toegelicht op de meest relevante balansregel, totaal of sub totaal in de jaarrekening in het desbetreffende persbericht dat kan worden geraadpleegd op de website van Cofinimmo ([www.cofinimmo.com/investeerders/verslagen-presentaties](http://www.cofinimmo.com/investeerders/verslagen-presentaties) - 'Detail van de berekening van de Alternatieve Prestatiemaatstaven op 31.03.2024'). De definities van APM kunnen verschillen van die van andere concepten met een vergelijkbare titel in de jaarrekeningen van andere vennootschappen.*

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

1. Samenvatting van de activiteit	4
2. Geconsolideerde kerncijfers	6
2.1. Algemene gegevens	6
2.2. Gegevens per aandeel – aandeel groep	7
2.3. Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel	8
3. Evolutie van de geconsolideerde portefeuille	8
4. Voornaamste gebeurtenissen tijdens het 1e kwartaal van 2024	10
4.1. Zorgvastgoed in België	10
4.2. Zorgvastgoed in Frankrijk	10
4.3. Zorgvastgoed in Nederland	10
4.4. Zorgvastgoed in Duitsland	11
4.5. Zorgvastgoed in Spanje	11
4.6. Zorgvastgoed in Finland	12
4.7. Zorgvastgoed in Ierland	12
4.8. Zorgvastgoed in Italië	12
4.9. Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk	13
4.10. Vastgoed van distributienetten	13
4.10.1. Pubstone	13
4.10.2. Overige - België	13
4.11. Kantoren	13
5. Gebeurtenissen na 31.03.2024	14
5.1. Zorgvastgoed in Frankrijk	14
6. Operationele resultaten	15
6.1. Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)	15
6.2. Belangrijkste huurders	17
6.3. Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten	18
6.4. Looptijd van de portefeuille	18
6.5. Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	19
7. Beheer van de financiële middelen	19
7.1. Financieringsoperaties sinds 01.01.2024	20
7.1.1. Evolutie van de financieringen	20
7.1.2. Renteafdekking	20
7.2. Beschikbare middelen	20
7.3. Geconsolideerde schuldgraad	20
7.4. Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld	20
7.5. Gemiddelde rentevoet* en renteafdekking	21
7.6. Financiële rating	22
7.7. Eigen aandelen	22
8. Environmental, Social and Governance (ESG)	23
8.1. Initiatieven die inspelen op de klimaatverandering	23
8.2. Referenties, ratings en certificaten	23
8.3. Ontwikkelingen in de situatie van sommige zorguitbaters	23
9. Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1.000 EUR)	25
10. Verkorte geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)	28
11. Geconsolideerde portefeuille op 31.03.2024	29
12. Vooruitzichten 2024	31
12.1. Investeringsprogramma	31
12.2. Nettoresultaat van de kernactiviteiten* en dividend per aandeel	34
13. Corporate Governance	34
13.1. Algemene vergaderingen	34
13.2. Aandeelhoudersstructuur	34
14. Belangrijkste risico's en onzekerheden	35
15. Agenda van de aandeelhouder	35
16. Bijlagen	36
16.1. Bijlage 1: Globaal geconsolideerd resultaat – Schema Koninklijk besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	36

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 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 1e kwartaal van heeft Cofinimmo aldus talrijke investeringen (voor 30 miljoen EUR) gerealiseerd in verschillende subsectoren van het zorgvastgoed in Europa. Dankzij deze verrichtingen vertegenwoordigen de zorgactiva (4,6 miljard EUR) op 31.03.2024 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 30 miljoen EUR aan desinvesteringen, wat voor 0,3% bijdraagt aan de vermindering van de schuldgraad. Zij komen voor in de drie activiteitensectoren.

Bijgevolg hield Cofinimmo de investeringen en desinvesteringen tijdens het 1e kwartaal in evenwicht (netto-investeringen voor 1 miljoen EUR met een neutraal effect op de schuldgraad).

Cofinimmo voert al meer dan 15 jaar een proactief ESG-beleid. Dit is een absolute prioriteit voor de groep, die zich in 2024 opnieuw heeft weten te onderscheiden. Meerdere voordien reeds toegekende ESG-labels werden hernieuwd en verbeterd (Equileap, Carbon Disclosure Project). Zo werd Cofinimmo door Equileap uitgeroepen tot nr. 1 in België op het gebied van gendergelijkheid. Bovendien heeft Cofinimmo meerdere BREEAM-certificaten verkregen voor zorgvastgoed in Spanje. Op 25.04.2024 werden de ESG-inspanningen van Cofinimmo opnieuw geprezen door de internationale financiële pers (Financial Times). De groep was de enige vastgoedspeler op de tien Belgische groepen opgenomen in de lijst van '600 Europe's Climate Leaders'.

Inzake financiering, heeft Cofinimmo tijdens de laatste twee boekjaren haar financiële middelen en balansstructuur versterkt (gecumuleerde kapitaalverhogingen van 565 miljoen EUR in 2021, 114 miljoen EUR in 2022 en 247 miljoen EUR in 2023). 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 is de enige in 2024 terug te betalen financiering een Green & Social Bond 2016-2024 van 55 miljoen EUR met vervaldatum in december e.k. Aangezien deze financiering aan voordelige voorwaarden werd onderschreven, zal Cofinimmo ze tot de vervaldatum bewaren. Op 31.03.2024 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 31.03.2024 in het kader van het beleid van renteaftdekking 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 in transformatie (bezettingsgraad van 98,4%, stijging van de brutohuurinkomsten met 2,2% bij een ongewijzigde portefeuille\* dankzij de recente indexeringen die gewoonlijk op de verjaardatum van het contract worden doorgevoerd, operationele marge\* van 82,0%), zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep\* van 55 miljoen EUR op 31.03.2024 (te vergelijken met 53 miljoen EUR gerealiseerd op 31.03.2023, hetzij een stijging met 2%), voornamelijk dankzij de gerealiseerde investeringen, die het effect van de desinvesteringen overtreffen, alsook dankzij het positieve effect van de indexering van de contracten. Het nettoresultaat van

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel\* bedraagt 1,49 EUR per aandeel (in lijn met de prognoses<sup>1</sup>, vergeleken met 1,62 EUR op 31.03.2023), en houdt rekening met de uitgiften van aandelen in 2023. Het effect van de desinvesteringen en de kapitaalverhogingen op deze indicator is respectievelijk -0,12 EUR en -0,18 EUR per aandeel, hetzij in totaal -0,30 EUR per aandeel op de eerste drie maanden van 2024.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt 17 miljoen EUR (hetzij 0,48 EUR per aandeel) op 31.03.2024, tegenover 17 miljoen EUR (hetzij 0,53 EUR per aandeel) op 31.03.2023. Deze stabiliteit is toe te schrijven aan het feit dat de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep\* wordt gecompenseerd door het netto-effect van de variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten en vastgoedbeleggingen – non-cash elementen – tussen de eerste drie maanden van 2023 en de eerste drie maanden van 2024.

Met een schuldgraad van 43,1% op 31.03.2024 (in vergelijking met 43,8% op 31.12.2023), vertoont de geconsolideerde balans van Cofinimmo (waarvan de BBB/stabiel/A-2 rating werd bevestigd op 18.03.2024) een sterke solvabiliteit (informatie over de voornaamste risico's en onzekerheden is opgenomen in sectie 14).

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hypothesen die hierna in sectie 12.1 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), bevestigt Cofinimmo de prognose gepubliceerd in het persbericht van 23.02.2024 die, bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, voorzorg in de realisatie van een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep\* van 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 graad houdt geen rekening met eventuele bijkomende variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (die door de onafhankelijke waarderingdeskundigen bepaald zullen worden).

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

---

<sup>1</sup> Dit wil zeggen in overeenstemming met de kwartaalprognoses in het universeel registratiedocument 2023, gepubliceerd op 05.04.2024.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

**2. Geconsolideerde kerncijfers**

**2.1. Algemene gegevens**

<b>(x 1.000.000 EUR)</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	6.187	6.231
<b>(x 1.000 EUR)</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Vastgoedresultaat	82.315	81.053
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	65.133	64.074
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	54.666	53.368
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	10.609	-17.170
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-47.800	-18.723
Nettoresultaat – aandeel groep	17.475	17.476
Operationele marge*	82,0%	81,9%
	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* <sup>1</sup>	0,96%	0,98%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten <sup>2</sup> (in jaren)	13	13
Bezettingsgraad <sup>3</sup>	98,4%	98,5%
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille <sup>4</sup>	5,8%	5,8%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille <sup>5</sup>	5,5%	5,5%
Schuldgraad <sup>6</sup>	43,1%	43,8%
Gemiddelde rentevoet* <sup>7</sup>	1,4%	1,4%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld (in jaren)	4	4

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

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

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

<sup>7</sup> Bankmarges inbegrepen.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

**2.2. Gegevens per aandeel – aandeel groep**

(in EUR)	31.03.2024	31.03.2023
<b>Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel*</b>	<b>1,49</b>	<b>1,62</b>
Resultaat op de financiële instrumenten – aandeel groep – per aandeel*	0,29	-0,52
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep – per aandeel*	-1,30	-0,57
<b>Nettoresultaat – aandeel groep – per aandeel</b>	<b>0,48</b>	<b>0,53</b>

<b>Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Netto-actief per aandeel* (IFRS)	99,10	98,61

<b>Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Verwaterd netto-actief per aandeel (IFRS)	99,07	98,58

De IFRS- rekeningen worden vóór toewijzing voorgesteld. Het netto-actief per aandeel\* van 31.12.2023 omvatte dus steeds het dividend van 2023, voorgesteld voor betaling in 2024. De variatie in het netto-actief per aandeel tussen 31.12.2023 en 31.03.2024 komt voornamelijk door het effect van het bovengenoemd nettoresultaat (0,48 EUR per aandeel).

De 11.100 eigen aandelen van het stock option plan werden opgenomen in de berekening van het verwaterd netto-actief per aandeel op 31.03.2024, aangezien ze een verwaterend effect hebben.

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.

### 2.3. Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel<sup>1</sup>

(in EUR per aandeel)	31.03.2024	31.03.2023
EPRA resultaat*	1,49	1,62
EPRA verwaterd resultaat*	1,49	1,62
(in EUR per aandeel)	31.03.2024	31.12.2023
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	107,05	106,54
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	98,31	98,11
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	104,49	103,97
	31.03.2024	31.12.2023
EPRA netto-initieel rendement (NIR)*	5,5%	5,5%
EPRA aangepast NIR*	5,5%	5,5%
EPRA huurleegstand*	1,7%	1,6%
EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)*	21,7%	21,6%
EPRA kostratio (exclusief rechtstreekse kosten van de leegstand)*	17,9%	18,8%
EPRA LTV*	42,4%	43,1%

De in 2011 uitgegeven OTA bestaan niet meer sinds 31.12.2023 (vermits de laatste terugbetalingen in het 4e kwartaal van 2023 plaatsvonden). Ze werden op 31.03.2023 niet opgenomen in de berekening van EPRA verwaterd resultaat, concept bepaald door de EPRA Best Practice Recommendations.

### 3. Evolutie van de geconsolideerde portefeuille

Sector	Investerings tijdens het 1e kwartaal van 2024	Desinvesteringen tijdens het 1e kwartaal van 2024	Reële waarde op 31.03.2024	Referentie
Zorgvastgoed	25 miljoen EUR <sup>2</sup>	16 miljoen EUR	4,6 miljard EUR	4.1 tot 4.9
Distributienetten	-	2 miljoen EUR	0,5 miljard EUR	4.10
Kantoren	5 miljoen EUR	12 miljoen EUR	1,1 miljard EUR	4.11
<b>TOTAAL</b>	<b>30 miljoen EUR</b>	<b>30 miljoen EUR</b>	<b>6,2 miljard EUR</b>	<b>/</b>

Cofinimmo hield de investeringen en desinvesteringen tijdens het 1e kwartaal in evenwicht (netto-investeringen voor 1 miljoen EUR met een neutraal effect op de schuldgraad).

<sup>1</sup> 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 financiële staten.

<sup>2</sup> Waarvan 24 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen en 1 miljoen EUR aan variatie in deelnemingen in en vorderingen op geassocieerde vennootschappen.



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

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

Sector / Subsector	Aantal bedden (afgerond)	Reële waarde (%)
<b>Zorgvastgoed</b>		<b>75%</b>
Zorgcentra - Cure <sup>1</sup>	3.500	10%
Eerstelijnszorg <sup>2</sup>	-	2%
Zorgcentra - Care <sup>3</sup>	27.000	61%
Overige <sup>4</sup>	-	2%
<b>Vastgoed van distributienetten<sup>5</sup></b>		<b>7%</b>
<b>Kantoren</b>		<b>17%</b>
Brussel CBD	-	12%
Brussel buiten CBD	-	4%
Overige regio's	-	2%

De opdeling per land ziet er als volgt uit:

Land	Reële waarde (%)
België	49%
Frankrijk	11%
Nederland	10%
Duitsland	14%
Spanje	6%
Finland	2%
Ierland	2%
Italië	3%
Verenigd Koninkrijk	1%

<sup>1</sup> Acute zorg-, revalidatie- en psychiatrische klinieken.

<sup>2</sup> Eerstelijnszorgcentra.

<sup>3</sup> Woonzorgcentra, gebouwen met assistentiewoningen en zorgcentra voor personen met een beperking.

<sup>4</sup> Hoofdzakelijk sport- en wellnesscentra.

<sup>5</sup> Het vastgoed van distributienetten is hoofdzakelijk (94%) samengesteld uit de Pubstone-portefeuille.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

**4. Voornaamste gebeurtenissen tijdens het 1e kwartaal van 2024**

**4.1. Zorgvastgoed in België**

- **Investerings tijdens het 1e kwartaal van 2024: 1 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het 1e kwartaal van 2024: 16 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 31.03.2024: 1.646 miljoen EUR (88 operationele sites)**

In België bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 1,6 miljard EUR, evenals 15 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en 15 miljoen EUR aan vorderingen van financiële leasing. Tijdens het 1e kwartaal van 2024, investeerde Cofinimmo er 1 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen in het kader van de uitvoering van projectontwikkelingen en desinvesteerde ze er 16 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Desinvestering van een woonzorgcentrum in Brussel**

Op 16.02.2024 verleende Cofinimmo een erfpacht van 99 jaar op woonzorgcentrum Gray Couronne in Brussel. Deze 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 Emeis Belgium, de uitbater van het woonzorgcentrum, die in zijn persbericht van 16.02.2023 aankondigde dat het bepaalde vestigingen in Brussel wou sluiten.

- **Desinvestering van een woonzorgcentrum in Brussel**

Op 08.03.2024 verkocht Cofinimmo het woonzorgcentrum Van Zande in Brussel. De ontvangen bedragen zijn in lijn met de laatste reële waarde (op 31.12.2023) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo vóór het sluiten van de overeenkomst.

Deze transactie werd uitgevoerd in onderling overleg met Korian Belgium (Clariane groep), de uitbater van het woonzorgcentrum, waarvan de operationele werking eindigde in september 2022.

**4.2. Zorgvastgoed in Frankrijk**

- **Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 31.03.2024: 690 miljoen EUR (57 operationele sites)**

In Frankrijk bezit Cofinimmo vastgoedbeleggingen in het zorgvastgoed voor een reële waarde van 690 miljoen EUR en 20 miljoen EUR aan financiële leasingvorderingen.

**4.3. Zorgvastgoed in Nederland**

- **Investerings tijdens het 1e kwartaal van 2024: 2 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 31.03.2024: 495 miljoen EUR (52 operationele sites)**

In Nederland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 495 miljoen EUR. Tijdens het 1e kwartaal van 2024 investeerde Cofinimmo er 2 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

Belangrijkste verwezenlijkingen:

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

Zoals aangekondigd in april 2022, ging Cofinimmo over tot de oplevering van het woonzorgcentrum in Hoogerheide tijdens het 1e kwartaal van 2024 en nam de huurovereenkomst ingang op 26.01.2024. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 138 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 7.900 m<sup>2</sup>. 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 bedroeg 26 miljoen EUR. Een energielabel van niveau A+++ werd verkregen voor deze site. Er werd een dubbel netto<sup>1</sup> huurovereenkomst met een looptijd van 20 jaar afgesloten met zorguitbater Stichting tanteLouise. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Nederlandse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement bedraagt circa 5%.

**4.4. Zorgvastgoed in Duitsland**

- **Investerings tijdens het 1e kwartaal van 2024: 2 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 31.03.2024: 896 miljoen EUR (59 operationele sites)**

In Duitsland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 896 miljoen EUR en 13 miljoen EUR aan geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen). Tijdens het 1e kwartaal van 2024 investeerde Cofinimmo er 2 miljoen EUR. Deze investeringen omvatten ongeveer 2 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen en ongeveer 1 miljoen EUR aan variatie in deelnemingen in en vorderingen op geassocieerde vennootschappen.

**4.5. Zorgvastgoed in Spanje**

- **Investerings tijdens het 1e kwartaal van 2024: 18 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Spanje op 31.03.2024: 380 miljoen EUR (26 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Spanje in september 2019 en bezit er op 31.03.2024 een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 380 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen. Daaraan wordt 42 miljoen EUR aan financiële leasings en 16 miljoen EUR aan voorschotten voor financiële vaste activa toegevoegd. Aldus telt de groep op die datum 33 operationele woonzorgcentra (26 in vastgoedbeleggingen met ongeveer 4.050 bedden en 7 in financiële leasings met 935 bedden), alsook 15 bouwprojecten. Op termijn zal dit een gecumuleerde investering vertegenwoordigen van ongeveer 500 miljoen EUR voor ongeveer 7.240 bedden. Tijdens het 1e kwartaal van 2024, investeerde er Cofinimmo 18 miljoen EUR, voornamelijk in vastgoedbeleggingen in het kader van projectontwikkelingen.

---

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **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 Vicalvaro 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 aerothermische systemen, zonnepanelen, fietsenstalling en buiten een groenzone van 2.000 m<sup>2</sup>. Cofinimmo beoogt voor dit gebouw met een totale oppervlakte van circa 7.000 m<sup>2</sup> met 165 bedden een energieprestatie van niveau A en een BREEAM In-Use Very Good-certificaat. 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 netto<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup>. Het totale investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedroeg ongeveer 8 miljoen EUR. De triple netto<sup>1</sup> 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 actuele marktvoorwaarden. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Spaanse consumentenprijsindex.

**4.6. Zorgvastgoed in Finland**

- **Investerings tijdens het 1e kwartaal van 2024: 1 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Finland op 31.03.2024: 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 1e kwartaal van 2024, investeerde er Cofinimmo 1 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen in het kader van projectontwikkelingen.

**4.7. Zorgvastgoed in Ierland**

- **Zorgvastgoedportefeuille in Ierland op 31.03.2024: 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.

**4.8. Zorgvastgoed in Italië**

- **Zorgvastgoedportefeuille in Italië op 31.03.2024: 216 miljoen EUR (8 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Italië in mei 2021 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 216 miljoen EUR.

---

<sup>1</sup> De verzekeringen, taksen en het onderhoud zijn ten laste van de huurder.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

**4.9. Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk**

- **Zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk op 31.03.2024: 68 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 68 miljoen EUR.

**4.10. Vastgoed van distributienetten**

- **Desinvesteringen tijdens het 1e kwartaal van 2024: 2 miljoen EUR**
- **Vastgoedportefeuille van distributienetten op 31.03.2024: 462 miljoen EUR**

De vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 462 miljoen EUR. Tijdens het 1e kwartaal van 2024, desinvesteerde Cofinimmo er voor 2 miljoen EUR.

**4.10.1. Pubstone**

- **Verkoop van 7 cafés en restaurants uit de Pubstone-portefeuille**

Tijdens het 1e kwartaal van 2024 verkocht de Cofinimmo groep 7 cafés/restaurants uit de Pubstone BE en NL-portefeuilles voor een totaalbedrag van ongeveer 2 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.

**4.10.2. Overige - België**

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

**4.11. Kantoren**

- **Investeringen tijdens het 1e kwartaal van 2024: 5 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het 1e kwartaal van 2024: 12 miljoen EUR**
- **Kantorenportefeuille op 31.03.2024: 1.081 miljoen EUR (40 sites)**

De kantorenportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 1,1 miljard EUR. Tijdens het 1e kwartaal van 2024 investeerde Cofinimmo er 5 miljoen EUR en ging ze over tot desinvesteringen voor een totaalbedrag van 12 miljoen EUR. Op 31.03.2024 had de dochtervennootschap Cofinimmo Offices een balanstotaal van 1,1 miljard EUR, een eigen vermogen van 0,8 miljard EUR en een schuldgraad van ongeveer 29%.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Desinvestering van een kantoorgebouw in Brussel buiten CBD**

In maart rondde Cofinimmo de desinvestering af van het gebouw gelegen Woluwelaan 62 in 1200 Brussel, zoals aangekondigd in het persbericht van 24.05.2022.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

**5. Gebeurtenissen na 31.03.2024**

**5.1. Zorgvastgoed in Frankrijk**

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

Cofinimmo ging over tot de voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum<sup>1</sup> ten zuidoosten van Parijs, bestemd voor patiënten met de ziekte van Alzheimer (zie persbericht van 06.09.2021) en de huurovereenkomst nam ingang op 05.04.2024. Ter herinnering: de site ligt in Fontainebleau en bevindt zich nabij de stadskern, het ziekenhuis, het treinstation en meerdere buslijnen waardoor het gemakkelijk bereikbaar is. Het bestaande gebouw werd herontwikkeld en er werd een nieuwe vleugel gebouwd om de activiteiten te huisvesten die voorheen werden uitgeoefend in een andere faciliteit in Fontainebleau (geen eigendom van Cofinimmo) door Villa Baucis, die gespecialiseerd is in de zorg voor patiënten met de ziekte van Alzheimer. Na de werkzaamheden heeft het complex een totale oppervlakte van ongeveer 6.500 m<sup>2</sup> en biedt het 90 bedden en 10 plaatsen in dagopvang aan. De bouwwerkzaamheden werden uitgevoerd in overeenstemming met de thermische voorschriften van RT2012. Er werd een dubbel netto<sup>2</sup> huurovereenkomst met een vaste looptijd van 12 jaar gesloten. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden. Het investeringsbudget voor het gebouw en de werken samen bedraagt ongeveer 17 miljoen EUR.

---

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

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

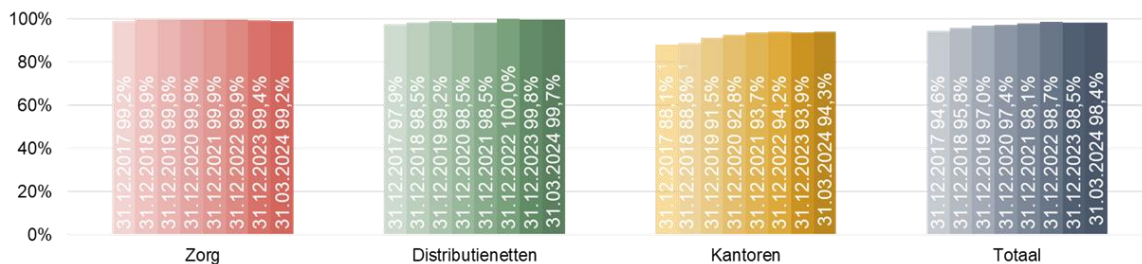
**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

**6. Operationele resultaten**

**6.1. Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)**

Op 31.03.2024 bedraagt de bezettingsgraad 98,4% (tegenover 98,5% op 31.12.2023). Hij wordt berekend op basis van de reële huren en, voor de leegstand, van de door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen geschatte huurwaarden, hieronder uitgesplitst per activiteitensector:



Ter herinnering, Cofinimmo verzamelt 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 deze zomer moeten bevestigd worden). De onderliggende bezettingsgraad geldt voor het merendeel van de zorgcentra - care en zorgcentra - cure die eind 2023 ongeveer 95% van de zorggebouwen van Cofinimmo vertegenwoordigden (zie bladzijden 39 en 43 van het universeel registratiedocument 2023). 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 aantoont. Wat 2023 betreft verwacht Cofinimmo dat de meeste landen de 90% zullen overstijgen, 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). In dit kader wordt de onderliggende bezettingsgraad van de relevante zorgvastgoedlocaties weergegeven in de volgende tabel:

<sup>1</sup> 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, 26.04.2024, 7:30 CET

Land	Bezettingsgraad								
	Marktgegevens <sup>1</sup>			Relevante portefeuille van Cofinimmo <sup>2</sup>			Afdkking van de perimeter <sup>3</sup>		
	2021	2022	2023	2021 <sup>4</sup>	2022 <sup>4</sup>	e2023 <sup>5,6</sup>	2021	2022	2023 <sup>6</sup>
België	90%	89%	n.v.t. <sup>7</sup>	87%	92%	93%	98%	100%	100%
Frankrijk	89%	87%	n.v.t. <sup>7</sup>	89%	91%	91%	91%	92%	93%
Nederland	93%	95%	n.v.t. <sup>7</sup>	n.v.t.	94%	n.v.t. <sup>7</sup>	n.v.t.	34%	n.v.t.
Duitsland	88%	n.v.t. <sup>8</sup>	n.v.t. <sup>7</sup>	85%	85%	84%	100%	100%	100%
Spanje	88%	91%	n.v.t. <sup>7</sup>	84%	92%	93%	100%	100%	100%
Finland	88%	87%	n.v.t. <sup>7</sup>	n.v.t. <sup>9</sup>	95%	99%	n.v.t. <sup>9</sup>	100%	100%
Ierland	83%	84%	n.v.t. <sup>7</sup>	92%	93%	94%	100%	100%	100%
Italië	n.v.t. <sup>8</sup>	n.v.t. <sup>8</sup>	n.v.t. <sup>7</sup>	59%	84%	97%	100%	100%	100%
Verenigd Koninkrijk	79%	83%	86%	94%	96%	97%	100%	100%	100%
<b>Totaal</b>				<b>86%</b>	<b>90%</b>	<b>91%</b>	<b>98%<sup>10</sup></b>	<b>94%</b>	<b>99%<sup>10</sup></b>

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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 2023), 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.

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

<sup>4</sup> Informatie voornamelijk gebaseerd op de financiële bezettingsgraad.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Bij ongewijzigde relevante portefeuille met betrekking tot 2022.

<sup>7</sup> De gegevens worden nog verzameld en/of aangevuld.

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

<sup>9</sup> Slechts één recent actief nog in opstartfase.

<sup>10</sup> Uitzonderd de landen waarvoor geen gegevens beschikbaar zijn.



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

**6.2. Belangrijkste huurders**

Op 31.03.2024 heeft de Cofinimmo groep een divers klantenbestand (ongeveer 300 huurders of uitbaters), waarvan meer dan 70 uitbater-huurders-groepen in zorgvastgoed.

Huurders	Contractuele huren	Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (in jaren)
Clariane	15%	10
AB InBev	9%	12
Colisée	9%	14
Overheidssector	6%	6
Emeis <sup>1</sup>	5% <sup>2</sup>	13
<b>Top 5 van de huurders</b>	<b>44%</b>	<b>11</b>
DomusVi	5%	14
Care-Ion	4%	23
Franse Rode Kruis	3%	9
Stella Vitalis	3%	24
Aspria	2%	23
<b>Top 10 van de huurders</b>	<b>61%</b>	<b>13</b>
<b>Top 20 van de huurders</b>	<b>73%</b>	<b>14</b>
Overige huurders	27%	10
<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>13</b>

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

<sup>1</sup> Voorheen gekend als 'Orpea'.

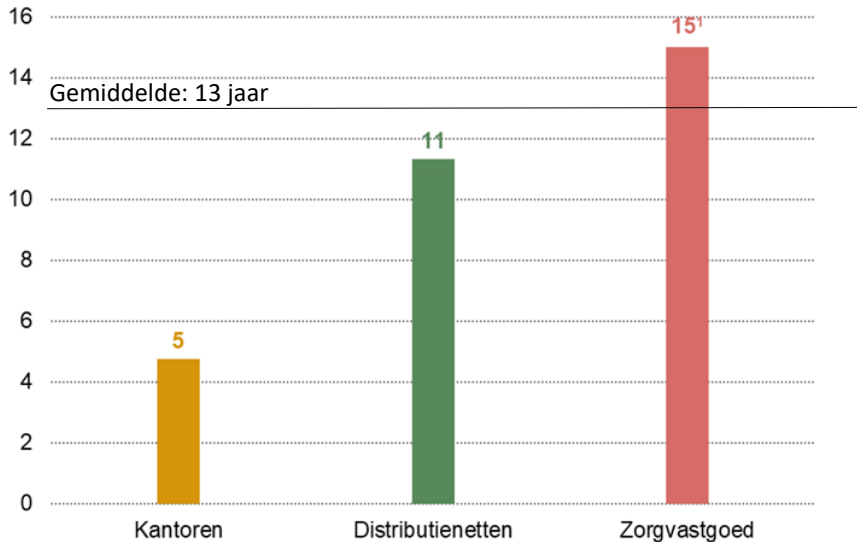
<sup>2</sup> Waarvan 1,3% in Frankrijk, 1,7% in België, 1,7% in Duitsland en 0,3% in Spanje. Bovendien bezit de groep Aldea, waarin Cofinimmo een deelneming van 27,1% heeft, negen sites in België die aan Emeis worden verhuurd. Dit vertegenwoordigt ongeveer de helft van haar huurgelden.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

**6.3. Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten**

Rekening houdend met de opzegmogelijkheden 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:



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. Looptijd van de portefeuille**

<b>Huurovereenkomsten &gt; 9 jaar</b>	<b>67,8%</b>
Zorgvastgoed	56,6%
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	9,3%
Kantoren - overheidssector	0,7%
Kantoren - privésector	1,2%
<b>Huurovereenkomsten 6-9 jaar</b>	<b>12,8%</b>
Zorgvastgoed	8,9%
Kantoren	3,4%
Vastgoed van distributienetten - Overige	0,5%
<b>Huurovereenkomsten &lt; 6 jaar</b>	<b>19,4%</b>
Kantoren	11,4%
Zorgvastgoed	8,0%

In totaal werden 68% van de huurovereenkomsten afgesloten op lange termijn (meer dan negen jaar).

<sup>1</sup> Voor de sector 'Zorgvastgoed' is de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten in jaren per land de volgende: België (18), Frankrijk (8), Nederland (11), Duitsland (20), Spanje (20), Finland (15), Ierland (13), Italië (6) en het Verenigd Koninkrijk (32).

## 6.5. Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille\*

	Brutohuur- inkomsten op 31.03.2024 (x 1.000.000 EUR)	Brutohuur- inkomsten op 31.03.2023 (x 1.000.000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille*
Zorgvastgoed	64,9	58,6	+10,8%	+2,3%
Kantoren	15,0	18,4	-18,4%	+1,6%
Vastgoed van distributienetten	8,7	8,7	-0,6%	+2,3%
<b>TOTALE PORTEFEUILLE</b>	<b>88,6</b>	<b>85,7</b>	<b>+3,4%</b>	<b>+2,2%</b>

De variatie in de brutohuurinkomsten van het ene tot het andere boekjaar bedroeg 3,4% 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 31.03.2023 en 31.03.2024 (+2,2%): het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+1,2%) en de indexering (+3,0% in totaal, waaronder +3,2% voor zorgvastgoed, waarvan +4,0% bijvoorbeeld in België, die over het algemeen op de verjaardatum van het contract wordt doorgevoerd) compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-1,1%) en van de heronderhandelingen (-0,8%).

## 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 besteedt eveneens bijzondere aandacht aan de coherentie tussen de financiële strategie en de ESG-doelstellingen (zie hoofdstuk 'Strategie' van het universeel registratiedocument 2023 gepubliceerd op 05.04.2024). Op het einde van dit kwartaal bestond de schuld van Cofinimmo hoofdzakelijk (ongeveer 70%) uit duurzame financieringen die de afgelopen jaren werden afgesloten.

Cofinimmo heeft tijdens de laatste twee boekjaren haar financiële middelen en balansstructuur versterkt (gecumuleerde kapitaalverhogingen van 565 miljoen EUR in 2021 en 114 miljoen EUR in 2022) en bleef dit doen in 2023 (gecumuleerde kapitaalverhogingen van 247 miljoen EUR en nieuwe financieringen voor 230 miljoen EUR in totaal). 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.

De schuld en de geconfirmeerde kredietlijnen van de groep zijn niet onderworpen aan vervroegde terugbetalings- of margevariatieloes 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 31.03.2024 en gedurende de hele periode vanaf 01.01.2024 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. Financieringsoperaties sinds 01.01.2024**

### **7.1.1. Evolutie van de financieringen**

- 08.01.2024: Nieuwe bilaterale kredietlijn met sociaal karakter van 50 miljoen EUR met vervaldatum in 2029;
- 27.03.2024 : Verhoging met 50 miljoen EUR van een 'sustainability-linked' gesyndiceerd krediet met vervaldag in 2028.

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

Bovendien werd na 31.03.2024 de volgende transactie afgesloten:

- 18.04.2024: Ondertekening van de verlenging van een 'sustainability-linked' gesyndiceerd krediet van 260 miljoen EUR met 1 jaar om de vervaldatum naar 19.05.2029 te brengen, zonder effect op de marges.

### **7.1.2. Renteafdekking**

In april 2024 verhoogde Cofinimmo haar afdekkingen door in te tekenen op IRS voor 125 miljoen EUR voor het jaar 2028.

## **7.2. Beschikbare middelen**

Op 31.03.2024 bedroegen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.760 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier beschikte Cofinimmo op deze datum over 988 miljoen EUR aan bijkomende geconfirmeerde kredietlijnen om haar activiteit te financieren.

## **7.3. Geconsolideerde schuldgraad**

Op 31.03.2024 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldgraden na. Haar gereglementeerde schuldgraad (als volgt berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving: Financiële en andere schulden/Totaal activa) bereikt 43,1% (in vergelijking met 43,8% op 31.12.2023). Ter herinnering: het wettelijk toegestane plafond voor GVV's bedraagt 65%.

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

## **7.4. Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld**

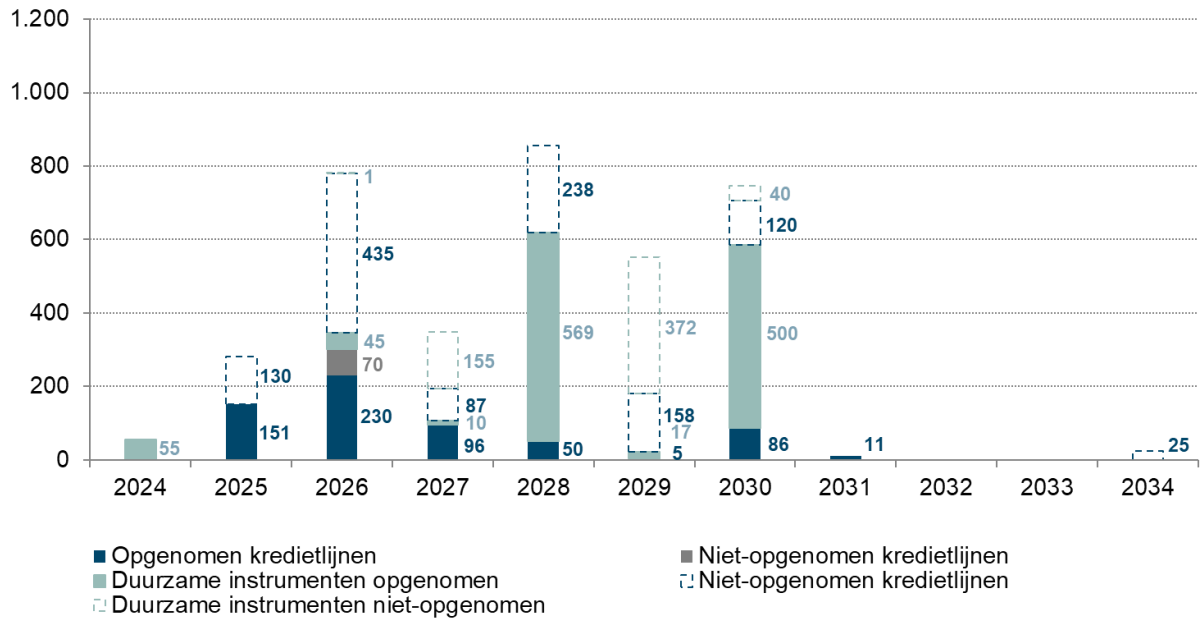
De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld bleef stabiel op vier jaar tussen 31.12.2023 en 31.03.2024. Deze berekening sluit de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, die volledig afgedekt zijn door beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen, uit.

De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en termijnskredieten), waarvan het totaalbedrag in omloop tot op heden 3.655 miljoen EUR bedraagt, zullen op gespreide wijze tot 2034 vervallen, zoals in de grafiek hierna weergegeven. Om deze reden is de enige in 2024 terug te betalen financiering een Green & Social Bond 2016-2024 van 55 miljoen EUR met vervaldatum in december e.k. Aangezien deze financiering aan voordelige voorwaarden werd onderschreven, zal Cofinimmo ze tot de vervaldatum bewaren.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

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



**7.5. Gemiddelde rentevoet\* en renteafdekking**

De gemiddelde rentevoet\*, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,4% voor het 1e kwartaal van 2024, een lichte stijging ten opzichte van het volledige boekjaar 2023 (1,4%) en is in lijn met de prognoses<sup>1</sup>. De verwachte gemiddelde rentevoet\* voor 2024 is ongeveer 1,5%.

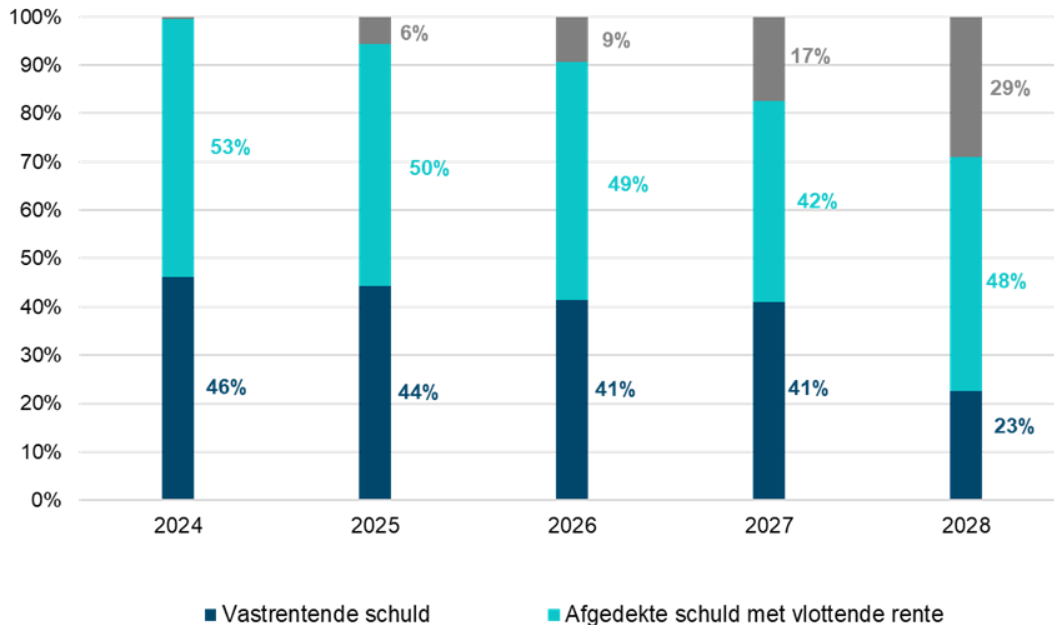
Cofinimmo dekt haar schuld gedeeltelijk af met vlottende rente door middel van interestswaps (IRS) en caps. De groep voert een beleid gericht op het veiligstellen van de rentetarieven over een periode van ten minste drie jaar voor een percentage van 50% tot 100% van de geraamde schuldenlast. Binnen deze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

Op dit moment ziet de verdeling van de geraamde vastrentende schuld, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente er uit zoals in de grafiek hierna weergegeven.

<sup>1</sup> Dit wil zeggen, de kwartaalvooruitzichten afgeleid van de jaarlijkse vooruitzichten voorgesteld in het universeel registratiedocument 2023, gepubliceerd op 05.04.2024.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET



Op 31.03.2024, was het geanticipeerde markrenterisico volledig afgedekt in het kader van het beleid van de renteaftdekkingen op lange termijn. De afdekking zal op het einde van elk boekjaar geleidelijk afnemen tot bijna 70% (of meer) tegen eind 2028 op basis van de geraamde schuldhypothese (afdeckingsgraad van 100% eind 2024, 94% eind 2025, 91% eind 2026, 83% eind 2027 en 71% eind 2028). De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de renteaftdekkingen is vijf jaar op 31.03.2024. Het niet-afgedekte gedeelte van de financiële schuld (dat dagelijks schommelt) betekent 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 markrentevoeten. Een gevoeligheidsanalyse is terug te vinden in de risicofactoren 'F.1.1.4 Volatiliteit van de rentevoeten' op bladzijde 6 van het universeel registratiedocument 2023 gepubliceerd op 05.04.2024.

**7.6. Financiële rating**

Sinds 2001 krijgt Cofinimmo een financiële rating op lange en korte termijn van het ratingagentschap Standard & Poor's. Op 18.03.2024 bevestigde Standard & Poor's de rating van de Cofinimmo groep: BBB voor de lange termijn (stabiel perspectief) en A-2 voor de korte termijn.

**7.7. 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 01.01.2024 en 31.03.2024 in het kader van het Stock Option Plan:

Transactiedatum	SOP plan	Aantal aandelen	Uitoefenprijs (EUR)
12.03.2024	2014	200	88,75

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

## **8. Environmental, Social and Governance (ESG)**

### **8.1. Initiatieven die inspelen op de klimaatverandering**

De initiatieven in verband met de klimaatverandering zijn vermeld vanaf bladzijde 116 van het universeel registratiedocument 2023, dat op 05.04.2024 werd gepubliceerd.

### **8.2. Referenties, ratings en certificaten**

- 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/m<sup>2</sup> in 2017 tot 142 kWh/m<sup>2</sup> in 2023);
- In januari 2024 voerde Cofinimmo met succes opnieuw een tevredenheidsenquête uit onder haar huurders;
- Op 05.02.2024 hernieuwde Cofinimmo haar B-score in de categorie 'Climate Change' van het Carbon Disclosure Project (CDP), op een schaal van A tot D-. Deze score bleef stabiel sinds 2020;
- Op 29.02.2024 werd Cofinimmo door Equileap uitgeroepen tot nr. 1 in België op het gebied van gendergelijkheid. Haar score steeg van 58% in 2022 naar 63% in 2023;
- In januari, februari en april 2024 verkregen drie woonzorgcentra in Spanje een BREEAM In-Use-certificaat, twee van het niveau Excellent en één van het niveau Very Good. Daarnaast heeft het woonzorgcentrum dat in Madrid (Amavir la Gavia) werd gebouwd eveneens een BREEAM In-Use-certificaat van het niveau Excellent verkregen in december 2023. Tot nu toe verkregen 12 sites van Cofinimmo een BREEAM of HQE Good tot Excellent-certificaat en 18 sites een BREEAM In-Use Good tot Excellent-certificaat. Het aantal gebouwen in de huidige portefeuille met een BREEAM-certificaat (of soortgelijk, zoals HQE of Activescore) is 31.
- Op 25.04.2024 is Cofinimmo de enige Belgische vastgoedspeler (op 31 Europese vastgoedbedrijven) opgenomen in de lijst '600 Europe's Climate Leaders' van de Financial Times voor 2024. Dit label wordt toegekend aan de Europese bedrijven die er het best in geslaagd zijn hun uitstoot van broeikasgassen te verminderen, en dit in verhouding tot hun omzet.

### **8.3. Ontwikkelingen in de situatie van sommige zorguitbaters**

Ter herinnering: in Frankrijk hebben de onderzoeken in woonzorgcentra van zorguitbater Emeis (vóór de naamsverandering gekend onder de naam 'Orpea', zie persbericht van 20.03.2024) 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 vennootschap en krachtige beslissingen op het vlak van het bestuur doorgevoerd. Deze maatregelen hebben geleid tot een reorganisatieplan 'Emeis verandert met en voor u' ('Emeis change avec vous et pour vous').

Vervolgens leidden de verschillende fasen<sup>1</sup> van een minnelijke schikkingsprocedure tot de herstructurering van de financiële schuld van Emeis, tot het verkrijgen van nieuwe financiële middelen en de aanpassing van haar verbintenissen, binnen een stabiel en rechtszeker kader. Tussen het 4e kwartaal van 2023 en het 1e kwartaal van 2024 voerde Emeis 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 Emeis op 16.02.2024 een

<sup>1</sup> Zie persberichten van Orpea (ondertussen omgedoopt tot Emeis) 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, 26.07.2023, 11.10.2023, 13.11.2023, 06.12.2023, 15.12.2023, 22.12.2023, 18.01.2024, 16.02.2024 en 21.03.2024.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

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 hoger ten opzichte van 2022.

Ter herinnering: op 31.03.2024 vertegenwoordigt Emeis 5% van de huurgelden van Cofinimmo (België 1,7%, Frankrijk 1,3%).

In Duitsland werd Cofinimmo tijdens het 1e kwartaal van 2023 ingelicht over de indiening van een faillissementsaanvraag van de 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 afgesloten 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), aan voorwaarden die in lijn zijn met de vooruitzichten. Wat Convivo betreft, zet Cofinimmo constructieve gesprekken voort om op haar niveau bij te dragen tot een oplossing voor de betrokken site.



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

**9. Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1.000 EUR)**

	31.03.2024	31.03.2023
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	86.861	83.794
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	140	770
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-3.399	-2.688
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-1.206	-792
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	-81	-31
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>82.315</b>	<b>81.053</b>
Technische kosten	-1.458	-461
Commerciële kosten	-1.458	-1.483
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-1.955	-1.867
<b>Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten*</b>	<b>77.444</b>	<b>77.242</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-12.311	-13.169
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>65.133</b>	<b>64.074</b>
Financiële inkomsten	3.295	2.887
Netto-interestkosten	-9.233	-9.870
Andere financiële kosten	-323	-271
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-257	432
Belastingen	-2.315	-3.479
<b>Nettoresultaat van de kernactiviteiten*</b>	<b>56.300</b>	<b>53.772</b>
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	1.634	404
<b>Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*</b>	<b>54.666</b>	<b>53.368</b>
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	10.609	-17.183
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*	0	0
Aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
<b>Resultaat op financiële instrumenten*</b>	<b>10.609</b>	<b>-17.183</b>
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	0	-13
<b>Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*</b>	<b>10.609</b>	<b>-17.170</b>
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	7.253	-2.133
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-45.812	-11.945
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-4.026	-1.858
Ander resultaat op de portefeuille	-5.451	-3.216
<b>Resultaat op de portefeuille*</b>	<b>-48.035</b>	<b>-19.152</b>
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	-236	-429
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*</b>	<b>-47.800</b>	<b>-18.723</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>18.873</b>	<b>17.437</b>
Minderheidsbelangen	1.398	-39
<b>Nettoresultaat – aandeel groep</b>	<b>17.475</b>	<b>17.476</b>

<b>AANTAL AANDELEN</b>	31.03.2024	31.03.2023
Aantal uitgegeven aandelen	36.765.475	32.877.729
Aantal aandelen in omloop (eigen aandelen niet inbegrepen)	36.743.164	32.851.818
<b>Totaal aantal aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel</b>	<b>36.743.006</b>	<b>32.846.217</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

**Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema**

De huurgelden (brutohuurinkomsten) bedragen 89 miljoen EUR. Vergeleken met 86 miljoen EUR op 31.03.2023, is dit een stijging met 3,4%, voornamelijk door de indexeringen en variaties in de perimeter. Bij ongewijzigde samenstelling\* zijn de brutohuurinkomsten gestegen met 2,2% tussen 31.03.2023 en 31.03.2024 (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 87 miljoen EUR, in vergelijking met 84 miljoen EUR op 31.03.2023. Dit is een stijging van 3,7% ten opzichte van 2023. Na het in rekening brengen van de waardeverminderingen op vorderingen (-0,1 miljoen EUR), bedragen de huurinkomsten, min de aan de verhuur verbonden kosten\* 87 miljoen EUR in vergelijking met 84 miljoen EUR op 31.03.2024. Dit is een stijging met 3,7%, en in lijn met de in februari jl. aangegeven prognoses<sup>1</sup>.

In 2024 genereert enkel nog het gebouw Kolonel Bourg 124 terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (voor een jaarlijks bedrag ten belope van 0,6 miljoen EUR lineair gespreid over het boekjaar). Ze zijn in overeenstemming met de prognoses.

Het vastgoedresultaat bereikt 82 miljoen EUR (tegenover 81 miljoen EUR op 31.03.2023). Dit is een stijging met 1 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. Het is in lijn met de prognoses.

De directe operationele kosten bedroegen 5 miljoen EUR (tegenover 4 miljoen EUR op 31.03.2023); in lijn met de vooruitzichten. De variatie in de algemene kosten in dezelfde periode (-1 miljoen EUR) is voornamelijk het gevolg van de bezuinigingen, in lijn met de prognoses.

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) dat daardoor 65 miljoen EUR (tegenover 64 miljoen EUR een jaar eerder) bereikt, is in lijn met de prognoses. De operationele marge\*, gecorrigeerd voor het effect van de toepassing van IFRIC 21, bedraagt 82,0% (conform de prognoses en hoger dan het niveau van 81,9% dat in 2023 bereikt werd). Ter herinnering: bij toepassing van IFRIC 21 worden belastingen waarvan het genererend effect al is opgetreden per 1 januari voor het ganse jaar opgenomen. Dit is met name het geval voor de bedrijfsvoorheffing, de gewestelijke en de gemeentelijke belastingen op kantoorruimtes.

De financiële inkomsten zijn stabiel gebleven op 3 miljoen EUR en omvatten vergoedingen van financiële leasings en tussentijdse interesten op lopende projectontwikkelingen. De netto-interestkosten (9 miljoen EUR) daalden met 1 miljoen EUR door de vermindering van het gemiddelde volume van de schuld. De gemiddelde rentevoet\* bedraagt 1,4%, stabiel ten opzichte van 31.03.2023 (en is in lijn met de prognoses); deze stabiliteit werd bekomen tegen de achtergrond van een sterke stijging van de gemiddelde rentevoeten (op kwartaalbasis) dankzij de bestaande renteafdekkingen.

De belastingen daalden met 2 miljoen EUR (tegenover 3 miljoen EUR op 31.03.2023) als gevolg van de bevestiging van het FBI-statuut in Nederland. Deze zijn in lijn met de prognoses.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen, desinvesteringen en financiering, gekoppeld aan het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille in transformatie, zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep\* van 55 miljoen EUR op 31.03.2024, dit is in lijn met de prognoses (te vergelijken met 53 miljoen EUR gerealiseerd op 31.03.2023, hetzij een stijging van 2%), voornamelijk dankzij de gerealiseerde investeringen, die het effect van de desinvesteringen overtreffen, alsook dankzij het positieve effect van de indexering van de contracten. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel\* bedraagt 1,49 EUR (in lijn met de prognoses, vergeleken met 1,62 EUR op 31.03.2023),

<sup>1</sup> Dit wil zeggen, de kwartaalvooruitzichten afgeleid van de jaarlijkse vooruitzichten voorgesteld in het universeel registratiedocument 2023, gepubliceerd op 05.04.2024.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

en houdt rekening met de uitgiften van aandelen in 2023. Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode steeg van 32.846.217 naar 36.743.006. Het effect van de desinvesteringen en de kapitaalverhogingen op deze indicator is respectievelijk -0,12 EUR en -0,18 EUR per aandeel, hetzij in totaal -0,30 EUR per aandeel op de eerste drie maanden van het boekjaar 2024.

In het resultaat op financiële instrumenten\* bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' +11 miljoen EUR op 31.03.2024, tegenover -17 miljoen EUR op 31.03.2023. Deze variatie kan verklaard worden door de stijging 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 31.12.2023 en 31.03.2024 toont een verhoging van de verwachte rentevoeten op korte termijn aan die in de resultatenrekening 2024 resulteert in een positieve herwaardering van de in het verleden aangegane financiële instrumenten, terwijl de beweging tussen 31.12.2022 en 31.03.2023 een vermindering van de rentevoeten aantoont die in de resultatenrekening 2023 resulteerde in een negatieve herwaardering van deze instrumenten.

Binnen het resultaat op de portefeuille\*, bedraagt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa +7 miljoen EUR op 31.03.2024 (tegenover -2 miljoen EUR op 31.03.2023 – dit resultaat wordt berekend op basis van de reële waarde op 31.12.2023 van de tijdens de periode afgestoten activa en de verkregen nettoprijs, d.w.z. na verrekening van eventuele makelaarscommissies, notariskosten en andere bijhorende kosten). De rubriek 'Variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen' is negatief op 31.03.2024 (-46 miljoen EUR tegenover -12 miljoen EUR op 31.03.2023). Zonder het initieel effect van de variatie in de perimeter, is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen -0,7% voor het 1e kwartaal van 2024 (zie sectie 11). Dit resulteert uit:

- een variatie van -0,7% in het zorgvastgoed (hoofdzakelijk afkomstig van negatieve herwaarderingen in België en Nederland, in lijn met de evolutie van de marktvoorwaarden);
- gecombineerd met een waardevermindering van -1,3% in de kantorensector die 17% 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 -5 miljoen EUR op 31.03.2024 (tegenover -3 miljoen EUR op 31.03.2023), voornamelijk door variaties in de uitgestelde belastingen<sup>1</sup>.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt 17 miljoen EUR (hetzij 0,48 EUR per aandeel) op 31.03.2024, tegenover 17 miljoen EUR (hetzij 0,53 EUR per aandeel) op 31.03.2023. Deze stabiliteit is toe te schrijven aan het feit dat de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep\* wordt gecompenseerd door het netto-effect van de variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten en vastgoedbeleggingen – non-cash elementen – tussen de eerste drie maanden van 2023 en de eerste drie maanden van 2024.

---

<sup>1</sup> Uitgestelde belastingen op de latente meerwaarden van de gebouwen in het bezit van bepaalde dochtervennootschappen.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

**10. Verkorte geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)**

<b>ACTIVA</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>I. Vaste activa</b>	<b>6.480.495</b>	<b>6.512.921</b>
A. Goodwill	0	0
B. Immateriële vaste activa	2.048	2.128
C. Vastgoedbeleggingen	6.155.759	6.187.930
D. Andere materiële vaste activa	2.008	2.111
E. Financiële vaste activa	128.060	121.649
F. Vorderingen van financiële leasing	158.033	158.936
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	7.117	6.719
H. Uitgestelde belastingen	7.995	9.822
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	19.475	23.626
<b>II. Vlottende activa</b>	<b>181.978</b>	<b>178.500</b>
A. Activa bestemd voor verkoop	31.539	43.111
B. Financiële vlottende activa	5.099	642
C. Vorderingen van financiële leasing	4.861	4.419
D. Handelsvorderingen	49.563	44.810
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	32.978	46.170
F. Kas en kasequivalenten	28.319	19.958
G. Overlopende rekeningen	29.619	19.390
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>6.662.473</b>	<b>6.691.421</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>3.718.199</b>	<b>3.698.985</b>
<b>I. Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</b>	<b>3.641.079</b>	<b>3.623.262</b>
A. Kapitaal	1.970.211	1.970.211
B. Uitgiftepremies	896.826	896.826
C. Reserves	756.568	811.723
D. Nettoresultaat van het boekjaar	17.475	-55.497
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>77.120</b>	<b>75.723</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>2.944.273</b>	<b>2.992.436</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>1.904.059</b>	<b>1.891.516</b>
A. Voorzieningen	26.174	26.426
B. Langlopende financiële schulden	1.804.656	1.791.325
a. Kredietinstellingen	644.198	630.977
b. Financiële leasing	0	0
c. Overige	1.160.459	1.160.348
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	17.860	20.021
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingverplichtingen	55.368	53.744
a. Exit taks	0	0
b. Overige	55.368	53.744
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>1.040.215</b>	<b>1.100.919</b>
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	881.438	953.187
a. Kredietinstellingen	54.438	111.169
b. Financiële leasing	0	0
c. Overige	827.000	842.018
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	127.441	128.645
a. Exit taks	0	0
b. Overige	127.441	128.645
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	31.336	19.088
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>6.662.473</b>	<b>6.691.421</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

**Toelichting bij de verkorte geconsolideerde balans**

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille<sup>1</sup>, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bij toepassing van IAS 40 en opgenomen in de geconsolideerde balans, bedraagt 6.187 miljoen EUR op 31.03.2024, in vergelijking met 6.231 miljoen EUR op 31.12.2023. De investeringswaarde wordt verkregen door de overdrachtsrechten toe te voegen aan de reële waarde. Op 31.03.2024 bedroeg ze 6.506 miljoen EUR, in vergelijking met 6.539 miljoen EUR op 31.12.2023.

De op 25.04.2024 effectief geïnde verhouding van de verschuldigde huurgelden met betrekking tot het 1e kwartaal is vergelijkbaar met de op 25.04.2023 geïnde verhouding.

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.

**11. Geconsolideerde portefeuille op 31.03.2024**

<b>EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE</b>		
<i>Uittreksel uit het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen Cushman &amp; Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers, CBRE, Colliers en Catella op basis van de investeringswaarde</i>		
<b>(x 1.000.000 EUR)</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	6.506,4	6.538,6
Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop	-331,2	-356,3
<b>Totaal van de operationele gebouwen</b>	<b>6.175,2</b>	<b>6.182,3</b>
Contractuele huren	353,7	354,8
<b>Brutorendement op de operationele gebouwen</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,7%</b>
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de waarderingsdatum	359,4	360,3
Brutorendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,8%	5,8%
<b>Bezettingsgraad van de operationele gebouwen<sup>2</sup></b>	<b>98,4%</b>	<b>98,5%</b>

Op 31.03.2024 omvat de rubriek 'Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop' hoofdzakelijk:

- de kantoorgebouwen in herontwikkeling, waaronder Montoyer 10, Wet 85 en Wet 89 (Brussel CBD), en Stationsstraat 110 in Mechelen;
- de projectontwikkelingen in zorgvastgoed in België, Frankrijk<sup>3</sup>, Nederland, Spanje en Finland;
- evenals de activa bestemd voor verkoop.

<sup>1</sup> De gebouwen bestemd voor eigen gebruik, de projectontwikkelingen en de activa bestemd voor verkoop inbegrepen.

<sup>2</sup> Berekend op basis van de huurinkomsten.

<sup>3</sup> Project opgeleverd na 31.03.2024.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

**Geconsolideerde portefeuille op 31.03.2024**

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 het 1e kwartaal van het boekjaar.

Sector	Reële waarde			Nettohuur- resultaat  (x 1.000 EUR)	Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten*	
	Bedrag (x 1.000 EUR)	(in %)	Variatie in de periode <sup>1</sup>		(x 1.000 EUR)	(in %)
<b>Zorgvastgoed</b>	<b>4.644.398</b>	<b>75,1%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>64.206</b>	<b>59.811</b>	<b>77,2%</b>
België	1.646.231	26,6%	-1,0%	23.291	23.077	29,8%
Frankrijk	689.790	11,1%	0,0%	10.531	10.167	13,1%
Nederland	495.240	8,0%	-2,0%	7.804	6.638	8,6%
Duitsland	896.270	14,5%	0,0%	11.875	10.207	13,2%
Spanje	379.947	6,1%	-0,3%	10.705	9.722	12,6%
Finland	153.200	2,5%	-0,8%			
Ierland	99.750	1,6%	-0,1%			
Italië	216.100	3,5%	-0,4%			
Verenigd Koninkrijk	67.869	1,1%	0,0%			
<b>Kantoren</b>	<b>1.081.052</b>	<b>17,5%</b>	<b>-1,3%</b>	<b>14.276</b>	<b>10.106</b>	<b>13,0%</b>
Brussel CBD	740.800	12,0%	-1,5%	8.487	6.287	8,1%
Brussel buiten CBD	222.014	3,6%	-0,4%	4.055	2.454	3,2%
Overige regio's	118.238	1,9%	-2,2%	1.734	1.365	1,8%
<b>Vastgoed van distributienetten<sup>2</sup></b>	<b>461.849</b>	<b>7,5%</b>	<b>0,0%</b>	<b>8.519</b>	<b>7.527</b>	<b>9,7%</b>
<b>TOTALE PORTEFEUILLE</b>	<b>6.187.298</b>	<b>100,0%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>87.001</b>	<b>77.444</b>	<b>100,0%</b>

Rendement per sector	Zorg- vastgoed BE + FR	Zorg- vastgoed DE + NL	Zorg- vastgoed ES + FI + IE + IT + UK	Kantoren	Vastgoed van distributie- netten	Totaal
<b>Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille</b>	5,7%	5,5%	5,3%	6,5%	6,8%	<b>5,8%</b>
<b>Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille</b>	5,6%	5,0%	5,0%	5,7%	6,4%	<b>5,5%</b>

<sup>1</sup> Exclusief initieel effect van de variatie in de perimeter.

<sup>2</sup> Het aandeel van 7,5% van het vastgoed van distributienetten is als volgt opgesplitst: Pubstone – België 4,8%, Pubstone – Nederland 2,2% en Overige – België 0,5%.

## **12. Vooruitzichten 2024**

### **12.1. Investeringsprogramma**

Rekening houdend met de voortgang van de lopende dossiers blijft het op 23.02.2024 gepubliceerde netto-investeringsbudget voor 2024 (en in het financieel jaarverslag nader uitgewerkt, namelijk voor 320 miljoen EUR aan bruto-investeringen en voor 270 miljoen EUR aan desinvesteringen, met netto-investeringen van ongeveer 50 miljoen EUR die een quasi neutraal effect hebben op de schuldgraad) geldig (rekening houdend met de risico's en onzekerheden opgenomen in sectie 14 hieronder).

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

Project	Type (werken)	Aantal bedden	Oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Voorziene datum	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 31.03.2024	Totaal nog uit te voeren investeringen in 2024	Totaal investeringen na 2024
		(na werken)			(x 1.000.000 EUR)			
<b>Lopende projectontwikkelingen</b>								
<b>Zorgvastgoed</b>								
<b>België</b>								
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	8	0	0
<b>Frankrijk</b>								
Fontainebleau <sup>1</sup>	Herontwikkeling van een woonzorgcentrum	100 <sup>2</sup>	6.500	T2 2024	17	15	2	0
<b>Nederland</b>								
Vlijmen	Bouw van een woonzorgcentrum	30	2.100	T1 2025	9	4	4	1
<b>Spanje</b>								
Palma de Mallorca (Balearen)	Bouw van een woonzorgcentrum	157	7.000	T1 2026	16	12	3	1
Alicante (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	7.300	T3 2024	14	14	0	0
Oviedo (Asturië)	Bouw van een woonzorgcentrum	144	6.500	T4 2025	12	10	1	1
Castellón de la Plana (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	136	5.900	T1 2025	12	12	0	0
Córdoba (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	162	7.300	T2 2025	15	10	5	1
Murcia (Murcia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.700	T3 2024	14	14	0	0
Tomares (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	8.400	T3 2024	13	11	1	0
Ourense (Galicië)	Bouw van een woonzorgcentrum	116	5.200	T3 2025	23	12	7	4
Santa Cruz de Tenerife (Canarische Eilanden)	Bouw van een woonzorgcentrum	124	5.700	T1 2026				
Maracena (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	9.100	T3 2025	13	6	4	2
Dos Hermanas (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	135	7.700	T4 2025	12	5	6	2
Valladolid (Valladolid)	Bouw van een woonzorgcentrum	164	8.100	T2 2025	14	4	8	2
El Cañaveral (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	165	7.000	T4 2025	15	6	5	4
<b>Finland</b>								
Rovaniemi	Bouw van een woonzorgcentrum	56	3.500	T2 2024	9	8	2	0

<sup>1</sup> Project opgeleverd na 31.03.2024 (zie sectie 5.1).

<sup>2</sup> Komt overeen met 90 bedden en 10 plaatsen in dagopvang.



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

Project	Type (werken)	Aantal bedden	Oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Voorziene datum	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 31.03.2024	Totaal nog uit te voeren investeringen in 2024	Totaal investeringen na 2024
		(na werken)			(x 1.000.000 EUR)			
<b>Kantoren</b>								
<b>België</b>								
Montoyer 10 (Brussel)	Herontwikkeling		6.000	T2 2024	18	16	1	0
Stationsstraat 110 (Mechelen)	Renovatie		15.000	T1 2025	36	24	12	0
<b>Subtotaal vastgoedbeleggingen</b>					<b>290</b>	<b>206</b>	<b>63</b>	<b>21</b>
<b>Zorgvastgoed</b>								
<b>Duitsland</b>								
Noordrijn-Westfalen	Ontwikkeling van 5 milieu-vriendelijke zorgcampussen	680	62.000	2024-2025	188	14	160	14
<b>Spanje</b>								
Vicálvaro (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	132	5.500	T3 2024	11	7	3	0
Jaén (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	160	6.700	T3 2024	10	8	2	0
<b>Totaal vastgoedbeleggingen, financiële vaste activa, vorderingen financiële leasing en geassocieerde vennootschappen</b>					<b>499</b>	<b>235</b>	<b>229</b>	<b>36</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

**12.2. 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, bevestigt Cofinimmo de prognose gepubliceerd in het persbericht van 23.02.2024 die, bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, voorzag in de realisatie van een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep\* van 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 zijn op ongeveer 44%. Deze graad houdt geen rekening met eventuele bijkomende variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (die door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bepaald zullen worden).

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

Sectie 9 omvat informatie over de in 2024 verwachte terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren.

**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 2020 Belgische Code.

**13.1. Algemene vergaderingen**

De gewone algemene vergadering zal plaatsvinden op 08.05.2024 om 15u30 en zal worden voorafgegaan door een buitengewone algemene vergadering op dezelfde dag om 15u00. De agenda's en details van de deelname werden op 05.04.2024 bekendgemaakt. Wat de buitengewone algemene vergadering betreft, zal, indien het vereiste quorum niet wordt gehaald op 08.05.2024, een tweede buitengewone algemene vergadering worden gehouden op 05.06.2024 om 15u00 om te beraadslagen over dezelfde agenda.

**13.2. Aandeelhoudersstructuur**

Onderstaande tabel toont de aandeelhouders van Cofinimmo die meer dan 5% van het kapitaal bezitten. De transparantiekennisgevingen en controleketens zijn beschikbaar op de website. Op de datum van afsluiting van dit persbericht heeft Cofinimmo geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen die een situatie weergeeft na diegene van 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%
<b>TOTAAL</b>	<b>100,00%</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

**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 2023, gepubliceerd op 05.04.2024, relevant blijven voor het boekjaar 2024.

Anderzijds:

- 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.

**15. Agenda van de aandeelhouder**

Evenement	Datum
Gewone algemene vergadering voor 2023	08.05.2024
Uitkering van het dividend voor boekjaar 2023 <sup>1</sup>	
Coupon	Nr. 39
Datum coupononthechting (Ex-date) <sup>2</sup>	13.05.2024
Registratiedatum (Record date) <sup>3</sup>	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)

<sup>1</sup> Onder voorbehoud van de goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 08.05.2024.

<sup>2</sup> Datum vanaf dewelke de verhandeling op de beurs gebeurt zonder recht op de komende dividenduitkering.

<sup>3</sup> Datum waarop de posities worden afgesloten om de dividendgerechtigde aandeelhouders te identificeren.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

**16. Bijlagen**

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

<b>A. NETTORESULTAAT</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
I. Huurinkomsten	86.970	83.906
II. Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	140	770
III. Met verhuur verbonden kosten	-109	-112
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>87.001</b>	<b>84.564</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	59	21
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	24.229	25.638
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-140	-53
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-28.834	-29.118
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>82.315</b>	<b>81.053</b>
IX. Technische kosten	-1.458	-461
X. Commerciële kosten	-1.458	-1.483
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-1.955	-1.867
XII. Beheerkosten vastgoed	-8.618	-9.218
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-13.489</b>	<b>-13.029</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>68.826</b>	<b>68.024</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-3.693	-3.951
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>65.133</b>	<b>64.074</b>
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	7.253	-2.133
XVII. Resultaat verkoop van andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-45.812	-11.945
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-5.451	-3.584
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>21.124</b>	<b>46.411</b>
XX. Financiële inkomsten	3.295	2.887
XXI. Netto-interestkosten	-9.233	-9.870
XXII. Andere financiële kosten	-323	-271
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	10.609	-17.183
<b>Financieel resultaat</b>	<b>4.349</b>	<b>-24.437</b>
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-4.284	-1.426
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>21.189</b>	<b>20.548</b>
XXV. Vennootschapsbelasting	-2.315	-3.479
XXVI. Exit taks	0	368
<b>Belastingen</b>	<b>-2.315</b>	<b>-3.112</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>18.873</b>	<b>17.437</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Minderheidsbelangen	1.398	-39
Aandeelhouders van de moederverenootschap	17.475	17.476

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

<b>B. STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
<b>I. Nettoresultaat</b>	<b>18.873</b>	<b>17.437</b>
<b>II. Overige elementen van het globaal resultaat</b>	<b>328</b>	<b>184</b>
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 in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in 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	328	184
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen		
F. Belasting op het resultaat met betrekking tot 'overige elementen van het globaal resultaat'		
G. Deelname in de overige elementen van het globaal resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		
H. Overige elementen van het globaal resultaat na belasting		
<b>GLOBAAL RESULTAAT (I+II)</b>	<b>19.201</b>	<b>17.621</b>
<b>Toerekenbaar aan:</b>		
Minderheidsbelangen	1.398	-39
Aandeelhouders van de moedervernootschap	17.803	17.660

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, 26.04.2024, 7:30 CET

**Voor meer informatie:**

**Philippe Etienne**

Head of External Communication

Tel.: +32 2 373 60 32

[petienne@cofinimmo.be](mailto:petienne@cofinimmo.be)

**Lynn Nachtergaele**

Head of Investor Relations

Tel.: +32 2 777 14 08

[lnachtergaele@cofinimmo.be](mailto: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 4,6 miljard EUR opgebouwd in Europa.

Als onafhankelijke vennootschap die de striktste normen inzake corporate governance en duurzaamheid toepast, biedt Cofinimmo diensten aan haar huurders aan en beheert zij haar portefeuille via een team van 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](http://www.cofinimmo.com)

Volg ons op:

