

Halfjaarlijks financieel verslag

**Zeer goede resultaten laten toe om de prognose voor
EPRA Earnings* van 6,40 EUR/aandeel voor 2024 te bevestigen**

Met 75% aan zorgvastgoed wordt Cofinimmo (Euronext Brussel: COFB) voortaan door EPRA opgenomen in de healthcare sector:

- Met 4,6 miljard EUR vertegenwoordigt het zorgvastgoed 75% van de geconsolideerde portefeuille van de groep, die 6,2 miljard EUR bedraagt. Bijgevolg wordt Cofinimmo voortaan in de healthcare sector opgenomen door EPRA
- Actief beheer van de investeringsverbintenissen: bruto-investeringsraming voor 2024 van 250 miljoen EUR. Cofinimmo zou dus voor 2024 in netto-desinvestering zijn, wat op zich een gunstig effect op de schuldgraad zou hebben
- Nieuwe records voor prime rents in de kantorensector in Brussel dankzij het M10 flagship, een toonbeeld van duurzame vastgoedontwikkeling

Uitstekende operationele prestaties

- Hoge bezettingsgraad: 98,6%
- Onderliggende bezettingsgraad van de zorgvastgoedportefeuille voor 2023 hoger dan de voorgaande jaren en over het algemeen hoger dan de marktramingen
- Stijging van de brutohuurinkomsten met 3,0% (2,1% bij ongewijzigde portefeuille*)
- Bijzonder lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 13 jaar

Solide financiële structuur

- Renterisico volledig afgedekt op 30.06.2024 in het kader van het beleid van de renteaftdekkingen op lange termijn
- Zeer lage gemiddelde rentevoet*: 1,4% op 30.06.2024
- Schuldgraad: 45,2% op 30.06.2024 (het seizoensgebonden effect van de dividenduitkering inbegrepen)
- Rating BBB/stabiel/A-2 bevestigd door S&P op 18.03.2024 (rapport gepubliceerd op 29.04.2024)
- Kapitaalverhoging (niet-gebudgetteerd) van ongeveer 75 miljoen EUR (keuzedividend in het 2e kwartaal)
- Circa 950 miljoen EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen op 30.06.2024, na afdekking van het uitgegeven handelspapier

Zeer goede resultaten

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (equivalent van EPRA Earnings*) stijgt met 4% tot 119 miljoen EUR
- Nettoresultaat – aandeel groep stijgt met 55% tot 42 miljoen EUR
- 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 erkend als één van de meest duurzame vennootschappen op Europees vlak en wereldwijd

- Cofinimmo in de lijst 500 World's Most Sustainable Companies 2024 van Time en één van de slechts twee Belgische vastgoedspelers in deze rangschikking
- Cofinimmo als enige vastgoedspeler onder de 10 Belgische bedrijven in de lijst 600 Europe's Climate Leaders 2024 van de Financial Times
- Meerdere BREEAM-certificaten verkregen voor zorgvastgoed in Spanje en Duitsland
- Hernieuwing en verbetering van meerdere ESG-labels
- Cofinimmo door Equileap uitgeroepen tot nr. 1 in België op het gebied van gendergelijkheid

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo: *“Cofinimmo heeft voor het 1e halfjaar van 2024 zeer goede operationele en financiële resultaten behaald. Wij hebben eveneens een belangrijke mijlpaal bereikt, aangezien EPRA ons voortaan opneemt in de healthcare sector. Het desinvesteringsprogramma wordt voortgezet, evenals het proactief beheer van onze investeringsverbintenissen. Ten slotte hebben wij eveneens een nieuw record gevestigd voor de prime rents in de kantorensector in Brussel dankzij M10 onze nieuwe flagship en toonbeeld van duurzame vastgoedontwikkeling.”*

** 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 van de resultatenrekening of de balans. APM worden gedefinieerd, toegelicht en afgestemd op de meest relevante balansregel, het 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 – 'Detail van de berekening van de Alternatieve Prestatiemaatstaven op 30.06.2024'). De definities van APM kunnen verschillen van die van andere concepten met een vergelijkbare titel in de jaarrekeningen van andere vennootschappen.*

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

1. Tussentijds beheersverslag	5
1.1. Samenvatting van de activiteit	5
1.2. Geconsolideerde kerncijfers	7
1.2.1. Algemene gegevens	7
1.2.2. Gegevens per aandeel – aandeel groep	8
1.2.3. Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel	9
1.3. Evolutie van de geconsolideerde portefeuille	9
1.4. Voornaamste gebeurtenissen tijdens het 1e halfjaar 2024	11
1.4.1. Zorgvastgoed in België	11
1.4.2. Zorgvastgoed in Frankrijk	11
1.4.3. Zorgvastgoed in Nederland	12
1.4.4. Zorgvastgoed in Duitsland	12
1.4.5. Zorgvastgoed in Spanje	13
1.4.6. Zorgvastgoed in Finland	14
1.4.7. Zorgvastgoed in Ierland	15
1.4.8. Zorgvastgoed in Italië	15
1.4.9. Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk	15
1.4.10. Vastgoed van distributienetten	15
1.4.11. Kantoren	16
1.5. Gebeurtenissen na 30.06.2024	16
1.5.1. Zorgvastgoed in Nederland	16
1.5.2. Zorgvastgoed in Frankrijk	16
1.5.3. Kantoren	16
1.6. Operationele resultaten	18
1.6.1. Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)	18
1.6.2. Belangrijkste huurders	20
1.6.3. Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten	21
1.6.4. Looptijd van de portefeuille	21
1.6.5. Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	22
1.7. Beheer van de financiële middelen	22
1.7.1. Kapitaalverhogingen sinds 01.01.2024	23
1.7.2. Overige financieringsoperaties sinds 01.01.2024	23
1.7.3. Structuur van de schuld	24
1.7.4. Langlopende financiële schulden	24
1.7.5. Kortlopende financiële schulden	24
1.7.6. Beschikbare middelen	25
1.7.7. Geconsolideerde schuldgraad	25
1.7.8. Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld	25
1.7.9. Gemiddelde rentevoet* en renteafdekking	26
1.7.10. Financiële rating	27
1.7.11. Eigen aandelen	27
1.8. Geconsolideerde portefeuille op 30.06.2024	29
1.9. Vooruitzichten 2024	31
1.9.1. Investeringsprogramma	31
1.9.2. Nettoresultaat van de kernactiviteiten* en dividend per aandeel	34
1.10. Informatie met betrekking tot het aandeel en de obligaties	34
1.10.1. Beursprestatie	35
1.10.2. Dividend van het boekjaar 2024	36
1.10.3. Aandeelhoudersstructuur	36
1.11. Environment, Social en Governance (ESG)	36
1.11.1. Initiatieven die inspelen op de klimaatverandering	36
1.11.2. Referenties, ratings en certificaten	36
1.12. Corporate Governance	37
1.12.1. Gewone algemene vergadering van 08.05.2024	37

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

1.12.2. Buitengewone algemene vergadering van 05.06.2024	38
1.12.3. Uitvoerend comité	38
1.12.4. Benoeming van Jean-Pierre Hanin (CEO) tot voorzitter van EPRA	39
1.13. Belangrijkste risico's en onzekerheden	39
1.14. Agenda van de aandeelhouder	39
2. Verkorte financiële overzichten	40
2.1. Verkort globaal geconsolideerd resultaat – Schema Koninklijk besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	40
2.2. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1.000 EUR)	42
2.3. Verkorte geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)	45
2.4. Berekening van de geconsolideerde schuldgraad	46
2.5. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht	47
2.6. Verkorte geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen	48
2.7. Geselecteerde bijlagen bij de verkorte tussentijdse financiële overzichten	50
3. Conformiteitsverklaring	68
4. Informatie over de prognostische verklaringen	68
5. Bijlagen	69
5.1. Bijlage 1: Verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen	69
5.2. Bijlage 2: Verslag van de Commissaris	78

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

1. Tussentijds beheersverslag

1.1. 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 heeft Cofinimmo aldus investeringen (voor 77 miljoen EUR) gerealiseerd, voornamelijk in verschillende subsectoren van het zorgvastgoed in Europa. Hierdoor konden vier projectontwikkelingen in Frankrijk, Nederland, Spanje en Finland opgeleverd worden voor een cumulatief bedrag van 60 miljoen EUR, verspreid over de afgelopen drie jaar. Dankzij deze verrichtingen vertegenwoordigen de zorgactiva (4,6 miljard EUR) 75% van de geconsolideerde portefeuille van de groep op 30.06.2024, die 6,2 miljard EUR bedraagt. Bijgevolg wordt Cofinimmo voortaan in de healthcare sector opgenomen door EPRA, net zoals Bloomberg dit reeds doet sinds begin 2023. Wat de zorguitbaters betreft, is de onderliggende bezettingsgraad van de zorgvastgoedportefeuille voor 2023, berekend op basis van recent verzamelde gegevens, hoger dan in de voorgaande jaren en over het algemeen hoger dan de marktramingen. Anderzijds is Cofinimmo begin juli overgegaan tot de voorlopige oplevering van een nieuwe flagship, het kantoorgebouw M10 in de Brusselse CBD-zone. Het gebouw is een toonbeeld van duurzame vastgoedontwikkeling met een A+ energielabel. De recente verhuringen hebben een nieuw record voor prime rents in de kantorensector in Brussel gevestigd.

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 tijdens het 1e halfjaar voor 31 miljoen EUR aan desinvesteringen, wat voor 0,3% bijdraagt aan de vermindering van de schuldgraad. Zij komen voor in de drie activiteitensectoren.

Bijgevolg heeft Cofinimmo in het 1e halfjaar voor 46 miljoen EUR aan netto-investeringen gerealiseerd.

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 in Duitsland. In april en juni werden de inspanningen van Cofinimmo op het vlak van ESG opnieuw geprezen door de internationale financiële pers. De groep is de enige vastgoedspeler onder de tien Belgische groepen die in de lijst van 600 Europe's Climate Leaders 2024 van de Financial Times en (samen met slechts één andere Belgische vastgoedspeler) in de lijst van 500 World's Most Sustainable Companies 2024 van Times is opgenomen.

Inzake financiering, heeft Cofinimmo tijdens vorige 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), evenals tijdens het boekjaar (niet-gebudgetteerde kapitaalverhoging via keuzedividend in het 2e kwartaal voor een totaal van ongeveer 75 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 is de enige in 2024 terug te betalen financiering de green & social bond 2016-2024 van 55 miljoen EUR met vervaldatum in december e.k. Aangezien deze financiering aan voordelige voorwaarden werd onderschreven, zal ze tot de vervaldatum behouden blijven. Op 30.06.2024 beschikte

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

Cofinimmo ongeveer 950 miljoen EUR aan liquide middelen op haar geconfirmeerde kredietlijnen, na afdekking van de uitgiftes van handelspapier. Anderzijds is het renterisico volledig afgedekt op 30.06.2024 in het kader van het beleid van renteaafdekking op lange termijn.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen, desinvesteringen en financiering (zeer lage gemiddelde rentevoet* van 1,4%), gekoppeld aan het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille (bezettingsgraad van 98,6%, stijging van de brutohuurinkomsten met 2,1% bij ongewijzigde portefeuille* dankzij de recente indexeringen die gewoonlijk op de verjaardatum van het contract worden doorgevoerd, operationele marge* van 83,2%), zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* van 119 miljoen EUR op 30.06.2024, d.i. vooruit op de prognoses (te vergelijken met 114 miljoen EUR gerealiseerd op 30.06.2023, hetzij een stijging met 4%), voornamelijk dankzij 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 3,21 EUR (vooruit op de prognoses¹, vergeleken met 3,47 EUR op 30.06.2023), en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2023 en 2024. Het effect van de desinvesteringen en de kapitaalverhogingen op deze maatstaf is respectievelijk -0,17 EUR en -0,38 EUR per aandeel, hetzij in totaal -0,56 EUR per aandeel voor het 1e halfjaar.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt 42 miljoen EUR (hetzij 1,14 EUR per aandeel) op 30.06.2024, tegenover 27 miljoen EUR (hetzij 0,82 EUR per aandeel) op 30.06.2023. Deze stijging is toe te schrijven aan het feit dat de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* en het (positieve) netto-effect van de variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten ruimschoots het (negatieve) netto-effect van de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen – non-cash elementen – tussen de eerste zes maanden van 2023 en de eerste zes maanden van 2024 compenseerden.

Met een schuldgraad van 45,2% op 30.06.2024 (het seizoensgebonden effect van de dividenduitkering op het einde van het 1e halfjaar inbegrepen, in vergelijking met 43,8% op 31.12.2023 en 43,1% op 31.03.2024), vertoont de geconsolideerde balans van Cofinimmo (waarvan de BBB/stabiel/A-2 rating op 18.03.2024 werd bevestigd en waarover op 29.04.2024 een rapport werd gepubliceerd) een sterke solvabiliteit (informatie over de voornaamste risico's en onzekerheden is opgenomen in sectie 1.13), die versterkt wordt door het feit dat de groep reeds voor 61 miljoen EUR aan vaste activa bestemd voor verkoop in balans heeft, waardoor de schuldgraad met ongeveer 0,5% zal dalen op het ogenblik van de effectieve desinvesteringen.

Rekening houdend met de vorderingsstaat van de lopende dossiers en dankzij het actieve beheer van de investeringsverbintenissen, bedraagt de bruto-investeringsraming voor 2024 250 miljoen EUR. Cofinimmo zou dus voor 2024 in netto-desinvestering zijn, wat op zich een gunstig effect op de schuldgraad zou hebben. Op basis van de momenteel beschikbare informatie, bevestigt Cofinimmo de richtlijnen gepubliceerd in de persberichten van 23.02.2024 en 26.04.2024 die, bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, voorzagen in de realisatie van een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (het equivalent van EPRA Earnings*) van 6,40 EUR per aandeel voor het boekjaar 2024. Hierbij wordt rekening gehouden met de prorata temporis effecten van de kapitaalverhogingen in 2023 en 2024 (ongeveer -0,60 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 ongeveer 44% zijn, d.i. quasi stabiel zijn ten opzichte van diegene op 31.12.2023. Deze graad houdt rekening met een mathematische hypothese van bijkomende variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen tijdens het tweede halfjaar van dezelfde orde als tijdens het 1e halfjaar.

Dankzij deze elementen (geleverd onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden, zie sectie 1.13 hierna) kan de prognose van een brutodividend (voor het boekjaar 2024, betaalbaar in 2025) van 6,20 EUR per aandeel bevestigd worden, onder voorbehoud van de evolutie van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* en de evolutie van de schuldgraad.

¹ Dit wil zeggen, in overeenstemming met de kwartaalprognoses afgeleid van de jaarprognoses voorgesteld in het universeel registratiedocument 2023, gepubliceerd op 05.04.2024.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

1.2. Geconsolideerde kerncijfers

1.2.1. Algemene gegevens

(x 1.000.000 EUR)	30.06.2024	31.12.2023
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	6.174	6.231
(x 1.000 EUR)	30.06.2024	30.06.2023
Vastgoedresultaat	169.655	165.518
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	139.565	134.783
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	118.783	114.275
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	17.779	-12.595
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-94.457	-74.560
Nettoresultaat – aandeel groep	42.106	27.120
Operationele marge*	83,2%	82,4%
	30.06.2024	31.12.2023
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* ¹	0,91%	0,98%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten ² (in	13	13
Bezettingsgraad ³	98,6%	98,5%
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁴	5,9%	5,8%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁵	5,5%	5,5%
Schuldgraad ⁶	45,2%	43,8%
Gemiddelde rentevoet* ⁷	1,4%	1,4%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld (in jaren)	4	4

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 en verminderd met 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, 26.07.2024, 7:30 CET

1.2.2. Gegevens per aandeel – aandeel groep

(in EUR)	30.06.2024	30.06.2023
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel*	3,21	3,47
Resultaat op de financiële instrumenten – aandeel groep – per aandeel*	0,48	-0,38
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep – per aandeel*	-2,56	-2,26
Nettoresultaat – aandeel groep – per aandeel	1,14	0,82

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.06.2024	31.12.2023
Netto-actief per aandeel* (IFRS)	92,25	98,61

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.06.2024	31.12.2023
Netto-actief per aandeel (IFRS)	92,23	98,58

De IFRS-rekeningen worden vóór toewijzing voorgesteld. Het netto-actief per aandeel* van 31.12.2023 omvatte dus het dividend van 2023, voorgesteld voor betaling in 2024. De variatie in het netto-actief per aandeel tussen 31.12.2023 en 30.06.2024 komt voornamelijk door het effect van het bovengenoemd nettoresultaat (1,14 EUR per aandeel), de betaling van het dividend en de kapitaalverhoging m.b.t het keuzedividend.

De 8.750 eigen aandelen van het stock option plan werden opgenomen in de berekening van het verwaterd netto-actief per aandeel op 30.06.2024, 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.

1.2.3. Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel¹

(in EUR per aandeel)	30.06.2024	30.06.2023
EPRA resultaat* (in het Engels: EPRA Earnings*)	3,21	3,47
EPRA verwaterd resultaat*	3,21	3,47
(in EUR per aandeel)	30.06.2024	31.12.2023
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	99,59	106,54
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	91,18	98,11
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	97,31	103,97
	30.06.2024	31.12.2023
EPRA netto-initieel rendement (NIR)*	5,6%	5,5%
EPRA aangepast NIR*	5,6%	5,5%
EPRA huurleegstand*	1,5%	1,6%
EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)*	20,0%	21,6%
EPRA kostratio (exclusief rechtstreekse kosten van de leegstand)*	16,9%	18,8%
EPRA LTV*	44,8%	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 30.06.2023 niet opgenomen in de berekening van EPRA verwaterd resultaat, concept bepaald door de EPRA Best Practice Recommendations.

1.3. Evolutie van de geconsolideerde portefeuille

Sector	Investerings tijdens 1e halfjaar van 2024	Desinvesteringen tijdens 1e halfjaar van 2024	Investerings tijdens 2e kwartaal van 2024	Desinvesteringen tijdens 2e kwartaal van 2024	Reële waarde op 30.06.2024	Referentie
Zorgvastgoed	63 miljoen EUR ²	16 miljoen EUR	38 miljoen EUR ³	-	4,6 miljard EUR	1.4.1 tot 1.4.9
Distributie- netten	2 miljoen EUR	3 miljoen EUR	2 miljoen EUR	2 miljoen EUR	0,5 miljard EUR	1.4.10
Kantoren	12 miljoen EUR	12 miljoen EUR	7 miljoen EUR	-	1,1 miljard EUR	1.4.11
TOTAAL	77 miljoen EUR	31 miljoen EUR	47 miljoen EUR	2 miljoen EUR	6,2 miljard EUR	/

Cofinimmo heeft in het 1e halfjaar voor 46 miljoen EUR aan netto-investeringen gerealiseerd.

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

² Waarvan 47 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen en 16 miljoen EUR aan variatie in deelnemingen in en vorderingen op geassocieerde vennootschappen.

³ Waarvan 23 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen en 15 miljoen EUR aan variatie in deelnemingen in en vorderingen op geassocieerde vennootschappen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

De verdeling van de portefeuille per activiteitensector 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	27.000	61%
Overige ⁴	-	2%
Vastgoed van distributienetten⁵		8%
Kantoren		17%
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%

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 Het vastgoed van distributienetten is hoofdzakelijk (94%) samengesteld uit de Pubstone-portefeuille.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

1.4. Voornaamste gebeurtenissen tijdens het 1e halfjaar 2024

1.4.1. Zorgvastgoed in België

- **Investeringen tijdens het 1e halfjaar van 2024: 10 miljoen EUR**
- **Investeringen tijdens het 2e kwartaal van 2024: 9 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het 1e halfjaar van 2024: 16 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 30.06.2024: 1.644 miljoen EUR (88 operationele sites)**

In België bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 1,6 miljard EUR, evenals 21 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en 15 miljoen EUR aan vorderingen van financiële leasing. Tijdens het 1e halfjaar van 2024, investeerde Cofinimmo er 10 miljoen EUR (4 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen in het kader van de uitvoering van projectontwikkelingen en 6 miljoen EUR in deelnemingen in geassocieerde vennootschappen), 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.

1.4.2. Zorgvastgoed in Frankrijk

- **Investeringen tijdens het 1e halfjaar van 2024: 6 miljoen EUR**
- **Investeringen tijdens het 2e kwartaal van 2024: 6 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 30.06.2024: 684 miljoen EUR (58 operationele sites)**

In Frankrijk bezit Cofinimmo vastgoedbeleggingen in het zorgvastgoed voor een reële waarde van 684 miljoen EUR en 20 miljoen EUR aan financiële leasingvorderingen. Tijdens het 1e halfjaar van 2024 investeerde Cofinimmo er 6 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

Belangrijkste verwezenlijkingen:

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

Cofinimmo ging over tot de voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum¹ ten zuidoosten van Parijs, bestemd voor patiënten met de ziekte van Alzheimer (zie persbericht van 06.09.2021). De huurovereenkomst ging in 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 in een andere faciliteit in Fontainebleau (geen eigendom van Cofinimmo) werden uitgeoefend door Villa Baucis, die gespecialiseerd is in de zorg voor patiënten met de ziekte van Alzheimer. Na de werkzaamheden heeft het complex nu een totale oppervlakte van ongeveer 6.500 m² 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 netto² huurovereenkomst met een vaste looptijd van 12 jaar gesloten. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden. Het investeringsbudget voor het gebouw en de werken samen bedroeg ongeveer 17 miljoen EUR.

1.4.3. Zorgvastgoed in Nederland

- **Investerings tijdens het 1e halfjaar van 2024: 5 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 2e kwartaal van 2024: 3 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 30.06.2024: 498 miljoen EUR (52 operationele sites)**

In Nederland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 498 miljoen EUR. Tijdens het 1e halfjaar van 2024 investeerde Cofinimmo er 5 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen.

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 ging de huurovereenkomst in op 26.01.2024. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 138 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 7.900 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 verkregen voor deze site. Er werd een dubbel netto² 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%.

1.4.4. Zorgvastgoed in Duitsland

- **Investerings tijdens het 1e halfjaar van 2024: 14 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 2e kwartaal van 2024: 12 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 30.06.2024: 890 miljoen EUR (59 operationele sites)**

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

In Duitsland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 890 miljoen EUR en 27 miljoen EUR aan geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen). Tijdens het 1e halfjaar van 2024 investeerde Cofinimmo er 14 miljoen EUR. Deze investeringen omvatten ongeveer 5 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen en ongeveer 10 miljoen EUR aan variatie in deelnemingen in en vorderingen op geassocieerde vennootschappen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Milieuvriendelijke zorgcampus in Noordrijn-Westfalen**

De vierde milieuvriendelijke zorgcampus in de deelstaat Noordrijn-Westfalen, in Erftstadt is operationeel. Met een ruim aanbod aan diensten is deze site ontworpen als een milieuvriendelijke zorgcampus (energieprestatieniveau A) die een verscheidenheid aan zorg- en woonmogelijkheden voor de bewoners aanbiedt. Hij heeft een totale oppervlakte van ongeveer 22.000 m², telt hoofdzakelijk 161 appartementen en biedt verschillende diensten aan de bewoners. De deelneming van de Cofinimmo groep in de vennootschap die het gebouw ontwikkelde (verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode), bedroeg 3 miljoen EUR op 30.06.2024. Hierbij kwamen op die datum nog 11 miljoen EUR aan vorderingen. Nadien werd de deelneming teruggebracht in juli 2024 tot 25% (tegenover 99,99% voorheen). Heden bedraagt de totale investering van de Cofinimmo groep ongeveer 25 miljoen EUR in de vorm van deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode en vorderingen.

Anderzijds:

- werd de projectontwikkeling van een milieuvriendelijke zorgcampus (voor ongeveer 14 miljoen EUR) tijdens het 2e kwartaal van 2024 geannuleerd;
- werd een soortgelijke projectontwikkeling in juli 2024 geannuleerd (voor ongeveer 22 miljoen EUR, waarvan reeds 2 miljoen EUR vrijgegeven en nog terugvorderbaar is).

Bijgevolg bedraagt de resterende verbintenis voor de twee nog te ontwikkelen sites in Noordrijn-Westfalen nog slechts 81 miljoen EUR (in vergelijking met 188 miljoen EUR op 31.12.2023 voor vijf sites), waarvan reeds 11 miljoen EUR in de balans op 30.06.2024 is opgenomen en 69 miljoen EUR nog te investeren is.

1.4.5. Zorgvastgoed in Spanje

- **Investeringen tijdens het 1e halfjaar van 2024: 25 miljoen EUR**
- **Investeringen tijdens het 2e kwartaal van 2024: 7 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Spanje op 30.06.2024: 387 miljoen EUR (26 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Spanje in september 2019 en bezit er op 30.06.2024 een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 387 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen. Daaraan wordt 42 miljoen EUR aan financiële leasingvorderingen 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 en een grondreserve. Op termijn zal dit een gecumuleerde investering vertegenwoordigen van ongeveer 505 miljoen EUR voor ongeveer 7.240 bedden. Tijdens het 1e halfjaar van 2024, investeerde Cofinimmo er 25 miljoen EUR, voornamelijk in vastgoedbeleggingen in het kader van projectontwikkelingen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Bouw van een woonzorgcentrum in El Cañaveral**

Cofinimmo laat 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 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 netto¹ 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 netto¹ 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.

1.4.6. Zorgvastgoed in Finland

- **Investerings tijdens het 1e halfjaar van 2024: 2 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 2e kwartaal van 2024: 1 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Finland op 30.06.2024: 154 miljoen EUR (16 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Finland in november 2020 en bezit er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 154 miljoen EUR. Tijdens het 1e halfjaar van 2024, investeerde Cofinimmo er 2 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen in het kader van projectontwikkelingen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

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

De projectontwikkeling in Rovaniemi, aangekondigd in december 2022, werd opgeleverd in het 2e kwartaal van 2024 en de huurovereenkomst is ingegaan op 01.06.2024. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 56 kamers verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 3.500 m². Het investeringsbudget (werken inbegrepen) bedroeg 9 miljoen EUR. Er werd een dubbel netto² huurovereenkomst met een vaste looptijd van 25 jaar met zorguitbater Nonna Group Oy gesloten. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Finse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement is in lijn met de actuele marktvoorwaarden. Het energieprestatieniveau van het gebouw is A.

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.

1.4.7. Zorgvastgoed in Ierland

- **Zorgvastgoedportefeuille in Ierland op 30.06.2024: 100 miljoen EUR (8 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Ierland in januari 2021 en bezit er een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 100 miljoen EUR.

1.4.8. Zorgvastgoed in Italië

- **Zorgvastgoedportefeuille in Italië op 30.06.2024: 216 miljoen EUR (8 operationele sites)**

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

1.4.9. Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk

- **Zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk op 30.06.2024: 69 miljoen EUR (3 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in het Verenigd Koninkrijk in juli 2021 en bezit er een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 69 miljoen EUR.

1.4.10. Vastgoed van distributienetten

- **Investerings tijdens het 1e halfjaar van 2024: 2 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 2e kwartaal van 2024: 2 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het 1e halfjaar van 2024: 3 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het 2e kwartaal van 2024: 2 miljoen EUR**
- **Vastgoedportefeuille van distributienetten op 30.06.2024: 463 miljoen EUR**

De vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo heeft een reële waarde van 463 miljoen EUR. Tijdens het 1e halfjaar van 2024, investeerde Cofinimmo er 2 miljoen EUR en desinvesteerde ze er voor 3 miljoen EUR.

1.4.10.1. Pubstone

- **Verkoop van 14 cafés en restaurants uit de Pubstone-portefeuille**

Tijdens het 1e halfjaar van 2024 verkocht de Cofinimmo groep 14 cafés/restaurants uit de Pubstone BE en NL-portefeuilles voor een totaalbedrag van ruim 3 miljoen EUR, wat hoger is dan de laatste reële waarde van de activa, bepaald vóór het sluiten van de overeenkomsten door de onafhankelijke waarderingdeskundigen van Cofinimmo.

1.4.10.2. 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.

1.4.11. Kantoren

- **Investerings tijdens het 1e halfjaar van 2024: 12 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 2e kwartaal van 2024: 7 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het 1e halfjaar van 2024: 12 miljoen EUR**
- **Kantorenportefeuille op 30.06.2024: 1.069 miljoen EUR (40 sites)**

De kantorenportefeuille van Cofinimmo heeft een reële waarde van 1,1 miljard EUR. Tijdens het 1e halfjaar van 2024 investeerde Cofinimmo er 12 miljoen EUR en ging ze over tot desinvesteringen voor een totaalbedrag van 12 miljoen EUR. Op 30.06.2024 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 30%.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

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

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

1.5. Gebeurtenissen na 30.06.2024

1.5.1. Zorgvastgoed in Nederland

- **Verkoop van een zorgsite**

Tijdens het 3e kwartaal ondertekende Cofinimmo een onderhandse overeenkomst met betrekking tot de verkoop van een zorgactief in Ede (uitgebaat door Stichting Leger des Heils) in de provincie Gelderland. De verkoopprijs bedroeg ruim 1 miljoen EUR. Dit is in lijn met de laatste reële waarde bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige vóór het sluiten van de overeenkomst. De notariële acte zou in principe zeer binnenkort ondertekend worden.

1.5.2. Zorgvastgoed in Frankrijk

- **Verkoop van een (leegstaande) zorgsite**

Tijdens het 3e kwartaal, verkocht Cofinimmo een zorgactief in Carnoux (voorheen uitgebaat door Clariane) in het departement Bouches-du-Rhône, in de regio Provence-Alpes-Côte d'Azur. Het gaat over een desinvestering van in totaal circa 3 miljoen EUR. Dit is in lijn met de laatste reële waarde bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo vóór het sluiten van de overeenkomst.

1.5.3. Kantoren

- **Voorlopige oplevering van een nieuwe flagship in de Brusselse CBD-zone, een toonbeeld van duurzame vastgoedontwikkeling**

De herontwikkeling van Montoyer 10 ('M10') in het Brusselse Central Business District ('CBD') werd begin juli opgeleverd en de eerste huurovereenkomsten voor negen jaar zijn reeds ondertekend (zij zullen ingaan in december 2024 en januari 2025). Ter herinnering: biofilie staat centraal bij de herontwikkeling van M10, waarbij het doel is om het contact tussen mens en natuur in stand te houden, zelfs in stedelijke ruimtes. Het architectonische ontwerp van dit gebouw omvat een betonnen kern en kelder, terwijl alle andere structurele elementen (vloeren, kolommen, structurele gevelementen) gemaakt zijn van hout uit duurzame bossen. Het gebruik van hernieuwbare materialen en technologieën heeft de koolstofvoetafdruk van het gebouw

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

aanzienlijk verkleind, terwijl de geoptimaliseerde prefabricage van de onderdelen heeft gezorgd voor minder afval en gezonde ruimtes. Het gebouw heeft een privétuin, een groen dak, toegankelijke terrassen op de zesde en zevende verdieping, drievoudige beglazing, zonnepanelen, ledverlichting en een warmtepomp. De gelijkvloerse en 1e verdieping hebben volledig glazen, zeer transparante gevels die het ruimtegevoel versterken en de interactie tussen de activiteiten in het gebouw en zijn omgeving vergroten. Naast een A+ energielabel en een BREEAM New Construction Outstanding-certificaat (reeds verworven voor de ontwerpfase van het gebouw), verwierf M10 eveneens de labels WELL Platinum en 'CO₂ Neutral Silver Building'. De kwaliteit van het gebouw en zijn uitstekende ligging hebben twee eerste klas huurders aangetrokken. Het gelijkvloers en de 1e, 6e en 7e verdieping werden verhuurd waarbij een nieuwe prime rent (400 EUR/m²/jaar) in de kantorensector in Brussel kon gevestigd worden. De bezettingsgraad van M10 is meer dan 45% op het moment van de voorlopige oplevering.

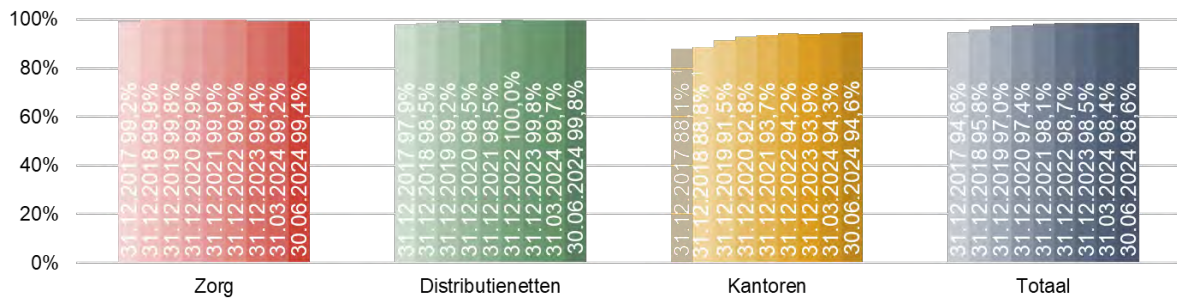
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

1.6. Operationele resultaten

1.6.1. Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)

Op 30.06.2024 bedraagt de bezettingsgraad 98,6% (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 activiteitssector:



Ter herinnering, Cofinimmo verzamelt gegevens over de prestaties van de zorguitbaters en vergelijkt ze met haar database en de marktgegevens 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 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 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. Dit toont een duidelijke verbetering ten opzichte van het door COVID-19 beïnvloede niveau van 2021 aan. Wat 2023 betreft, heeft deze verbetering zich voortgezet, behalve in Duitsland, met groeiende onderliggende bezettingsgraden boven 90%. Voor de relevante portefeuille van Cofinimmo, waarvan de bezettingsgraad over het algemeen hoger is dan het marktgemiddelde in alle landen waar de groep aanwezig is, ligt het gemiddelde zelfs op 92%. 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 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, 26.07.2024, 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	2021	2022	2023 ⁵
België	90%	89%	92%	87%	92%	94%	100%	100%	100%
Frankrijk	89%	87%	89%	89%	91%	91%	91%	92%	92%
Nederland	93%	95%	94%	n/a	94%	94%	n/a	34%	36%
Duitsland	88%	n/a ⁹	n/a ⁵	85%	85%	84%	100%	100%	98%
Spanje	88%	91%	n/a ⁵	84%	92%	94%	100%	100%	100%
Finland	88%	87%	86%	n/a ⁷	95%	99%	n/a ⁷	100%	100%
Ierland	83%	84%	89%	92%	93%	94%	100%	100%	100%
Italië	n/a ⁶	n/a ⁶	n/a ⁶	59%	84%	93%	100%	100%	100%
Verenigd Koninkrijk	79%	83%	86%	94%	96%	97%	100%	100%	100%
Totaal				86%	90%	92%	98%⁸	94%	93%

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 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.

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 De gegevens worden nog verzameld en/of aangevuld.

⁶ Niet-beschikbare informatie (bij voorbeeld : Duitse marktbezettingsgraad is om de twee jaar beschikbaar.

⁷ Slechts één recent actief nog in opstartfase.

⁸ Uitgezonderd de landen waarvoor geen gegevens beschikbaar zijn.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

1.6.2. Belangrijkste huurders

Op 30.06.2024 heeft de Cofinimmo groep een divers klantenbestand (circa 300 huurders of uitbaters), waarvan bijna 70 groepen van uitbater-huurders in zorgvastgoed.

Huurders	Contractuele huren	Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (in jaren)
Clariane	15%	10
AB InBev	9%	11
Colisée	9%	14
Overheidssector	6%	6
Emeis ¹	5% ²	13
Top 5 van de huurders	44%	11
DomusVi	5%	13
Care-Ion	4%	23
Stella Vitalis	3%	24
Aspria	3%	8
Schönes Leben Gruppe	2%	23
Top 10 van de huurders	61%	13
Top 20 van de huurders	74%	14
Overige huurders	26%	10
TOTAAL	100%	13

De huurders uit de overheidssector vertegenwoordigen 34% van de kantorenportefeuille.

¹ Voorheen gekend als 'Orpea'.

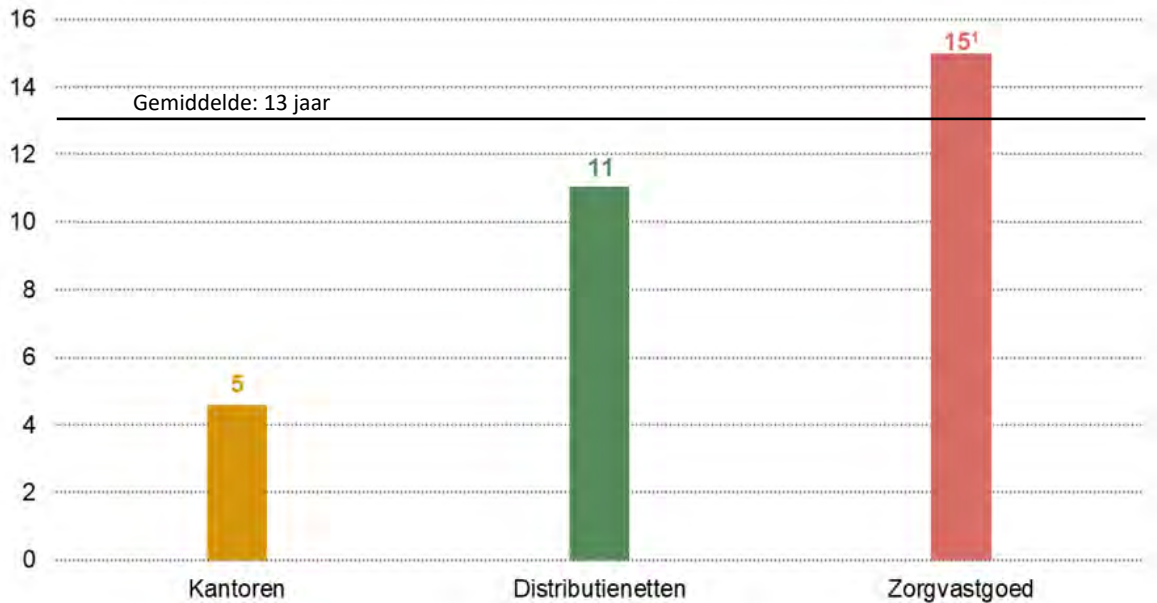
² Waarvan 1,3% in Frankrijk, 1,7% in België, 1,7% in Duitsland en 0,3% in Spanje. Bovendien bezit de groep Aldea, waarin Cofinimmo een participatie van 26,3% heeft, 9 sites in België die aan Emeis worden verhuurd. Dit vertegenwoordigt ongeveer de helft van haar huurgelden.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

1.6.3. 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 zijn.

1.6.4. Looptijd van de portefeuille

Huurovereenkomsten > 9 jaar	67,8%
Zorgvastgoed	56,6%
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	9,2%
Kantoren - overheidssector	0,7%
Kantoren - privésector	1,2%
Huurovereenkomsten 6-9 jaar	13,1%
Zorgvastgoed	9,7%
Kantoren	3,4%
Huurovereenkomsten < 6 jaar	19,1%
Kantoren	10,8%
Zorgvastgoed	7,8%
Vastgoed van distributienetten - Overige	0,5%

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

¹ Voor de sector 'Zorgvastgoed' is de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten in jaren per land de volgende: België (17), Frankrijk (8), Nederland (11), Duitsland (19), Spanje (20), Finland (18), Ierland (12), Italië (6) en het Verenigd Koninkrijk (32)).

1.6.5. Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*

	Brutohuur- inkomsten op 30.06.2024 (x 1.000.000 EUR)	Brutohuur- inkomsten op 30.06.2023 (x 1.000.000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille*
Zorgvastgoed	130,4	118,8	+9,8%	+2,2%
Kantoren	30,1	36,5	-17,6%	+1,4%
Vastgoed van distributienetten	17,4	17,4	+0,1%	+2,5%
TOTALE PORTEFEUILLE	177,9	172,7	+3,0%	+2,1%

De variatie in de brutohuurinkomsten van het ene tot het andere boekjaar bedroeg 3,0% dankzij de variaties in de perimeter en de goede operationele prestaties. Bij een ongewijzigde portefeuille* (*like-for-like*), is het niveau van de huren tussen de eerste zes maanden van 2023 en de eerste zes maanden van 2024 gestegen (+2,1%): het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+0,8%) en de indexering (+2,8% in totaal, waaronder +3,0% voor zorgvastgoed, waarvan +3,6% bijvoorbeeld in België, die over het algemeen op de verjaardatum van het contract wordt doorgevoerd) compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-0,7%) en van de heronderhandelingen (-0,8%).

1.7. 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 halfjaar bestond de schuld van Cofinimmo hoofdzakelijk (ongeveer 70%) uit duurzame financieringen die de afgelopen jaren werden gesloten.

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 30.06.2024 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.

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) en in 2024 (kapitaalverhoging van 75 miljoen EUR). Dankzij de financieringsoperaties tijdens deze periode kon de groep de vervaldagkalender van de financiële schulden verbeteren, de bankfinancieringen verhogen en de gemiddelde rentevoet* op een bijzonder laag peil houden. De verschillende gerealiseerde verrichtingen sinds begin van het halfjaar worden hierna beschreven.

1.7.1. Kapitaalverhogingen sinds 01.01.2024

Sinds 01.01.2024 voerde Cofinimmo één kapitaalverhoging door (keuzedividend) voor een totaalbedrag van ongeveer 75 miljoen EUR.

1.7.1.1. Keuzedividend

De gewone algemene vergadering van 08.05.2024 besliste om voor het boekjaar 2023, een brutodividend van 6,20 EUR per aandeel¹ uit te keren.

De raad van bestuur heeft beslist om de aandeelhouders de keuze te bieden tussen de uitbetaling van het dividend voor het boekjaar 2023 in ofwel nieuwe aandelen ofwel cash, ofwel een combinatie van beide betalingswijzen. De inschrijvingsprijs voor één nieuw aandeel werd vastgelegd op 56,42 EUR. De nieuwe aandelen zullen deelgerechtigd zijn in de resultaten van Cofinimmo met ingang op 01.01.2024 (eerste dividend betaalbaar in 2025). Aandeelhouders werden verzocht hun keuze tussen de verschillende betalingswijzen mee te delen tussen 15.05.2024 en 29.05.2024.

In totaal werden 47% van de dividendcoupons 2023 ter inschrijving ingeleverd. Hierdoor werden 1.330.742 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 75,1 miljoen EUR. De inschrijvingsprijs van 56,42 EUR per nieuw aandeel lag 7,3% onder de gewogen gemiddelde beurskoers van het aandeel tijdens de inschrijvingsperiode².

Het saldo werd in cash uitbetaald voor een nettototaalbedrag van 84,4 miljoen EUR³. De betaling in cash en/of de levering van de effecten werd vanaf 03.06.2024 uitgevoerd. De effectieve datum van de notering van de nieuwe aandelen was eveneens 03.06.2024.

Het kapitaal van Cofinimmo zal bijgevolg vertegenwoordigd worden door 38.096.217 aandelen. De niet in cash uitbetaalde fondsen zullen door de vennootschap aangewend worden ter financiering van verwervingen en renovaties van gebouwen.

1.7.2. Overige financieringsoperaties sinds 01.01.2024

1.7.2.1. 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.;
- 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;
- 03.06.2024 : Nieuwe bilaterale 'sustainability-linked' kredietlijn van 100 miljoen EUR met vervaldatum in 2029.

De marges voor deze instrumenten daalden in vergelijking met deze van de (her)financieringen die tijdens het vorige boekjaar werden gesloten.

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

² De gewogen gemiddelde beurskoers van het aandeel tijdens de inschrijvingsperiode was 60,85 EUR.

³ Bedrag waarvan de roerende voorheffing op dividenden, van toepassing op zowel geherinvesteerde als niet-geherinvesteerde coupons, wordt afgetrokken.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

1.7.2.2. Renteaafdekking

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

1.7.3. Structuur van de schuld

Op 30.06.2024 bedroegen de langlopende en kortlopende geconsolideerde financiële schulden, uitgegeven door Cofinimmo NV, 2.825 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

1.7.4. Langlopende financiële schulden

Op 30.06.2024 bedroegen de langlopende financiële schulden 1.954 miljoen EUR. Ze worden hierna nader toegelicht.

1.7.4.1. 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;
- 76 miljoen EUR aan langetermijnhandelspapier.

1.7.4.2. Bankfaciliteiten

- 791 miljoen EUR aan geconfirmeerde 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;
- 11 miljoen EUR aan ontvangen huurwaarborgen.

1.7.5. Kortlopende financiële schulden

Op 30.06.2024 bedroegen de kortlopende financiële schulden van Cofinimmo 871 miljoen EUR. Ze worden hierna nader toegelicht.

1.7.5.1. 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, groepeert. Momenteel is Cofinimmo een van de weinige in Brussel genoteerde emittenten die deel uitmaakt van deze geëngageerde Europese gemeenschap;
- 745 miljoen EUR aan handelspapier met een looptijd van minder dan 1 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.

1.7.5.2. Bankfaciliteiten

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

1.7.6. Beschikbare middelen

Op 30.06.2024 bedroegen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.693 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier beschikte Cofinimmo op deze datum over 948 miljoen EUR aan bijkomende geconfirmeerde kredietlijnen om haar activiteit te financieren.

1.7.7. Geconsolideerde schuldgraad

Op 30.06.2024 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldgraden na. Haar gereguleerde schuldgraad (als volgt berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving: Financiële en andere schulden / Totaal van de activa) bereikt 45,2% (het seizoensgebonden effect van de dividenduitkering inbegrepen, in vergelijking met 43,8% op 31.12.2023 en met 43,1% op 31.03.2024). Rekening houdend met de 61 miljoen EUR aan vaste activa bestemd voor verkoop in de balans, zou de schuldgraad op termijn met ongeveer 0,5% dalen. 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%.

1.7.8. Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld

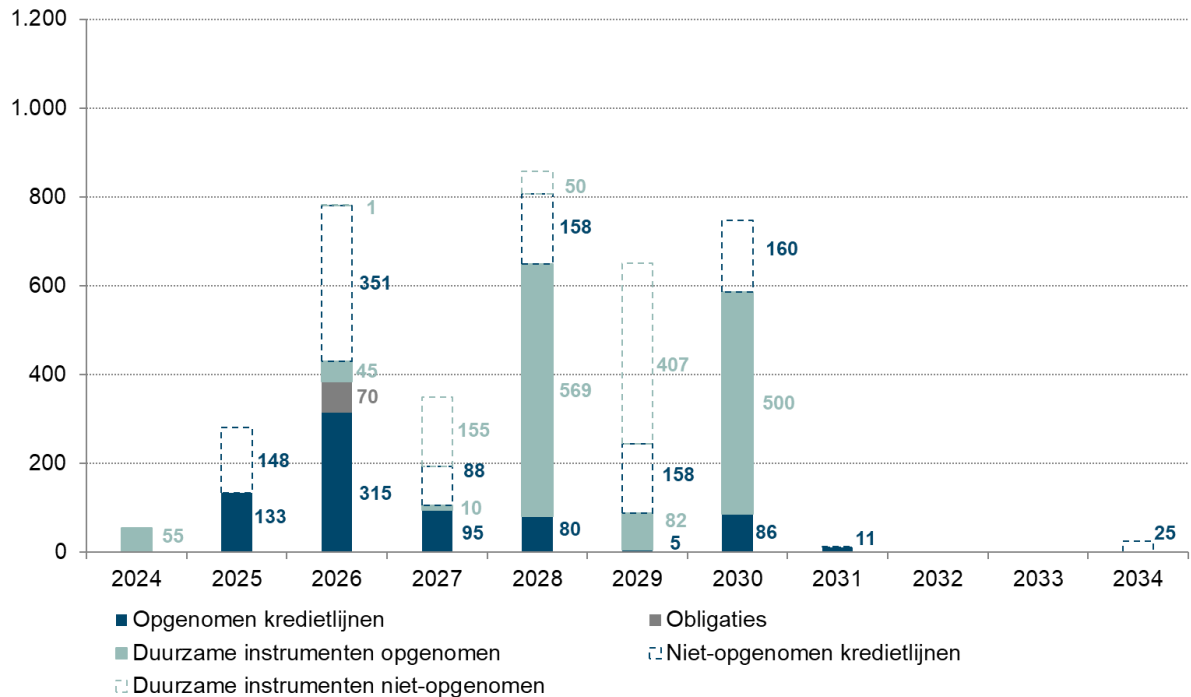
De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld bleef stabiel op 4 jaar tussen 31.12.2023 en 30.06.2024. Deze berekening sluit de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, die volledig afgedekt zijn door beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen, uit.

De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en termijnskredieten), waarvan het totaalbedrag in omloop op heden 3.755 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 de green & social bond 2016-2024 van 55 miljoen EUR met vervaldatum in december e.k. Aangezien deze financiering aan voordelige voorwaarden werd aangegaan, zal ze tot de vervaldatum bewaard blijven.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

Vervaldagkalender van de financiële langlopende verbintenissen (x 1.000.000 EUR)



1.7.9. Gemiddelde rentevoet* en renteafdekking

De gemiddelde rentevoet*, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,4% het 1e halfjaar van 2024, stabiel ten opzichte van het volledige boekjaar 2023 (1,4%) en in lijn met de prognoses¹. De verwachte gemiddelde rentevoet* voor 2024 is ongeveer 1,5%.

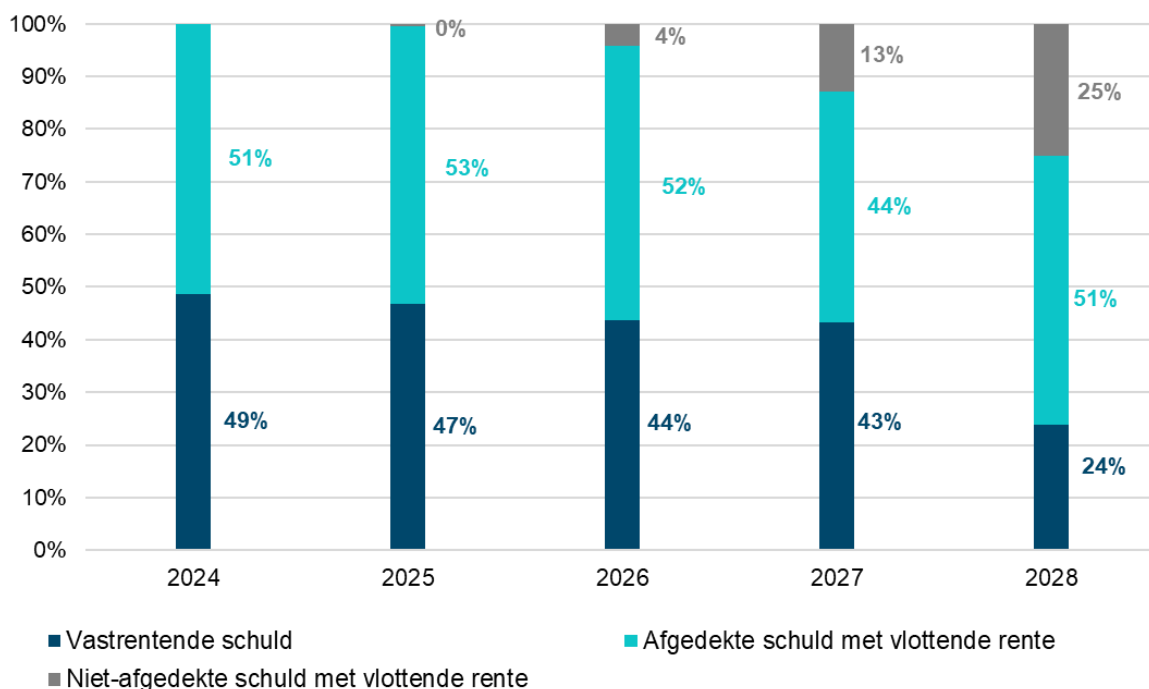
Cofinimmo dekt haar schuld gedeeltelijk af met vlottende rente door middel van interestswaps (IRS) en caps. De groep voert een beleid gericht op het veiligstellen van de rentetarieven over een periode van ten minste drie jaar voor een percentage van 50% tot 100% van de geraamde schuldenlast. Binnen deze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

Heden 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 hierna weergegeven.

¹ Dit wil zeggen, in overeenstemming met de kwartaalprognoses afgeleid van de jaarprognoses in het universeel registratiedocument 2023, gepubliceerd op 05.04.2024.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET



Op 30.06.2024, was het geanticipeerde marktrenterisico 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 75% (of meer) tegen eind 2028 op basis van de geraamde schuldhypothese (afdeckingsgraad van 100% eind 2024 en eind 2025, 96% eind 2026, 87% eind 2027 en 75% eind 2028). De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de renteaftdekkingen is vijf jaar op 30.06.2024. 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 te worden dat de voorzienen 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' op bladzijde 6 van het universeel registratiedocument 2023 gepubliceerd op 05.04.2024.

1.7.10. 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. Zijn rapport werd gepubliceerd op 29.04.2024 en toont aan dat de liquiditeit van de groep als adequaat werd gewaardeerd.

1.7.11. 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.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

Overzicht van transacties uitgevoerd tussen 01.01.2024 en 30.06.2024 in het kader van het Stock Option Plan:

Transactiedatum	SOP-plan	Aantal aandelen	Uitoefenprijs (EUR)
12.03.2024	2014	200	88,75
06.06.2024	2014	2.050	88,75
17.06.2024	2014	300	88,75

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 01.01.2024 en 30.06.2024 in het kader van de variabele remuneratie op lange termijn (LTI-plan):

Transactiedatum	LTI-plan	Aantal aandelen	Uitoefenprijs (EUR)
02.05.2024	LTI-plan – boekjaar 2023	1.663	51,92

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

1.8. Geconsolideerde portefeuille op 30.06.2024

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)	30.06.2024	31.12.2023
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	6.492,0	6.538,6
Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop	-350,1	-356,3
Totaal van de operationele gebouwen	6.142,0	6.182,3
Contractuele huren	356,2	354,8
Brutorendement op de operationele gebouwen	5,8%	5,7%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de waarderingsdatum	361,3	360,3
Brutorendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,9%	5,8%
Bezettingsgraad van de operationele gebouwen¹	98,6%	98,5%

Op 30.06.2024 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, Nederland en Spanje;
- evenals de activa bestemd voor verkoop.

Gebouwen	Oppervlakte (in m²)	Contractuele huren (x 1.000 EUR)	Bezettingsgraad	Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Kantoren	274.659	56.925	94,6%	60.187
Kantoren met overgedragen huurvorderingen	4.137	594	100,0%	594
Subtotaal kantoren	278.796	57.519	94,6%	60.781
Zorgvastgoed	1.833.349	264.288	99,4%	265.976
Vastgoed van distributienetten	304.668	34.419	99,8%	34.494
Subtotaal van vastgoedbeleggingen & gebouwen met overgedragen	2.416.814	356.226	98,6%	361.251
Projecten, renovaties & activa bestemd voor verkoop	78.001	-	-	-
Grondreserve	-	34	-	34
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE	2.494.815	356.260	98,6%	361.285

¹ Berekend op basis van de huurinkomsten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

Geconsolideerde portefeuille op 30.06.2024

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			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	4.641.390	75,2%	-1,2%	129.092	123.078	75,7%
België	1.643.550	26,6%	-1,3%	46.661	46.367	28,5%
Frankrijk	683.820	11,1%	-1,7%	21.078	20.553	12,6%
Nederland	497.780	8,1%	-2,1%	15.787	14.163	8,7%
Duitsland	890.320	14,4%	-0,9%	23.918	21.789	13,4%
Spanje	387.209	6,3%	-0,3%	21.647	20.206	12,4%
Finland	154.300	2,5%	-0,8%			
Ierland	99.715	1,6%	-0,1%			
Italië	215.980	3,5%	-0,6%			
Verenigd Koninkrijk	68.716	1,1%	0,2%			
Kantoren	1.068.974	17,3%	-3,1%	28.520	23.859	14,7%
Brussel CBD	733.071	11,9%	-2,7%	16.985	14.761	9,1%
Brussel buiten CBD	217.294	3,5%	-3,9%	8.034	6.229	3,8%
Overige regio's	118.609	1,9%	-3,8%	3.500	2.869	1,8%
Vastgoed van distributienetten²	463.267	7,5%	0,3%	16.986	15.708	9,7%
TOTALE PORTEFEUILLE	6.173.631	100,0%	-1,4%	174.598	162.645	100,0%

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

¹ Exclusief initieel effect van de variatie in de perimeter.

² 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%.

1.9. Vooruitzichten 2024

1.9.1. Investeringsprogramma

Rekening houdend met de voortgang van de lopende dossiers (en de risico's en onzekerheden vermeld in sectie 1.13 hierna), en dankzij het actieve beheer van de investeringsverbintenissen, bedraagt de bruto-investeringsraming voor 2024 250 miljoen EUR (tegenover 320 miljoen EUR voorheen). De desinvesteringsraming van 270 miljoen EUR blijft aangehouden. Bijgevolg, zou Cofinimmo in netto-desinvestering van 20 miljoen EUR zijn voor 2024, wat op zich een gunstig effect op de schuldgraad zou hebben.

De tabel op de volgende twee bladzijden geeft een detail van de lopende projectontwikkelingen. Naast de vier projecten die tijdens het 1e halfjaar in Frankrijk, Nederland, Spanje en Finland werden opgeleverd (goed voor een gecumuleerd bedrag van 60 miljoen EUR, verdeeld over de laatste drie jaar) die niet langer in onderstaande tabel zijn opgenomen (ten opzichte van het bedrag dat in het persbericht van 26.04.2024 werd gepubliceerd), houdt deze tabel rekening met de projectontwikkelingen van milieuvriendelijke zorgcampussen in Noordrijn-Westfalen (Duitsland) beschreven in sectie 1.4.4.

Project	Type (werken)	Aantal bedden	Oppervlakte (in m ²)	Voorziene datum	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 30.06.2024	Totaal nog uit te voeren 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	8	0	0
Nederland								
Vlijmen	Bouw van een woonzorgcentrum	30	2.100	T1 2025	9	6	2	1
Spanje								
Palma de Mallorca (Balearen)	Bouw van een woonzorgcentrum	157	7.000	T3 2026	16	12	1	3
Alicante (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	7.300	T4 2024	14	14	0	0
Oviedo (Asturië)	Bouw van een woonzorgcentrum	144	6.500	T2 2026	12	10	1	1
Castellón de la Plana (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	136	5.900	T3 2025	12	11	1	0
Córdoba (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	162	7.300	T4 2025	15	9	3	3
Murcia (Murcia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.700	T1 2025	14	14	0	0
Tomares (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	8.400	T3 2024	13	12	1	0
Ourense (Galicië)	Bouw van een woonzorgcentrum	116	5.200	T2 2026	23	12	7	4
Santa Cruz de Tenerife (Canarische Eilanden)	Bouw van een woonzorgcentrum	124	5.700	T3 2026				
Maracena (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	9.100	T3 2025	13	9	2	2
Dos Hermanas (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	135	7.700	T4 2025	12	6	4	2
Valladolid (Valladolid)	Bouw van een woonzorgcentrum	164	8.100	T3 2025	14	5	7	3
El Cañaveral (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	165	7.000	T4 2025	15	6	2	7

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

Project	Type (werken)	Aantal bedden	Oppervlakte (in m ²)	Voorziene datum	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 30.06.2024	Totaal nog uit te voeren investeringen in 2024	Totaal investeringen na 2024
		(na werken)			(x 1.000.000 EUR)			
Kantoren								
België								
Montoyer 10 (Brussel) ¹	Herontwikkeling		6.000	T3 2024	18	18	0	0
Stationsstraat 110 (Mechelen)	Renovatie		15.000	T1 2025	36	27	9	0
Subtotaal vastgoedbeleggingen					263	192	42	29
Zorgvastgoed								
Duitsland								
Noordrijn-Westfalen	Ontwikkeling van 2 milieuvriendelijke zorgcampussen	330	27.000	2024	81	11	69	0
Spanje								
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
Totaal vastgoedbeleggingen, financiële vaste activa, vorderingen financiële leasing en geassocieerde vennootschappen					365	219	117	29

¹ Project opgeleverd na 30.06.2024 (zie sectie 1.5.3).

1.9.2. Nettoresultaat van de kernactiviteiten* en dividend per aandeel

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hiervoor gedetailleerde hypothesen (zie sectie 1.9.1), bevestigt Cofinimmo de prognose gepubliceerd in de persberichten van 23.02.2024 en 26.04.2024 die, bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, voorzigtig in de realisatie van een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (equivalent van EPRA Earnings*) van 6,40 EUR per aandeel voor het boekjaar 2024. Hierbij wordt rekening gehouden met de prorata temporis effecten van de kapitaalverhogingen in 2023 en 2024 (ongeveer -0,60 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%. De noemer voor de berekening van het op het einde van het boekjaar verwachte resultaat per aandeel is 37.523.642 (tegenover 36.742.964 aanvankelijk voorzien).

Op basis van dezelfde gegevens en hypothesen, zou de schuldgraad op 31.12.2024 ongeveer 44% zijn, d.i. quasi stabiel ten opzichte van diegene op 31.12.2023. Deze graad houdt rekening met een mathematische hypothese van bijkomende variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen tijdens het tweede halfjaar van dezelfde orde als tijdens het 1e halfjaar.

Deze elementen (geleverd onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden, zie sectie 1.13) 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 2.2 omvat informatie over de in 2024 verwachte terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren.

1.10. Informatie met betrekking tot het aandeel en de obligaties

Aangezien 31.12.2023 en 30.06.2024 op een zondag vielen, zijn de beursgegevens in de kolommen '31.12.2023' en '30.06.2024' van onderstaande tabellen in feite gegevens op vrijdag 29.12.2023 en vrijdag 28.06.2024.

EPRA brengt het Cofinimmo-aandeel sinds het 2e kwartaal van 2024 onder in de sector healthcare, net zoals Bloomberg dit reeds doet sinds begin 2023.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

1.10.1. Beursprestatie

Het aandeel (COFB)

ISIN BE0003593044	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2022
Beurskoers (op de periode, in EUR)			
Hoogste	71,65	90,00	142,40
Laagste	56,30	54,15	77,90
Bij afsluiting	56,35	71,40	83,70
Gemiddelde	62,00	74,36	108,78
Dividendrendement¹	10,0%	8,3%	5,7%
Brutorendement² (op de periode)	-13,0%	-8,0%	-37,5%
Volume (op de periode in aantal effecten) op Euronext			
Gemiddeld dagvolume ³	84.790	65.404	54.466
Totaal volume	10.683.494	16.678.036	13.997.682
Aantal aandelen	38.096.217	36.765.475	32.877.729
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1.000 EUR)	2.146.722	2.625.055	2.751.866
Aandeel van het kapitaal in handen van aandeelhouders met een deelneming van minder dan 5%	93%	93%	95%

De obligaties

	Cofinimmo NV 70 miljoen EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368		Cofinimmo NV 55 miljoen EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Beurskoers (op de periode, in % van van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	93,72	93,25	98,85	98,17
Gemiddelde	93,27	90,42	98,24	96,78
Gemiddeld rendement tot de vervaldag	4,6%	4,3%	4,6%	4,0%
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 verstrekt door Bloomberg. Het kan als volgt worden benaderd: Beurskoers bij afsluiting plus coupon (aangepast om rekening te houden met de evolutie van de beurskoers tussen de datum van coupononthechting (ex-date) en de afsluitingsdatum), gedeeld door de beurskoers bij opening.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

	Cofinimmo NV 500 miljoen EUR – 2020-2030 ISIN BE6325493268		Cofinimmo NV 500 miljoen EUR – 2022-2028 ISIN BE0002838192	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Beurskoers (op de periode, in % van van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	80,44	81,39	90,16	90,67
Gemiddelde	80,40	74,16	90,16	84,09
Gemiddeld rendement tot de vervaldag	4,442%	4,008%	4,012%	3,502%
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

1.10.2. Dividend van het boekjaar 2024

De raad van bestuur voorziet om aan de gewone algemene vergadering van 14.05.2025 een dividend voor het boekjaar 2024 van 6,20 EUR (4,34 EUR netto) per aandeel voor te stellen (zie sectie 1.9.2. hiervoor).

1.10.3. 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	0,05%
Overige < 5%	93,26%
TOTAAL	100,00%

1.11. Environment, Social en Governance (ESG)

1.11.1. 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.

1.11.2. 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/m² in 2017 tot 142 kWh/m² 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;

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

- 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 verkreeg ook het woonzorgcentrum dat in Madrid (Amavir la Gavia) werd gebouwd een BREEAM In-Use certificaat van het niveau Excellent in december 2023. Het woonzorgcentrum dat in Leipzig (Duitsland) werd gebouwd, verkreeg eveneens een BREEAM In-Use Very Good in mei 2024. Tot nu toe verkregen 13 sites van Cofinimmo een BREEAM New Construction Good tot Excellent-certificaat, een HQE Excellent-certificaat of een ActiveScore Gold, en hebben 19 sites een BREEAM In-Use Good tot Excellent-certificaat. 32 gebouwen van de huidige portefeuille hebben een BREEAM- (of soortgelijk, zoals HQE of ActiveScore) certificaat;
- 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.
- Op 25.06.2024 werd Cofinimmo (samen met slechts één andere Belgische vastgoedspeler) opgenomen in de lijst 500 World's Most Sustainable Companies 2024 van Time. Dit nieuwe klassement - gerealiseerd door Statista voor rekening van het prestigieuze magazine Time - erkent de 500 toonaangevende bedrijven inzake duurzaamheid in meer dan 30 landen. Meer dan 20 belangrijke duurzaamheidsprestatie maatstaven (CDP-score, afstemming op GRI, CO₂-uitstoot, vermindering van de energie-intensiteit, diversiteit van het personeelsbestand, enz.) werden grondig geanalyseerd bij zo'n 5.000 bedrijven. Cofinimmo staat op de 314e plaats van 500 met een score van 59,57.

1.12. Corporate Governance

Op het vlak van corporate governance waakt Cofinimmo erover dat de strengste normen worden toegepast en toets ze voortdurend haar methodes af op de principes, praktijken en vereisten die op dit vlak van kracht zijn. Het corporate governancebeleid van Cofinimmo stemt overeen met de 2020 Belgische Code.

1.12.1. Gewone algemene vergadering van 08.05.2024

Op 08.05.2024 vond de gewone algemene vergadering plaats. De agenda zag er als volgt uit:

- Kennisname van het jaarverslag betreffende het statutaire en het geconsolideerd boekjaar afgesloten op 31.12.2023;
- Kennisname van het verslag van de commissaris betreffende de statutaire jaarrekening afgesloten op 31.12.2023 en van het verslag van de commissaris betreffende de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31.12.2023;
- Kennisname van de op 31.12.2023 afgesloten geconsolideerde jaarrekeningen;
- Goedkeuring van de statutaire jaarrekening afgesloten op 31.12.2023 en bestemming van het resultaat;
- Goedkeuring van het remuneratieverslag voor het boekjaar afgesloten op 31.12.2023;
- Kwijting aan de bestuurders;
- Kwijting aan de commissaris;
- Bezoldigingsbeleid;
- Hernieuwing van het mandaat van twee niet-uitvoerende bestuurders;
- Benoeming van drie niet-uitvoerende bestuurders;
- Delegatie 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 08.05.2024). De algemene vergadering heeft met onmiddellijke ingang het mandaat van de heer Olivier Chapelle, als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 van het WVV en van bepaling 3.5 van de Code 2020, en het mandaat van de heer Xavier de Walque als bestuurder hernieuwd tot bij de afloop van de gewone algemene vergadering die in 2028 zal plaatsvinden. De algemene vergadering heeft met

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

onmiddellijke ingang mevrouw Nathalie Charles en de heer Jan Suykens, en met ingang op 01.07.2024 mevrouw Mirjam van Velthuizen-Lormans benoemd tot onafhankelijke bestuurder, in de zin van artikel 7:87 van het WVV en van bepaling 3.5 van de Code 2020 tot bij de afloop van de gewone algemene vergadering die in 2028 zal plaatsvinden. Cofinimmo wenst eveneens de heer Maurice Gauchot en mevrouw Diana Monissen, beiden bestuurder sinds 2016, van harte te bedanken voor hun bijdrage en visie in het kader van de strategie van de groep tijdens hun mandaat dat afliep bij de algemene vergadering.

1.12.2. Buitengewone algemene vergadering van 05.06.2024

Op 05.04.2024 werd een buitengewone algemene vergadering opgeroepen voor 08.05.2024 (zie persbericht van 05.04.2024). Aangezien het vereiste quorum niet bereikt werd, werd een tweede algemene vergadering opgeroepen op 17.05.2024 om te vergaderen op 05.06.2024 en te beraadslagen over dezelfde agenda, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders (zie persbericht van 17.05.2024).

De agenda zag er als volgt uit:

- Hernieuwing van de machtiging inzake het toegestaan kapitaal;
- Vervanging van de huidige machtigingen door nieuwe machtigingen voor de verwerving, in pandgeving en vervreemding van aandelen van de vennootschap voor een nieuwe periode van vijf jaar;
- Toekenning van een nieuwe machtiging aan de raad van bestuur voor de uitkering van een deel van de winst van de vennootschap aan de werknemers van de vennootschap en haar dochtervennootschappen;
- Wijziging van artikel 12 van de statuten;
- Wijziging van artikel 13 van de statuten;
- Wijziging van artikel 17 van de statuten;
- Adoptie van een nieuwe tekst van de statuten;
- Delegatie van bevoegdheden.

Alle voorstellen op de agenda van de buitengewone algemene vergadering werden behandeld en goedgekeurd (zie persbericht van 05.06.2024).

1.12.3. Uitvoerend comité

Sinds 01.06.2024 werd het uitvoerend comité van Cofinimmo (dat thans zeven leden telt) versterkt met de benoeming van:

- Mevrouw Sophie Grulois als General Counsel;
- De heer Roel Dumont, als Chief Human Resources Officer.

Anderzijds werden de titels van mevrouw Yeliz Bicici en de heer Sébastien Berden aangepast. Beiden zijn thans Chief Operating Officer ('COO').

De buitengewone algemene vergadering van 05.06.2024 is overgegaan tot de aanpassing van artikel 13 van de statuten (inzake het uitvoerend comité) om de governance meer in overeenstemming te brengen met het monistische model. De raad van bestuur heeft bijgevolg de governance van het uitvoerend comité als volgt aangepast:

- Het uitvoerend comité bestaat uit 7 leden. Naast de voorzitter, Jean-Pierre Hanin (gedelegeerd bestuurder - CEO), bestaat het uit 6 andere leden die al dan niet bestuurder zijn. De CEO is verantwoordelijk voor het dagelijks bestuur van het bedrijf en heeft speciale bevoegdheden gekregen van de raad van bestuur. Het uitvoerend comité fungeert als een collectief orgaan om de gedelegeerd bestuurder bij te staan in de uitoefening van zijn mandaat, om het besluitvormingsproces te verrijken en om de effectieve implementatie van de organisatiestrategie te garanderen. Het uitvoerend comité vergadert in principe wekelijks en elk lid is individueel verantwoordelijk voor de operationele en functionele taken die hem worden toegewezen door de CEO, onder leiding van deze laatste.
- Rol van het uitvoerend comité:
 - o de CEO ondersteunen bij de uitvoering van zijn taken;

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

- het voorstellen van de strategie van de onderneming, met inbegrip van de ESG-strategie, aan de gedelegeerd bestuurder en het uitvoeren van de door de raad van bestuur goedgekeurde strategie, onder leiding van de gedelegeerd bestuurder;
- het ondersteunen van de CEO bij het investerings- en desinvesteringsbeleid;
- het ondersteunen van de CEO bij passend risicobeheerbeleid;
- verstrekken van diepgaande analyses en aanbevelingen aan de CEO en hem ondersteunen bij het dagelijkse operationele, financiële en administratieve beheer van de vennootschap.

1.12.4. Benoeming van Jean-Pierre Hanin (CEO) tot voorzitter van EPRA

De leden van EPRA (European Public Real Estate Association) hebben op 26.06.2024 tijdens de jaarlijkse algemene vergadering de benoeming van Jean-Pierre Hanin (CEO van Cofinimmo) tot voorzitter, tot aan de algemene vergadering van 2026, goedgekeurd.

1.13. 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 volatiliteit van de huidige markten, de wereldeconomie en/of de activiteit op de vastgoedmarkt).

1.14. Agenda van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Kwartaalinformatie: resultaten op 30.09.2024	25.10.2024 (vóór beurs)
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2024	21.02.2025 (vóór beurs)
Publicatie van het universeel registratiedocument 2024 met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag	11.04.2025 (vóór beurs)
Kwartaalinformatie: resultaten op 31.03.2025	25.04.2025 (vóór beurs)
Gewone algemene vergadering voor 2024	14.05.2025
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30.06.2025	01.08.2025 (vóór beurs)
Kwartaalinformatie: resultaten op 30.09.2025	31.10.2025 (vóór beurs)
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2025	20.02.2026 (vóór beurs)

2. Verkorte financiële overzichten

**2.1. Verkort globaal geconsolideerd resultaat – Schema Koninklijk besluit van 13.07.2014
(x 1.000 EUR)**

A. NETTORESULTAAT	30.06.2024	30.06.2023
I. Huurinkomsten	174.506	169.143
II. Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	280	1.111
III. Met verhuur verbonden kosten	-187	-111
Nettohuurresultaat	174.598	170.143
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	286	141
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	33.046	33.118
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-296	-365
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-37.979	-37.520
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0
Vastgoedresultaat	169.655	165.518
IX. Technische kosten	-2.399	-1.005
X. Commerciële kosten	-2.059	-2.788
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-2.552	-2.442
XII. Beheerkosten vastgoed	-16.156	-17.150
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0
Vastgoedkosten	-23.166	-23.384
Operationeel vastgoedresultaat	146.489	142.133
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-6.924	-7.350
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	0	0
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	139.565	134.783
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	7.319	-3.251
XVII. Resultaat verkoop van andere niet-financiële activa	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-91.160	-66.704
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-4.819	-2.529
Operationeel resultaat	50.906	62.300
XX. Financiële inkomsten	6.586	6.009
XXI. Netto-interestkosten	-18.874	-19.789
XXII. Andere financiële kosten	-588	-592
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	17.779	-12.642
Financieel resultaat	4.903	-27.014
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-5.157	-1.673
Resultaat vóór belastingen	50.652	33.612
XXV. Vennootschapsbelasting	-4.144	-5.943
XXVI. Exit taks	0	301
Belastingen	-4.144	-5.643
NETTORESULTAAT	46.508	27.970
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	4.403	850
Aandeelhouders van de moedervenootschap	42.106	27.120

(in EUR)	30.06.2024	30.06.2023
Nettoresultaat per aandeel – aandeel groep*	1,14	0,82
Verwaterd nettoresultaat per aandeel – aandeel groep*	1,14	0,79

B. STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	30.06.2024	30.06.2023
I. Nettoresultaat	46.508	27.970
II. Overige elementen van het globaal resultaat	546	712
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	546	712
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		
GLOBAAL RESULTAAT (I+II)	47.054	28.682
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	4.403	850
Aandeelhouders van de moederverenootschap	42.652	27.832

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

2.2. Verkorte geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1.000 EUR)

	30.06.2024	30.06.2023
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	174.318	169.032
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	280	1.111
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-3.938	-3.393
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-994	-1.009
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	-10	-224
Vastgoedresultaat	169.655	165.518
Technische kosten	-2.399	-1.005
Commerciële kosten	-2.059	-2.788
Kosten en taken van niet-verhuurde goederen	-2.552	-2.442
Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten*	162.645	159.283
Algemene kosten van de vennootschap	-23.080	-24.500
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	139.565	134.783
Financiële inkomsten	6.586	6.009
Netto-interestkosten	-18.874	-19.789
Andere financiële kosten	-588	-592
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-332	1.254
Belastingen	-4.144	-5.943
Nettoresultaat van de kernactiviteiten*	122.213	115.721
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	3.429	1.446
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	118.783	114.275
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	17.779	-12.642
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*	17.779	-12.642
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	0	-47
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	17.779	-12.595
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	7.319	-3.251
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-91.160	-66.704
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-4.825	-2.927
Ander resultaat op de portefeuille	-4.819	-2.228
Resultaat op de portefeuille*	-93.484	-75.110
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	973	-550
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-94.457	-74.560
Nettoresultaat	46.508	27.970
Minderheidsbelangen	4.403	850
Nettoresultaat – aandeel groep	42.106	27.120

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

AANTAL AANDELEN	30.06.2024	30.06.2023
Aantal uitgegeven aandelen	38.096.217	33.477.703
Aantal aandelen in omloop (eigen aandelen niet inbegrepen)	38.077.919	33.455.192
Totaal aantal aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	36.963.274	32.925.780

Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema

De huurgelden (brutohuurinkomsten) bedragen 178 miljoen EUR. Vergeleken met 173 miljoen EUR op 30.06.2023 is dit een stijging met 3,0%, voornamelijk door de indexeringen en variaties in de perimeter. Bij ongewijzigde samenstelling* zijn de brutohuurinkomsten gestegen met 2,1% tussen 30.06.2023 en 30.06.2024 (zie sectie 1.6.5). De huurinkomsten (na huurkortingen, huurvoordelen en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten – zie het detail van de berekening van de alternatieve prestatie maatstaven) bedragen 175 miljoen EUR, in vergelijking met 169 miljoen EUR op 30.06.2023. Dit is een stijging met 3,2% ten opzichte van 2023. Na het in rekening brengen van de waardeverminderingen op vorderingen (-0,2 miljoen EUR), bedragen de huurinkomsten, min de aan de verhuur verbonden kosten* 174 miljoen EUR in vergelijking met 169 miljoen EUR op 30.06.2023. Dit is een stijging met 3,1%, en in lijn met de in februari jl. aangekondigde prognoses¹.

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

Het vastgoedresultaat bereikt 170 miljoen EUR (tegenover 166 miljoen EUR op 30.06.2023). Dit is een stijging met 4 miljoen EUR die voornamelijk voortvloeit uit de stijging van de huurinkomsten min de aan 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 bedragen 7 miljoen EUR (tegenover 6 miljoen EUR op 30.06.2023); in lijn met de prognoses. De variatie in de algemene kosten in dezelfde periode (-1 miljoen EUR) komt voort uit de bezuinigingen die conform de prognoses werden gerealiseerd.

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) dat daardoor 140 miljoen EUR (tegenover 135 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 83,2% (conform de prognoses en hoger dan het in 2023 bereikte niveau van 81,9%). 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 licht gestegen tot 7 miljoen EUR en omvatten voornamelijk vergoedingen van financiële leasings en tussentijdse interesten op lopende projectontwikkelingen. De netto-interestkosten (19 miljoen EUR) daalden met 1 miljoen EUR door de vermindering van het gemiddelde volume van de schuld en zijn lager dan de prognoses. Dankzij de bestaande renteafdekkingen bedraagt de gemiddelde rentevoet* 1,4%, wat stabiel is ten opzichte van 30.06.2023.

De belastingen verminderden tot 4 miljoen EUR (tegenover 6 miljoen EUR op 30.06.2023) vooral 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

¹ Dit wil zeggen, in overeenstemming met de kwartaalprognoses afgeleid van de jaarprognoses in het universeel registratiedocument 2023, gepubliceerd op 05.04.2024.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

de kernactiviteiten – aandeel groep* van 119 miljoen EUR op 30.06.2024, dit is vooruit op de prognoses (in vergelijking met 114 miljoen EUR gerealiseerd op 30.06.2023, hetzij een stijging met 4%), voornamelijk dankzij de gerealiseerde investeringen, die groter waren dan het effect van de desinvesteringen, alsook het positieve effect van de indexering van de contracten. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep - per aandeel* bedraagt 3,21 EUR (vooruit op de prognoses, vergeleken met 3,47 EUR op 30.06.2023), en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2023 en 2024. Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode steeg aldus van 32.925.780 tot 36.963.274. Het effect van de desinvesteringen en de kapitaalverhogingen op deze maatstaf is respectievelijk -0,17 EUR en -0,38 EUR per aandeel, hetzij in totaal -0,56 EUR per aandeel voor het 1e halfjaar.

In het resultaat op financiële instrumenten* bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' +18 miljoen EUR op 30.06.2024, tegenover -13 miljoen EUR op 30.06.2023. 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 IFRS 9 niet toepast. De curve van de verwachte rentevoeten tussen 31.12.2023 en 30.06.2024 toont een stijging 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 30.06.2023 een daling 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 30.06.2024 (tegenover -3 miljoen EUR op 30.06.2023 – 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 30.06.2024 (-91 miljoen EUR tegenover -67 miljoen EUR op 30.06.2023). Zonder het initieel effect van de variatie in de perimeter, is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen -1,4% voor het 1e kwartaal van 2024 (zie sectie 1.8). Dit resulteert hoofdzakelijk uit:

- een variatie van -1,2% in het zorgvastgoed (hoofdzakelijk afkomstig van negatieve herwaarderingen in België, Frankrijk en Nederland, in lijn met de evolutie van de marktvoorwaarden);
- gecombineerd met een waardevermindering van -3,1% 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 30.06.2024 (tegenover -2 miljoen EUR op 30.06.2023), voornamelijk door variaties in de uitgestelde belastingen¹.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt 42 miljoen EUR (hetzij 1,14 EUR per aandeel) op 30.06.2024, tegenover 27 miljoen EUR (hetzij 0,82 EUR per aandeel) op 30.06.2023. Deze stijging is toe te schrijven aan het feit dat de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* en het (positieve) netto-effect van de variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten het (negatieve) netto-effect van de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen – non-cash elementen –tussen het 1e halfjaar van 2023 en het 1e halfjaar van 2024 ruimschoots compenseerden.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

2.3. Verkorte geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)

ACTIVA	Bijlagen	30.06.2024	31.12.2023
I. Vaste activa		6.454.336	6.512.921
A. Goodwill		0	0
B. Immateriële vaste activa		1.934	2.128
C. Vastgoedbeleggingen	4, 10	6.112.695	6.187.930
D. Andere materiële vaste activa		2.137	2.111
E. Financiële vaste activa	11	143.192	121.649
F. Vorderingen van financiële leasing		157.694	158.936
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	11	3.654	6.719
H. Uitgestelde belastingen		8.331	9.822
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		24.698	23.626
II. Vlottende activa		200.360	178.500
A. Activa bestemd voor verkoop	4	60.936	43.111
B. Financiële vlottende activa	11	3.479	642
C. Vorderingen van financiële leasing		4.499	4.419
D. Handelsvorderingen		46.229	44.810
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		38.262	46.170
F. Kas en kasequivalenten	11	21.878	19.958
G. Overlopende rekeningen		25.077	19.390
TOTAAL ACTIVA		6.654.696	6.691.421
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Bijlagen	30.06.2024	31.12.2023
Eigen vermogen		3.587.612	3.698.985
I. Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		3.512.736	3.623.262
A. Kapitaal		2.041.523	1.970.211
B. Uitgiftepremies		900.424	896.826
C. Reserves		528.684	811.723
D. Nettoresultaat van het boekjaar	13	42.106	-55.497
Minderheidsbelangen		74.876	75.723
Verplichtingen		3.067.084	2.992.436
I. Langlopende verplichtingen		2.049.756	1.891.516
A. Voorzieningen		26.769	26.426
B. Langlopende financiële schulden	11	1.953.845	1.791.325
a. Kredietinstellingen	11	790.727	630.977
b. Financiële leasing	11	0	0
c. Overige	11	1.163.117	1.160.348
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	11	15.108	20.021
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingverplichtingen		54.035	53.744
a. Exit taks		0	0
b. Overige		54.035	53.744
II. Kortlopende verplichtingen		1.017.328	1.100.919
A. Voorzieningen		0	0
B. Kortlopende financiële schulden	11	871.041	953.187
a. Kredietinstellingen	11	71.041	111.169
b. Financiële leasing	11	0	0
c. Overige	11	800.000	842.018
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	11	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		122.690	128.645
a. Exit taks		0	0
b. Overige		122.690	128.645
E. Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F. Overlopende rekeningen		23.597	19.088
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		6.654.696	6.691.421

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 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 6.174 miljoen EUR op 30.06.2024, 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 30.06.2024 bedroeg ze 6.492 miljoen EUR, in vergelijking met 6.539 miljoen EUR op 31.12.2023.

De op 25.07.2024 effectief geïnde verhouding van de verschuldigde huurgelden met betrekking tot het 1e halfjaar is vergelijkbaar met de op 25.07.2023 geïnde verhouding.

De rubriek 'Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures' heeft betrekking op de participatie van 51% Cofinimmo in de joint ventures BPG CONGRES NV en BPG HOTEL NV en op de participaties in de geassocieerde vennootschappen (Aldea Group NV voor 26,3% en de participatie in de vier vennootschappen die milieuvriendelijke zorgcampussen ontwikkelen in de Duitse deelstaat Noordrijn-Westfalen). De rubriek 'Minderheidsbelangen' is afkomstig van zeven dochtervennootschappen.

2.4. Berekening van de geconsolideerde schuldgraad

(x 1.000 EUR)		30.06.2024	31.12.2023
Langlopende financiële schulden		1.953.845	1.791.325
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	12.759	14.581
Kortlopende financiële schulden	+	871.041	953.187
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	122.690	128.645
Totale schuld	=	2.960.334	2.887.737
Totaal activa		6.654.696	6.691.421
Afdekkingsinstrumenten	-	112.050	97.340
Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	/	6.542.646	6.594.081
SCHULDGRAAD	=	45,2%	43,8%

In de schuldgraad, die 45,2% bedraagt, is het seizoensgebonden effect van de dividenduitkering op het einde van het 1e halfjaar, inbegrepen.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

2.5. Verkort geconsolideerd kasstroomoverzicht

	30.06.2024	30.06.2023
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	19.958	19.611

OPERATIONELE ACTIVITEITEN	30.06.2024	30.06.2023
Nettoresultaat van de periode	42.106	27.120
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten	12.781	14.413
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva	-7.319	3.251
Terugneming van niet-monetaire kosten en opbrengsten	83.239	77.136
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	12.194	-5.921
Kasstroom uit operationele activiteiten	143.000	115.998

INVESTERINGSACTIVITEITEN	30.06.2024	30.06.2023
Investerings in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	-125	-312
Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-9.420	-12.448
Investerings in vastgoedbeleggingen	-59.837	-73.975
Investerings in geconsolideerde dochtervennootschappen	-4.546	-78.216
Investerings in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-15.699	-104
Verkoop van vastgoedbeleggingen	24.797	105.647
Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	12.613	14.981
Verkoop van overige activa	150	0
Verkoop van geconsolideerde dochtervennootschappen	0	0
Betaling van de exit taks	0	-1.322
Vorderingen van financiële leasing	2.224	2.136
Andere stromen verbonden aan investeringsactiviteiten	0	-1.071
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-49.842	-44.684

FINANCIERINGSACTIVITEITEN	30.06.2024	30.06.2023
Kapitaalverhoging	0	0
Aankopen/Verkopen van eigen aandelen	198	426
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders	-153.415	-160.014
Transacties met de OTA-houders	0	-7.887
Transacties met de minderheidsaandeelhouders	-5.250	-1.045
Verhoging van financiële schulden	80.062	112.437
Vermindering van de financiële schulden	-52	-368
Ontvangen financiële opbrengsten	6.564	5.853
Betaalde financiële kosten	-19.345	-20.267
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten	0	69
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-91.238	-70.797

KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN DE PERIODE	21.878	20.128
--	---------------	---------------

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

2.6. Verkorte geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen

(x 1.000 EUR)	Op 01.01.2024	Nettoresultaatverwerking 2023	Dividenden /Coupons	Uitgifte van aandelen	Aankopen/Verkopen van eigen aandelen	Overdracht tussen onbeschikbare en beschikbare reserves bij verkoop van een actief	Transacties met de minderheidsaandeelhouders	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 30.06.2024
Kapitaal	1.970.211			71.313						2.041.523
Uitgiftepremies	896.826			3.598						900.424
Reserves	811.723	-55.497	-228.325		198			585		528.684
<i>Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed</i>	218.790	-181.553				10.601		-9		47.828
<i>Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>										
<i>Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>										
<i>Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	176.226	-79.622								96.604
Beschikbare reserve	410.692	205.184	-228.325			-10.601		105		377.054
Niet-beschikbare reserve	7.357	495						-66		7.786
Reserve voor eigen aandelen	-1.058				198					-860
Reserve voor verschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten	-284							556		271
Nettoresultaat van het boekjaar	-55.497	55.497							42.106	42.106
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	3.623.262		-228.325	74.910	198			585	42.106	3.512.736
Minderheidsbelangen	75.723		-1.238				-4.012		4.403	74.876
Totaal eigen vermogen	3.698.985		-229.563	74.910	198		-4.012	585	46.508	3.587.612

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

(x 1.000 EUR)	Op 01.01.2023	Nettoresultaatverwerking 2022	Dividenden /Coupons	Uitgifte van aandelen	Aankopen/Verkopen van eigen aandelen	Overdracht tussen onbeschikbare en beschikbare reserves bij verkoop van een actief	Transacties met de minderheidsaandeelhouders	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 30.06.2023
Kapitaal	1.761.872			32.152						1.794.023
Uitgiftepremies	936.321			11.904						948.226
Reserves	456.282	482.938	-204.070		426			1.307		736.882
<i>Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed</i>	92.555	76.010				9.265		8		177.838
<i>Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen</i>										
<i>Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>										
<i>Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS</i>	-10.667	218.227								207.560
<i>Beschikbare reserve</i>	369.917	187.837	-204.070			-9.265		754		345.172
<i>Niet-beschikbare reserve</i>	6.667	864						-160		7.372
<i>Reserve voor eigen aandelen</i>	-1.483				426					-1.058
<i>Reserve voor verschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten</i>	-706							704		-2
Nettoresultaat van het boekjaar	482.938	-482.938							27.120	27.120
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	3.637.413		-204.070	44.056	426			1.307	27.120	3.506.251
Minderheidsbelangen	29.578		-1.590				-7.252		850	21.585
Totaal eigen vermogen	3.666.991		-205.661	44.056	426		-7.252	1.307	27.969	3.527.836

2.7. Geselecteerde bijlagen bij de verkorte tussentijdse financiële overzichten

Bijlage 1. Algemene informatie

Cofinimmo NV (de 'vennootschap') is een openbare GVV (gereguleerde vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht, met administratieve zetel te 1150 Brussel (Tervurenlaan 270).

De verkorte tussentijdse financiële overzichten van de vennootschap, afgesloten op 30.06.2024, omvatten de vennootschap en haar dochtervennootschappen ('de groep'). De consolidatiekring evolueerde sinds 31.12.2023 (zie bijlage 14).

De verkorte tussentijdse financiële overzichten werden afgesloten door de raad van bestuur van 25.07.2024. De commissaris KPMG Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Jean-François Kupper, heeft de beperkte audit afgesloten en heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie in dit halfjaarlijks financieel verslag geen enkel voorbehoud van zijn kant oproept en overeenstemt met de financiële overzichten die de raad van bestuur heeft afgesloten.

Bijlage 2. Belangrijke boekhoudkundige methodes

De geconsolideerde financiële halfjaaroverzichten zijn opgesteld overeenkomstig het boekhoudkundige referentiestelsel van de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aangenomen in het Belgisch Koninklijk besluit van 13.07.2014 inzake gereguleerde vastgoedvennootschappen, en overeenkomstig de IAS 34-norm, Tussentijdse financiële verslaggeving.

De informatie in de verkorte tussentijdse financiële overzichten is niet zo uitgebreid als deze in de financiële jaaroverzichten. De verkorte tussentijdse financiële overzichten dienen bijgevolg samen met de financiële jaaroverzichten te worden gelezen.

De boekhoudkundige methodes en principes die worden gebruikt voor het opstellen van de tussentijdse financiële overzichten zijn identiek aan die welke in de jaarlijkse financiële overzichten voor het boekjaar 2023 werden gebruikt.

Een aantal nieuwe standaarden en wijzigingen aan standaarden zullen voor de groep van kracht zijn voor boekjaren die aanvangen na 01.01.2024. De Groep heeft bij het opstellen van deze geconsolideerde financiële overzichten geen van de nieuwe of gewijzigde standaarden vervroegd toegepast.

De Groep is ook niet van plan om deze nieuwe of gewijzigde standaarden vervroegd toe te passen en de impact van de eerste toepassing zal naar verwachting niet materieel zijn.

- IFRS 18 Presentatie en toelichting in de jaarrekening, gepubliceerd op 9 april 2024, vervangt IAS 1 Presentatie van de jaarrekening. De nieuwe standaard zal de kwaliteit van de financiële verslaggeving verbeteren door:
 - de verplichting om vooraf gedefinieerde subtotalen in de resultatenrekening te presenteren;
 - de verplichting tot het presenteren en toelichten van door het management gedefinieerde prestatie maatstaven; en
 - verdere verduidelijking van de (dis-)aggregatie criteria van informatie.De standaard is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2027, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze standaard is nog niet door de EU goedgekeurd.
- IFRS 19 Dochterondernemingen zonder publieke verantwoordingsplicht: Toelichtingen, gepubliceerd op 9 mei 2024, zal in aanmerking komende dochterondernemingen in staat stellen IFRS-standaarden toe te passen met verminderde toelichtingsvereisten. Een dochteronderneming

kan de nieuwe standaard toepassen in haar geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening, op voorwaarde dat op de rapporteringsdatum:

- het heeft geen publieke verantwoordingsplicht heeft; en
- de moederonderneming een geconsolideerde jaarrekening opmaakt volgens de IFRS-standaarden.

De standaard is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2027, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze standaard is nog niet door de EU goedgekeurd.

- **Aanpassingen aan de classificatie en waardering van financiële instrumenten – Aanpassingen in IFRS 9 en IFRS 7, gepubliceerd op 30 mei 2024, zullen de diversiteit in de praktijk aanpakken door de vereisten begrijpelijker en consistentere te maken. De wijzigingen omvatten:**
 - Verduidelijkingen over de classificatie van financiële activa met betrekking tot milieu-, sociale en deugdelijk bestuur en soortgelijke kenmerken (“ESG”) – ESG-gerelateerde kenmerken in leningen kunnen van invloed zijn op de vraag of de leningen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs of tegen reële waarde. Om eventuele diversiteit in de praktijk op te lossen, wordt in de aanpassingen verduidelijkt hoe de contractuele kasstromen op dergelijke leningen moeten worden beoordeeld.
 - Verduidelijkingen over de datum waarop een financieel actief of een financiële verplichting wordt erkent. De IASB heeft ook besloten een optie op te nemen die een onderneming instaat stelt een financiële verplichting niet langer in de balans te erkennen voor de afwikkelingsdatum, indien aan bepaalde criteria is voldaan.

De IASB heeft ook bijkomende toelichtingsvereisten opgenomen, dit om beleggers meer transparantie te bieden met betrekking tot beleggingen in eigenvermogensinstrumenten die tegen reële waarde via de niet-gerealiseerde resultaten zijn aangemerkt en worden verwerkt en financiële instrumenten met voorwaardelijke kenmerken, bijvoorbeeld kenmerken die verband houden met ESG-gerelateerde doelstellingen.

De aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2026, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn nog niet door de EU goedgekeurd.

Bepaalde financiële gegevens in dit halfjaarlijks financieel verslag werden afgerond. Bijgevolg kunnen cijfers die in dit verslag in het totaal staan licht afwijken van de exacte voorgaande cijfers.

In het kader van de opstelling van de geconsolideerde rekeningen moet de vennootschap een aantal aanzienlijke oordelen formuleren in de toepassing van de boekhoudkundige grondslagen (zoals bijvoorbeeld de vaststelling van de classificatie van de huurcontracten) en overgaan tot een aantal schattingen (onder meer de schatting van de voorzieningen). Om deze hypothesen te formuleren, baseert de directie zich op haar ervaring, de bijstand van derden (onafhankelijke waarderingdeskundigen) en op andere relevant geachte bronnen. De werkelijke resultaten kunnen verschillen van deze schattingen die indien nodig regelmatig herzien en bijgevolg aangepast worden.

Bijlage 3. Operationeel en financieel risicobeheer

De geïdentificeerde en beschreven risico's in het jaarlijks financieel verslag 2023 blijven in essentie diegene waarmee de groep op 30.06.2024 wordt geconfronteerd. Deze risico's werden tijdens het halfjaar met dezelfde middelen en volgens dezelfde criteria uitgevoerd als in de loop van het vorige boekjaar.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

Bijlage 4. Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Globale portefeuille

RESULTATENREKENING	Zorgvastgoed	Distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	TOTAAL
OP 30.06	2024	2024	2024	2024	2024
Nettohuurresultaat	129.092	16.986	28.520		174.598
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	123.078	15.708	23.859		162.645
Beheerkosten vastgoed				-16.156	-16.156
Algemene kosten van de vennootschap				-6.924	-6.924
Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	5.814	490	1.016		7.319
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-57.964	959	-34.155		-91.160
Ander portefeuilleresultaat	-6.533	1.326	389		-4.819
Operationeel resultaat	64.561	18.482	-8.891	-23.247	50.906
Financieel resultaat				4.903	4.903
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures				-5.157	-5.157
Belastingen				-4.144	-4.144
Nettoresultaat					46.508
Nettoresultaat – aandeel van de groep					42.106

RESULTATENREKENING	Zorgvastgoed	Distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	TOTAAL
OP 30.06	2023	2023	2023	2023	2023
Nettohuurresultaat	117.751	16.954	35.439		170.143
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	113.672	15.961	29.650		159.283
Beheerkosten vastgoed				-17.150	-17.150
Algemene kosten van de vennootschap				-7.350	-7.350
Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	44	-678	-2.617		-3.251
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-33.076	703	-34.330		-66.704
Ander resultaat op de portefeuille	-2.811	856	-574		-2.529
Operationeel resultaat	77.829	16.841	-7.870	-24.500	62.300
Financieel resultaat				-27.014	-27.014
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures				-1.673	-1.673
Belastingen				-5.643	-5.643
Nettoresultaat					27.970
Nettoresultaat – aandeel van de groep					27.120

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

BALANS	Zorgvastgoed	Distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	TOTAAL
OP 30.06	2024	2024	2024	2024	2024
Activa					
Goodwill					
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	4.631.260	463.267	1.018.168		6.112.695
<i>Projectontwikkelingen</i>	143.332	6.496	129.780		279.609
<i>Activa voor eigen gebruik</i>					
Activa bestemd voor verkoop	10.130		50.806		60.936
Andere activa				481.065	481.065
TOTAAL ACTIVA					6.654.696
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen				3.587.612	3.587.612
<i>Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>				3.512.736	3.512.736
<i>Minderheidsbelangen</i>				74.876	74.876
Verplichtingen				3.067.084	3.067.084
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					6.654.696

BALANS	Zorgvastgoed	Distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	TOTAAL
OP 31.12	2023	2023	2023	2023	2023
Activa					
Goodwill					
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	4.657.786	463.052	1.067.092		6.187.930
<i>Projectontwikkelingen</i>	174.177	6.496	121.502		302.176
<i>Activa voor eigen gebruik</i>					
Activa bestemd voor verkoop	8.190		34.921		43.111
Andere activa				460.381	460.381
TOTAAL ACTIVA					6.691.421
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen				3.698.985	3.698.985
<i>Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>				3.623.262	3.623.262
<i>Minderheidsbelangen</i>				75.723	75.723
Verplichtingen				2.992.436	2.992.436
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					6.691.421

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

Bijlage 4. Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Zorgvastgoed

RESULTATENREKENING	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Overige ¹	TOTAAL
OP 30.06	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Nettohuurresultaat	46.661	21.078	15.787	23.918	21.647	129.092
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	46.367	20.553	14.163	21.789	20.206	123.078
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	5.714			100		5.814
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-22.163	-11.712	-10.936	-8.789	-4.363	-57.964
Ander portefeuilleresultaat	-939	-178	-2.682	-2.358	-376	-6.533
Operationeel resultaat	29.145	8.662	545	10.741	15.468	64.561
Financieel resultaat						
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						
Belastingen						
Nettoresultaat						
Nettoresultaat – aandeel van de groep						

RESULTATENREKENING	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Overige ¹	TOTAAL
OP 30.06	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Nettohuurresultaat	46.294	15.472	14.813	21.581	19.591	117.751
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	45.975	15.037	13.468	20.911	18.280	113.672
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-6			50		44
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.919	-4.469	4.594	-23.878	595	-33.076
Ander resultaat op de portefeuille	-2.536	57	-5.315	1.975	3.008	-2.811
Operationeel resultaat	33.514	10.625	12.748	-942	21.884	77.829
Financieel resultaat						
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						
Belastingen						
Nettoresultaat						
Nettoresultaat – aandeel van de groep						

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

BALANS	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Overige ¹	TOTAAL
OP 30.06	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Activa						
Goodwill						
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	1.643.550	673.690	497.780	890.320	925.920	4.631.260
<i>Projectontwikkelingen</i>	14.629	0	5.055	8.370	115.279	143.332
<i>Activa voor eigen gebruik</i>						
Activa bestemd voor verkoop		10.130				10.130
Andere activa						
TOTAAL ACTIVA						
Eigen vermogen en verplichtingen						
Eigen vermogen						
<i>Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>						
<i>Minderheidsbelangen</i>						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

BALANS	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Overige ¹	TOTAAL
OP 31.12	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Activa						
Goodwill						
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	1.677.036	681.440	503.940	894.490	900.880	4.657.786
<i>Projectontwikkelingen</i>	13.801	12.700	25.865	10.610	111.201	174.177
<i>Activa voor eigen gebruik</i>						
Activa bestemd voor verkoop		8.190				8.190
Andere activa						
TOTAAL ACTIVA						
Eigen vermogen en verplichtingen						
Eigen vermogen						
<i>Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>						
<i>Minderheidsbelangen</i>						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

¹ Het betreft Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

Bijlage 4. Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Kantoren

RESULTATENREKENING	Brussel CBD	Brussel buiten CBD	Overige regio's	TOTAAL
OP 30.06	2024	2024	2024	2024
Nettohuurresultaat	16.985	8.034	3.500	28.520
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	14.761	6.229	2.869	23.859
Beheerkosten vastgoed				
Algemene kosten van de vennootschap				
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa		1.016		1.016
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-20.509	-8.824	-4.822	-34.155
Ander portefeuilleresultaat	116	291	-19	389
Operationeel resultaat	-5.631	-1.289	-1.971	-8.891
Financieel resultaat				
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures				
Belastingen				
Nettoresultaat				
Nettoresultaat – aandeel van de groep				

RESULTATENREKENING	Brussel CBD	Brussel buiten CBD	Overige regio's	TOTAAL
OP 30.06	2023	2023	2023	2023
Nettohuurresultaat	18.671	12.352	4.416	35.439
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	16.265	9.619	3.767	29.650
Beheerkosten vastgoed				
Algemene kosten van de vennootschap				
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-3.493	876		-2.617
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-19.299	-5.777	-9.254	-34.330
Ander resultaat op de portefeuille	-310	-200	-64	-574
Operationeel resultaat	-6.836	4.517	-5.551	-7.870
Financieel resultaat				
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures				
Belastingen				
Nettoresultaat				
Nettoresultaat – aandeel van de groep				

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

BALANS	Brussel CBD	Brussel buiten CBD	Overige regio's	TOTAAL
OP 30.06	2024	2024	2024	2024
Activa				
Goodwill				
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	733.071	193.945	91.152	1.018.168
<i>Projectontwikkelingen</i>	73.444	547	55.789	129.780
<i>Activa voor eigen gebruik</i>				
Activa bestemd voor verkoop		23.349	27.457	50.806
Andere activa				
TOTAAL ACTIVA				
Eigen vermogen en verplichtingen				
Eigen vermogen				
<i>Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>				
<i>Minderheidsbelangen</i>				
Verplichtingen				
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN				

BALANS	Brussel CBD	Brussel buiten CBD	Overige regio's	TOTAAL
OP 31.12	2023	2023	2023	2023
Activa				
Goodwill				
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	749.837	199.036	118.219	1.067.092
<i>Projectontwikkelingen</i>	69.721	544	51.237	121.502
<i>Activa voor eigen gebruik</i>				
Activa bestemd voor verkoop		34.921		34.921
Andere activa				
TOTAAL ACTIVA				
Eigen vermogen en verplichtingen				
Eigen vermogen				
<i>Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>				
<i>Minderheidsbelangen</i>				
Verplichtingen				
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN				

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

Bijlage 5. Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten

(x 1.000 EUR)	30.06.2024	30.06.2023
Huurinkomsten		
Potentiële brutohuurinkomst ¹	185.439	179.053
Huurleegstand ²	-7.511	-6.340
Huurgelden	177.928	172.713
Huurkortingen	-3.084	-3.218
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-338	-677
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontract ³	0	324
Huurinkomsten (Schema Koninklijk besluit van 13.07.2014)	174.506	169.143
Met verhuur verbonden kosten	-187	-111
Te betalen huur op verhuurde ruimten	-11	-3
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-187	-111
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	11	3
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten *(analytisch schema)	174.318	169.032
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	280	1.111
Huurinkomsten min de met verhuur verbonden kosten, terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren inbegrepen	174.598	170.143

De classificatie- en verwerkingsmethode van de huurinkomsten en -lasten wordt op gedetailleerde wijze beschreven in het universeel registratiedocument 2023 op bladzijde 270.

Bijlage 6. Financiële inkomsten

(x 1.000 EUR)	30.06.2024	30.06.2023
Ontvangen interesten en dividenden ⁴	1.868	1.416
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijke	4.696	4.437
Overige	22	156
TOTAAL	6.586	6.009

¹ De potentiële brutohuurinkomst stemt overeen met de som van de werkelijk ontvangen huurgelden en de geschatte huurgelden voor de leegstaand.

² De leegstand wordt berekend op de leegstaande ruimtes op basis van de door onafhankelijke waarderingsdeskundigen geschatte huurwaarde.

³ De vergoedingen voor verbroken huurcontracten worden in één keer in de resultatenrekening opgenomen.

⁴ Het bedrag van de ontvangen dividenden is nul op 30.06.2024 en lager dan 0,1 miljoen EUR op 30.06.2023.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

Bijlage 7. Netto-interestkosten

(x 1.000 EUR)	30.06.2024	30.06.2023
Nominale interesten op leningen	36.638	31.028
Bilaterale leningen - vlottende rente	11.194	9.325
Handelspapier - vlottende rente	18.981	15.653
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	661	266
Obligaties - vaste rente	5.801	5.785
Converteerbare obligaties	0	0
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	1.824	1.727
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	-22.340	-15.480
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-22.340	-15.480
Andere interestkosten¹	2.753	2.514
TOTAAL	18.874	19.789

Bijlage 8. Andere financiële kosten

(x 1.000 EUR)	30.06.2024	30.06.2023
Bankkosten en andere commissies	471	478
Overige	117	115
TOTAAL	588	592

Bijlage 9. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen

(x 1.000 EUR)	30.06.2024	30.06.2023
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	17.750	-12.450
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	17.750	-12.450
Converteerbare obligaties	0	0
Overige	29	-192
TOTAAL	17.779	-12.642

¹ Het betreft voornamelijk de erelonen op niet-gebruikte kredieten.

Bijlage 10. Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 EUR)	Vastgoed beschikbaar voor verhuur	Project-ontwikkelingen	Activa voor eigen gebruik	Totaal
Categorieën van activa¹	Niveau 3	Niveau 3	Niveau 3	
Op 01.01.2023	5.744.719	330.128	7.694	6.082.541
Investeringen	50.629	121.951	6	172.585
Verwervingen	320.782	11.209	0	331.991
Overdrachten van/naar gebouwen beschikbaar voor verhuur en activa bestemd voor verkoop	-15.200	0	0	-15.200
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen en gebouwen beschikbaar voor verhuur	144.474	-144.474	0	0
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-197.336	-23	-7.699	-205.059
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	1.365	0	0	1.365
Variaties in de reële waarde	-165.019	-16.615	0	-181.635
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten	1.341	0	0	1.341
Op 31.12.2023	5.885.754	302.176	0	6.187.930
Investeringen	21.488	32.022	0	53.510
Verwervingen	0	8.255	0	8.255
Overdrachten van/naar gebouwen beschikbaar voor verhuur en activa bestemd voor verkoop	-30.897	0	0	-30.897
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen en gebouwen beschikbaar voor verhuur	54.451	-54.451	0	0
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-18.520	0	0	-18.520
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	280	0	0	280
Variaties in de reële waarde	-81.260	-8.394	0	-89.653
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten	1.790	0	0	1.790
Op 30.06.2024	5.833.086	279.609	0	6.112.695

Op 30.06.2024 bedraagt de reële waarde van de portefeuille zoals gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingdeskundigen 6.173.631 KEUR. Deze omvat de vastgoedbeleggingen voor 6.112.695 KEUR en de activa bestemd voor verkoop voor 60.936 KEUR.

Een analyse van de portefeuille wordt gegeven in het bijgevoegde tussentijdse beheersverslag, in secties 1.3 (evolutie van de geconsolideerde portefeuille), 1.4 (belangrijkste gebeurtenissen tijdens het 1e halfjaar van 2024) en 1.8 (geconsolideerde portefeuille op 30.06.2024).

¹ De basis van de evaluaties die leidt tot de reële waarden kan gekwalificeerd worden volgens IFRS 13 in:

- Niveau 1: genoteerde prijzen observeerbaar op de activamarkten;
- Niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1;
- Niveau 3: niet-observeerbare gegevens.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

Bijlage 11. Financiële instrumenten

30.06.2024						
(x 1.000 EUR)	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het netto-resultaat	Verplicht gewaardeerd tegen de reële waarde d.m.v. het netto-resultaat	Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet-ervallen interesten	Niveau van de reële waarde
Financiële vaste activa¹		108.570	161.349	294.215	0	
Afdekkingsinstrumenten		108.570		108.570	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		108.570		108.570	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			161.349	185.645	0	
<i>Langlopende vorderingen van financiële leasing</i>			157.694	181.990	0	Niveau 2
<i>Handelsvorderingen en andere vaste activa</i>			3.654	3.654	0	Niveau 2
Financiële vlottende activa		3.479	75.344	79.517	0	
Afdekkingsinstrumenten		3.479		3.479	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		3.479		3.479	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			49.172	49.865	0	
<i>Kortlopende vorderingen van financiële leasing</i>			4.499	5.192	0	Niveau 2
<i>Handelsvorderingen</i>			46.229	46.229	0	Niveau 2
<i>Overige</i>			2.738	2.738	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten			21.878	21.878	0	Niveau 2
TOTAAL		112.050	236.693	373.732	0	

¹ Onder financiële vaste activa t.w.v. 108.570 KEUR (96.698 KEUR in 2023) in bovenstaande tabel wordt verstaan vóór voorschotten (15.513 KEUR; 15.513 KEUR in 2023) en vorderingen van geassocieerde vennootschappen (19.108 KEUR; 9.438 KEUR in 2023). n de balans bedragen de financiële vaste activa dus 143.192 KEUR (121.649 KEUR in 2023).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

De vervaldagkalender van de financiële verbintenissen op lange termijn op 30.06.2024 wordt voorgesteld in sectie 1.7.8 van dit document.

30.06.2024						
(x 1.000 EUR)	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het netto-resultaat	Verplicht gewaardeerd tegen de reële waarde d.m.v. het netto-resultaat	Financiële activa of verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet-vervallen interesten	Niveau van de reële waarde
Langlopende financiële verplichtingen	0	2.349	1.954.500	1.796.048	8.142	
Langlopende financiële schulden	0		1.941.741	1.780.941	8.142	
<i>Obligaties</i>			1.063.793	921.180	6.132	Niveau 2
<i>Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)</i>	0			0	0	Niveau 2
<i>Huurverplichting</i>			1.448	1.448	0	Niveau 2
<i>Kredietinstellingen</i>			789.252	773.631	1.475	Niveau 2
<i>Handelspapier lange termijn</i>			76.000	73.433	535	Niveau 2
<i>Ontvangen huurwaarborgen</i>			11.249	11.249	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen		2.349	12.759	15.108	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		2.349		2.349	0	Niveau 2
<i>Overige</i>			12.759	12.759	0	Niveau 3
Kortlopende financiële verplichtingen	0	0	917.851	917.353	0	
Kortlopende financiële schulden	0	0	871.041	870.543	0	
<i>Handelspapier</i>			745.000	745.000	0	Niveau 2
<i>Obligaties</i>			55.000	54.502	0	Niveau 2
<i>Kredietinstellingen</i>			71.032	71.032	0	Niveau 2
<i>Overige</i>			9	9	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0	0	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		0		0	0	Niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden			46.810	46.810	0	Niveau 2
TOTAAL	0	2.349	2.872.352	2.713.402	8.142	

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

31.12.2023						
(x 1.000 EUR)	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Verplicht gewaardeerd tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet-ervallen interesten	Niveau van de reële waarde
Financiële vaste activa		96.698	165.655	293.155	0	
Afdekkingsinstrumenten		96.698		96.698	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		96.698		96.698	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			165.655	196.457	0	
<i>Langlopende vorderingen van financiële leasing</i>			158.936	189.738	0	Niveau 2
<i>Handelsvorderingen en andere vaste activa</i>			6.719	6.719	0	Niveau 2
Financiële vlottende activa		642	72.472	73.971	0	
Afdekkingsinstrumenten		642		642	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		642		642	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			52.515	53.371	0	
<i>Kortlopende vorderingen van financiële leasing</i>			4.419	5.276	0	Niveau 2
<i>Handelsvorderingen</i>			44.810	44.810	0	Niveau 2
<i>Overige</i>			3.286	3.286	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten			19.958	19.958	0	Niveau 2
TOTAAL	0	97.340	238.128	367.126	0	

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

31.12.2023						
(x 1.000 EUR)	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Verplicht gewaardeerd tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet-ervallen interesten	Niveau van de reële waarde
Langlopende financiële verplichtingen	0	5.440	1.794.675	1.642.218	7.256	
Langlopende financiële schulden	0		1.780.095	1.622.197	7.256	
<i>Obligaties</i>			1.063.210	927.439	5.331	Niveau 2
<i>Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)</i>	0			0	0	Niveau 2
<i>Huurverplichting</i>			1.076	1.076	0	Niveau 2
<i>Kredietinstellingen</i>			629.913	609.596	1.064	Niveau 2
<i>Handelspapier lange termijn</i>			76.000	74.191	862	Niveau 2
<i>Ontvangen huurwaarborgen</i>			9.895	9.895	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen		5.440	14.581	20.021	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		5.440		5.440	0	Niveau 2
<i>Overige</i>			14.581	14.581	0	Niveau 3
Kortlopende financiële verplichtingen	0	0	1.008.941	1.008.225	0	
Kortlopende financiële schulden	0	0	953.187	952.471	0	
<i>Handelspapier</i>			787.000	787.000	0	Niveau 2
<i>Obligaties</i>			55.000	54.284	0	Niveau 2
<i>Kredietinstellingen</i>			111.169	111.169	0	Niveau 2
<i>Overige</i>			18	18	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen		0			0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		0		0	0	Niveau 2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden			55.754	55.754	0	Niveau 2
TOTAAL		5.440	2.803.616	2.650.443	7.256	

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

Bijlage 12. Aantal aandelen

(in aantal)	Totaal aandelen	
Aantal aandelen (A)	2024	2023
Op 01.01	36.765.475	32.877.729
Kapitaalverhogingen van 2023		3.887.746
Kapitaalverhoging van 03.06.2024 (keuzedividend)	1.330.742	
Op 30.06/31.12	38.096.217	36.765.475

Aantal eigen aandelen aangehouden door de groep (B)	2024	2023
Op 01.01	22.511	31.575
Eigen verkochte (-) / aangekochte (+) aandelen - netto	-4.213	-9.064
Op 30.06/31.12	18.298	22.511

Aantal aandelen in omloop (A-B)	2024	2023
Op 01.01	36.742.964	32.846.154
Kapitaalverhogingen van 2023		3.887.746
Kapitaalverhoging van 03.06.2024 (keuzedividend)	1.330.742	
Eigen verkochte (-) / aangekochte (+) aandelen - netto	4.213	9.064
Op 30.06/31.12	38.077.919	36.742.964

Voor meer details omtrent de kapitaalverhogingen: zie sectie 1.7.1.2 van dit document

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

Bijlage 13. Nettoresultaat per aandeel – aandeel groep

(x 1.000 EUR)	30.06.2024	30.06.2023
Nettoresultaat van de kernactiviteiten van de periode	122.213	115.721
Minderheidsbelangen	3.429	1.446
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	118.783	114.275
Resultaat op financiële instrumenten van de periode	17.779	-12.642
Minderheidsbelangen	0	-47
Resultaat op de financiële instrumenten – aandeel groep*	17.779	-12.595
Resultaat op de portefeuille van de periode	-93.484	-75.110
Minderheidsbelangen	973	-550
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-94.457	-74.560
Nettoresultaat van de periode	46.508	27.970
Minderheidsbelangen	4.403	850
Nettoresultaat – aandeel groep	42.106	27.120

Resultaat per aandeel (in EUR)	30.06.2024	30.06.2023
Nettoresultaat – aandeel groep	42.105.605	27.119.705
Aantal aandelen opgenomen bij de berekening van het resultaat per aandeel	36.963.274	32.925.780
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel – aandeel groep*	3,21	3,47
Resultaat op de financiële instrumenten per aandeel – aandeel groep*	0,48	-0,38
Resultaat op de portefeuille per aandeel – aandeel groep*	-2,56	-2,26
Nettoresultaat per aandeel – aandeel groep	1,14	0,82

Verwaterd resultaat per aandeel (in EUR)	30.06.2024	30.06.2023
Verwaterd nettoresultaat – aandeel groep	42.105.605	26.607.082
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode en de aandelenopties	36.972.024	33.478.747
Verwaterd nettoresultaat per aandeel – aandeel groep	1,14¹	0,79²

¹ Overeenkomstig IAS 33 werden de 8.750 eigen aandelen van het stock option plan meegenomen in de berekening van het verwaterd nettoactief op 30.06.2024 aangezien ze een verwaterende impact hebben.

² Overeenkomstig IAS 33 werden de in 2011 uitgegeven OTA, en de 11.300 eigen aandelen van het stock option plan meegenomen in de berekening van het verwaterd nettoactief per aandeel op 30.06.2023 aangezien ze een verwaterende impact hebben.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

Bijlage 14. Consolidatiecriteria en -kring

Tijdens het 1e halfjaar van 2024, verdwenen de hierna opgelijste Spaanse vennootschappen uit de consolidatiekring ten gevolge van fusie door opslorping door COFIHEALTHCARE SPAIN 1 SL

Naam en adres van de maatschappelijke zetel	Rechtstreekse en onrechtstreekse belangen en stemrechten (in %)
Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	
COFIHEALTHCARE SPAIN 2 SL NIF B- 88542667 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid (Spanje)	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 3 SL NIF B- 88542600 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid (Spanje)	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 4 SL NIF B- 42722819 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid (Spanje)	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 5 SL NIF B- 42722801 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid (Spanje)	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 6 SL NIF B- 42722827 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid (Spanje)	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 10 SL NIF B- 88542717 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid (Spanje)	100
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES NIF B- 88347885 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid (Spanje)	100
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES 2 NIF B- 88415385 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid (Spanje)	100

Bovendien heeft de groep haar deelneming in de vennootschappen DZI 2. Vorrat GmbH en DZI 3. Vorrat GmbH die voorheen verwerkt was volgende de vermogensmutatiemethode verkocht.

Consolidatiecriteria

De consolidatiecriteria gepubliceerd in het universeel registratiedocument - jaarverslag 2023 werden niet gewijzigd en worden dus nog steeds door de Cofinimmo groep gehanteerd.

Bijlage 15. Transacties met verbonden partijen

Tijdens het 1e halfjaar van 2024 waren er geen transacties tussen verbonden partijen in de zin van IAS 34 en van artikel 8 van het Koninklijk besluit van 13.07.2014 die afwijken van diegene beschreven in Bijlage 44 van de geconsolideerde rekeningen op 31.12.2023 (bladzijde 313 van het universeel registratiedocument 2023).

Bijlage 16. Lopende projectontwikkelingen

De lopende projectontwikkelingen worden voorgesteld in sectie 1.9.1 van dit document.

Bijlage 17. Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen na balansdatum worden voorgesteld in sectie 1.5 van dit document.

3. Conformiteitsverklaring

De raad van bestuur van Cofinimmo NV neemt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit halfjaarlijks financieel verslag 2024, onder voorbehoud van de informatie door derden verstrekt, de verslagen van de commissaris en de onafhankelijke waarderingsdeskundigen inbegrepen. De heer Jacques van Rijckevorsel, voorzitter van de raad van bestuur, mevrouwen Inès Archer-Topper, Françoise Roels, Anneleen Desmyter, Mirjam van Velthuizen-Lormans en Nathalie Charles en de heren Jean-Pierre Hanin, Jean Kotarakos, Olivier Chapelle, Xavier de Walque, Benoit Graulich, Jean Hilgers, Michael Zahn en Jan Suykens, bestuurders, verklaren dat voor zover hen bekend:

1. dit halfjaarlijks financieel verslag 2024 een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en, desgevallend, de belangrijkste transacties tussen verbonden partijen die zich tijdens het halfjaar hebben voorgedaan en van hun impact op de financiële overzichten;
2. er in het halfjaarlijks financieel verslag 2024 geen weglatingen zijn die de draagwijdte van enige verklaring erin op significante wijze zouden wijzigen;
3. de financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige normen en het onderwerp waren van een beperkt nazicht door de commissaris-revisor, een getrouw beeld weergeven van de portefeuille, de financiële toestand en de resultaten van Cofinimmo en van de in de consolidatie opgenomen dochtervennootschappen. Het tussentijdse beheersverslag bevat bovendien een prognose voor het resultaat van volgend jaar, evenals een toelichting bij de risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd (zie bladzijden 4 tot 9 van het universeel registratiedocument – jaarlijks financieel verslag 2023).

4. Informatie over de prognostische verklaringen

Dit halfjaarlijks financieel verslag bevat prognostische informatie die gebaseerd is op plannen, ramingen en extrapolaties en op de redelijke verwachtingen omtrent gebeurtenissen en externe factoren. Gezien de aard ervan houdt deze prognostische informatie risico's en onzekerheden in die tot gevolg kunnen hebben dat de resultaten, de financiële situatie, de prestaties en de actuele verwezenlijkingen ervan afwijken. Rekening houdend met deze factoren van onzekerheid, kunnen de verklaringen met betrekking tot de toekomst niet gegarandeerd worden.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

5. Bijlagen

5.1. Bijlage 1: Verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen

Verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundige



CBRE



Brussel, 23 juli 2024

Ten aanzien van de Raad van Bestuur van Cofinimmo n.v./s.a.

Betreft: Waardering op 30 juni 2024

Achtergrond

Cofinimmo heeft de volgende onafhankelijke waarderingsdeskundigen aangesteld voor de waardering van zijn geconsolideerde vastgoedportefeuille op **30 juni 2024** in het kader van de opstelling van zijn jaarrekening op deze datum.

Bedrijven Cushman & Wakefield (C&W), PricewaterhouseCoopers (PwC), Jones Lang Lasalle (JLL), CBRE, Colliers en Catella waarden elk afzonderlijk een deel van de geconsolideerde vastgoedportefeuille.

De kantorenportefolio in België wordt deels door C&W, deels door PwC en deels door JLL gewaardeerd.

De zorgportefolio in België wordt deels door C&W België en deels door PwC België gewaardeerd.
De zorgportefolio in Frankrijk wordt deels door C&W en deels door Catella Frankrijk gewaardeerd.
De zorgportefolio in Nederland wordt deels door PwC en deels door CBRE Nederland gewaardeerd.
De zorgportefolio in Duitsland wordt deels door PwC en deels door C&W Duitsland gewaardeerd.
De zorgportefolio in Spanje wordt deels door C&W en deels door JLL Spanje gewaardeerd.
De zorgportefolio in Finland wordt door CBRE Finland gewaardeerd.
De zorgportefolio in Ierland wordt door C&W Ierland gewaardeerd.
De zorgportefolio in Italië wordt door Colliers Italië gewaardeerd.
De zorgportefolio in het Verenigd Koninkrijk wordt door JLL Verenigd Koninkrijk gewaardeerd.

De Pubstone portfolio's in België en Nederland worden gewaardeerd door C&W.

De portfolio van de andere distributienetwerken in België wordt deels door JLL en deels door PwC gewaardeerd.

C&W, PwC, JLL, CBRE, Colliers en Catella bevestigden dat ze de aangepaste kennis en expertise hebben van de vastgoedmarkten waarin Cofinimmo actief is, en over de nodige professionele kwalificatie en erkenning beschikken om de waardering uit te voeren. Ze hebben individueel bevestigd dat zij bij deze opdracht volledig onafhankelijk hebben gehandeld.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

Zoals dat gebruikelijk is, werd hun opdracht uitgevoerd op basis van de informatie die Cofinimmo verstrekt heeft over de huurtoestand, de door de verhuurder te betalen kosten en belastingen, de uit te voeren werken, alsook elke andere factor die de waarde van de gebouwen zou kunnen beïnvloeden. Deze informatie is verondersteld correct en volledig te zijn.

De waarderingsverslagen omvatten geenszins een structurele en technische expertise van de gebouwen, noch een diepgaande analyse van hun energieprestaties of van de eventuele aanwezigheid van schadelijke stoffen. Cofinimmo is daarvan goed op de hoogte gezien het zijn gebouwen op professionele wijze beheert en vóór de aankoop van elk gebouw overgaat tot een technische en juridische due diligence.

Desalniettemin, word duurzaamheid een steeds belangrijkere factor in de vastgoedmarkt. De Europese landen hebben zich ertoe verbonden om tegen 2050 koolstofneutraal te zijn, en er bestaat al wetgeving om de CO₂-uitstoot van gebouwen te verminderen. Onafhankelijke waarderingsdeskundigen zien de verwachtingen van de markt en de wetgeving ten aanzien van ESG-factoren toenemen, met een verhoogde focus op duurzaamheid, gezondheid & welzijn en Netto Koolstofneutraal.

Waarschijnlijk dat de komende jaren nog meer wet- en regelgeving zal worden ingevoerd. Daarnaast, hechten huurders en investeerders steeds meer belang aan de duurzaamheidsaspecten van hun gebouwen. Veranderende marktverwachtingen, beleids- en wettelijke hervormingen, en gevolgen voor de reputatie van ESG-factoren een steeds grotere uitdaging voor beleggers.

De onafhankelijke waarderingsdeskundigen die hebben bijgedragen aan dit rapport bevestigden dat ze voldeden aan de laatste aanbevelingen van RICS en met deze aspecten rekening hielden in hun conclusies.

Er moet echter worden opgemerkt dat de markt aan het evolueren is als gevolg van de aandacht van zowel huurders als investeerders voor de duurzaamheidskenmerken van een onroerend goed. Onafhankelijke waarderingsdeskundigen verwachten dat het bewustzijn inzake duurzaamheidskwesties in alle sectoren van de vastgoedmarkt zal toenemen.

Opinie

De waarderungen werden uitgevoerd overeenkomstig de nationale en internationale marktpraktijken en normen, inclusief de International Valuation Standards, uitgevaardigd door de International Valuation Standard Council die zijn opgenomen in de laatste versie van de RICS Global Valuation Standards (the "Red Book" of the Royal Institution of Chartered Surveyors).

De reële waarde wordt door IFRS 13 gedefinieerd als de prijs die zou worden betaald om een verplichting over te dragen of een actief te verkopen in een regelmatige transactie tussen marktdeelnemers op de waarderingsdatum.

De investeringswaarde (in de context van deze taxatie) wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijze verkregen kan worden in normale verkoopsomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, verhoogd met transactiekosten ten laste van de belegger. De investeringswaarde houdt geen rekening met de toekomstige investeringsuitgaven voor de verbetering van het vastgoed, noch met de toekomstige voordelen die aan die uitgaven verbonden zijn.

Waarderingsmethodologieën

De waarderingsmethodologieën van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen zijn voornamelijk gebaseerd op de volgende benaderingen :

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

1. Inkomstenbenadering:

a) CAPITALISATIEMETHODE

De kapitalisatiemethode beschouwt de huidige inkomsten op basis van contractuele huren die worden gekapitaliseerd tot het einde van het huidige contract, en de markthuur die eeuwigheid wordt gekapitaliseerd en naar een netto actuele waarde wordt gebracht.

De verwachte toekomstige inkomst (kasstromen) houdt rekening met:

- Niet-terugggevorderde kosten of belastingen in een markt waar terugvordering van de huurder gebruikelijk is;
- Renovatiewerkzaamheden of uitgestelde herstellingen die op de waarderingsdatum nodig zijn om de huur te kunnen blijven ontvangen en/of de geschatte markthuur te bereiken (dit kunnen ESG-verbeteringen zijn);
- Andere ongebruikelijke kosten of opbrengsten.

Het is belangrijk te begrijpen dat in deze "kapitalisatie"-methode toekomstige huurgroei en inflatie impliciet in het rendement zitten en dat er geen toekomstige exit wordt gemodelleerd. Daarom wordt dit beschouwd als een "statische" of "impliciete groei"-methode.

De gebruikte rendementen zijn gebaseerd op het oordeel van de onafhankelijke waarderingsdeskundige op basis van vergelijkspunten en waargenomen marktomstandigheden. Het rendement dient de intrinsieke risico's van de sector te weerspiegelen (toekomstige leegstand, kredietrisico, onderhoudsverplichtingen, enz.), alsook de specifieke factoren die relevant zijn aan het individuele eigendom. De structuur van de berekening kan de vorm aannemen van een "termijn en reversie" (waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de contractuele inkomsten tijdens de huurperiode en theoretische inkomsten in eeuwigheid na de huurperiode) of een "hardcore" markthuur die in eeuwigheid wordt gekapitaliseerd waarop aanpassingen worden uitgevoerd om rekening te houden met contractuele huren die zich boven of onder het marktniveau bevinden.

b) ACTUALISATIE VAN DE FINANCIËLE STROMEN METHODE (DCF)

De actualisatie van de financiële stromen methode is vergelijkbaar en houdt rekening met vergelijkbare verwachte kosten en opbrengsten. In dit geval worden huurgroei en inflatie expliciet gemodelleerd over een periode die gelijk kan zijn aan de resterende huurperiode of gelijk aan een vaste periode (over het algemeen tussen 10 en 18 jaar, maar dit kan variëren) waarbij aan het einde van deze periode een eindwaarde wordt berekend. Een disconteringsvoet wordt toegepast op de verwachte netto kasstroom en eindwaarde om zo te komen tot een actuele waarde.

De actuele waarde bestaat uit de som van:

- De verdisconteerde netto kasstroom over de gemodelleerde periode;
- De verdisconteerde eindwaarde aan het einde van de gemodelleerde periode. Deze waarde kan rekening houden met een veronderstelling van verlenging van het huurcontract door de huurder of een veronderstelling van leegstand die gebruikt wordt om de resterende waarde te berekenen of een combinatie van beide.

2. De vergelijkingsmethode:

Als er rechtstreeks vergelijkbaar bewijs is van verkoopprijzen van zeer identieke of soortgelijke vastgoed, houden onafhankelijke waarderingsdeskundigen hier in de eerste plaats rekening mee. Bij commercieel vastgoed is dit echter ongebruikelijk omdat elk vastgoed doorgaans unieke kenmerken heeft in termen van

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

ligging, huursituatie enz. Onafhankelijke waarderingsdeskundigen zullen echter altijd rekening houden met de marktgegevens en de eenheidsprijzen vergelijken met op de markt verkochte en te koop vastgoed. Bij residentieel vastgoed wordt voor bewoning vaak de voorkeur gegeven aan directe vergelijking omdat de transacties talrijker zijn en er meer bewijs beschikbaar is.

3. The residuele methode

De residuele methode wordt gebruikt om de waarde te bepalen van braakliggende grond die klaar is voor ontwikkeling of van grond en gebouw(en) met het potentieel voor herontwikkeling of renovatie. Dit impliceert dat het beoogde gebruik van het project bekend of te voorzien is op een kwalitatieve (planning) en kwantitatieve manier (aantal vierkante meters dat kan worden ontwikkeld, toekomstige huurprijzen, enz.)

De residuele methode omvat de schatting van de 'bruto ontwikkelingswaarde' van het terrein of de gebouwen in ontwikkelde of herontwikkelde vorm, via de vergelijkings- of investeringsmethode.

De waarde wordt verkregen door alle verwachte kosten af te trekken van de 'bruto ontwikkelingswaarde'. In deze kosten worden de sloop van bestaande gebouwen, ontwerpkosten, infrastructuurwerken, bouwkosten, honoraria van professionals, agentschapskosten en de interesten voor de financiering van de ontwikkeling inbegrepen. Een zogenaamde 'ontwikkelaarsmarge' wordt ook afgetrokken van de bruto ontwikkelingswaarde om het waargenomen risico van de operatie weer te geven.

De resulterende waarde wordt op zijn minst gecontroleerd aan de hand van andere marktindicatoren, als deze bestaan. Als bijvoorbeeld, een eigendom is gewaardeerd met behulp van een methode binnen de inkomstenbenadering, zal het vaak nodig zijn om de resulterende eindwaarde per vierkante meter te vergelijken met prijzen die op de markt zijn waargenomen voor soortgelijk vastgoed op de waarderingdatum. De waarde van ontwikkelingsgronden of gebouwen die bestemd zijn om te worden herontwikkeld of ingrijpend te worden gerenoveerd, zal ook worden vergeleken met verkopen van soortgelijke activa op basis van een prijs per te ontwikkelen vierkante meter.

Transactiekosten

In theorie is de verkoop van een gebouw onderworpen aan mutatierechten die door de staat geheven worden en door de koper wordt betaald en dat vrijwel alle transactiekosten vertegenwoordigt. Voor de gebouwen die in België gelegen zijn, hangt dat bedrag voornamelijk af van de wijze van overdracht, van de hoedanigheid van de koper en van de ligging. De eerste twee voorwaarden, en dus het te betalen bedrag is slechts gekend wanneer de verkoop afgesloten is. Op basis van BEAMA study (BEAMA – Belgische Associatie van Asset Managers) van 8 februari 2006, herzien op 30 juni 2016, zijn de gemiddelde transactiekosten van gebouwen van meer dan EUR 2.500.000 geschat op 2,5%. Dit percentage van 2,5% zal regelmatig herzien en aangepast worden voor zover dat op de institutionele transactie markt een variatie van ten minste +/- 0,5% wordt waargenomen in de gemiddelde transactiekosten.

Voor de gebouwen met een waarde van meer dan EUR 2,5 miljoen komt de investeringswaarde dus overeen met de reële waarde plus de geschatte transactiekosten van 2,5%, terwijl voor de gebouwen met een waarde van minder dan EUR 2,5 miljoen de transactiekosten 12% of 12,5% bedragen, afhankelijk van de regio waarin het vastgoed gelegen is.

In andere landen worden de transactiekosten opgeteld bij de reële waarde om de investeringswaarde te verkrijgen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

Activa met huurvorderingen

Cofinimmo is eigenaar van een gebouw waarvan de huurinkomsten in het verleden aan een derde partij werden verkocht. De onafhankelijke waarderingsdeskundigen hebben dit pand in volle eigendom (vóór de verkoop van de huurvorderingen) gewaardeerd. Op vraag van Cofinimmo werd in onderstaande overzicht het bedrag van de resterende huurvorderingen in mindering gebracht van de waarde in volle eigendom (residuele waarde), op basis van berekeningen van Cofinimmo. Gedurende de komende kwartalen, zal de residuele waarde dermate evolueren dat op de vervaldag van de huurvorderingen, de residuele waarde met de waarde in volle eigendom zal overeenstemmen. De onafhankelijke waarderingsdeskundigen hebben deze berekeningen van Cofinimmo niet aan een grondige analyse onderworpen.

Reële waarde en investeringswaarde

Rekening houdend met de bovenstaande opinies en verwijzend naar het verslag van elke onafhankelijke waarderingsdeskundige, is de reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Cofinimmo op 30 juni 2024, die overeenstemt met de "Fair value", volgens de IAS/IFRS normen, de geaggregeerde som van alle individuele vastgoedwaarden en is geschat op 6.173.631.000 EUR.

Rekening houdend met de bovenstaande opinies en verwijzend naar het verslag van elke onafhankelijke waarderingsdeskundige, is de investeringswaarde (zoals hierboven gedefinieerd) van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Cofinimmo op 30 juni 2024, de geaggregeerde som van alle individuele vastgoedwaarden en is geschat op 6.492.042.000 EUR.

Op basis hiervan bedraagt het rendement van de ontvangen of contractuele huur, met inbegrip van het gebouw dat het voorwerp is van een overdracht van schuldvorderingen, en met uitzondering van projecten, activa bestemd voor verkoop en terreinen en gebouwen in renovatie, 5,8% van de investeringswaarde.

In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd worden, zou het rendement 5,9% van de investeringswaarde bedragen. Het beleggingsvastgoed heeft een bezettingsgraad van 98,6%.

De contractuele huur en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimte (met uitzondering van projectontwikkelingen, activa bestemd voor verkoop en activa met schuldvorderingen) bedraagt 4,5% meer dan de geschatte huurwaarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille. Dit verschil wordt voornamelijk verklaard door de indexatie van bestaande huurcontracten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

De geconsolideerde vastgoedportefeuille per segment kan als volgt onderverdeeld worden:

	Reële waarde	Investeringswaarde in €	% van de reële waarde in €
Zorgvastgoed	4.641.390.000	4.881.144.000	75%
Kantoren	1.068.974.000	1.095.699.000	17%
Distributienetwerken	463.267.000	515.199.000	8%
Totaal	6.173.631.000*	6.492.042.000*	100%

De geconsolideerde vastgoedportefeuille per onafhankelijke waarderingdeskundige kan als volgt onderverdeeld worden:

Expert	Reële waarde in €	Investeringswaarde in €
C&W België	2.011.074.600	2.101.702.000
C&W Frankrijk	501.120.000	534.047.000
C&W Nederland	235.200.000	260.050.000
C&W Duitsland	387.330.000	413.178.000
C&W Spanje	269.852.500	278.106.000
C&W Ierland	99.715.000	109.891.000
Totaal C&W	3.504.292.000	3.696.974.000
Catella Frankrijk	182.700.000	194.146.000
Totaal Catella	182.700.000	194.146.000
CBRE Nederland	262.580.000	291.083.000
CBRE Duitsland	502.990.000	542.305.000
CBRE Finland	154.300.000	160.300.000
Totaal CBRE	919.870.000	993.688.000
Colliers Italië	215.980.000	220.299.600
Totaal Colliers	215.980.000	220.299.600
JLL België	237.167.000	243.096.000
JLL Spanje	117.356.000	119.750.000
JLL Verenigd Koninkrijk	68.716.000	73.350.000
Totaal JLL	423.239.000	436.196.000
PwC België	927.550.000	950.738.500
Totaal PwC	927.550.000	950.738.500
Totaal	6.173.631.000*	6.492.042.000*

* Afgerond op 1.000 EUR

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

Opinie van C&W

Voor wat betreft het Belgische deel van de portefeuille en de Pubstone portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W België de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 2.011.074.600 EUR en van de investeringswaarden van 2.101.702.000 EUR.

Emeric Inghels*, MRICS
C&W Partner, Valuation & Advisory
*Calibri Srl

Voor wat betreft het Franse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Frankrijk de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 501.120.000 EUR en van de investeringswaarden van 534.047.000 EUR.

Jérôme Salomon, MRICS
C&W Partner

Voor wat betreft het Nederlandse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Nederland de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 235.200.000 EUR en van de investeringswaarden van 260.050.000 EUR.

Fabian Pouwelse, MSc RT
C&W Associate – Valuation & Advisory

Voor wat betreft het Duitse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Duitsland de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 387.330.000 EUR en van de investeringswaarden van 413.178.000 EUR.

Peter Fleischmann, MRICS
C&W Partner, Valuation & Advisory Germany

Voor wat betreft het Spaanse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Spanje de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 269.852.500 EUR en van de investeringswaarden van 278.106.000EUR.

James Bird, MRICS
C&W Partner, Head of Valuation & Advisory Spain

Voor wat betreft het Ierse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Ierland de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 99.715.000 EUR en van de investeringswaarden van 109.891.000 EUR.

Patricia Stauntou,
Regional Director, Cushman & Wakefield Ireland

Opinie van Catella

Voor wat betreft het Franse deel van de portefeuille gewaardeerd door Catella, bevestigt Catella Frankrijk de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 182.700.000 EUR en van de investeringswaarden van 194.146.000 EUR.

Hervé-Arthur Ratto,
Senior real estate valuer, Catella Valuation France

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

Opinie van CBRE

Voor wat betreft het Nederlandse deel van de portefeuille gewaardeerd door CBRE, bevestigt CBRE Nederland de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 262.580.000 EUR en van de investeringswaarden van 291.083.000 EUR.

Annette Postma, MRICS
Director, CBRE Valuation & Advisory Services BV

Voor wat betreft het Duitse deel van de portefeuille gewaardeerd door CBRE, bevestigt CBRE Duitsland de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 502.990.000 EUR en van de investeringswaarden van 542.305.000 EUR.

Tim Schulte, MRICS – CIS HypeZert F
Senior Director, Team Leader OPRE - Valuation Advisory Services – CBRE GmbH

CBRE Finland bevestigt de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 154.300.000 EUR en van de investeringswaarden van 160.300.000 EUR.

Vesa Kiviluoto
Director, CBRE Valuation & Advisory Finland OY

Opinie van Colliers

Colliers Italië bevestigt de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 215.980.000 EUR en van de investeringswaarden van 220.299.600 EUR.

Maurizio De Angeli,
COO, Colliers Valuation Italy S.r.l

Opinie van JLL

Voor wat betreft het Belgische deel van de portefeuille gewaardeerd door JLL, bevestigt JLL België de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 237.167.000 EUR en van de investeringswaarden van 243.096.000 EUR.

Roderick Scrivener, FRICS
JLL Senior Director Valuation & Risk Advisory Belux

Voor wat betreft het Spaanse deel van de portefeuille gewaardeerd door JLL, bevestigt JLL Spanje de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 117.356.000 EUR en van de investeringswaarden van 119.750.000 EUR.

Lourdes Pérez Carrasco, MRICS
JLL Lead of Healthcare, Valuation Advisory, Spain

JLL Verenigd Koninkrijk bevestigt de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 68.716.000 EUR en van de investeringswaarden van 73.350.000 EUR.

Alan Bennett, MRICS
Voor rekening van Jones Lang LaSalle Limited, Directeur

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET

Opinie van PwC

Voor wat betreft het Belgische deel van de portefeuille gewaardeerd door PwC, bevestigt PwC België de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 927.550.000 EUR en van de investeringswaarden van 950.738.500 EUR.

PwC Enterprise Advisory SRL / BV

Vertegenwoordigd door Jean-Paul Ducarme*, FRICS, Director

() JP Ducarme Consulting SRL, vertegenwoordigd door zijn permanente vertegenwoordiger, Jean-Paul Ducarme*

5.2. Bijlage 2: Verslag van de Commissaris



Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Cofinimmo NV omtrent de beoordeling van de tussentijdse verkorte geconsolideerde financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2024

Inleiding

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de bijgevoegde verkorte geconsolideerde balans van Cofinimmo NV (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de groep”) afgesloten op 30 juni 2024, alsmede van de verkorte geconsolideerde resultatenrekening, het verkorte globaal geconsolideerde resultaat, de verkorte geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen en het verkorte geconsolideerde kasstroomoverzicht over de periode van zes maanden die op die datum is beëindigd, evenals van de toelichtingen 1 tot 17 (“de tussentijdse geconsolideerde verkorte financiële informatie”). De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en het weergeven van de tussentijdse geconsolideerde verkorte financiële informatie in overeenstemming met de internationale controlestandaard IAS 34 “Tussentijdse Financiële Verslaggeving” zoals goedgekeurd door de Europese Unie. Het is onze verantwoordelijkheid een conclusie te formuleren bij de tussentijdse geconsolideerde verkorte financiële informatie op basis van onze beoordeling.

Reikwijdte van een beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig ISRE 2410, “Beoordeling van tussentijdse financiële informatie, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit”. Een beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het vragen van inlichtingen, hoofdzakelijk aan financiële en boekhoudkundige verantwoordelijken, en het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingsprocedures. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een controle uitgevoerd in overeenstemming met de Internationale Controlestandaarden (ISA). Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis hebben van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden geïdentificeerd. Bijgevolg brengen wij dan ook geen controle-oordeel tot uitdrukking.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 7:30 CET



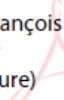
Verslag van de commissaris aan de raad van bestuur van Cofinimmo NV omtrent de beoordeling van de tussentijdse geconsolideerde verkorte financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2024

Conclusie

Op basis van onze beoordeling is niets onder onze aandacht gekomen dat ons er toe aanzet van mening te zijn dat de bijgevoegde tussentijdse geconsolideerde verkorte financiële informatie over de periode van zes maanden afgesloten op 30 juni 2024 niet in alle van materieel belang zijnde opzichten is opgesteld in overeenstemming met de internationale controlestandaard IAS 34 "Tussentijdse Financiële Verslaggeving" zoals goedgekeurd door de Europese Unie.

Zaventem, 25 juli 2024

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

Jean-François Kupper (Signature)  Digitally signed
by Jean-François Kupper
(Signature)

Jean-François Kupper
Bedrijfsrevisor

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, 26.07.2024, 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 4,6 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

Volg ons op:

