

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

Jaarresultaten 2021

Bijna 1 miljard EUR aan investeringen en sterke stijging van de resultaten

Sterke stijging van de resultaten van Cofinimmo (Euronext Brussels: COFB):

- Stijging met 17% van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep aan 212 miljoen EUR (181 miljoen EUR op 31.12.2020) of 7,15 EUR per aandeel (6,85 EUR per aandeel op 31.12.2020)
- Brutodividend voor het boekjaar 2021, betaalbaar in 2022 bevestigd aan 6,00 EUR per aandeel, een stijging ten opzichte van 2020

Investeringen in zorgvastgoed sinds 01.01.2021:

- Stijging met 17% van de geconsolideerde portefeuille van de groep van 5,7 miljard EUR, na 992 miljoen EUR aan investeringen, hoofdzakelijk in zorgvastgoed (3,8 miljard EUR, vertegenwoordigt 67% van de geconsolideerde portefeuille van de groep op 31.12.2021)
- Aanwezigheid in 9 landen waarvan 3 toegevoegd in 2021 (Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk)
- Budget van meer dan 700 miljoen EUR aan lopende projectontwikkelingen, te realiseren tegen 2024

Heroriëntering van de kantorenportefeuille conform de strategie:

- Gerealiseerde verkopen voor 60 miljoen EUR
- Oprichting van een filiaal voor de kantorenportefeuille die 24% van de geconsolideerde portefeuille van de groep vertegenwoordigt

Gedeeltelijke verkoop van de vastgoedportefeuille van distributienetten:

- Verkoop van een gedeelte van de Cofinimur I-portefeuille voor meer dan 40 miljoen EUR

ESG

- Sustainable Growth Award 2021, uitgereikt door Euronext Brussels, beloont de sterkste duurzame groei in het afgelopen decennium
- Meerdere BREEAM-certificaten verkregen voor kantoren maar ook voor zorgvastgoed. Het woonzorgcentrum in Oleiros is de eerste site in Spanje die een BREEAM Excellent-certificaat in deze categorie verkreeg
- Met een energie-intensiteit van 165 kWh/m² goed op weg naar de beoogde vermindering tegen 2030

Solide operationele prestaties:

- Stijging van de brutohuurinkomsten met 16% over de laatste 12 maanden
- Hoge bezettingsgraad: 98,1% (97,4% op 31.12.2020)
- Bijzonder lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 12 jaar

Doeltreffend beheer van de financiële structuur:

- Kapitaalverhogingen voor bijna 565 miljoen EUR
- Uitgifte in januari 2022 van een tweede duurzame obligatie van 500 miljoen EUR (2,5 maal overschrijving)
- 866 miljoen EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen (op 31.12.2021) na afdekking van het uitgegeven handelspapier
- Afnemende gemiddelde rentevoet: 1,1% (1,3% op 31.12.2020)
- Schuldratio: 44,2% (46,1% op 31.12.2020)
- Rating BBB/A-2

Vooruitzichten voor 2022:

- Brutodividend voor het boekjaar 2022, betaalbaar in 2023: 6,20 EUR/aandeel, een stijging ten opzichte van 2021.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo: *“Het boekjaar 2021 werd gekenmerkt door de dynamiek van onze investeringen, met bijna 1 miljard EUR in zorgvastgoed in Europa.*

Met Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk hebben wij drie landen toegevoegd aan onze geografische voetafdruk. Met haar talrijke projectontwikkelingen, die een tegen 2024 te realiseren budget van meer dan 700 miljoen EUR vertegenwoordigen, neemt Cofinimmo actief deel aan de uitbreiding en de vernieuwing van het zorgvastgoedpark in Europa. In deze context waren de resultaten van Cofinimmo sterk, ondanks de gezondheidssituatie.

Teneinde onze groei te financieren en tegelijk de balans op een adequaat niveau te houden, hebben we ons eigen vermogen over het ganse jaar met 565 miljoen EUR versterkt. Hieraan werd een tweede duurzame obligatie van 500 miljoen EUR toegevoegd in januari 2022. Dit toont aan dat duurzame investering en duurzame financiering prioritair zijn voor de groep. Dit werd zeer recentelijk onder de aandacht gebracht door de Sustainable Growth Award 2021 die ons werd toegekend door Euronext Brussels, en die de vennootschap beloont die de sterkste duurzame groei kende in het afgelopen decennium. ”

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

1.	Samenvatting van de activiteit sinds 01.01.2021	4
2.	Geconsolideerde kerncijfers	6
2.1.	Algemene gegevens	6
2.2.	Gegevens per aandeel – aandeel groep	7
2.3.	Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel	8
3.	Evolutie van de geconsolideerde portefeuille	8
4.	Vornaamste gebeurtenissen in 2021	10
4.1.	Zorgvastgoed in België	10
4.2.	Zorgvastgoed in Frankrijk	14
4.3.	Zorgvastgoed in Nederland	17
4.4.	Zorgvastgoed in Duitsland	21
4.5.	Zorgvastgoed in Spanje	24
4.6.	Zorgvastgoed in Finland	29
4.7.	Zorgvastgoed in Ierland	34
4.8.	Zorgvastgoed in Italië	36
4.9.	Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk	37
4.10.	Vastgoed van distributienetten	39
4.11.	Kantoren	40
5.	Gebeurtenissen na 31.12.2021	43
5.1.	Zorgvastgoed in Spanje	43
5.2.	Zorgvastgoed in Frankrijk	46
5.3.	Kantoren	46
6.	Operationele resultaten	47
6.1.	Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)	47
6.2.	Belangrijkste huurders	47
6.3.	Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten	48
6.4.	Looptijd van de portefeuille	48
6.5.	Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	49
7.	Beheer van de financiële middelen	49
7.1.	Financieringsactiviteiten in 2021	49
7.2.	Structuur van de schuld	53
7.3.	Beschikbare middelen	54
7.4.	Geconsolideerde schuldgraad	54
7.5.	Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	55
7.6.	Gemiddelde rentevoet en renteafdekking	55
7.7.	Financiële rating	56
7.8.	Vervreemding van eigen aandelen	56
8.	Environment, Social and Governance (ESG)	57
8.1.	Initiatieven die inspelen op de klimaatverandering	57
8.2.	Referenties, ratings en certificaten	58
8.3.	Reputatiecrisis van de zorguitbaters	59
9.	Samenvatting van de geconsolideerde resultaten en rekeningen op 31.12.2021	60
9.1.	Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1.000 EUR)	61
9.2.	Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)	64
10.	Geconsolideerde portefeuille op 31.12.2021	65
11.	Prognoses 2022	68
11.1.	Investeringsprogramma	68
11.2.	Samenstelling van de portefeuille en vooruitzichten inzake roerende voorheffing	71
11.3.	Nettoresultaat van de kernactiviteiten en dividend per aandeel	71
12.	Informatie met betrekking tot het aandeel en de obligaties	72
12.1.	Beursprestatie	72
12.2.	Dividend van het boekjaar 2021	73
12.3.	Aandeelhoudersstructuur	73
13.	Corporate Governance	74
13.1.	Gewone algemene vergadering van 12.05.2021	74
13.2.	Buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021	74
14.	Belangrijkste risico's en onzekerheden	75
15.	Agenda van de aandeelhouder	76

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

1. Samenvatting van de activiteit sinds 01.01.2021

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

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

In 2021 investeerde Cofinimmo voor bijna 1 miljard EUR in verschillende subsectoren van het zorgvastgoed in Europa, met inbegrip van en voor het eerst in Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk. Dankzij deze verrichtingen vertegenwoordigen de zorgactiva (3,8 miljard EUR) 2/3 van de geconsolideerde portefeuille van de groep die 5,7 miljard EUR bereikt. De lopende projectontwikkelingen vertegenwoordigen een tegen 2024 te realiseren budget van meer dan 700 miljoen EUR.

In de kantorensector zet Cofinimmo eveneens haar strategie verder. Deze bestaat uit het heroriënteren van de verschillende subsectoren van de portefeuille ten voordele van hoogkwalitatieve gebouwen in het Central Business District van Brussel (CBD). Zo heeft de groep de verkoop van kantoorgebouwen in de Antwerpse periferie en in de Brusselse gedecentraliseerde zone gerealiseerd voor een totaalbedrag van 60 miljoen EUR. De groep kondigde eind oktober aan dat de oprichting van een filiaal voor de kantorenportefeuille voltooid werd, waardoor de mogelijkheid wordt geboden om het kapitaal ervan open te stellen voor toekomstige investeerders.

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 de gedeeltelijke verkoop van de vastgoedportefeuille van het Cofinimur I-distributienet in Frankrijk voor meer dan 40 miljoen EUR.

In het kader van het ESG-beleid dat de groep al bijna 15 jaar voert en dat een permanente prioriteit is, werden de talrijke inspanningen van de groep opnieuw beloond in 2021. Cofinimmo verbeterde opnieuw een reeks externe ESG-scores (MSCI, GRESB, CDP enz.) en bekam meerdere nieuwe BREEAM-certificaten voor kantoren, maar ook voor zorgvastgoed. Het woonzorgcentrum in Oleiros is bijvoorbeeld, de eerste site in Spanje die een BREEAM Excellent-certificaat in deze categorie verkreeg. De energie-intensiteit van de portefeuille bedroeg 165 kWh/m² in 2021, een vermindering met 13% en op schema om de beoogde vermindering met 30% tegen 2030 (ten opzichte van het niveau van 2017) te behalen. Bovendien kwam Cofinimmo zeer recentelijk in de kijker bij het behalen van de Sustainable Growth Award 2021, toegekend door Euronext Brussels, en de vennootschap beloonde voor de sterkste duurzame groei in het afgelopen decennium. Natuurlijk volgt Cofinimmo aandachtig de ontwikkeling van de recente situatie van bepaalde zorguitbaters (zie sectie 8.3. hierna).

Inzake financiering hebben meerdere transacties tijdens het boekjaar bijgedragen tot de verdere verbetering van de balansstructuur. Cofinimmo heeft vier kapitaalverhogingen doorgevoerd (inbreng in natura, in geld via accelerated bookbuilding, keuzedividend en conversie van converteerbare obligaties) voor een totaalbedrag van circa 565 miljoen EUR. Hieraan werd in januari 2022 een tweede duurzame obligatie van 500 miljoen EUR toegevoegd (2,5 maal overschrijving). Dit toont aan dat duurzame investering en duurzame financiering prioritair zijn voor de groep. Op 31.12.2021 beschikte Cofinimmo over 866 miljoen EUR aan liquide middelen op haar kredietlijnen, na afdekking van de uitgiftes van handelspapier.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen en financiering (dalende gemiddelde rentevoet tot 1,1%), gekoppeld aan het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille (bezettingsgraad van 98,1%,

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

stijging van de brutohuurinkomsten met 0,9% bij een ongewijzigde samenstelling, operationele marge van 82,1%), zorgde op 31.12.2021 voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep van 212 miljoen EUR (hetzij een stijging met 17% in vergelijking met 181 miljoen EUR gerealiseerd op 31.12.2020). Dit komt overeen met de prognoses¹ voornamelijk dankzij de gerealiseerde investeringen. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep bedraagt 7,15 EUR per aandeel (conform de prognoses, vergeleken met 6,85 EUR op 31.12.2020, hetzij een stijging met 4%) en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2020 en 2021. Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in de resultaten van de periode ging van 26.478.781 naar 29.655.292 tussen beide data.

Het nettoresultaat - aandeel groep bedraagt 260 miljoen EUR (hetzij 8,78 EUR per aandeel) op 31.12.2021, tegenover 119 miljoen EUR (4,50 EUR per aandeel) op 31.12.2020. Dit verschil is voornamelijk gelinkt aan de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep en de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en afdekkingsinstrumenten tussen 31.12.2020 en 31.12.2021. Deze beide elementen zijn non-cash elementen.

Met een schuldgraad van 44,2% op 31.12.2021, vertoont de geconsolideerde balans van Cofinimmo (waarvan de BBB/A-2 rating werd bevestigd in maart 2021) een sterke solvabiliteit aan (informatie over de voornaamste risico's en onzekerheden is opgenomen in sectie 14).

Deze resultaten laten toe te bevestigen dat de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 11.05.2022 zal voorstellen om voor het boekjaar 2021 een brutodividend van 6,00 EUR per aandeel uit te keren, betaalbaar in mei 2022.

De prognose van het resultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep voor boekjaar 2022 zal, met name gelet op de in 2021 gerealiseerde en in 2022 gebudgetteerde desinvesteringen en bij afwezigheid van onvoorziene omstandigheden, 219 miljoen EUR (tegenover 212 miljoen EUR op 31.12.2020), of 6,90 EUR per aandeel, bedragen. Het brutodividend betaalbaar in 2023 zal 6,20 EUR per aandeel bedragen (een stijging ten opzichte van het dividend 2021, betaalbaar in 2022). Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op een bruto-investeringsbudget voor 2022 van ongeveer 600 miljoen EUR (460 miljoen EUR netto) en houden rekening met de verwaterende effecten prorata temporis van de kapitaalverhogingen in 2021 (zie sectie 11.3).

¹ Dit wil zeggen de jaarprognoses voorgesteld in sectie 11.3 van het persbericht van 27.10.2021.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

2. Geconsolideerde kerncijfers

2.1. Algemene gegevens

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2021	31.12.2020
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	5.710	4.869
(x 1.000 EUR)	31.12.2021	31.12.2020
Vastgoedresultaat	293.885	255.956
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	241.318	211.112
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	212.131	181.457
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	40.748	-21.906
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	7.458	-40.330
Nettoresultaat – aandeel groep	260.337	119.222
Operationele marge*	82,1%	82,5%
	31.12.2021	31.12.2020
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* ¹	0,95%	0,98%
Gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten ² (in jaren)	12	12
Bezettingsgraad ³	98,1%	97,4%
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁴	5,6%	5,9%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁵	5,3%	5,6%
Schuldgraad ⁶	44,2%	46,1%
Gemiddelde rentevoet ⁷	1,1%	1,3%
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren) ⁸	5	5

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

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

² Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.

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

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

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

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

⁷ Bankmarges inbegrepen.

⁸ Zie sectie 7.5.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

2.2. Gegevens per aandeel – aandeel groep

(in EUR)	31.12.2021	31.12.2020
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel*	7,15	6,85
Resultaat op de financiële instrumenten – aandeel groep – per aandeel*	1,37	-0,83
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep – per aandeel*	0,25	-1,52
Nettoresultaat – aandeel groep – per aandeel	8,78	4,50

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	31.12.2021	31.12.2020
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2020*	102,13	89,50
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2020*	108,57	95,38

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	31.12.2021	31.12.2020
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2020	101,51	89,42
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2020	107,84	95,30

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

De in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties (met verloop op 15.09.2021) werden niet opgenomen in de berekening van het verwaterd netto-actief per aandeel op 31.12.2020 aangezien ze een winstbevorderend effect zouden hebben gehad. De 22.875 eigen aandelen van het stock option plan daarentegen werden in de berekening van bovengenoemde maatstaf opgenomen aangezien ze een verwaterend effect hadden.

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

² Investeringswaarde: vóór aftrek van de transactiekosten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

2.3. Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel¹

(in EUR per aandeel)	31.12.2021	31.12.2020
EPRA resultaat*	7,15	6,85
EPRA verwaterd resultaat*	7,15	6,85
(in EUR per aandeel)	31.12.2021	31.12.2020
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	114,82	110,11
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	106,35	101,74
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	103,49	96,01
	31.12.2021	31.12.2020
EPRA netto-initieel rendement (NIR)*	5,2%	5,5%
EPRA aangepast NIR*	5,2%	5,5%
EPRA huurleegstand*	1,9%	2,6%
EPRA kostratio (inclusief rechtstreekse kosten van de leegstand)*	21,7%	20,7%
EPRA kostratio (exclusief rechtstreekse kosten van de leegstand)*	19,3%	18,4%

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

De in 2011 uitgegeven OTA en de in 2016 uitgegeven (verlopen op 15.09.2021) converteerbare obligaties werden op 31.12.2020 niet opgenomen in de berekening van EPRA verwaterd resultaat, EPRA NRV, EPRA NTA en EPRA NDV.

3. Evolutie van de geconsolideerde portefeuille

Sector	Investerings in 2021	Desinvesteringen in 2021	Investerings tijdens 4 ^e kwartaal 2021	Desinvesteringen tijdens 4 ^e kwartaal 2021	Reële waarde op 31.12.2021	Referentie
Zorgvastgoed	978 miljoen EUR ²	11 miljoen EUR	155 miljoen EUR ³	11 miljoen EUR	3,8 miljard EUR	4.1 tot 4.9
Distributienetten	5 miljoen EUR	49 miljoen EUR	3 miljoen EUR	40 miljoen EUR	0,5 miljard EUR	4.10
Kantoren	10 miljoen EUR	60 miljoen EUR	2 miljoen EUR	59 miljoen EUR	1,4 miljard EUR	4.11
TOTAAL	992 miljoen EUR	120 miljoen EUR	160 miljoen EUR	110 miljoen EUR	5,7 miljard EUR	/

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

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

² Waarvan 897 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen, 19 miljoen EUR in geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen), 46 miljoen EUR in vorderingen van financiële leasing en 16 miljoen EUR in financiële vaste activa.

³ Waarvan 136 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen, 4 miljoen EUR in geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen) en 16 miljoen EUR in financiële vaste activa.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

Sector	Subsector	Aantal bedden (afgerond)	Reële waarde (%)
Zorg- vastgoed			67%
	Zorgcentra - Cure ¹	2.600	8%
	Eerstelijnszorg ²	-	2%
	Zorgcentra - Care ³	23.000	55%
	Overige ⁴	-	2%
Vastgoed van distributienetten		-	9%
	Pubstone	-	8%
	Cofinimur I	-	1%
	Overige - België ⁵	-	1%
Kantoren		-	24%
	Brussel CBD	-	14%
	Brussel gedecentraliseerd	-	6%
	Brussel periferie	-	2%
	Antwerpen	-	1%
	Overige regio's	-	2%

De opdeling per land ziet er als volgt uit:

Land	Reële waarde (%)
België	58%
Frankrijk	9%
Nederland	10%
Duitsland	11%
Spanje	4%
Finland	1%
Ierland	2%
Italië	3%
Verenigd Koninkrijk	1%

¹ Acute zorg-, revalidatie- en psychiatrische klinieken.

² Eerstelijnszorgcentra.

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

⁴ Sport- en wellnesscentra.

⁵ Zie sectie 4.10.3 van dit document.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

4. Voornaamste gebeurtenissen in 2021

4.1. Zorgvastgoed in België

- **Investerings in 2021: 155 miljoen EUR**
- **Desinvesterings in 2021: 10 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 31.12.2021: 1.601 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. In 2021 investeerde Cofinimmo er 154 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en 1 miljoen EUR in deelnemingen in geassocieerde vennootschappen, en desinvesteerde ze voor 10 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Bouw van de uitbreiding van een zorgcomplex in Leuven**

Op 14.01.2021, sloot Cofinimmo een overeenkomst voor de verwerving van 100% van de aandelen van de BV Home Vogelzang OG. Deze vennootschap bezit de zakelijke rechten voor de komende 30 jaar op een terrein in Leuven, Vlaams-Brabant. Op het terrein wordt momenteel een uitbreiding van een bestaand complex gebouwd. De conventionele waarde van het complex voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt ongeveer 15 miljoen EUR.



De uitbreiding zal grenzen aan een reeds bestaand woonzorgcentrum en gebouw met assistentiewoningen en zal uitgevoerd worden in de vorm van een turnkey project. Met dit gebouw wordt een energieverbruik nagestreefd dat 30% lager is dan de referentiewaarde. Het vier verdiepingen tellende gebouw zal ongeveer 90 bedden aanbieden over een oppervlakte van bijna 6.500 m². De voorlopige oplevering van de werken is voorzien voor eind maart 2022.

Het project zal in erfpacht gegeven worden aan VZW Home Vogelzang, die reeds het bestaande woonzorgcentrum en gebouw met assistentiewoningen uitbaat en de vergunning bezit voor de uitbating van deze uitbreiding. De erfpacht is van het type triple netto¹ en heeft een looptijd van 27 jaar, te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van de uitbreiding. De marktconforme jaarlijkse vergoeding zal vanaf de oplevering van de werken verschuldigd zijn en zal jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Belgische consumentenprijsindex. Bij het verlopen van de zakelijke rechten zal het gebouw automatisch toekomen aan de VZW Home Vogelzang. Vandaar dat deze transactie in principe in de rekeningen van Cofinimmo zal worden opgenomen als een financiële leasing.

- **Verwerving van een terrein voor de bouw van een woonzorgcentrum in Genepiën**

Op 12.02.2021 verwierf Cofinimmo 100% van de aandelen van de vennootschap die eigenares is van een bouwgrond te Genepiën (Waals-Brabant). Op dit terrein wordt momenteel een nieuw woonzorgcentrum gebouwd. Cofinimmo laat de werken uitvoeren in het kader van een turnkey project. Het investeringsbudget (bouwgrond en werken inbegrepen) bedraagt circa 19 miljoen EUR.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

Het toekomstige woonzorgcentrum zal deel uitmaken van een woonzorgcampus waar ook assistentiewoningen zullen voorzien worden. Gelegen nabij het centrum van de Waals-Brabantse stad Genepiën zal het een verouderd woonzorgcentrum in Chastre vervangen. Verschillende bushaltes binnen een straal van 100 meter zullen voor een goede bereikbaarheid zorgen. De bouw van dit nieuwe woonzorgcentrum speelt in op de groeiende vraag in de streek naar bijkomende en moderne opvangcapaciteit voor zorgbehoevende senioren.

Het nieuwe woonzorgcentrum zal ongeveer 112 bedden aanbieden, verspreid over een oppervlakte van meer dan 6.000 m². Het gebouw voldoet aan alle actuele energienormen en duurzaamheidseisen. Moderne en duurzame materialen en de recentste technieken (ledverlichting, hergebruik van regenwater, ventilatie enz.) zullen aangewend worden. De CO₂-voetafdruk van het gebouw zal aanzienlijk lager zijn dan diegene van het verouderde woonzorgcentrum.

Na de oplevering van de werken, voorzien voor het derde kwartaal van 2023, zal Korian Belgium het nieuw gebouwde woonzorgcentrum uitbaten. Hiervoor werd een triple netto¹ huurovereenkomst met een looptijd van 28 jaar ondertekend. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Belgische gezondheidsindex. Het brutohuurrendement zal meer dan 4,5% bedragen.

- **Verwerving van vijf zorgsites door inbreng in natura**

Op 08.04.2021 verwierf Cofinimmo vijf zorgsites in België door inbreng in natura. De conventionele waarde van het vastgoed bedraagt 103 miljoen EUR (afgerond). Hiervoor werden 937.432 nieuwe aandelen uitgegeven (zie sectie 7.1.1.2 hierna) in het kader van het toegestaan kapitaal, en overgemaakt aan de inbrengers.



Woonzorgcentrum Serenitas Palace – Grâce-Hollogne



Woonzorgcentrum Clos Régina – Brussel

Naam van de instelling	Ligging	Soort activa	Bouw-/renovatiejaar	Totale oppervlakte	Aantal eenheden
1. Clos Régina	Brussel	Woonzorgcentrum	2010	5.800 m ²	100
2. Monterey	Brussel	Woonzorgcentrum	2020	5.100 m ²	90
3. Chant des oiseaux	Bassenge (Provincie Luik)	Woonzorgcentrum	2019	3.300 m ²	82
4. Serenitas Palace	Grâce-Hollogne (Provincie Luik)	Woonzorgcentrum	2019	6.900 m ²	129
5. Résidence de Wégimont	Soumagne (Provincie Luik)	Woonzorgcentrum	2018	4.300 m ²	83
Totaal				25.400 m²	484

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

De sites hebben samen een totale oppervlakte van 25.400 m² en een capaciteit van 484 bedden. Ze zijn gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Grootstedelijk gebied Luik, respectievelijk de grootste en de op twee na belangrijkste stedelijke agglomeratie van België.

De gebouwen van deze portefeuille zijn zeer recent. Clos Régina werd gebouwd in 2010, de 4 andere sites werden gebouwd of voor het laatst gerenoveerd tussen 2018 en 2020. De sites zijn goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Daarnaast zijn ze gelegen in de nabijheid van stads- of gemeentekernen en van hun specifieke functies op het vlak van handel, gezondheidszorg en cultuur. Alle activa hebben een tuin of zijn in de nabijheid van een park gelegen.

Voor alle 5 activa werden triple netto¹ huurovereenkomsten met een looptijd van 27 jaar afgesloten met de groep Care-Ion. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Belgische consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement bedraagt ongeveer 4,5%, wat in lijn ligt met de huidige marktvoorwaarden en de kwaliteit van de sites.

- Verwerving van een terrein voor de bouw van een woonzorgcentrum in Juprelle

Op 29.06.2021, verwierf Cofinimmo 100% van de aandelen van de vennootschap, eigenares van een bouwgrond te Juprelle (provincie Luik). Op dit terrein wordt momenteel een nieuw woonzorgcentrum gebouwd. Het investeringsbudget (bouwgrond en werken inbegrepen) bedraagt circa 19 miljoen EUR.



Het toekomstige woonzorgcentrum zal deel uitmaken van een woonzorgcampus waar ook assistentiewoningen voorzien zijn, en zal gelegen zijn nabij het centrum van Juprelle. Een bushalte op ongeveer 200 meter zal zorgen voor een goede bereikbaarheid. De bouw van dit nieuwe woonzorgcentrum speelt in op de groeiende vraag in de streek naar bijkomende en moderne opvangcapaciteit voor zorgbehoevende senioren.

Het nieuwe woonzorgcentrum zal ongeveer 119 bedden aanbieden, verspreid over een oppervlakte van circa 7.000 m².

Het gebouw voldoet aan alle actuele energienormen en duurzaamheidseisen. Moderne en duurzame materialen en de recentste technieken (ledverlichting, hergebruik van regenwater, ventilatiesysteem D enz.) zullen aangewend worden.

Cofinimmo laat de werken uitvoeren in het kader van een turnkey project. De oplevering van de bouwwerken is gepland voor het derde kwartaal van 2023.

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

Korian Belgium zal na de oplevering van de werken het nieuw gebouwde woonzorgcentrum uitbaten. Een triple netto¹ overeenkomst van 28 jaar werd hiervoor ondertekend. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Belgische gezondheidsindex. Het brutohuurrendement zal meer dan 4,5% bedragen.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

- **Bouw van een woonzorgcentrum in Oudenburg**

Op 13.10.2021 verwierf Cofinimmo 100% van de aandelen van de vennootschap die een woonzorgcentrum in West-Vlaanderen bouwt. Het investeringsbudget (bouwgrond en werken inbegrepen) bedraagt circa 11 miljoen EUR. Het woonzorgcentrum is reeds voorverhuurd.



Het toekomstige woonzorgcentrum zal nabij het centrum van Westkerke liggen, in de gemeente Oudenburg. Een bushalte op ongeveer 200 meter zal zorgen voor een goede bereikbaarheid. De bouw van dit nieuwe woonzorgcentrum speelt in op de groeiende vraag in de streek naar bijkomende en moderne opvangcapaciteit voor zorgbehoevende senioren.

Het nieuwe woonzorgcentrum zal 68 bedden aanbieden, verspreid over een oppervlakte van circa 4.500 m². Het gebouw voldoet aan alle actuele energienormen en duurzaamheidseisen. Moderne en duurzame materialen en de recentste technieken (ledverlichting, hergebruik van regenwater, systeem D-ventilatie in de gemeenschappelijke ruimtes) zullen gebruikt worden.

De bouwwerkzaamheden zijn van start gegaan in het kader van een turnkey project. De oplevering van het project is gepland voor het derde kwartaal van 2023.

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

Korian Belgium zal na de oplevering van de werken het nieuw gebouwde woonzorgcentrum uitbaten. Hiervoor werd een triple netto¹ huurovereenkomst met een looptijd van 20 jaar ondertekend. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Belgische gezondheidsindex. Het brutohuurrendement zal meer dan 4,5% bedragen.

- **Verkoop van een woonzorgcentrum in Brussel**

Op 18.11.2021 werd het woonzorgcentrum Ten Prins te Brussel verkocht. Het bedrag dat Cofinimmo ontving, is conform de laatste reële waarde (op 30.09.2021) die de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo bepaalde.

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Charleroi**

Op 21.12.2021 verwierf Cofinimmo 100% van de aandelen van de vennootschap, eigenares van een recent gebouwd woonzorgcentrum in Charleroi (provincie Henegouwen). De conventionele waarde van de site voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt ongeveer 18 miljoen EUR. Het gebouw is verhuurd aan een dochtervennootschap van Korian Belgium.

Het woonzorgcentrum Clos de la Rivelaïne is gelegen in Montignies-sur-Sambre, op een steenworp van het centrum van Charleroi. Het gebouw is omringd met woonwijken, groenzones en kleine handelszaken. Het biedt een antwoord op de groeiende nood aan moderne en kwaliteitsvolle opvangplaatsen voor senioren in de regio.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET



Het gebouw heeft een oppervlakte van ongeveer 5.500 m² en biedt 93 bedden voor zorgbehoevende senioren en zes assistentiewoningen, verdeeld over een gelijkvloers en drie verdiepingen. Het werd gebouwd in 2021 en voldoet aan alle actuele energienormen. Moderne en duurzame materialen en de recentste technieken (ledverlichting, hergebruik van regenwater, systeem D-ventilatie in de gemeenschappelijke ruimtes) werden gebruikt. Bovendien geniet het gebouw een zeer goede multimodale verbinding (treinstation op 2 km, wegennet rond de stad).

Deze investering werd niet opgenomen in de investeringsraming voor 2021 zoals gepubliceerd in sectie 11.1 van het persbericht van 27.10.2021.

De vennootschap sloot een triple netto¹ huurovereenkomst met een looptijd van 20 jaar met een dochtervennootschap van Korian Belgium. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Belgische gezondheidsindex. Het brutohuurrendement bedraagt ongeveer 4,5%, wat in lijn ligt met de huidige marktvoorwaarden en de kwaliteit van de site.

4.2. Zorgvastgoed in Frankrijk

- **Investeringen in 2021: 74 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2021: 1 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 31.12.2021: 456 miljoen EUR (53 operationele sites)**

In Frankrijk bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 456 miljoen EUR, vorderingen van financiële leasing voor 21 miljoen EUR en 51 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen. In 2021 investeerde Cofinimmo er 74 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en desinvesteerde ze voor 1 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van vier woonzorgcentra en een gebouw met assistentiewoningen in Normandië**

Op 01.02.2021, verwierf Cofinimmo vier woonzorgcentra (EHPAD), waaronder één in aanbouw, en een gebouw met assistentiewoningen in Normandië, in de departementen Orne en Calvados. De totale investering voor de vijf sites zal op termijn ongeveer 44 miljoen EUR bedragen.



Vier van de vijf sites worden momenteel uitgebaut. In drie vestigingen werden onlangs renovatiewerken uitgevoerd die betrekking hadden op de isolatie van het dak, de vervanging van verwarmingsketels of de

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

vernieuwing van het mechanisch gecontroleerd ventilatiesysteem (MCV). Na oplevering van het woonzorgcentrum in Villers-sur-Mer, voorzien eind 2022, zullen alle sites samen een totale oppervlakte van ongeveer 17.300 m² en 344 eenheden aanbieden.

Naam van de instelling	Type vastgoed	Ligging (departement)	Bouw-/renovatiejaar	Oppervlakte (ongeveer)	Aantal eenheden
Gebouwen in uitbating					
1. Nouvel Azur	Gebouw met assistentiewoningen	Saint-Pierre-du-Regard (Orne)	2013	4.100 m ²	68
2. Grand Jardin	Woonzorgcentrum	Sap-en-Auge (Orne)	1992/2017	2.100 m ²	50
3. Les Ondines	Woonzorgcentrum	Grandcamp-Maisy (Calvados)	2004/2018-2019	2.800 m ²	64
4. Vallée d'Auge	Woonzorgcentrum	Dozulé (Calvados)	2003/2019	3.500 m ²	78
Lopende projectontwikkeling					
5. -	Woonzorgcentrum	Villers-sur-Mer (Calvados)	2022	4.800 m ²	84
Totaal				17.300 m²	344

De verwervingsprijs van de sites in uitbating bedraagt ongeveer 30 miljoen EUR, terwijl het investeringsbudget van de site in aanbouw (inclusief terrein) ongeveer 14 miljoen EUR bedraagt.

Voor alle vijf zorgsites werd met DomusVi een dubbel netto¹ huurovereenkomst ondertekend met een vaste looptijd van 12 jaar. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden en het brutohuurrendement komt overeen met de huidige marktvoorwaarden.

- Verwerving van een te herontwikkelen woonzorgcentrum in Fontainebleau

Op 06.09.2021 verwierf Cofinimmo een te herontwikkelen woonzorgcentrum (EHPAD) ten zuidoosten van Parijs. De site, bestemd voor Alzheimerpatiënten, is reeds voorverhuurd. Het investeringsbudget voor het gebouw en de werken samen bedraagt ongeveer 17 miljoen EUR.



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 wordt momenteel herontwikkeld. Er zal eveneens een nieuwe vleugel gebouwd worden. Na de werkzaamheden zal het complex een totale oppervlakte van ongeveer 6.500 m² hebben. Het zal 90 bedden en 10 plaatsen in dagopvang aanbieden.

Cofinimmo verwierf deze site via haar Franse filiaal van de ontwikkelaar Promoval. De werkzaamheden gingen in september 2021 van start en zouden voltooid moeten zijn in september 2023. De bedragen voor de bouwwerken zullen betaald worden naarmate de vordering van de werf.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

De dubbel netto¹ huurovereenkomst heeft een vaste looptijd van 12 jaar. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden en het brutohuurrendement is conform de huidige marktvoorwaarden.

De uitbater-huurder, Villa Baucis, is pionier in de hulpverlening van alzheimerpatiënten en baat de instelling in Fontainebleau reeds uit. Na afloop van de werkzaamheden, zal deze overgebracht worden naar de nieuwe site van Cofinimmo die alle voordelen van een klassiek woonzorgcentrum zal bieden, aangevuld met een architectuur en een werkingsmodus die volledig werd bedacht voor personen met alzheimer. Dit wil zeggen speciaal opgeleid personeel, een niet-medicamenteuze aanpak en vrij verkeer van patiënten. De therapeutische aanpak wordt gecombineerd met een gevarieerd activiteitenprogramma om het geheugen, de zintuigen en relaties te stimuleren. Ook worden de families bij het leven in de instelling betrokken, onder meer dankzij een praatgroep.

- Verwerving van een woonzorgcentrum in Île-de-France

Op 29.11.2021 verwierf Cofinimmo groep via haar Frans succursaal 100% van de aandelen van de vennootschap die eigenares is van een woonzorgcentrum in Chanteloup-les-Vignes, in de regio Île-de-France. De conventionele waarde van het vastgoed voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt ongeveer 17 miljoen EUR. Het goed is reeds verhuurd aan de groep DomusVi, een toonaangevende uitbater in Europa.



Het woonzorgcentrum² Résidence Le Tilleul ligt in het centrum van Chanteloup-les-Vignes, 40 km ten noordwesten van Parijs, in het departement Les Yvelines. De stad telt ongeveer 10.400 inwoners en is momenteel in volle groei.

Résidence Le Tilleul verzorgt de opvang van valide of minder autonome senioren in een kwaliteitsvolle omgeving die aangepast is aan hun behoeften. De residentie beschikt over onder meer een aangepaste

activiteiten- en zorgafdeling voor personen met geheugenstoornissen of neurocognitieve ziekten en over een beschermde wooneenheid voor de opvang van personen die gedesoriënteerd zijn of lijden aan de ziekte van Alzheimer. Het gebouw dat meerdere renovaties en uitbreidingen onderging tussen 2007 en 2018 telt 98 bedden, verdeeld over een oppervlakte van 6.300 m².

Het woonzorgcentrum ligt in een woonwijk, nabij een park en op wandelafstand van het treinstation met een rechtstreekse verbinding naar en van Parijs (le Transilien). Er zijn eveneens verschillende buslijnen in de buurt. De energie-intensiteit van de site zal beperkt zijn dankzij zonnepanelen, de aansluiting op het stedelijk warmtenet en de aanstaande installatie van energietelemeters.

Cofinimmo ondertekende een dubbel netto¹ huurovereenkomst met de groep DomusVi met een vaste looptijd van 12 jaar. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden en het brutohuurrendement is conform de huidige marktvoorwaarden.

- Verkoop van een nazorg- en revalidatiekliniek in Jassans-Riottier

De nazorg- en revalidatiekliniek (SSR) Korian Gleteins in Jassans-Riottier werd op 08.12.2021 verkocht voor 1 miljoen EUR. Dit bedrag is conform de laatste reële waarde (op 30.09.2021) bepaald door de onafhankelijke

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

waarderingsdeskundige van Cofinimmo. Dit bedrag werd niet opgenomen in de desinvesteringsraming voor 2021 zoals gepubliceerd in sectie 11.1 van het persbericht van 27.10.2021.

- **Bouw van een nieuwe nazorg- en revalidatiekliniek in Revin**

Op 23.12.2021 verwierf Cofinimmo via haar Frans succursaal, in toekomstige staat van voltooiing, een nazorg- en revalidatiekliniek in aanbouw in Frankrijk. Het investeringsbudget (bouwgrond en werken inbegrepen) bedraagt circa 17 miljoen EUR. De nazorg- en revalidatiekliniek is reeds voorverhuurd aan CLINEA die deel uitmaakt van de groep ORPEA, één van de meest vooraanstaande zorguitbaters in het land.



De nieuwe kliniek zal in Revin gelegen zijn, in de Mosanevallei van het departement Ardennes, in de regio Grand Est. Dit departement telt bijna 265.000 inwoners.

Na werken zal het gebouw een oppervlakte hebben van ongeveer 5.600 m², verdeeld over een gelijkvloers en drie bovengrondse verdiepingen. Het zal 81 bedden en 10 plaatsen in dagopvang tellen.

Bij het voortdurend nastreven van betere ESG-prestaties van haar vastgoedportefeuille, voorziet Cofinimmo de plaatsing van zonnepanelen op dit gebouw om zodoende de energie-intensiteit ervan te verminderen. Ook zal het energieverbruik gecontroleerd worden door de aanstaande plaatsing van telemeters.

De bouwwerken gingen van start in februari 2020. De oplevering is momenteel uiterlijk voorzien voor het vierde kwartaal van 2022.

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

De dubbel netto¹ huurovereenkomst met ORPEA groep heeft een looptijd van 12 jaar. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden en het brutohuurrendement is conform de huidige marktvoorwaarden.

4.3. Zorgvastgoed in Nederland

- **Investerings in 2021: 80 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 31.12.2021: 434 miljoen EUR (46 operationele sites)**

In Nederland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 434 miljoen EUR. In 2021 investeerde Cofinimmo er 80 miljoen EUR.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van een terrein voor de bouw van een zorgkliniek in Hilversum**

Op 20.05.2021 verwierf Cofinimmo via één van haar dochtervennootschappen een terrein op zorgcampus Monnikenberg in Hilversum waar de bouw van een zorgkliniek lopende is. Het investeringsbedrag voor de aankoop van de grond en de werken bedraagt ongeveer 30 miljoen EUR.



Zorgcampus Monnikenberg ligt in het oosten van Hilversum. Deze gemeente met meer dan 91.000 inwoners in de Nederlandse provincie Noord-Holland, ligt op ongeveer 20 km van Amsterdam. Op deze site wordt momenteel een grootschalig nieuwbouwproject van ziekenhuis Tergooi gerealiseerd. Het betreft een ziekenhuis met regionale uitstraling dat bestaat uit verschillende gebouwen.

In dit kader laat Cofinimmo een zorgkliniek van ruim 5.500 m² bouwen. In het gebouw zullen verschillende acute zorgdepartementen (oogheelkunde, dermatologie, plastische chirurgie, KNO, kaakchirurgie), een behandel- en diagnosecentrum en de kantoren van de ondersteunende afdelingen van Tergooi gehuisvest worden.

De bouw ging in juni 2021 van start en wordt door Tergooi opgevolgd. Het ontwerp van de zorgkliniek werd door Wiegerinck Architecten gerealiseerd en sluit volledig aan bij het kernziekenhuis. Bovendien zal het dankzij het gebruik van een reeks duurzame technieken en materialen (ledverlichting, zonnepanelen, luchtbehandeling met warmteterugwinning, lucht/water-warmtepompen) over een goede energieprestatie en (minstens) over een A+ energielabel beschikken. De oplevering van de werken is voorzien in de loop van 2023.

De ingang van de zorgkliniek, de parkeergarage en de hoofdingang van ziekenhuis Tergooi zullen met elkaar verbonden worden door een centraal (groen) plein en met het openbaar vervoer goed bereikbaar zijn.

De uitbating van de volledige site zal door Tergooi verzorgd worden. Voor de zorgkliniek werd reeds een triple netto¹ huurovereenkomst gesloten met een vaste looptijd van 20 jaar die zal aanvangen na de oplevering van de werken. De huurgelden zullen vanaf dan geïnd worden en zullen geïndexeerd worden volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement bedraagt circa 5%.

- **Verwerving van een gebouw op een zorgcampus in Beugen**

Op 15.07.2021 verwierf Cofinimmo een medical office building op de zorgcampus van het Maasziekenhuis Pantein in de gemeente Boxmeer (Nederlandse provincie Noord Brabant) voor circa 12 miljoen EUR. Het gebouw is reeds verhuurd.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET



Het medical office building is gelegen in Beugen, op 20 km ten zuiden van Nijmegen. Het maakt deel uit van de zorgcampus Boxmeer waar zich ook het algemeen Maasziekenhuis, de huisartsenpost Boxmeer en een grote parkeergarage bevinden. De campus biedt bijgevolg zowel algemene ziekenhuiszorg als academische en specialistische zorg.

Het gebouw met een oppervlakte van ongeveer 4.250 m² dateert van 2011 en beschikt over een energielabel A. Het ligt in een groenzone en is gemakkelijk bereikbaar zowel met het openbaar vervoer (bushalte op 100 m) als met de wagen (nabij grote invalswegen).

In het gebouw zijn zowel de kantoren van het management en het personeel van het ziekenhuis als enkele acute zorgdepartementen (onder meer orthopedie, revalidatie) gehuisvest.

Er werd een dubbel netto¹ huurovereenkomst met een resterende looptijd van 10 jaar met Stichting Pantein afgesloten, die het gebouw reeds 10 jaar in gebruik heeft. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement bedraagt ongeveer 6%.

- Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Den Haag

De renovatiewerken van het woonzorgcentrum Rivierenbuurt in Den Haag werden medio juli 2021 opgeleverd. De huurovereenkomst is op 01.08.2021 ingegaan. Ter herinnering: Cofinimmo verwierf dit woonzorgcentrum in mei 2020 met een volledige renovatie voor ogen. Dankzij deze werken kon een modern en duurzaam woonzorgcentrum van ongeveer 5.400 m² met 87 bedden gecreëerd worden. De renovatie, voor een budget van 14 miljoen EUR, is met een langetermijnvisie en zodanig ontworpen dat de kamers kunnen worden aangepast aan zwaardere behandelingen en de patiënten/residenten erin kunnen blijven wonen, ongeacht hun zorgbehoeften. Stichting Haagse Wijk- en Woonzorg (HWW zorg) huurt het volledige gebouw krachtens een dubbel netto¹ huurovereenkomst van 15 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Nederlandse consumentenprijsindex.

- Verwerving van twee woonzorgcentra in Hellendoorn en Nijverdal

Op 18.10.2021 verwierf Cofinimmo twee woonzorgcentra in Nederland voor circa 23 miljoen EUR. De gebouwen zijn reeds verhuurd aan belangrijke zorgverstrekkers in Nederland.

De woonzorgcentra zijn gelegen in Hellendoorn en Nijverdal, in Oost-Nederland. Beide plaatsen maken deel uit van de gemeente Hellendoorn in Overijssel, dat ongeveer 36.000 inwoners telt.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

Het woonzorgcentrum De Parallel in Nijverdal dateert van 2006 en heeft een energielabel A. Het ligt in een woonwijk op loopafstand van het centrum met een ruim aanbod aan winkels, restaurants en handelszaken. Het is gemakkelijk bereikbaar dankzij de nabijheid van meerdere grote uitvalswegen, het treinstation van Nijverdal (op circa 500 m) en een bushalte op 250 m. Het complex heeft een oppervlakte van ongeveer 4.000 m² en telt 15 appartementen voor zwaar zorgbehoevende senioren op het gelijkvloers en 30 één- of twee-kamerappartementen op de eerste en tweede verdieping.



Het woonzorgcentrum in Hellendoorn is een complex van circa 11.000 m² met ongeveer 122 eenheden. Het is gelegen in een woonwijk aan de rand van Hellendoorn, in een bosrijke omgeving. Het ligt op enkele minuten met de fiets van het centrum, rechtover een bushalte. De site bestaat uit drie delen waar verschillende vormen van zorg worden aangeboden: het woonzorgcentrum De Blenke 1, het gebouw met assistentiewoningen De Blenke 2 en het woonzorgcentrum voor personen met een

verstandelijke beperking Duivencate. Het hoofdgebouw De Blenke en de vleugel Duivencate werden in 2010 gerenoveerd.

De huidige huurovereenkomsten met de uitbater ZorgAccent voor de woonzorgcentra De Parallel en De Blenke 1 en 2, en met de uitbater De Twentse Zorgcentra voor het woonzorgcentrum Duivencate, zijn van het type dubbel netto¹ en hebben een gemiddelde resterende looptijd van 6 jaar. Het brutohuurrendement bedraagt meer dan 6%.

- Verwerving van een nieuwe zorgsite in Hattem

Op 16.12.2021 verwierf Cofinimmo 100% van de aandelen van de vennootschap, eigenares van de zorgsite Hof van Blom die in Hattem (provincie Gelderland) gebouwd werd. De conventionele waarde van de site voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt ongeveer 13 miljoen EUR.



Het nieuwe zorgcomplex Hof van Blom ligt naast Zwolle, een stad met 129.000 inwoners. Het complex is gelegen in een woonzorgzone, waar bewoners zo zelfstandig mogelijk wonen en waar extra aandacht wordt besteed aan wooncomfort en duurzaamheid. De belangrijkste waarden van dit concept zijn veiligheid, bereikbaarheid (dichtbij voorzieningen), toegankelijkheid, een gezonde woonomgeving en interactie tussen bewoners.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

Het complex werd recent opgeleverd en heeft een oppervlakte van ongeveer 5.200 m². Het bestaat uit drie delen waar specifieke zorgdiensten worden aangeboden: een woonzorgcentrum met 32 bedden, een gedeelte met 22 assistentiewoningen en een huisartsenpraktijk.

De huisartsenpraktijk wordt elektrisch verwarmd door middel van zonnepanelen en een warmtepomp. Het woonzorgcentrum zal samen met de 22 assistentiewoningen aangesloten worden op het gasnet met een nieuwe centrale verwarmingsinstallatie. Het complex zal een energielabel van minstens niveau A verkrijgen.

Het complex is goed bereikbaar met het openbaar vervoer (bushalte op 200 m afstand) en ligt dicht bij het centrum van Hattem en het Natura 2000-gebied Rijntakken.

De verkoper is Nijhuis Bouw B.V. Uit Rijssen die het project Hof van Blom tevens volledig ontwikkeld en gerealiseerd heeft.

Het woonzorgcentrum is verhuurd aan de uitbater Het Baken, terwijl de huisartsenpraktijk verhuurd is aan Maatschap Huisartsenpraktijk Hof van Blom. Het gedeelte met assistentiewoningen is verhuurd aan Beter Thuis Wonen, een private uitbater in zelfstandige woningen voor ouderen met een zorgindicatie. De drie huurovereenkomsten zijn van het type dubbel netto¹. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van deze drie huurovereenkomsten bedraagt 14 jaar.

De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement bedraagt circa 5%.

4.4. Zorgvastgoed in Duitsland

- **Investerings in 2021: 41 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 31.12.2021: 654 miljoen EUR (44 operationele sites)**

In Duitsland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 654 miljoen EUR en 21 miljoen EUR in geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen). Tijdens het jaar 2021 investeerde Cofinimmo er 23 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en 18 miljoen EUR in geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen) in het kader van projectontwikkelingen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Bouw van een woonzorgcentrum in Leipzig**

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET



Het woonzorgcentrum bevindt zich in Leipzig. Met meer dan 600.000 inwoners is Leipzig de op zeven na dichtstbevolkte stad van Duitsland.

De site bevindt zich in een woonwijk die verschillende gemeenschapstuinen telt waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Het gebouw bevindt zich ook in de buurt van verschillende bushaltes en een treinstation, waardoor het gemakkelijk

bereikbaar is. Het gebouw biedt 132 bedden aan, verspreid over een oppervlakte van bijna 7.200 m².

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

De voorwaarden zouden in principe vóór afsluiting van de transactie, voorzien voor het eerste kwartaal van 2022, opgeheven zijn. Op dat ogenblik zal de verwervingsprijs worden betaald en zal de inning van de huurgelden aanvangen.

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

- **Verwerving van een revalidatiekliniek in Bad Langensalza**

Op 30.06.2021 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap ongeveer 95% van de aandelen van de vennootschap die eigenares is van Celenus Klinik an der Salza, een revalidatiekliniek in Bad Langensalza. De conventionele waarde van het vastgoed voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt ongeveer 22 miljoen EUR.



Bad Langensalza is een stad met ongeveer 17.500 inwoners in de deelstaat Thüringen, in het centrum van Duitsland. De stad staat bekend om zijn thermen, tuinen en bossen en zijn historisch centrum.

De site werd in 1998 gebouwd. Het heeft een oppervlakte van meer dan 11.000 m² en biedt 206 bedden. Het complex bestaat uit een hoofdgebouw en meerdere kleinere bijgebouwen. De kliniek beschikt ook over een sporthal, een zwembad en verscheidene technische ruimten voor verschillende therapeutische programma's

die ter plaatse worden aangeboden voor orthopedische, psychosomatische en osteologische aandoeningen.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

De kliniek ontvangt patiënten uit heel Duitsland voor psychosomatische behandelingen. Voor orthopedische en osteologische behandelingen komen 90% van de patiënten uit een regio van ongeveer 100 km rond Bad Langensalza met ongeveer 4,5 miljoen inwoners.

De revalidatiekliniek ligt in een groenzone en is gemakkelijk bereikbaar dankzij verschillende invalswegen en buslijnen. Bovendien beschikt het gebouw over een goede energieprestatie.

Er werd een 'Dach & Fach'¹ huurovereenkomst met een vaste looptijd van 15 jaar afgesloten met Orpea die de site reeds uitbaat. De huurgelden zullen geïndexeerd worden. Het brutohuurrendement is in lijn met de actuele marktvoorwaarden.

- Ontwikkeling van een 9^e innovatieve zorgsite in de deelstaat Noordrijn-Westfalen

In de loop van 2021 werd een 9^e te ontwikkelen site toegevoegd aan de oorspronkelijke portefeuille van 8 milieuvriendelijke zorgcampussen, voorverhuurd aan Schönes Leben Gruppe (zie persbericht van 04.11.2020). Dit project brengt het totale investeringsbudget op ongeveer 270 miljoen EUR (tegenover ongeveer 250 miljoen EUR voorheen). De 9 projecten die allen in Noordrijn-Westfalen gelegen zijn, zullen samen ongeveer 1.200 eenheden aanbieden.

- Verwerving van drie woonzorgcentra in Rijnland-Palts



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

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

liggen tegenover elkaar.

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

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

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

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

4.5. Zorgvastgoed in Spanje

- **Investeringen in 2021: 223 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Spanje op 31.12.2021: 240 miljoen EUR (17 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Spanje in september 2019 en had er op 31.12.2021 een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 240 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen. Daaraan wordt 46 miljoen EUR aan financiële leasingen en 16 miljoen aan voorschotten voor financiële vaste activa toegevoegd. Aldus telde de groep op die datum 24 operationele woonzorgcentra (17 in vastgoedbeleggingen met bijna 2.700 bedden en zeven financiële leasingen met 935 bedden), 11 bouwprojecten, een woonzorgcentrum dat heringericht wordt en vijf grondreserves. Eveneens rekening houdend met het op 25.01.2022 aangekondigde project Oviedo (zie sectie 5.1 hierna), vertegenwoordigt dit op termijn een gecumuleerde investering van ongeveer 375 miljoen EUR voor ongeveer 5.800 bedden. Cofinimmo investeerde tijdens het jaar 2021, 162 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen en aan projectontwikkelingen in uitvoering, 16 miljoen EUR aan financiële vaste activa en 46 miljoen EUR aan vorderingen van financiële leasingen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Vigo (Galicië)**

De eerste projectontwikkeling in Vigo (Spanje) die in september 2019 werd aangekondigd, werd opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 19.04.2021. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 140 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 5.000 m². Het investeringsbudget voor het terrein en de werken bedroeg 8 miljoen EUR. De dubbel netto¹ huurovereenkomst heeft een looptijd van 25 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Spaanse consumentenprijsindex. Voor het eerst binnen de sector van het zorgvastgoed in Spanje, heeft Cofinimmo voor deze site het BREEAM Very Good-certificaat behaald, onder meer dankzij de prestaties op het vlak van mobiliteit, energie en ecologie.

- **Verwerving van een portefeuille met 18 woonzorgcentra**

Op 06.05.2021 ondertekende Cofinimmo een overeenkomst om te investeren (via Iberi Healthcare Properties, S.L.U., een 100% dochtervennootschap) in een portefeuille van 18 woonzorgcentra in Spanje. De conventionele waarde van deze portefeuille bedraagt ongeveer 150 miljoen EUR met een brutohuurrendement van meer dan 5%.

Op 15.03.2021 kondigde Cofinimmo aan dat zij een exclusiviteitsovereenkomst met Lagune International S.A.S., een dochtervennootschap van de groep Batipart, afsloot voor een potentiële investering in deze portefeuille. Het persbericht van 06.05.2021 staat voor de succesvolle afronding van voornoemde onderhandelingen.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

De portefeuille bestaat uit 18 goed onderhouden operationele activa die meer dan 2.700 bedden vertegenwoordigen. De woonzorgcentra zijn gelegen in enkele van de meest aantrekkelijke en welvarende regio's in Spanje. De totale oppervlakte van de portefeuille bedraagt ongeveer 108.000 m². Alle sites zijn volledig verhuurd aan DomusVi.

De huurovereenkomsten betreffende de 11 activa in volle eigendom (ongeveer 105 miljoen EUR) zullen als operationele leases worden geboekt. De gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten voor deze activa bedraagt 21 jaar. Voor elk van deze activa is een triple netto¹ huurovereenkomst gesloten. De huurgelden zullen jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de lokale consumentenprijsindex.

De huurovereenkomsten betreffende de zeven activa in concessie of recht van opstal (ongeveer 45 miljoen EUR) zullen als financiële leasings worden geboekt. Gedurende de resterende looptijd van de contracten (die gemiddeld 25 jaar bedraagt) zullen de huurgelden jaarlijks geïndexeerd worden op basis van de lokale consumentenprijsindex.

Naam van de instelling	Type vastgoed	Ligging	Type eigendom	Bouw-/renovatiejaar	Oppervlakte (ongeveer)	Aantal bedden
1. Mont Marti	Woonzorgcentrum	Barcelona (Catalonië)	Volle eigendom	1995/2008	6.800 m ²	170
2. Regina	Woonzorgcentrum	Barcelona (Catalonië)	Volle eigendom	1997	7.300 m ²	177
3. Can Buxeres	Woonzorgcentrum	Barcelona (Catalonië)	Volle eigendom	2005	6.000 m ²	178
4. Arroyo Valladolid	Woonzorgcentrum	Valladolid (Castile & Leon)	Volle eigendom	2013	9.200 m ²	235
5. La Salut Josep	Woonzorgcentrum	Barcelona (Catalonië)	Volle eigendom	2002	4.400 m ²	144
6. Monte Arse	Woonzorgcentrum	Valencia	Volle eigendom	1985/2001	5.500 m ²	149
7. Terraferma	Woonzorgcentrum	Lleida (Catalonië)	Volle eigendom	1995/2001	4.000 m ²	137
8. Villaralbo Zamora	Woonzorgcentrum	Villaralbo (Castile & Leon)	Volle eigendom	2007	7.000 m ²	169
9. Fuentesol	Woonzorgcentrum	Malaga (Andalusië)	Volle eigendom	1997/2006	6.100 m ²	146
10. Monte Jara	Woonzorgcentrum	Huelva (Andalusië)	Volle eigendom	1994/2002	6.100 m ²	160
11. Monte Val	Woonzorgcentrum	Ciudad Real (Castilla-La-Mancha)	Volle eigendom	1998	5.700 m ²	146
12. Can Carbonell	Woonzorgcentrum	Mallorca (De Balearen)	Concessie	2007	5.600 m ²	120
13. Ciudad de Mostoles	Woonzorgcentrum	Madrid	Concessie	2005	8.500 m ²	180
14. Costa d'en Blanes	Woonzorgcentrum	Mallorca (De Balearen)	Concessie	2007	5.400 m ²	120
15. Capdepera	Woonzorgcentrum	Mallorca (De Balearen)	Concessie	2007	5.500 m ²	120
16. Sierra de las Nieves	Woonzorgcentrum	Malaga (Andalusië)	Concessie	2005	4.100 m ²	126
17. Rosario	Woonzorgcentrum	Madrid	Concessie	2000	4.800 m ²	112
18. Monte Alto	Woonzorgcentrum	Cadiz (Andalusië)	Recht van opstal	1992/2018	5.700 m ²	157
Totaal					107.700 m²	2.746

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

- **Verwerving van een terrein voor de bouw van een woonzorgcentrum in Palma de Mallorca (Balearen)**

Op 07.06.2021 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap een terrein in de autonome gemeenschap van de Balearen. Op deze site wordt momenteel een nieuw woonzorgcentrum gebouwd. Het investeringsbudget voor het perceel grond en de werken samen bedraagt ongeveer 14 miljoen EUR. De site is voorverhuurd aan CLECE, een van de grootste zorguitbaters van het land.

Het nieuwe woonzorgcentrum zal in Palma de Mallorca gebouwd worden. Deze stad met meer dan 400.000 inwoners is de belangrijkste stad van het eiland Mallorca en is de hoofdstad van de autonome gemeenschap van de Balearen.



Het gebouw zal een totale oppervlakte van meer dan 7.000 m² hebben en 157 bedden aanbieden. Het zal in de nabijheid van meerdere parken liggen en buslijnen zullen de bereikbaarheid van de site bevorderen. Het zal een energielabel van niveau A hebben en alles wordt in het werk gesteld om een BREEAM Excellent-certificaat te verkrijgen (energie-intensiteit geschat op 75 kWh/m², laag waterverbruik enz.). De architectuur werd aan een kwaliteitscontrole onderworpen om het respect voor het milieu volgens de plaatselijke traditie en de erfgoedwaarden van de Balearische architectuur in te schatten.

De werken gingen in januari van start en de oplevering van het woonzorgcentrum is voorzien voor het tweede kwartaal van 2023.

De huurovereenkomst met zorguitbater CLECE is van het type dubbel netto¹ en heeft een looptijd van 25 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is conform de actuele marktvoorwaarden.

- **Verwerving van een nieuw woonzorgcentrum in Bilbao (Baskenland)**

Op 15.07.2021 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap een woonzorgcentrum in de autonome gemeenschap Baskenland dat net werd voltooid. Het totale investeringsbedrag bedraagt ongeveer 9 miljoen EUR. Het woonzorgcentrum is verhuurd aan de ORPEA groep, een van de belangrijkste zorguitbaters in Spanje.

Het nieuwe woonzorgcentrum is gelegen in Bilbao, hoofdstad van de provincie Biskaje en de grootste stad van de autonome gemeenschap Baskenland. Met een bevolking van meer dan één miljoen inwoners is de metropool Bilbao een van de dichtstbevolkte metropolen van Noord-Spanje.

Het gebouw ligt in een woonwijk op 500 m van het Etxebarria park, een van de grootste groenzones van Bilbao gelegen op een van de hellingen die de stad omgeven. Er zijn winkels, twee scholen en een kliniek in de nabijheid. Dankzij de hoofdwegen van Bilbao en de talrijke aansluitingen op het openbaar vervoer (verscheidene bushaltes en metrostations) in de buurt, is het gemakkelijk bereikbaar met de auto, de bus en de metro.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

Het gebouw heeft een oppervlakte van meer dan 5.000 m² en biedt 104 bedden, verspreid over een gelijkvloers en vijf verdiepingen. Het gebouw is uitgerust met de recentste technieken (bijvoorbeeld warmte- en koudeproductiesysteem bestaande uit twee gecentraliseerde condensatieketels en twee warmtepompen). Het gebouw heeft een energieprestatiecertificaat van niveau B.

De bouw was net voltooid en de oplevering vond plaats op het tijdstip van de verwerving.

De dubbel netto¹ huurovereenkomst met de groep ORPEA heeft een looptijd van 15 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden en het brutohuurrendement is conform de huidige marktvoorwaarden.

- **Verwerving van een terrein voor de bouw van een woonzorgcentrum in Alicante (Valencia)**

Op 07.09.2021 verwierf Cofinimmo een perceel grond in de autonome gemeenschap Valencia. Op deze site wordt momenteel een nieuw woonzorgcentrum gebouwd. Het investeringsbudget voor het perceel grond en de werken samen bedraagt ongeveer 13 miljoen EUR. De site is voorverhuurd aan Solimar die deel uitmaakt van de Vivalto groep.



Het nieuwe woonzorgcentrum zal in Alicante gebouwd worden. Deze stad met meer dan 300.000 inwoners ligt in het zuidoosten van Spanje en is de op één na grootste stad van de autonome gemeenschap Valencia.

Het gebouw zal een oppervlakte van ongeveer 7.300 m² hebben en 150 bedden aanbieden. Het zal in een stadswijk dichtbij het centrum liggen en zal gemakkelijk bereikbaar zijn dankzij meerdere buslijnen waarvan een lijn een rechtstreekse verbinding met een groot nabijgelegen park verzorgt.

Voor dit project beoogt Cofinimmo een energieprestatie van niveau A en een BREEAM Excellent-certificaat. Daarom werden hoogwaardige materialen met een lange levenscyclus gebruikt voor de bouw van de site. Bovendien werden water- en energietelemeters en een waterlekdetectiesysteem voorzien om energie- en waterverspilling te voorkomen. Er zal eveneens bijzondere aandacht besteed worden aan de analyse en verwijdering van alle bouwafval om eventuele milieuverontreiniging te voorkomen.

Bijgevolg zal het nieuwe woonzorgcentrum niet alleen geïntegreerd zijn in de huidige omgeving, maar zal het deze omgeving ook verbeteren, dankzij de duurzame aanpak en de gezondheidszorg die het de plaatselijke bevolking zal aanbieden.

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

De werken gingen begin 2022 van start en de oplevering van het woonzorgcentrum is voorzien voor het eerste kwartaal van 2024.

Er werd een triple netto² huurovereenkomst met de uitbater Solimar met een looptijd van 25 jaar ondertekend. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is conform de actuele marktvoorwaarden.

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

- Bouw van drie nieuwe woonzorgcentra in Vallecas en Vicálvaro (Madrid) en Sarriguren (Navarra)

Op 20.06.2021 kondigde Cofinimmo de ondertekening aan, via dochtervennootschappen, van overeenkomsten met betrekking tot de toekomstige verwerving van drie woonzorgcentra die in Spanje gebouwd of zullen gebouwd worden. Het investeringsbudget voor de drie projecten samen bedraagt circa 34 miljoen EUR. Alle sites zijn voorverhuurd aan de groep Amavir, een referentie-uitbater in Spanje.



Twee van de drie woonzorgcentra zullen gelegen zijn in de autonome gemeenschap Madrid die circa 6,7 miljoen inwoners telt. Het derde woonzorgcentrum ligt op 4 km van Pamplona, de hoofdstad van Navarra, een autonome gemeenschap met ongeveer 650.000 inwoners.

Alle sites zullen zich in gemengde wijken bevinden, dicht bij woonwijken. Ze zullen goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. In de drie gebouwen zullen onderhoudsvriendelijke materialen met een lange levenscyclus worden gebruikt en de moderne voorzieningen zullen hen minstens een energielabel van niveau B opleveren.

Na de werken, zullen de sites samen een oppervlakte van ongeveer 19.900 m² en 437 bedden aanbieden.

Ligging (gemeenschap)	Type vastgoed	Oplevering van de werken	Oppervlakte na werken (ongeveer)	Aantal bedden (na werken)
1. Sarriguren (Navarra)	Woonzorgcentrum	T1 2022	8.500 m ²	167
2. Vallecas (Madrid)	Woonzorgcentrum	T2 2022	5.900 m ²	138
3. Vicálvaro (Madrid)	Woonzorgcentrum	T1 2023	5.500 m ²	132
Totaal			19.900 m²	437

Voor de sites gelegen in Sarriguren en Vicálvaro zullen de bedragen voor de bouwwerken betaald worden naarmate de vordering van de werven. Voor de site in Vallecas zal de verwervingsprijs bij de oplevering van de bouwwerken betaald worden.

Voor elke locatie werd een dubbel netto¹ huurovereenkomst met een looptijd van 25 jaar afgesloten met de uitbater Amavir. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is conform de actuele marktvoorwaarden.

Ondertussen werd de site in Sarriguren opgeleverd en is de huur ingegaan op 01.02.2022.

- Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Oleiros (Galicië)

De tweede projectontwikkeling die in september 2019 werd aangekondigd, in Oleiros (Spanje) werd opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 28.10.2021. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 140 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 4.800 m². Het investeringsbudget voor het terrein en de werken bedroeg 11 miljoen EUR. De dubbel netto¹ huurovereenkomst heeft een looptijd van 25 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Spaanse consumentenprijsindex. Cofinimmo verkreeg een BREEAM Excellent-certificaat, onder meer dankzij de prestaties op het vlak van mobiliteit, energie en milieu, een primeur voor de zorgvastgoedsector in Spanje.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Jaén (Andalusië)**

Op 22.11.2021 ondertekende Cofinimmo via een dochtervennootschap een overeenkomst met betrekking tot de toekomstige verwerving van een te ontwikkelen woonzorgcentrum in Spanje. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 9 miljoen EUR. De site is voorverhuurd aan de groep Amavir, een referentie-uitbater in Spanje.



Het nieuwe woonzorgcentrum zal in Jaén gelegen zijn, een belangrijke stad in de autonome gemeenschap Andalusië. Het telt bijna 120.000 inwoners en heeft een aanzienlijk tekort aan opvangplaatsen in woonzorgcentra.

De site goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. In het gebouw zullen onderhoudsvriendelijke materialen met een lange levenscyclus worden gebruikt en de moderne voorzieningen zullen het minstens een energielabel van niveau A opleveren.

Na werken zal de site een oppervlakte van ongeveer 6.700 m² hebben en 160 bedden aanbieden.

De bouwwerkzaamheden zouden in het eerste kwartaal van 2022 van start gaan, in het kader van een turnkey project. De oplevering van de site is gepland voor het eerste kwartaal van 2024.

Er werd een dubbel netto¹ huurovereenkomst met een looptijd van 25 jaar afgesloten met zorguitbater Amavir. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal overeenstemmen met de huidige marktvoorwaarden.

De bedragen voor de bouwwerken zullen betaald worden naarmate de vordering van de werf. De bedragen die in 2021 voor deze investering betaald werden, werden niet opgenomen in de investeringsraming voor 2021, zoals gepubliceerd in sectie 11.1 van het persbericht van 27.10.2021.

4.6. Zorgvastgoed in Finland

- **Investeringen in 2021: 52 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Finland op 31.12.2021: 67 miljoen EUR (2 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Finland in november 2020 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 67 miljoen EUR. Tijdens het jaar 2021 heeft Cofinimmo er 52 miljoen EUR geïnvesteerd in het kader van projectontwikkelingen.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Bouw van een woonzorgcentrum in Vantaa**

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

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



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

geothermisch verwarmingssysteem. De site zal ongeveer 50 mensen tewerkstellen.

De zorgsite is reeds voorverhuurd aan Esperi Care Oy, een belangrijke zorgverstrekker in Finland. De dubbel netto¹ huurovereenkomst heeft een vaste looptijd van 15 jaar en de huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden in functie van de Finse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal overeenstemmen met de huidige marktvoorwaarden.

- **Ontwikkeling van twee zorgsites en exclusieve overeenkomst om mogelijk twee bijkomende te ontwikkelen sites te verwerven**

Cofinimmo heeft via een dochtervennootschap een overeenkomst getekend om, onder bepaalde voorwaarden, de vennootschappen te verwerven die twee woonzorgcentra in Finland zullen ontwikkelen. De conventionele waarde van de activa voor de berekening van de prijs van de aandelen van deze vennootschappen zal ongeveer 12 miljoen EUR bedragen. De verwerving van de eerste vennootschap vond plaats op 01.04.2021. Die van de tweede vennootschap op 17.08.2021. Bovendien ondertekende Cofinimmo een exclusiviteitsovereenkomst met het oog op de eventuele verwerving van de vennootschappen die twee bijkomende woonzorgcentra zullen ontwikkelen. Deze transactie is tot stand gekomen in samenwerking met Mirabel Partners.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET



Projectontwikkeling woonzorgcentrum Turku (FI)



Projectontwikkeling woonzorgcentrum Ylöjärvi (FI)

Het eerste woonzorgcentrum wordt momenteel gebouwd in Turku, een stad aan de zuidwestkust van Finland. De site zal 43 bedden aanbieden, verspreid over een oppervlakte van ongeveer 2.200 m². De oplevering van het project is gepland voor het derde kwartaal van 2022. Het gebouw beoogt een energieprestatie van niveau A.

Het tweede woonzorgcentrum wordt momenteel gebouwd in Ylöjärvi, een stad in de regio Pirkanmaa, dicht bij Tampere, de tweede stedelijke regio van Finland. De site zal een oppervlakte van ongeveer 1.500 m² hebben en 35 bedden aanbieden. De oplevering van het project is gepland voor het derde kwartaal van 2022. Het gebouw beoogt een energieprestatie van niveau B.

Beide woonzorgcentra zijn ideaal gelegen in een groene woonwijk en op wandelafstand van handelszaken. Ze zijn ook gemakkelijk bereikbaar dankzij verschillende buslijnen in de nabijheid en voldoende parkeerplaatsen.

De dubbel netto¹ huurovereenkomsten, afgesloten met Ikifit Oy, zullen een vaste looptijd van 15 jaar hebben en het brutohuurrendement zal conform met de huidige marktvoorwaarden zijn. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden in functie van de Finse consumentenprijsindex.

- **Voorlopige oplevering van een medisch centrum in Vaasa**

De eerste projectontwikkeling in Vaasa (Finland) die in november 2020 werd aangekondigd, werd opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 01.10.2021. Ter herinnering: het medisch centrum heeft een oppervlakte van 4.200 m², verdeeld over een gelijkvloers en vijf verdiepingen. Het investeringsbudget voor het terrein en de werken bedroeg 20 miljoen EUR. De dubbel netto¹ huurovereenkomst heeft een looptijd van 20 jaar. Het brutohuurrendement zal overeenstemmen met de huidige marktvoorwaarden. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex.

- **Bouw van een woonzorgcentrum in Turku**

Op 23.09.2021 kondigde Cofinimmo de verwerving aan via een dochtervennootschap van een vennootschap die momenteel een woonzorgcentrum in Finland ontwikkelt. Het investeringsbudget voor het perceel grond en de werken samen bedraagt ongeveer 15 miljoen EUR. Het goed is reeds voorverhuurd.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET



Het woonzorgcentrum wordt momenteel gebouwd in Turku, in de streek van Linnanfältti, in de buurt van de rivier de Aura, een proefgebied voor het Finse promotieprogramma voor houtbouw. De streek van Turku, gelegen aan de zuidwestkust van Finland, telt 330.000 inwoners en is daarmee het op twee na grootste stedelijke gebied van het land.

Het woonzorgcentrum zal bestemd zijn voor bewoners met lichte tot matige zorgbehoeften. Het zal een totale oppervlakte hebben van ongeveer 3.700 m² en 68 bedden bieden, verdeeld over een gelijkvloers en twee verdiepingen. De oplevering van het project is momenteel gepland voor het derde kwartaal van 2022. Voor dit gebouw streeft Cofinimmo naar een energieprestatie van niveau B.

De site bevindt zich in een nieuw gebouwde woonwijk in de buurt van het kasteel van Turku, op ongeveer 2,5 km ten zuidwesten van het stadscentrum van Turku, en zal gemakkelijk bereikbaar zijn met zowel openbaar als privévervoer.

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

De dubbel netto¹ huurovereenkomst die met Nonna Group Oy wordt gesloten, heeft een vaste looptijd van 20 jaar. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement is in lijn met de actuele marktvoorwaarden.

- Bouw van een woonzorgcentrum in Helsinki

Op 21.10.2021 verwierf Cofinimmo de vennootschap die momenteel een woonzorgcentrum in Helsinki ontwikkelt. Het investeringsbudget (inclusief het perceel grond en de bouwwerken) bedraagt circa 19 miljoen EUR. De site is reeds voorverhuurd aan Attendo, een van de belangrijkste beursgenoteerde (Nasdaq Stockholm) zorgverstrekkers voor senioren in Scandinavië.

Helsinki is gelegen aan de zuidkust en telt circa 650.000 inwoners. Het maakt deel uit van de grotere Helsinki Metropool waar meer dan 1,2 miljoen mensen leven. Het woonzorgcentrum zal in Vuosaari liggen, op circa 15 km ten oosten van het stadscentrum, nabij verschillende handelszaken en openbaar vervoerdiensten.



De site zal een oppervlakte van ongeveer 3.900 m² hebben en 75 bedden voor intensieve zorg over drie verdiepingen en acht kamers voor lichtere zorg op het gelijkvloers aanbieden. Cofinimmo beoogt minimum een energieprestatie van niveau B voor dit gebouw.

Het woonzorgcentrum is gemakkelijk bereikbaar met zowel het openbaar als privévervoer. Het ligt in een rustige en groene woonwijk op korte afstand (900 m) van het dichtstbijzijnde metrostation en het plaatselijk winkelcentrum. Er is tevens een bushalte recht tegenover de site.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

De werkzaamheden gingen in het vierde kwartaal van 2021 van start in het kader van een turnkey project. De oplevering van het project is gepland voor het eerste kwartaal van 2023.

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

De dubbel netto¹ huurovereenkomst zal een vaste looptijd van 15,5 jaar hebben. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement is in lijn met de actuele marktvoorwaarden.

- **Bouw van een woonzorgcentrum in Rovaniemi**



Op 17.11.2021 kondigde Cofinimmo de verwerving aan via een dochtervennootschap van een vennootschap die momenteel een woonzorgcentrum in Rovaniemi ontwikkelt. Het investeringsbudget (werken inbegrepen) bedraagt circa 8 miljoen EUR. Het goed is reeds voorverhuurd.

De regio van Rovaniemi ligt op een 10-tal km ten zuiden van de noordpoolcirkel en telt ongeveer 64.000 inwoners.

Het gebouw zal bestemd zijn voor bewoners met lichte tot matige zorgbehoeften. Het zal een totale oppervlakte hebben van ongeveer 2.700 m² en 57 bedden bieden,

verdeeld over vijf verdiepingen. De site ligt in een nieuwe woonwijk in het midden van de stad en op 700 m van het treinstation.

Aluminium ramen met driedubbele beglazing en zonwering, een dikke muurisolatie, een stedelijk warmtenet en ledverlichting zullen bijdragen tot het verminderen van de energie-intensiteit van het gebouw, waarvoor een energieprestatie van minimum niveau B wordt beoogd.

De bouwwerkzaamheden gingen tijdens het derde kwartaal van 2021 van start in het kader van een turnkey project. De oplevering van het project is momenteel gepland voor het derde kwartaal van 2022.

De bedragen voor de bouwwerken zullen betaald worden naarmate de vordering van de werf. De bedragen die in 2021 voor deze investering betaald werden, werden niet opgenomen in de investeringsraming voor 2021, zoals gepubliceerd in sectie 11.1 van het persbericht van 27.10.2021.

De dubbel netto¹ huurovereenkomst die met Nonna Group Oy wordt gesloten, heeft een vaste looptijd van 20 jaar. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden in functie van de Finse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement is conform de actuele marktvoorwaarden.

- **Bouw van een woonzorgcentrum in Kuopio**

Op 10.12.2021 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap een vennootschap die momenteel een woonzorgcentrum met 75 kamers in Kuopio ontwikkelt. Het investeringsbudget (bouwgrond en werken inbegrepen) bedraagt circa 17 miljoen EUR. Het goed is reeds voorverhuurd.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET



Het actief is momenteel in aanbouw in Kuopio, de hoofdstad van de regio Noord-Savo in de provincie Oost-Finland. De stad telt ongeveer 120.000 inwoners en telt meerdere schoolinstellingen en een universiteit die voornamelijk focust op zorgspecialisaties.

Het woonzorgcentrum zal bestemd zijn voor bewoners met lichte tot matige zorgbehoeften. Het zal een totale oppervlakte hebben van ongeveer

4.200 m² en 75 kamers bieden, verdeeld over vier verdiepingen.

De site is gelegen in Maljalahti, een nieuw gebouwde woonwijk op een unieke locatie aan de oever van het Kallavesimeer, op ongeveer één km van het stadscentrum van Kuopio en van het belangrijke treinstation. De combinatie van houten en aluminium ramen met rolgordijnen, thermische isolatie van de buitenmuren en de aansluiting op het stedelijk warmtenet zullen bijdragen tot het verminderen van de energie-intensiteit van het gebouw, waarvoor een energieprestatie van minstens niveau B wordt beoogd.

De bouwwerkzaamheden gingen tijdens het vierde kwartaal van 2021 van start in het kader van een turnkey project. De oplevering van de eerste vleugel van het woonzorgcentrum is momenteel gepland voor het eerste kwartaal van 2023. Deze van de tweede vleugel is gepland voor het tweede kwartaal van 2023.

De bedragen voor de bouwwerken zullen betaald worden naarmate de vordering van de werf. De bedragen die in 2021 voor deze investering betaald werden, werden niet opgenomen in de investeringsraming voor 2021, zoals gepubliceerd in sectie 11.1 van het persbericht van 27.10.2021.

De dubbel netto¹ huurovereenkomst die met Nonna Group Oy wordt afgesloten, heeft een vaste looptijd van 20 jaar. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden in functie van de Finse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement is conform de actuele marktvoorwaarden.

4.7. Zorgvastgoed in Ierland

- **Investeringen in 2021: 94 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Ierland op 31.12.2021: 89 miljoen EUR (7 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Ierland in januari 2021. Het betreft een totale investering van ruim 90 miljoen EUR (inclusief registratierechten). De reële waarde bepaald door de onafhankelijke waarderingdeskundige werd in de balans opgenomen en bedraagt 89 miljoen EUR (exclusief registratierechten).

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van zes woonzorgcentra en een revalidatiekliniek**

Op 18.01.2021 deed Cofinimmo haar intrede in het Ierse zorgvastgoed met de verwerving via een dochtervennootschap van zes woonzorgcentra en een revalidatiekliniek in de graafschappen Cavan, Dublin, Kildare, Meath en Louth. De totale investering bedraagt ongeveer 93 miljoen EUR (inclusief registratierechten).

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

Ierland telt ongeveer 5 miljoen inwoners. Met ongeveer 30.000 bedden is de Ierse woonzorgsector minder uitgerust dan de meeste Europese landen. Eurostat verwacht er tegen 2040 een grotere en snellere toename van het aantal 65-plussers dan in de overige Europese landen. Bijgevolg is er in Ierland een grote vraag naar kwaliteitsvolle zorginstellingen voor senioren.

Het actuele aanbod aan woonzorgcentra in het land voldoet niet aan de toenemende vraag. Om op korte termijn hierop te kunnen inspelen, zou het huidige beddenaantal met een derde moeten uitgebreid worden. Daarnaast dient een materieel gedeelte van de bestaande instellingen gerenoveerd te worden om aan de moderne comfort- en veiligheidsnormen te voldoen.

Voor elk van de zeven sites, reeds verhuurd aan DomusVi, werd een triple netto¹ huurovereenkomst afgesloten met een vaste looptijd van 15 jaar. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden in functie van de Ierse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is conform de actuele marktvoorwaarden.

Alle sites zijn operationeel en hebben een goede energieprestatie (niveau B of C). Samen bieden zij een totale oppervlakte van ongeveer 39.500 m² en 491 bedden.

Naam van de instelling	Type vastgoed	Ligging (graafschap)	Bouw-/renovatiejaar	Oppervlakte (ongeveer)	Aantal bedden
1. Castlemanor	Woonzorgcentrum	Cavan	2007	8.500 m ²	71
2. St Peters	Woonzorgcentrum	Louth	2002	2.500 m ²	69
3. Gormanston Wood	Woonzorgcentrum	Meath (Groot Dublin)	2000	10.500 m ²	89
4. St Doolaghs	Revalidatiekliniek voor postoperatieve residenten	Dublin	2001	7.000 m ²	72
5. Anovocare	Woonzorgcentrum	Dublin	2016	5.000 m ²	89
6. Suncroft Lodge	Woonzorgcentrum	Kildare (Groot Dublin)	2000	4.000 m ²	60
7. Foxrock	Woonzorgcentrum	Dublin	1999	2.000 m ²	41
Totaal				39.500 m²	491



1. Cavan
2. Louth
3. Meath
4. Dublin
5. Dublin
6. Kildare
7. Dublin



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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

4.8. Zorgvastgoed in Italië

- **Investerings in 2021: 191 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Italië op 31.12.2021: 190 miljoen EUR (zes operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Italië in mei 2021. De totale investering bedraagt ongeveer 190 miljoen EUR (inclusief registratierechten). De reële waarde bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige werd in de balans opgenomen en bedraagt 190 miljoen EUR (exclusief registratierechten).

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van een portefeuille met 6 woonzorgcentra in Lombardije en Veneto**

Op 06.05.2021 ondertekende Cofinimmo een overeenkomst om te investeren (via de vennootschap Vestastone 1 Co SA, waarin zij momenteel een participatie van 96% heeft) in twee fondsen die eigenaar zijn van zes woonzorgcentra in Noord-Italië. De conventionele waarde van de portefeuille bedroeg ongeveer 190 miljoen EUR en het brutohuurrendement meer dan 5%.

Op 15.03.2021 kondigde Cofinimmo aan dat zij een exclusiviteitsovereenkomst met Lagune International S.A.S., een dochtervennootschap van de groep Batipart, afsloot voor een potentiële investering in deze portefeuille. Het persbericht van 06.05.2021 staat voor de succesvolle afronding van voornoemde onderhandelingen.

Italië heeft de op één na hoogste levensverwachting bij geboorte in de EU, na Spanje (83 jaar, 2 jaar boven het Europees gemiddelde). Meer dan 23% van de 60 miljoen inwoners van Italië is 65 jaar en ouder. Tegen 2030 zou dit oplopen tot meer dan 27%.

Italië heeft één van de laagste opvangcapaciteiten in woonzorgcentra in Europa. Om een capaciteit te bereiken die vergelijkbaar is met die van de meeste andere West-Europese landen, zou Italië zijn huidige volume moeten verdubbelen. Dit zou neerkomen op ongeveer 400.000 extra bedden in woonzorgcentra. De private sector vertegenwoordigt 20% van de Italiaanse bedden, en zal de komende jaren naar verwachting aanzienlijk groeien.

De Italiaanse woonzorgsector is een sterk gereguleerde markt. Hoewel het systeem per regio verschilt, vereisen Lombardije en Veneto een accreditatie voor uitbaters om gesubsidieerde zorg te kunnen verlenen. De federale en regionale autoriteiten gebruiken de accreditaties om de verdeling van de bedden capaciteit te organiseren in functie van de regionale behoeften.

De portefeuille bestaat uit zes woonzorgcentra van goede kwaliteit, allen gelegen in Noord-Italië (vijf in Lombardije, één in Veneto). Samen tellen ze 1.127 bedden en hebben ze een totale oppervlakte van ongeveer 65.000 m². Eén locatie omvat een dialyse-eenheid met 16 bedden. De sites zijn volledig verhuurd aan vier uitbaters (KOS, Korian, Codess Sociale, NephroCare).

Lombardije vertegenwoordigt met haar 10 miljoen inwoners ongeveer een zesde van de bevolking van Italië. Meer dan een vijfde van het BBP van Italië wordt in de regio geproduceerd, waardoor het de dichtstbevolkte, rijkste en meest productieve regio van het land is. Om diezelfde reden is het ook één van de topregio's in Europa. Veneto is de op zeven na grootste regio van Italië. Het BBP per inwoner ligt 14% boven het Italiaanse en 9% boven het Europese gemiddelde.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

Naam van de instelling	Type vastgoed	Ligging	Zorguitbater	Bouw-/renovatiejaar	Oppervlakte (ongeveer)	Aantal bedden
1. Bollate	Woonzorgcentrum	Bollate (Lombardije)	KOS	2003	7.200 m ²	147
2. Faustino 21	Woonzorgcentrum	Milaan (Lombardije)	KOS	2002	7.600 m ²	150
3. Faustino 27	Woonzorgcentrum + dialysecentrum	Milaan (Lombardije)	KOS NephroCare	2002	12.600 m ²	220
4. Ippocrate	Woonzorgcentrum	Milaan (Lombardije)	Korian	2005	15.400 m ²	276
5. Monza	Woonzorgcentrum	Milaan (Lombardije)	Korian	1996	9.200 m ²	150
6. Padua	Woonzorgcentrum	Padua (Veneto)	Codess Sociale	1999	12.900 m ²	184
Totaal					64.900 m²	1.127

De huurovereenkomsten met betrekking tot de zes activa zullen worden geboekt als operationele leases. De gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten voor deze activa bedraagt negen jaar. Voor vier van deze activa werd een dubbel netto¹ huurovereenkomst gesloten, terwijl voor de overige twee activa een triple netto² huurovereenkomst werd afgesloten. De huurgelden zullen jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de lokale consumentenprijsindex.

4.9. Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk

- **Investeringen in 2021: 67 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk op 31.12.2021: 69 miljoen EUR (drie operationele sites)**

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

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van drie woonzorgcentra in Zuidoost-Engeland**

Op 26.07.2021 verwierf Cofinimmo, via dochtervennootschappen, drie recente woonzorgcentra in het Verenigd Koninkrijk voor circa 57 miljoen GBP. De woonzorgcentra zijn gelegen in het oosten en zuidoosten van Engeland en tellen in totaal ongeveer 200 bedden.

Het Verenigd Koninkrijk heeft een van de meest uitgebreide woonzorgnetten in Europa maar blijft sterk gefragmenteerd³. In totaal bevinden 78% van de bedden in de zorgcentra zich in gebouwen die oorspronkelijk niet bestemd waren voor dit soort gebruik of die ouder dan 20 jaar zijn. Centra die met dit doel werden gebouwd en minder dan 20 jaar oud zijn, vertegenwoordigen slechts 22% van het totale aanbod aan zorgcentra.

De bevolking ouder dan 85 jaar zou tot 2030 met 27,5% toenemen, hetgeen tijdens dit decennium overeenkomt met naar schatting 460.000 extra personen in deze leeftijdsgroep. Dit is zeven maal het groeitempo van de totale Britse bevolking en 16 maal sneller dan deze van de actieve bevolking.

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

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

³ Bron: JLL (UK Care Homes: An opportunity to build communities and invest capital. Research 2020).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

Uitgaande van de huidige bezettingsgraad, de toename van dementie en de hoge co-morbiditeitsgraad bij de senioren, zouden er in het Verenigd Koninkrijk tot 2030 jaarlijks 10.000 extra bedden nodig zijn in de woonzorgcentra om aan de vraag te kunnen beantwoorden. Er is niet alleen behoefte aan een groter aantal bedden in de zorgcentra, maar ook de kwaliteit van de huidige voorraad dient dringend te worden aangepakt.

De nood aan investeringen in de Britse woonzorgsector is groot. De intrede van Cofinimmo in Groot-Brittannië onderstreept haar actieve deelname aan de uitbreiding en vernieuwing van de zorgvastgoedportefeuille in Europa.

De portefeuille bestaat uit drie zeer recente en hoogkwalitatieve woonzorgcentra in het oosten en zuidoosten van Engeland, binnen een straal van maximum 100 km ten noorden van Londen. Samen tellen ze 196 bedden en een totale oppervlakte van ongeveer 9.500 m². De sites zijn volledig verhuurd aan Country Court Care Group Limited.



Ferrars Hall werd in juni 2016 gebouwd naar hoogwaardige normen en telt 66 kamers, verdeeld over drie verdiepingen. Het biedt woon- en gespecialiseerde dementiezorg aan. Het is gelegen in het hart van de stad Huntingdon, naast Cambridge en is goed geïntegreerd in de plaatselijke gemeenschap.

Lakeview Lodge is een woonzorgcentrum met 66 kamers dat in maart 2017 naar zeer hoogwaardige normen gebouwd werd. Het telt 66 kamers verdeeld over drie verdiepingen. Het biedt gepersonaliseerde en familiale zorg aan. Lakeview Lodge ligt ten zuiden van de stad Milton Keynes, in een woonwijk met scholen, gemeenschapsvoorzieningen en winkels. De site kijkt uit over een meer.

Oakview Lodge is een woonzorgcentrum dat in januari 2018 naar hoogwaardige normen gebouwd werd. Het telt 64 kamers verdeeld over drie verdiepingen en biedt zowel verpleging, als woon- en dementiezorg aan. Het is gelegen in Welwyn Garden City, op ongeveer 35 km van het centrum van Londen.

Alle drie deze gebouwen hebben een relatief laag energieverbruik. Twee gebouwen zijn uitgerust met een zonnearmtesysteem, het derde met een warmtepomp.

Ze zijn goed bereikbaar met het openbaar vervoer, dankzij meerdere buslijnen en -stations in de streek. Elk gebouw ligt dichtbij groenzones, parken, bossen of natuurparken.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

Naam instelling	Type vastgoed	Ligging	Bouwjaar	Oppervlakte (ongeveer)	Aantal bedden
1. Ferrars Hall	Woonzorgcentrum	Huntingdon (West Cambridgeshire)	2016	3.200 m ²	66
2. Lakeview Lodge	Woonzorgcentrum	Milton Keynes (Buckinghamshire)	2017	3.200 m ²	66
3. Oakview Lodge	Woonzorgcentrum	Welwyn Garden City (Hertfordshire)	2018	3.100 m ²	64
Totaal				9.500 m²	196

Voor elk van de drie sites werd een triple netto¹ huurovereenkomst met een vaste looptijd van 35 jaar afgesloten. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden in functie van de Britse index van de kleinhandelsprijzen en het brutohuurrendement zal conform zijn met de huidige marktvoorwaarden.

4.10. Vastgoed van distributienetten

- **Investeringen in 2021: 5 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2021: 49 miljoen EUR**
- **Vastgoedportefeuille van distributienetten op 31.12.2021: 530 miljoen EUR**

De vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 530 miljoen EUR. In 2021 investeerde Cofinimmo er 5 miljoen EUR, en desinvesteerde het voor 49 miljoen EUR.

4.10.1. Pubstone

- **Verkoop van 21 cafés en restaurants uit de Pubstone-portefeuille**

In 2021 verkocht de Cofinimmo groep 21 cafés/restaurants uit de Pubstone BE en NL-portefeuilles voor een totaalbedrag van ongeveer 5 miljoen EUR, een bedrag dat de laatste reële waarde van de activa vóór afsluiting van de overeenkomsten overstijgt.

4.10.2. Cofinimur I

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

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

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

Op 31.12.2021 bedroeg de reële waarde van de 76 reeds verkochte activa 41 miljoen EUR. De verkoopprijs is conform de laatste reële waarde bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen vóór afsluiting van de overeenkomsten. De belangrijkste transactie bijvoorbeeld betreft 31 activa voor een verkoopprijs van ongeveer 26 miljoen EUR.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

De actuele desinvesteringssituatie is de volgende:

	Aantal activa waarvoor een onderhandse overeenkomst werd ondertekend	Reële waarde van de activa waarvoor een onderhandse overeenkomst werd ondertekend (x 1.000.000 EUR)	Aantal reeds verkochte activa	Reële waarde van de reeds verkochte activa (x 1.000.000 EUR)	Totaal aantal activa reeds verkocht of in verkoop
01.01.2021 tot 30.06.2021	0	0	1	0	1
Bewegingen volgens de aankondiging van 23.09.2021	64	35	10	5	74
Nettostromen van het 3e kwartaal van 2021, na aankondiging van 23.09.2021	2	2	1	0	3
Subtotaal op 30.09.2021	66	37	12	6	78
Nettostromen na 30.09.2021	-38	-26	39	27	1
Subtotaal volgens kwartaal persbericht op 27.10.2021	28	10	51	32	79
Nettostromen 28.10.2021 – 31.12.2021	-18	-7	25	9	7
Subtotaal op 31.12.2021	10	3	76	41	86
Nettostromen na 31.12.2021	-3	-1	20	14	17
Totaal op 31.01.2022	7	2	96	55	103

4.10.3. Vastgoed van distributienetten: Overige (België)

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

4.11. Kantoren

- **Investeringen in 2021: 10 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2021: 60 miljoen EUR**
- **Kantorenportefeuille op 31.12.2021: 1.381 miljoen EUR (62 sites)**

De kantorenportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 1,4 miljard EUR. In 2021 heeft Cofinimmo 10 miljoen EUR geïnvesteerd in het kader van lopende projectherontwikkelingen, en verkopen gerealiseerd voor een totaalbedrag van 60 miljoen EUR.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Inbreng van kantorenportefeuille in een dochtervennootschap**

Op 29.10.2021 voltooide Cofinimmo de inbreng van haar bedrijfstak kantoren in een 100% dochtervennootschap, Cofinimmo Offices NV. Op diezelfde datum en rekening houdend met de inbreng had deze dochtervennootschap een balanstotaal van 1,5 miljard EUR met een eigen vermogen van 0,8 miljard EUR en een schuldgraad van 44,9%.

Deze interne transactie werd ontworpen om op het geschikte ogenblik het kapitaal van de dochtervennootschap gespecialiseerd in kantoren open te stellen voor toekomstige investeerders.

Cofinimmo Offices verkreeg het statuut van institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap (IGVV). Deze operatie had geen effect hebben op de geconsolideerde rekeningen van de groep, noch op het voorstel van dividend.

Het onderbrengen van de kantorenactiva in een filiaal dat op 03.02.2021 werd aangekondigd, past binnen de uitvoering van de strategie van waardecreatie voor de kantorenportefeuille. Dankzij bijna 40 jaar ervaring in de kantorensector heeft Cofinimmo een geïntegreerd serviceplatform kunnen ontwikkelen. Haar kantorenportefeuille bestaat op dit ogenblik hoofdzakelijk uit 62 gebouwen met een oppervlakte van ongeveer 491.000 m², voor een waarde van zo'n 1,4 miljard EUR, wat circa 24% van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt. De meerderheid van de gebouwen is gelegen in het Central Business District (CBD) van Brussel, ten gevolge van de medio 2018 gestarte heroriëntering van de portefeuille. Tegelijkertijd begeleiden interne teams marktevoluties op het vlak van flexibiliteit en innovatie, wat leidt tot het behalen van de best mogelijke scores op het vlak van energie-efficiëntie en ESG (Ecologie, Sociaal, Governance).

Op 31.12.2021 had de dochtervennootschap een balanstotaal van 1,4 miljard EUR, een eigen vermogen van 0,8 miljard EUR en een schuldgraad van zo'n 42%.

- **Lopende desinvestering van 17 kantoorgebouwen in de Antwerpse en Brusselse periferie en in de gedecentraliseerde zone van Brussel**

Op 31.05.2021, ondertekende Cofinimmo een onderhandse overeenkomst met betrekking tot de desinvestering van kantoorgebouwen, gelegen in de Antwerpse & Brusselse periferie en in de Brusselse gedecentraliseerde zone. De verkoopprijs bedraagt meer dan 80 miljoen EUR. Dit bedrag is in lijn met de laatste reële waarde (beschikbaar vóór de aankondiging, hetzij op 31.03.2021) bepaald door de onafhankelijke waarderingdeskundigen van Cofinimmo. De verkoop van de kantoorgebouwen, met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 66.800 m², sluit volledig aan bij de strategie van Cofinimmo in de kantorensector.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

Gebouw	Ligging	Oppervlakte	Aantal activa	Verwachte afronding verkoop
Paepsem Business Park	Anderlecht (Brussel gedecentraliseerd)	26.520 m ²	6	T4 2021
Veldkant 35	Kontich (Antwerpen periferie)	4.157 m ²	4	T4 2021
Garden Square	Wilrijk (Antwerpen periferie)	7.464 m ²	1	T4 2021
Prins Boudewijnlaan 41	Edegem (Antwerpen periferie)	6.014 m ²	1	T4 2021
Prins Boudewijnlaan 43	Edegem (Antwerpen periferie)	6.007 m ²	1	T4 2021
Park Hill	Machelen (Brussel periferie)	16.676 m ²	4	T2 2022
Totaal		66.838 m²	17	

De koper van de kantoorgebouwen is Brody Projectontwikkeling & Investeringsen.

Op 30.06.2021 werden hogervermelde gebouwen (evenals enkele andere gebouwen uit andere sectoren) in de balans opgenomen als vaste activa bestemd voor verkoop.

Op 10.12.2021 werden 13 van de 17 hierna vermelde activa verkocht voor een reële waarde van circa 60 miljoen EUR. Bijgevolg blijft nog enkel de site Park Hill op 31.12.2021 ondergebracht onder vaste activa bestemd voor verkoop.

- Herontwikkeling van kantoorgebouw Montoyer 10 in het CBD van Brussel

Dit gebouw zal volledig herontwikkeld worden volgens een dynamisch ontwerp die het gemakkelijk herkenbaar zal maken. Het architectonisch concept bestaat uit een betonnen kern en kelder, terwijl alle overige bovenbouwelementen (vloeren, kolommen, structurele gevelementen) van hout uit duurzame bossen zullen zijn. Het gebruik van hernieuwbare materialen en technieken kadert binnen de kringlooeconomie, de vermindering van de koolstofvoetafdruk en een energielabel van niveau A. Cofinimmo beoogt bovendien een BREEAM Outstanding-certificaat voor dit gebouw.

Het gebouw zal voorzien zijn van een privétuin, een groendak, toegankelijke terrassen op de zesde en zevende verdieping, driedubbele beglazing, zonnepanelen, ledverlichting en warmtepompen.

Ter hoogte van het gelijkvloers en de eerste verdieping zal een beglaasde, zeer transparante gevel het ruimtegevoel en de interactie tussen de activiteiten binnen het gebouw en de omgeving vergroten.

Momenteel is het einde van de werken gepland voor het vierde kwartaal van 2023. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 15 miljoen EUR.

- Renovatie van het kantoorgebouw Mechelen station - Mechelen

Dit kantoorgebouw van ongeveer 15.000 m² zal een volledige renovatie ondergaan en zal verhuurd worden aan het Vlaams Administratief Centrum van Mechelen ('VAC Mechelen'). Na werken zal zijn energiestaat aanzienlijk beter zijn dan de actuele wettelijke eisen. Om deze reden beoogt Cofinimmo een BREEAM Excellent-certificering voor dit gebouw.

Één van zijn bijkomende troeven is de uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer, de fiets, te voet en met de wagen. Dankzij zijn ligging, past het volledig in de nieuwe mobiliteitsplannen van de stad Mechelen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

Het einde van de werken is momenteel gepland voor het vierde kwartaal van 2024 (behoudens het verkrijgen van de vergunningen). Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 27 miljoen EUR.

- **Commerciële activiteit**

In 2021 werden heronderhandelingen en nieuwe verhuringen ondertekend voor in totaal bijna 93.939 m² kantoorruimte, in vergelijking met 73.623 m² op 31.12.2020. De belangrijkste transacties worden in de onderstaande tabel opgenomen.

Subsector	Gebouw	Type transactie	Oppervlakte (m ²)
Overige regio's	Mechelen station - Mechelen	Heronderhandeling	14.700 m ²
Brussel CBD	Wet 57	Heronderhandeling	10.300 m ²
Brussel periferie	Mercuriusstraat 30	Heronderhandeling	6.100 m ²
Brussel gedecentraliseerd	Herrmann-Debroux 44-46	Heronderhandeling	5.900 m ²
Brussel periferie	Park Lane	Heronderhandeling	4.400 m ²
Brussel gedecentraliseerd	Paepsem	Heronderhandeling & Verhuur	4.400 m ²
Overige regio's	Mechelen station - Mechelen	Heronderhandeling	2.000 m ²
Brussel gedecentraliseerd	Vorst 278-286	Heronderhandeling	1.800 m ²
Antwerpen	Prins Boudewijnlaan 41	Verhuur	1.800 m ²
Brussel CBD	Guimard 10	Heronderhandeling	1.300 m ²
Antwerpen	Prins Boudewijnlaan 41	Verhuur	1.200 m ²
Brussel gedecentraliseerd	Bourget 50	Verhuur	1.100 m ²
Brussel gedecentraliseerd	Cockx 8-10 (Omega Court)	Verhuur	1.100 m ²
Brussel CBD	Troon 100	Verhuur	1.100 m ²
Brussel CBD	Guimard 10	Heronderhandeling	1.000 m ²
Brussel gedecentraliseerd	Noordkustlaan 16	Heronderhandeling	1.000 m ²
Antwerpen	Veldkant 35	Heronderhandeling	1.000 m ²
Antwerpen	Veldkant 35	Heronderhandeling	1.000 m ²
Brussel CBD	De Meeûssquare 23	Verhuur	800 m ²
Brussel periferie	Park Lane	Verhuur	700 m ²
Brussel CBD	Wet 34	Verhuur	600 m ²
Brussel CBD	Troon 100	Verhuur	600 m ²

5. Gebeurtenissen na 31.12.2021

5.1. Zorgvastgoed in Spanje

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



Op 25.01.2022 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap een terrein in de autonome gemeenschap Asturië. Op deze site zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden. Het investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedraagt ongeveer 11 miljoen EUR. De site is voorverhuurd aan

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

Amavir, een van de belangrijkste zorguitbaters van het land.

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

Na voltooiing van de werken zal het gebouw een totale oppervlakte van ongeveer 6.500 m² hebben en 144 bedden aanbieden. Het zal gelegen zijn in een nieuwe gemengde wijk met woondistricten en winkelstraten, op loopafstand van het Camino Mentecerrao park. De locatie zal gemakkelijk bereikbaar zijn dankzij meerdere verbindingswegen, bushaltes en een treinstation in de nabijheid. In de parking van de locatie zullen meerdere laadpalen voor elektrische voertuigen geplaatst worden.

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

De bouwwerkzaamheden zullen naar verwachting van start gaan in het eerste kwartaal van 2022 in het kader van een turnkey project. De oplevering van het woonzorgcentrum is momenteel gepland voor het vierde kwartaal van 2023.

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

Er werd een dubbel netto¹ huurovereenkomst met een looptijd van 25 jaar afgesloten met zorguitbater Amavir. De huurgelden zullen geïndexeerd worden in functie van de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is conform de actuele marktvoorwaarden.

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

Op 17.02.2022 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap een perceel grond in de autonome gemeenschap Valencia. Op de locatie zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden. Het investeringsbudget (perceel grond en werken) bedraagt ongeveer 8 miljoen EUR. De site is voorverhuurd aan Grupo Casaverde, een van de toonaangevende zorguitbaters in Spanje, gespecialiseerd in neurologische revalidatie en in zorg en welzijn van afhankelijke senioren.



Het nieuwe woonzorgcentrum zal gelegen zijn in Elche, in de provincie Alicante en de autonome gemeenschap Valencia. Met meer dan 230.000 inwoners is Elche de op één na grootste stad van de provincie en op twee na grootste stad van de autonome gemeenschap.

Het complex zal nabij het stadscentrum van Elche en het stadspark El Palmeral liggen. Het zal gemakkelijk bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. Het nieuwe woonzorgcentrum zal mee een antwoord bieden op de

toenemende vraag naar zorgvoorziening voor afhankelijke senioren in de provincie Alicante. Het zal bijgevolg een belangrijke rol in de streek spelen.

Na werken, zal de site een oppervlakte van ongeveer 6.000 m² hebben en ongeveer 150 bedden aanbieden, verspreid over een gelijkvloers en vier verdiepingen. Het woonzorgcentrum zal voor meer dan 80% uit individuele kamers bestaan die in co-living-eenheden zullen onderverdeeld worden. Het volledige gebouw

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

werd ontworpen voor het welzijn van de bewoners. Cofinimmo beoogt voor dit gebouw een energiestatistiek van niveau A.

De bouwwerkzaamheden zullen binnenkort van start gaan in het kader van een turnkey project en de oplevering van het nieuwe woonzorgcentrum is momenteel gepland voor het vierde kwartaal van 2023.

Er werd met zorguitbater Grupo Casaverde een triple netto¹ huurovereenkomst gesloten met een looptijd van 25 jaar. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is in lijn met de actuele marktvoorwaarden.

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

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

Op 18.02.2022 verwierf Cofinimmo een terrein in Castellón de la Plana, in de autonome gemeenschap Valencia. Op de locatie zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden. Het investeringsbudget (terrein en werken samen) bedraagt ongeveer 11 miljoen EUR. De site is voorverhuurd aan Solimar, die deel uitmaakt van Vivalto Group.



Het nieuwe woonzorgcentrum zal in Castellón de la Plana gelegen zijn. Dit is een stad met meer dan 170.000 inwoners in de provincie Castellón, die deel uitmaakt van de autonome gemeenschap Valencia, waar de nood aan kwaliteitsvol zorgvastgoed heerst.

Het gebouw zal een totale oppervlakte van ongeveer 5.600 m² tellen en 136 bedden aanbieden. Het zal in een woonwijk liggen, dichtbij

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

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

De bouwwerken zouden in maart 2022 van start gaan in het kader van een turnkey project. De oplevering van het woonzorgcentrum is momenteel gepland voor april 2024. De bedragen voor de bouwwerken zullen betaald worden naarmate de vordering van de werf. Er werd een triple netto¹ huurovereenkomst met zorguitbater Solimar afgesloten met een looptijd van 25 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is in lijn met de huidige marktvoorwaarden.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

5.2. Zorgvastgoed in Frankrijk

- Verwerving van een woonzorgcentrum in Normandië

Op 21.02.2022 verwierf Cofinimmo via haar Frans filiaal een woonzorgcentrum in Normandië. Het betreft de tweede fase van de verwerving van zorgvastgoedsites in Normandië die op 01.02.2021 werd aangekondigd. Het investeringsbedrag bedraagt ongeveer 27 miljoen EUR. De site is reeds verhuurd aan DomusVi.



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

De site werd gebouwd in 2010 en is momenteel operationeel. Het heeft een totale oppervlakte van ongeveer 6.300 m² en telt 104 permanente plaatsen, waarvan 45 gereserveerd voor personen die lijden aan de ziekte van Alzheimer, zeven tijdelijke woonplaatsen en 15 plaatsen in

dagverblijf, eveneens gewijd aan dit type patiënten. De site ligt in een dichtbevolkte stadszone met verschillende woonwijken. Het is gemakkelijk bereikbaar dankzij goede wegverbindingen en het openbaar vervoer. Daarnaast geniet de site van de onmiddellijke nabijheid van het privéziekenhuis l'Estuaire. Het energieverbruik van het gebouw zal gecontroleerd worden om aan de milieunormen te voldoen.

Een dubbel netto² huurovereenkomst met een vaste looptijd van 12 jaar werd met zorguitbater DomusVi ondertekend. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden en het brutohuurrendement is conform de huidige marktvoorwaarden.

5.3. Kantoren

- Toekomstige verkoop van het kantoorgebouw Everegreen



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

De verkoopprijs bedraagt ongeveer 23 miljoen EUR. Dit bedrag is conform de laatste reële waarde bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo vóór het afsluiten van hogervermelde overeenkomst. De desinvestering van het

Everegreengebouw sluit volledig aan bij de strategie van Cofinimmo in de kantorensector.

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

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, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

6. Operationele resultaten

6.1. Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)

Berekend op basis van de reële huren en, voor de leegstand, van de door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen geschatte huurwaarden:



6.2. Belangrijkste huurders

Op 31.12.2021 heeft Cofinimmo groep een divers klantenbestand (meer dan 340 huurders of uitbaters) waarvan ongeveer 60 in zorgvastgoed.

Huurders	Contractuele huren	Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (in jaren)
Korian	15%	8
AB InBev	10%	14
Colisée	9%	15
Overheidssector	9%	6
Orpea	6% ²	15
Top 5 van de huurders	48%	11
DomusVi	4%	16
Care-Ion	3%	25
Stella Vitalis	3%	26
Aspria	2%	25
MAAF	2%	3
Top 10 van de huurders	62%	13
Top 20 van de huurders	72%	14
Overige huurders	28%	9
TOTAAL	100%	12

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

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

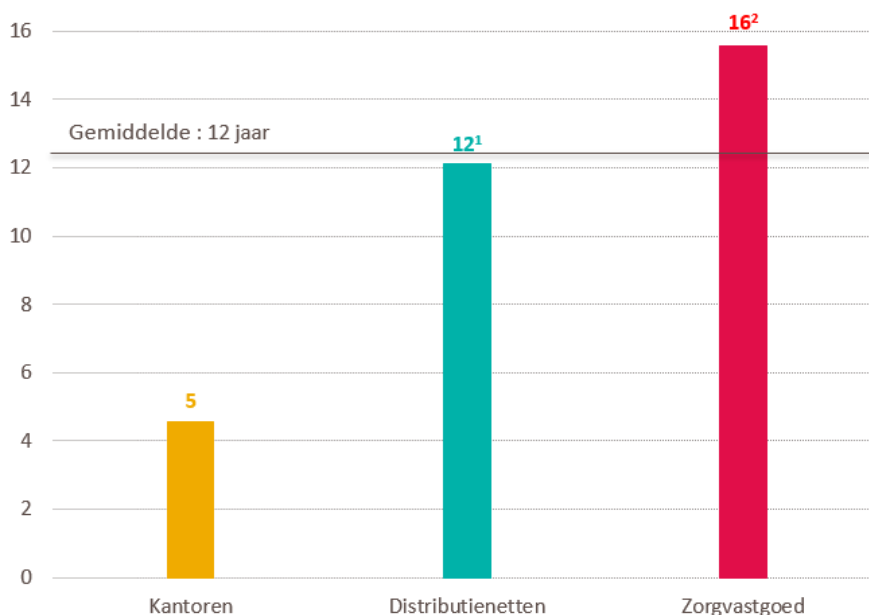
² Waarvan 1,6% in Frankrijk.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

6.3. Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten

Rekening houdend met de opzegmogelijkheden bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten 12 jaar voor de geconsolideerde portefeuille en 16 jaar voor de zorgvastgoedportefeuille, zoals weergegeven in onderstaande grafiek:



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

6.4. Looptijd van de portefeuille

Huurovereenkomsten > 9 jaar	64,6%
Zorgvastgoed	49,7%
Vastgoed van distributienet Pubstone	9,6%
Kantoren (overheidssector)	3,2%
Kantoren (privésector)	2,1%
Huurovereenkomsten 6-9 jaar	8,4%
Zorgvastgoed	5,2%
Kantoren	2,6%
Vastgoed van distributienet - Overige België	0,4%
Vastgoed van distributienet - Cofinimur I	0,2%
Huurovereenkomsten < 6 jaar	27,0%
Kantoren	16,9%
Zorgvastgoed	8,7%
Vastgoed van distributienet - Cofinimur I	1,4%

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

² Voor de sector zorgvastgoed is de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten in jaren per land de volgende: België (18), Frankrijk (3), Nederland (10), Duitsland (21), Spanje (21), Finland (18), Ierland (14), Italië (8) en het Verenigd Koninkrijk (35).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

In totaal werden 65% van de huurovereenkomsten afgesloten op lange termijn (meer dan negen jaar).

6.5. Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

	Brutohuur-inkomsten op 31.12.2021 (x 1.000.000 EUR)	Brutohuur-inkomsten op 31.12.2020 (x 1.000.000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille
Zorgvastgoed	185,1	148,3	+24,8%	+0,7%
Kantoren	77,3	71,8	+7,7%	+1,7%
Vastgoed van distributienetten	37,1	37,7	-1,5%	+0,2%
TOTALE PORTEFEUILLE	299,5	257,7	+16,2%	+0,9%

De variatie in de brutohuurinkomsten van het ene tot het andere jaar bedroeg 16,2% dankzij de variatie in de perimeter en de goede operationele prestaties. Bij een ongewijzigde portefeuille* (*like-for-like*), is het niveau van de huren tussen 31.12.2020 en 31.12.2021 gestegen (+0,9%): het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+1,6%) en de indexering (+0,9%) compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-1,2%) en van de heronderhandelingen (-0,3%) .

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 dat op 08.04.2022 zal worden gepubliceerd). Na de uitgifte van een duurzame obligatie en de afsluiting van duurzame kredieten, stond 2021 in het teken van de omvorming van het handelspapierprogramma in een duurzaam programma van 1,25 miljard EUR, maar ook van het eerste Sustainability-linked krediet waarvan de voorwaarden gekoppeld zijn aan de 30³-doelstelling, nader uitgewerkt in het hoofdstuk 'Environment' van het universeel registratiedocument. Tot slot werd het jaar 2022 ingezet met de uitgifte van een tweede publieke duurzame obligatie voor een bedrag van 500 miljoen EUR.

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

- de naleving van de GVV-regelgeving;
- de naleving van de niveaus voor schuld ratio's en van de afdekking van de financiële kosten door cashflow;
- de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Op 31.12.2021 en gedurende het volledige boekjaar 2021 werden deze ratio's nageleefd. Anderzijds worden in de komende 12 maanden geen wanbetalingen of schendingen van de termijnen van deze leningsovereenkomsten verwacht.

7.1. Financieringsactiviteiten in 2021

In 2021 heeft Cofinimmo haar financiële middelen en balansstructuur versterkt. Tijdens dit boekjaar werden vier kapitaalverhogingen doorgevoerd. De financiële operaties die zich in de loop van het boekjaar voordeden, hebben de groep toegelaten de vervalkalender van de financiële schulden te verbeteren, de beschikbare

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

financieringen te verhogen, de gemiddelde rentevoet op een bijzonder laag niveau te houden en de gemiddelde resterende looptijd te verlengen. De verschillende gerealiseerde verrichtingen worden hierna beschreven.

7.1.1. Kapitaalverhogingen sinds 01.01.2021

Tijdens het boekjaar 2021 heeft Cofinimmo vier kapitaalverhogingen doorgevoerd (inbreng in natura, in geld via accelerated bookbuilding, keuzedividend en conversie van converteerbare obligaties in aandelen) voor een totaal van circa 565 miljoen EUR.

7.1.1.1. Kapitaalverhoging in geld via accelerated bookbuilding

Op 03.03.2021, lanceerde Cofinimmo NV een kapitaalverhoging in geld via accelerated bookbuilding (de 'ABB') met internationale institutionele beleggers, binnen het toegestaan kapitaal, met opheffing van het voorkeurrecht van bestaande aandeelhouders en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan bestaande aandeelhouders (de 'kapitaalverhoging').

De vennootschap heeft de ABB met succes afgerond. In totaal werden 1.487.603 nieuwe aandelen, wat overeenstemt met ongeveer 5,5% van het uitstaande kapitaal vóór de kapitaalverhoging, geplaatst bij institutionele beleggers tegen een uitgifteprijs van 121,00 EUR per aandeel. De uitgifteprijs vertegenwoordigt een korting van 4,3% ten opzichte van de laatste beurskoers op 03.03.2021 van 126,40 EUR per aandeel. Het brutobedrag van de kapitaalverhoging bedraagt ongeveer 180 miljoen EUR.

De uitgifte, levering en toelating tot de verhandeling op de gereguleerde markt van Euronext Brussels van de nieuwe aandelen vonden plaats op 08.03.2021.

7.1.1.2. Kapitaalverhoging door inbreng in natura

Op 08.04.2021 heeft Cofinimmo vijf zorgsites in België verworven via inbreng in natura (zie sectie 4.1 van dit document). De conventionele waarde van het vastgoed bedroeg 103 miljoen EUR (afgerond). Hiervoor werden 937.432 nieuwe aandelen uitgegeven in het kader van het toegestaan kapitaal, en werden overgemaakt aan de inbrengers.

De inbrengers zijn vennootschappen gecontroleerd door de groep Care-Ion, een langetermijnaandeelhouder van Cofinimmo die sinds 2019 reeds meer dan 3% van het kapitaal van de vennootschap bezit.

Dankzij deze verrichting heeft Cofinimmo haar eigen vermogen versterkt met 103.295.632,08 EUR.

7.1.1.3. Keuzedividend

De gewone algemene vergadering van 12.05.2021 besliste om voor het boekjaar 2020 een brutodividend van 5,80 EUR per aandeel¹ uit te keren.

De raad van bestuur besliste om de aandeelhouders de keuze te bieden tussen de uitbetaling van het dividend voor het boekjaar 2020 onder de vorm van ofwel nieuwe aandelen ofwel cash, ofwel te opteren voor een combinatie van beide betalingswijzen. De inschrijvingsprijs voor één nieuw aandeel werd vastgelegd op 117,74 EUR. De nieuwe aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van Cofinimmo met ingang op 01.01.2021 (eerste dividend betaalbaar in 2021).

¹ Dit komt overeen met een nettodividend van 4,06 EUR per aandeel, na inhouding van de roerende voorheffing van 30%.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

Aandeelhouders werden verzocht hun keuze tussen de verschillende betalingswijzen mee te delen tussen 19.05.2021 en 02.06.2021. In totaal werden 54% van de dividendcoupons 2020 ter inschrijving ingeleverd. Hierdoor werden 550.658 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 64.834.472,92 EUR. De inschrijvingsprijs van 117,74 EUR per nieuw aandeel lag 8,2% onder de gewogen gemiddelde beurskoers van het aandeel tijdens de inschrijvingsperiode (128,29 EUR).

Het saldo werd in cash uitbetaald voor een nettototaalbedrag van 54,8 miljoen EUR¹. De betaling in cash en/of de levering van de effecten werd vanaf 04.06.2021 uitgevoerd. De effectieve datum van de notering van de nieuwe aandelen is 08.06.2021.

7.1.2. Verval van de converteerbare obligaties op 15.09.2021

De converteerbare obligaties kwamen op 15.09.2021 te vervallen. Aan het einde van de conversieperiode van de converteerbare obligaties heeft Cofinimmo nieuwe conversie-aanvragen ontvangen van houders van converteerbare obligaties die betrekking hadden op 1.483.774 van de 1.502.087 converteerbare obligaties in omloop (d.i. 99%). Dit leidde tot het leveren van 1.657.750 nieuwe Cofinimmo-aandelen (hetzij 5,5% van de aandelen eerder in omloop) aan de betrokken houders van converteerbare obligaties. Deze nieuwe Cofinimmo-aandelen werden op 30.09.2021 uitgegeven en hun boekhoudkundige waarde bedroeg circa 217 miljoen EUR.

Na deze operatie, was het maatschappelijk kapitaal van Cofinimmo vertegenwoordigd door 31.695.481 aandelen.

7.1.3. Overige financieringsverrichtingen sinds 01.01.2021

7.1.3.1. Omvorming en uitbreiding van het handelspapierprogramma

Om de financieringen nog beter af te stemmen met haar ESG-beleid, werd het handelspapierprogramma van Cofinimmo omgevormd tot een duurzaam handelspapierprogramma. Om ervoor te zorgen dat het uitstaande bedrag van het programma altijd gedekt is door voldoende investeringen in toewijsbare activa (conform het duurzaam financieringskader van Cofinimmo) werden bepaalde toewijsbare activa (hoofdzakelijk sociale activa) geselecteerd.

Bovendien heeft Cofinimmo beslist om het maximumbedrag van het programma te verhogen van 950 miljoen EUR tot 1.250 miljoen EUR, om tegemoet te komen aan de grote vraag naar handelspapier. De verhoging van het programma dat sinds 07.12.2021 is ingegaan, zal korte- en langetermijngitfites mogelijk maken.

De uitgiftes van langetermijnhandelspapier gebeuren via 'reverse inquiries' die geïnteresseerde beleggers voorleggen aan de banken die het handelspapierprogramma beheren. Belfius Bank, ING Bank, ABN AMRO en Barclays Bank Ireland verzorgen de coördinatie van het langlopend handelspapier terwijl Belfius Bank, BNP Paribas Fortis, BRED Banque Populaire, ING Bank, KBC Bank, ABN AMRO, Barclays Bank Ireland en Société Générale de uitgiftes van kortlopend handelspapier opvolgen.

7.1.3.2. Uitgifte van een nieuwe duurzame obligatie begin 2022

Op 17.01.2022 gaf Cofinimmo een tweede publieke duurzame benchmarkobligatie van 500 miljoen EUR uit, met betaling van een coupon van 1% per jaar en een vervaldatum op 24.01.2028. De aldus opgehaalde fondsen zullen aangewend worden om activa te (her)financieren overeenkomstig het duurzame

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

financieringskader van Cofinimmo van mei 2020. De geselecteerde activa zullen in het universeel registratiedocument 2021 in detail beschreven worden, samen met de overige duurzame financieringsaspecten van de groep. De nieuwe uitgifte zal op Euronext Growth Brussels noteren. De afwikkeling en toelating tot verhandeling van de obligaties vonden plaats op 24.01.2022.

7.1.3.3. Evolutie van de financieringen

- 02.02.2021: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 40 miljoen EUR op 7 jaar;
- 11.02.2021: Verlenging van een kredietlijn van 20 miljoen EUR met 1 jaar om de vervaldatum naar 2025 te verschuiven;
- 12.02.2021: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR op 5 jaar;
- 15.02.2021: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR op 5 jaar;
- 15.02.2021: Verlenging van een kredietlijn van 50 miljoen EUR met 1 jaar om de vervaldatum naar 2026 te verschuiven;
- 05.05.2021: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR op 8 jaar;
- 05.05.2021: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 500 miljoen EUR op 2 jaar;
- 11.05.2021: Uitbreiding (5 miljoen EUR) en wijziging van een klassieke kredietlijn in een sustainability-linked kredietlijn van 25 miljoen EUR waarvoor de financiële voorwaarden zullen aangepast worden in functie van de realisatie van de doelstelling om de energie-intensiteit van de Cofinimmoportefeuille te verminderen (Project 30³);
- 29.06.2021: Vermindering van een kredietlijn van 21 miljoen EUR tot 14 miljoen EUR en verlenging van de looptijd voor 3 bijkomende jaren tot 2027;
- 30.06.2021: Verlenging van een gesyndiceerd krediet van 378 miljoen EUR met 1 jaar om de vervaldatum naar 01.07.2026 te brengen.
- 28.09.2021: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 100 miljoen EUR met een looptijd van 2,5 jaar;
- 30.09.2021: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR op 5 jaar;
- 19.10.2021: Vervroegde herfinanciering van een kredietlijn van 30 miljoen EUR die in maart 2022 vervalt en waarvan de vervaldatum naar 2025 verschuift;
- 18.11.2021: Verlenging van een kredietlijn van 25 miljoen EUR met 1 jaar om de vervaldatum naar 2032 te verschuiven;
- 23.11.2021: Verlenging van 50 miljoen EUR van een gesyndiceerd krediet met 1 jaar om de vervaldatum naar 01.07.2026 te brengen;
- 03.12.2021: Verlenging van een kredietlijn van 50 miljoen EUR met 1 jaar om de vervaldatum naar 2027 te verschuiven;
- 07.12.2021: Omvorming en uitbreiding van het langlopend handelspapierprogramma (hiervoor gedetailleerd beschreven);
- 14.12.2021: Verlenging van een kredietlijn van 50 miljoen EUR met 1 jaar om de vervaldatum naar 2027 te verschuiven;
- 10.01.2022: Verlenging van een kredietlijn van 25 miljoen EUR met 1 jaar om de vervaldatum naar 2026 te verschuiven;
- 17.01.2022: Uitgifte van een publieke duurzame benchmarkobligatie van 500 miljoen EUR met een looptijd van 6 jaar (hiervoor gedetailleerd beschreven);
- 11.02.2022: Verlenging van een kredietlijn van 100 miljoen EUR met 1 jaar om de vervaldatum naar 2027 te verschuiven.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

7.1.3.4. Renteafdekking

In 2021 heeft Cofinimmo haar afdekkingen over een periode van drie tot negen jaar verder uitgebreid. De IRS voor de jaren 2023 (50 miljoen EUR), 2024-2025 (200 miljoen EUR), 2026-2027 (250 miljoen EUR), 2028 (200 miljoen EUR) en 2029 (50 miljoen EUR) zijn afgesloten om de afdekking over deze jaren te verhogen.

Naar aanleiding van de investeringen in het Verenigd Koninkrijk werd ingetekend op een IRS voor een bedrag van 20 miljoen GBP (2021-2026).

In 2021 verhoogde Cofinimmo eveneens haar afdekking over de komende jaren met de intekening op caps voor de jaren 2021-2022 (600 miljoen EUR), 2023 (400 miljoen EUR) en 2024-2025 (200 miljoen EUR).

7.2. Structuur van de schuld

Op 31.12.2021 bedroegen de langlopende en kortlopende geconsolideerde financiële schulden, uitgegeven door Cofinimmo NV, 2.568 miljoen EUR. Het betrof onder meer bankfaciliteiten en obligaties die op de financiële markt werden uitgegeven.

De obligaties zijn samengevat in onderstaande tabel:

Simpel / Converteerbaar	Kortlopend Langlopend	Duurzame financiering	Bedrag nominaal (x 1.000.000 EUR)	Uitgifteprijs (%)	Conversieprijs (EUR)	Coupon (%)	Uitgiftedatum	Vervaldatum
S	Kortlopend	-	190,0	100,000	-	1,9290	25.03.2015	25.03.2022
S	Langlopend	-	70,0	99,609	-	1,7000	26.10.2016	26.10.2026
S	Langlopend	Green & social	55,0	99,941	-	2,0000	09.12.2016	09.12.2024
S	Langlopend	Duurzaam	500,0	99,222	-	0,8750	02.12.2020	02.12.2030

7.2.1. Langlopende financiële schulden

Op 31.12.2021 bedroegen de langlopende financiële schulden 1.468 miljoen EUR. Ze worden hierna nader toegelicht.

7.2.1.1. Obligatiemarkt

- 70 miljoen EUR van een niet-converteerbare obligatielening;
- 55 miljoen EUR aan niet-converteerbare green & social bonds. Deze obligaties maken deel uit van Euronext ESG Bonds, een gemeenschap die Europese emittenten van green & social obligaties die aan verschillende objectieve criteria beantwoorden, groepeerd. Momenteel is Cofinimmo één van de weinige genoteerde emittenten in Brussel die deel uitmaken van deze geëngageerde Europese gemeenschap;
- 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;
- -6 miljoen EUR voornamelijk voor de uitgifte onder de pari-waarde van de obligatie van 500 miljoen EUR en voor niet-vervallen opgelopen interesten van de obligatieleningen;
- 59 miljoen EUR aan langlopend handelspapier;

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

- 1 miljoen EUR die overeenkomt met de geactualiseerde waarde van de minimumcoupon van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) die door Cofinimur I in december 2011 werden uitgegeven.

7.2.1.2. Bankfaciliteiten

- 771 miljoen EUR aan bevestigde bilaterale en gesyndiceerde bankkredieten met een beginlooptijd van vijf tot tien jaar, aangegaan bij een tiental financiële instellingen;
- 5 miljoen EUR aan financiële schulden gekoppeld aan een gebruiksrecht;
- 12 miljoen EUR aan ontvangen huurwaarborgen.

7.2.2. Kortlopende financiële schulden

Op 31.12.2021 bedroegen de kortlopende financiële schulden van Cofinimmo 1.100 miljoen EUR. Ze worden hierna nader toegelicht.

7.2.2.1. Financiële markten

- 193 miljoen EUR van een niet-converteerbare obligatielening met inbegrip van de niet-ervallen interesten;
- 770 miljoen EUR aan handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar, waarvan 100 miljoen EUR met een looptijd van meer dan zes maanden. 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;
- 10 miljoen EUR aan handelspapier initieel afgesloten op lange termijn waarvan de resterende looptijd minder dan één jaar is.

7.2.2.2. Bankfaciliteiten

- 127 miljoen EUR voornamelijk aan bilaterale bankkredieten die binnen het jaar aflopen.

7.3. Beschikbare middelen

Op 31.12.2021 bedroegen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.636 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier beschikte Cofinimmo op deze datum over 866 miljoen EUR extra middelen om haar activiteit te financieren.

7.4. Geconsolideerde schuldgraad

Op 31.12.2021 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldgraden na. Haar gereguleerde schuldgraad (berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving als: Financiële en andere schulden/Totaal van de activa) bereikt 44,2% (tegenover 46,1% op 31.12.2020). Ter herinnering: het wettelijk toegestane plafond voor GVV's bedraagt 65%.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

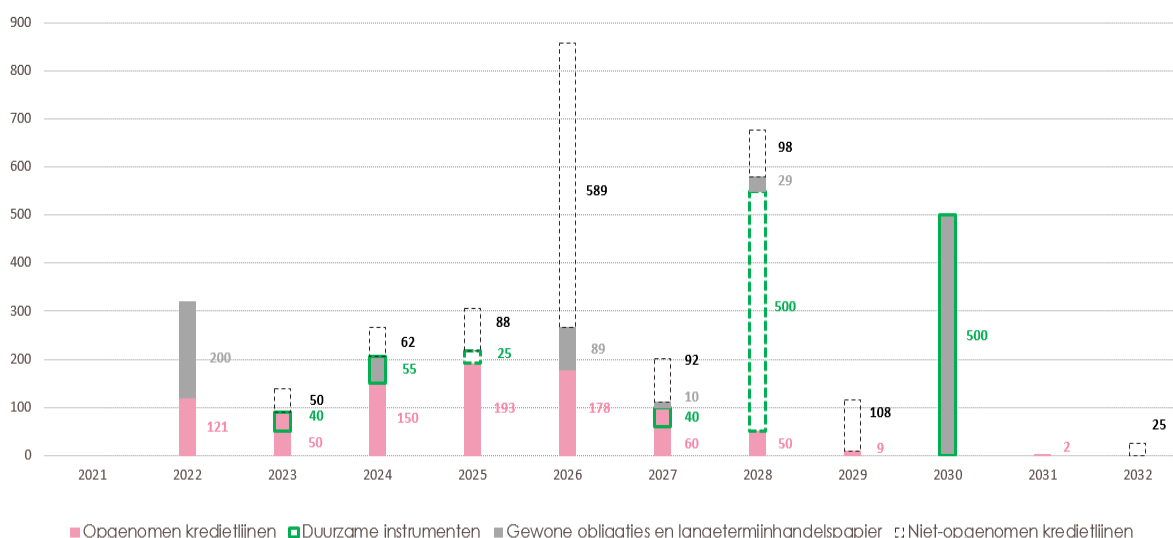
Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

7.5. Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële verbintenissen bleef stabiel op vijf jaar tussen 31.12.2020 en op 31.12.2021. Deze berekening houdt rekening met de nieuwe obligatie van 500 miljoen EUR op zes jaar die begin 2022 werd uitgegeven en met de gelijktijdige opzegging van een kredietlijn van hetzelfde bedrag met afloop in 2023. Ze sluit de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, die volledig afgedekt zijn door beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen, uit.

De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en termijnkredieten), waarvan het totaalbedrag in omloop 3.413 miljoen EUR bedraagt op 31.12.2021, vervallen op gespreide wijze tot 2031. Sinds 01.01.2022 werden nieuwe obligaties voor 500 miljoen EUR gesloten.

Vervaldagkalender van de financiële langlopende verbintenissen tot vandaag¹ (x 1.000.000 EUR)



7.6. Gemiddelde rentevoet en renteafdekking

De gemiddelde rentevoet, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,1% voor het boekjaar 2021, tegenover 1,3% voor het boekjaar 2020.

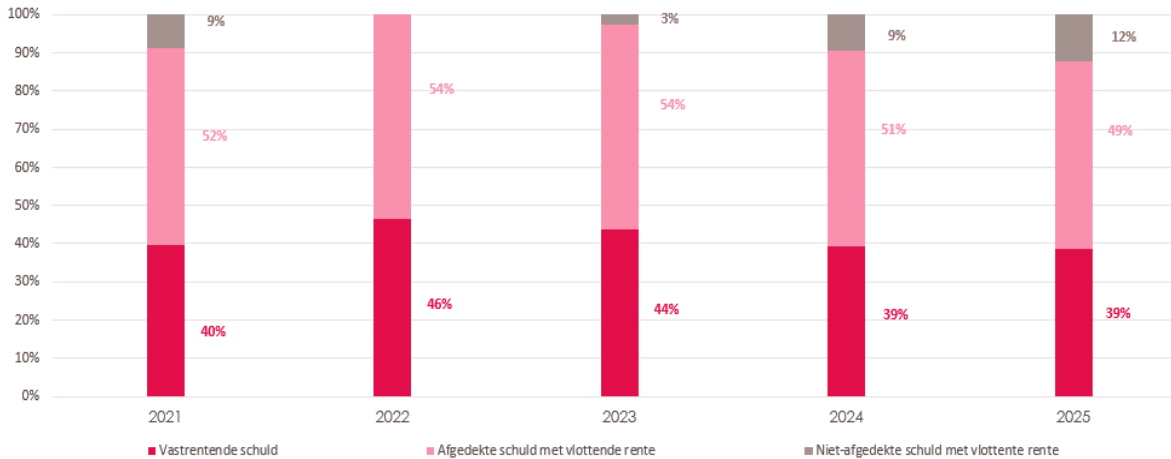
Cofinimmo dekt haar schuld gedeeltelijk af met vlottende rente door middel van interestswaps (IRS) en caps. De groep voert een beleid gericht op het veiligstellen van de rentetarieven over een periode van ten minste drie jaar voor een percentage van 50% tot 100% van de geraamde schuldenlast. Binnen deze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

Rekening houdend met de afdekkingsoperaties in 2021 en de nieuwe obligatie van 500 miljoen EUR die in 2022 werd uitgegeven, wordt de verdeling van de vastrentende schuld, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente wordt in onderstaande grafiek weergegeven.

¹ Rekening houdend met het gebruik van de kredietlijnen op 31.12.2021.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET



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

7.7. Financiële rating

Sinds 2001 krijgt Cofinimmo een financiële rating op lange en korte termijn van het ratingagentschap Standard & Poor's. Op 18.03.2021 bevestigde Standard & Poor's de rating van de Cofinimmo groep: BBB voor de lange termijn (stabiel perspectief) en A-2 voor de korte termijn. De liquiditeit van de groep werd als adequaat gewaardeerd.

7.8. Vervreemding van eigen aandelen

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

In uitvoering van dit artikel verklaart Cofinimmo dat ze buiten beurs (OTC) en ingevolge uitoefening van opties in het kader van het Cofinimmo stock option plan, Cofinimmo-aandelen heeft vervreemd met het oog op het leveren van die aandelen aan de betrokken personen.

Overzicht van transacties uitgevoerd tussen 01.01.2021 en 31.12.2021 in het kader van het stock option plan:

Transactiedatum	SOP plan	Aantal aandelen	Uitoefenprijs (EUR)
18.11.2021	2008	1.300	122,92
18.11.2021	2007	1.350	143,66
09.06.2021	2016	150	108,44
03.06.2021	2007	1.000	143,66
02.06.2021	2011	1.600	97,45
01.06.2021	2014	100	88,75
01.06.2021	2008	150	122,92
01.06.2021	2007	200	143,66
09.03.2021	2006	200	129,27
01.03.2021	2016	100	129,27

Op grond van dit artikel 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 kadert

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

binnen het Long Term Incentive Plan (LTI) dat in het kader van het bezoldigingsbeleid werd goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 13.05.2020. De desbetreffende aandelen zullen tijdens de volgende drie jaar onbeschikbaar zijn voor de verwervers.

Overzicht van de transacties in het kader van het Long Term Incentive Plan:

Transactiedatum	Plan LTI	Aantal aandelen	Uitoefenprijs (EUR)
22.06.2021	LTI plan – boekjaar 2020	2.111	111,52

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

8. Environment, Social and Governance (ESG)

8.1. Initiatieven die inspelen op de klimaatverandering

Als belangrijke vastgoedspeler in Europa, engageert Cofinimmo zich reeds bijna 15 jaar in een globaal ESG-beleid en is ze actief betrokken bij de aanpak van de Overeenkomst van Parijs, afgesloten tijdens de COP21 en opnieuw bevestigd door de COP26. Zij gelooft in de mogelijkheid om tegen 2050 een koolstofneutrale samenleving na te streven die de belangen van alle stakeholders garandeert.

Haar 30³ bedrijfsproject past perfect binnen dit kader. Het project met als doelstelling een vermindering met 30% van de energie-intensiteit van de portefeuille tegen 2030 om 130 kWh/m² te bereiken, blijft het centrale punt voor 2021 en de komende jaren. Op basis van het in het verleden gevolgde traject, wordt het aangevuld met relevante onderwerpen voor de zorgvastgoedsector. Deze doelstelling, met het niveau van 2017 als referentie, werd opgesteld volgens de science based targets-methode. Dankzij deze methode kan de groep de te leveren inspanning objectiveren en aldus bijdragen tot de wereldwijde doelstelling de opwarming van de aarde te beperken. De vermindering van de energie-intensiteit van de portefeuille wordt doorgezet. Zij is van 190 kWh/m² in 2017 naar 165 kWh/m² in 2021 gezakt (178 kWh/m² in 2019 en 163 kWh/m² in 2020), hetzij een totale vermindering met 13 % ten opzichte van 2017, op schema om de reductiedoelstelling tegen 2030 te halen.

Sinds 2020 heeft Cofinimmo zich aangesloten bij de Belgian Alliance for Climate Action (BACA), een platform voor Belgische organisaties die hun BKG-uitstoot willen verminderen en hun klimaatambities willen verhogen op basis van het science based targets-initiatief.

Om de doelstellingen te bereiken van de COP21 en deze inherent aan het scenario van maximum 1,5°C heeft Cofinimmo voor het eerst een diepgaande en gestructureerde analyse van de fysieke en overgangsrisico's laten uitvoeren. Hiermee kan het niveau van risicoblootstelling van de activa worden bepaald en een actieplan voor de ganse portefeuille worden opgesteld om aan de aanbevelingen van de Task Force on Climate-Related Financial Disclosure (TCFD) te voldoen.

Reeds bijna 15 jaar gebruikt Cofinimmo gedurende de volledige levenscyclus van de portefeuille een ISO 14001:2015-gecertificeerd milieubeheersysteem. Deze certificering wordt om de drie jaar vernieuwd en biedt de garantie dat de groep de milieu-aspecten die verband houden met haar activiteiten op een gestructureerde manier beheert en de geldende milieuregelgeving naleeft.

Cofinimmo besteedt eveneens bijzondere aandacht aan de samenhang tussen haar financieel beleid en haar ESG-doelstellingen. In januari 2022 heeft zij met succes een duurzame benchmarkobligatie uitgegeven voor een totaal nominaal bedrag van 500 miljoen EUR, identiek aan deze van november 2020. De aldus opgehaalde fondsen zullen aangewend worden om activa te (her)financieren overeenkomstig het duurzame

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

financieringskader van mei 2020. Dankzij deze verrichting kon de balans en de reputatie van Cofinimmo op de internationale kapitaalmarkt verder versterkt worden.

In januari 2022 werd Cofinimmo bekroond met de Sustainable Growth Award 2021, uitgereikt door Euronext Brussels. Deze onderscheiding is een duidelijke erkenning van het historisch en continu engagement inzake ESG. Cofinimmo is sinds 2008 pionier op het vlak van ESG. Het maakt integraal deel uit van haar DNA. Deze prijs is een fantastische motivatie om te blijven inzetten en bij te dragen tot een duurzamer milieu.

Als gevolg van de vernieuwing van de Non-Financial Reporting Directive (EU-richtlijn 2014/95) heeft Cofinimmo tot 01.01.2024 de tijd om haar activiteiten volgens de Europese taxonomie te rapporteren. Cofinimmo bereidt zich echter voor op een transparante communicatie vanaf 2023 (toekenningsverslag voor het boekjaar 2022).

8.2. Referenties, ratings en certificaten

Om de vraag op het vlak van ESG van haar stakeholders te beantwoorden, is de groep eveneens proactief geweest. Ze heeft zich laten evalueren door benchmarks en heeft vragenlijsten ingevuld die een bron zijn van relevante en objectieve gegevens voor tal van stakeholders. Gedurende het hele jaar 2021 heeft Cofinimmo certificaten en ratings ontvangen van talrijke organisaties en instellingen (CDP, GRESB, ISS ESG, EPRA enz.). Deze ratings vormen geen doel op zich maar bevestigen de standvastigheid van de ESG-verbintenissen van Cofinimmo en moedigen haar aan om deze richting aan te houden.

- Op 02.03.2021 werd de rating die toegekend wordt door Sustainalytics geüpdatet: deze verbeterde van 14,9 naar 12,6;
- Op 01.03.2021 behaalde Cofinimmo voor het eerst in de zorgvastgoedsector een BREEAM Very Good-certificaat voor de nieuwe site in Vigo, onder meer dankzij de prestatie op het vlak van mobiliteit, energie en ecologie (zie sectie 4.5);
- Op 30.06.2021 publiceerde Vigeo Eiris de nieuwe globale ESG-score van Cofinimmo die thans 58% bedraagt (tegenover 59% in 2019). Dit komt overeen met het niveau 'Robust'. Hiermee staat Cofinimmo in de top 10 van de beste resultaten binnen de sector. De scores per categorie zien er als volgt uit: Environment (67%), Social (51%) en Governance (61%), wat boven het sectorgemiddelde ligt;
- Cofinimmo verkreeg op 15.07.2021 het finaal BREEAM Excellent-certificaat voor het woonzorgcentrum in Oleiros (Spanje).
- Op 16.09.2021 kondigde MSCI aan dat de rating van Cofinimmo verbeterd was en van A naar AA evolueerde op een schaal van CCC tot AAA. De vorige rating (A) werd in 2016 toegekend;
- Op 22.09.2021 behaalde Cofinimmo voor het achtste jaar op rij de 'EPRA Gold Award Best Practices Recommendations' voor haar jaarlijks financieel verslag 2020 en de 'EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations' voor haar ESG-verslag 2020;
- Op 23.09.2021 behaalde Cofinimmo het finaal BREEAM Excellent-certificaat voor het Quartz kantoorgebouw, in het bijzonder dankzij de driedubbele beglazing, het verwarmings- en ventilatiesysteem met hoog rendement, het uiterst efficiënte verlichtingsconcept met lichtdetectie en het volledig flexibele gebouwbeheersysteem;
- Op 01.10.2021 steeg de GRESB Real Estate Assessment rating van Cofinimmo van 67% naar 70%, in vergelijking met het gemiddelde van de sector dat 65% bedraagt;
- Op 12.11.2021 werd de CSA-score van Cofinimmo verhoogd van 44/100 in 2020 naar 49/100 in 2021;
- Op 18.11.2021 verkregen drie activa in de zorgvastgoedsector een BREEAM In-Use Very Good-certificaat. Het betreft de eerste drie activa in de zorgvastgoedsector in België met een BREEAM In-Use-certificaat. Op wereldniveau zijn sinds 2021 slechts 14 activa in de zorgvastgoedsector BREEAM In-Use-gecertificeerd;
- Op 13.12.2021 bekwam Cofinimmo een CDP-rating van het niveau B (Management), op een schaal van A tot D-. Dit is een resultaat dat overeenstemt met het gemiddelde van de financiële dienstensector. Ter herinnering: de score die vorig jaar werd behaald was eveneens van niveau B. Cofinimmo behoudt dus haar prestatieniveau.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

- Op 15.12.2021 werden de verbintenissen van Cofinimmo inzake milieuacties gepubliceerd op de website van het Europees Klimaatpact. Deze hernemen: de doelstellingen van het project 30³ zoals bekrachtigd door het SBTi-initiatief; de transparantie in het publiek rapport van de milieugegevens verbonden aan het klimaat, gepubliceerd op het CDP-platform en dit zowel voor de investeerders als voor de klanten van Cofinimmo; de integratie van de analyse van de klimaatscenario's in de strategie van de groep;
- In januari 2022 verkregen twee activa uit de zorgvastgoedportefeuille in België een BREEAM In-Use van niveau Very Good. Volgens het BREEAM-platform (op datum van 17.01.2022) zijn 21 activa van de zorgvastgoedsector in alle geografische zones (inclusief de Verenigde Staten) BREEAM In-Use-gecertificeerd. Thans hebben acht sites een BREEAM of HQE Good tot Excellent-certificaat en zeven sites een BREEAM In-Use Good tot Very Good-certificaat. Er wordt een rotatiebeleid toegepast voor de BREEAM of soortgelijke certificering waarbij de certificering van in het verleden niet-gecertificeerde gebouwen wordt aangemoedigd. Dit gaat dus verder dan een eenvoudige verlenging van reeds behaalde certificaten. Aldus hebben 30 gebouwen ooit een BREEAM of soortgelijk certificaat verkregen;
- Op 18.01.2022 werd Cofinimmo bekroond met de Sustainable Growth Award 2021, toegekend door Euronext. Deze prijs, uitsluitend gebaseerd op meetbare cijfers, beloont de op Euronext Brussels genoteerde vennootschappen die de sterkste duurzame groei tijdens het laatste decennium vertonen. Deze eerste plaats benadrukt de engagementen van de groep inzake ESG. Ter herinnering: vorig jaar eindigde Cofinimmo op de derde plaats;
- Op 20.01.2022 publiceerde European Women on Board (EWOB) haar genderdiversiteitsindex (Gender Diversity Index - GDO) voor het jaar 2021. Deze index interesseert zich voor het percentage vrouwen die werken op directieniveau en op het niveau van de raad van bestuur van Europese bedrijven. Ondanks een lichte achteruitgang van 0,81 naar 0,75 blijft Cofinimmo nog altijd ruim boven het wereldgemiddelde (0,59) geklasseerd. Dit resultaat levert haar een derde plaats op in het Belgische klassement.

8.3. Onderzoeken en controles van bepaalde zorguitbaters

De publicatie van het boek van een Franse journalist omtrent onderzoeken in Franse woonzorgcentra heeft geleid tot onderzoeken en controles door de bevoegde autoriteiten van zorguitbaters, actief in de ouderenzorg in Frankrijk, en in zekere mate in België.

Cofinimmo pleit voor een snelle afloop van deze onderzoeken en controles, in de eerste plaats in het belang van de betrokken residenten en hun families, maar ook van de ganse sector die instaat voor de verzorging en omkadering van bejaarden.

Cofinimmo vertrouwt erop dat het resultaat van deze onderzoeken en controles zal leiden tot evenwichtige maatregelen die de levenskwaliteit binnen de zorginstellingen zullen versterken. De impact van deze maatregelen op de financiële en niet-financiële maatstaven zal, indien nodig, tot uiting komen in ons investeringsbeleid in aanvulling op de huidige verwervingsprocedures.

Ter herinnering: Cofinimmo is in haar hoedanigheid als gereguleerde vastgoedvennootschap geenszins betrokken bij de uitbating van sites verhuurd aan zorguitbaters. De bezettingsgraad ervan wordt door de zorguitbater beheerd en, in het kader van langetermijncontracten, zijn de huurgelden onafhankelijk van de plaatselijke bezettingsgraad of de financiële prestaties (zie secties 6.2 en 6.3 voor meer details omtrent de geografische en huurdersdiversificatie).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

9. Samenvatting van de geconsolideerde resultaten en rekeningen op 31.12.2021

De commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, erkend revisor, heeft de volledige audit beëindigd en heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie in dit persbericht geen enkel voorbehoud van zijn kant oproept en overeenstemt met de jaarrekeningen zoals ze door de raad van bestuur goedgekeurd werden.

De boekhoudkundige principes en methodes die werden gebruikt voor het opstellen van de jaarrekeningen zijn identiek aan diegene gebruikt in de financiële jaarrekeningen voor het boekjaar 2020.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

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

	31.12.2021	31.12.2020
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	292.345	249.491
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non-cash)	7.262	9.444
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-3.210	-2.483
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-936	-739
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	-1.575	243
Vastgoedresultaat	293.885	255.956
Technische kosten	-6.628	-6.051
Commerciële kosten	-2.967	-2.344
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3.188	-2.765
Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten	281.102	244.796
Algemene kosten van de vennootschap	-39.784	-33.684
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	241.318	211.112
Financiële inkomsten	11.692	8.186
Netto-interestkosten	-27.343	-24.541
Andere financiële kosten	-1.005	-744
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.725	215
Belastingen	-10.546	-7.907
Nettoresultaat van de kernactiviteiten*	216.842	186.320
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	-4.711	-4.863
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep	212.131	181.457
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	40.968	-22.756
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*	40.968	-22.756
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	-220	850
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	40.748	-21.906
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	7.768	4.583
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	34.506	-13.696
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-421	-2.688
Ander resultaat op de portefeuille	-36.660	-36.130
Resultaat op de portefeuille*	5.193	-47.931
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	2.265	7.601
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	7.458	-40.330
Nettoresultaat	263.002	115.633
Minderheidsbelangen	-2.666	3.588
Nettoresultaat – aandeel groep	260.337	119.222

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

AANTAL AANDELEN	31.12.2021	31.12.2020
Aantal uitgegeven aandelen	31.695.481	27.061.917
Aantal aandelen in omloop (exclusief eigen aandelen)	31.658.358	27.016.833
Totaal aantal aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	29.655.292	26.478.781

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening - Analytisch schema

De huurgelden (brutohuurinkomsten) bedragen 299 miljoen EUR. Vergeleken met 258 miljoen EUR op 31.12.2020, is dit een stijging met 16,2%, dankzij de gerealiseerde verwervingen tussen beide data. Bij ongewijzigde samenstelling* zijn de brutohuurinkomsten gestegen met 0,9% tussen 31.12.2020 en 31.12.2021 (zie sectie 6.5). De huurinkomsten (na huurkortingen, huurvoordelen en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten - zie het detail van de berekening van de alternatieve prestatemaatstaven) bedragen 292 miljoen EUR, in vergelijking met 252 miljoen EUR op 31.12.2020. Dit is een stijging van 16,2% ten opzichte van 2020. Na het in rekening brengen van de waardeverminderingen op vorderingen, bedragen de huurinkomsten, min de aan de verhuur verbonden kosten, 292 miljoen EUR in vergelijking met 249 miljoen EUR op 31.12.2020. Dit is een stijging met 17,2%, in lijn met de in oktober jl. aangegeven prognoses¹.

De kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade zijn met ongeveer 2 miljoen EUR gestegen en zijn in overeenstemming met de prognoses; deze kosten worden naar hun aard tijdens het boekjaar of van het ene op het andere boekjaar op onregelmatige wijze gemaakt. Het kredietbedrag dat in 2020 werd vastgesteld, komt voort van de gerecupereerde vergoedingen voor huurschade.

Op het vlak van rechtstreekse operationele kosten, zijn de variaties tussen 31.12.2020 en 31.12.2021 in lijn met de prognoses.

De variatie in de algemene kosten in dezelfde periode is eveneens in lijn met de prognoses. De operationele marge bedraagt 82,1% en is conform de prognoses.

De financiële inkomsten zijn tussen 31.12.2020 en 31.12.2021 gestegen met 4 miljoen EUR. Het bedrag van vorig jaar omvatte de eenmalige opbrengsten van 1 miljoen, terwijl de financiële inkomsten van 2021 de eenmalige opbrengsten omvatten van minder dan 2 miljoen EUR die in het eerste halfjaar geboekt werden en die verbonden zijn aan de inbrengen in natura van 08.04.2021. De inkomsten van de vorderingen van financiële leasing zijn gestegen (+1 miljoen EUR), evenals de geactiveerde tussentijdse interesten met betrekking tot de lopende projectontwikkelingen (+2 miljoen EUR). De netto-interestkosten (27 miljoen EUR) zijn met 3 miljoen EUR gestegen. Deze stijging werd getemperd door de terugboeking in het derde kwartaal van de voorziene interesten met betrekking tot de converteerbare obligaties die op 30.09.2021 in kapitaal werden omgezet. De gemiddelde rentevoet daalde tot 1,1% tegenover 1,3% op 31.12.2020. Het financieel resultaat is in lijn met de prognoses.

Het aandeel in het resultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures bedraagt 3 miljoen EUR (in lijn met de prognoses), voornamelijk dankzij de investering eind 2020 van Cofinimmo in SCI Foncière CRF, opgericht door het Franse Rode Kruis.

De belastingen zijn gestegen, in lijn met de prognoses.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen en financiering, gekoppeld aan het efficiënt beheer van de bestaande portefeuille, zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep van

¹ Dit wil zeggen de jaarprognoses voorgesteld in sectie 11.3 van het persbericht van 27.10.2021.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

212 miljoen EUR op 31.12.2021. Dit is in lijn met de prognoses (hetzij een stijging van 17% in vergelijking met 181 miljoen EUR gerealiseerd op 31.12.2020), voornamelijk dankzij de gerealiseerde investeringen. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep per aandeel bedraagt 7,15 EUR (in lijn met de prognoses, vergeleken met 6,85 EUR op 31.12.2020, hetzij een stijging met 4%) en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2020 en 2021. Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in de resultaten van de periode ging van 26.478.781 naar 29.655.292 tussen beide data.

In het resultaat op financiële instrumenten bedraagt de rubriek ‘Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten’ +41 miljoen EUR op 31.12.2021, tegenover -23 miljoen EUR op 31.12.2020. Deze variatie kan verklaard worden door de evolutie van de geanticipeerde rentevoetcurve tussen beide periodes.

Binnen het resultaat op de portefeuille, bedraagt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa 8 miljoen EUR op 31.12.2021, tegenover 5 miljoen EUR op 31.12.2020. De rubriek Variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen is positief op 31.12.2021 (+35 miljoen EUR tegenover -14 miljoen EUR op 31.12.2020): de waardevermeerdering van de zorgvastgoedportefeuilles (vooral in Duitsland en Nederland) evenals van de kantoorgebouwen in het Brusselse Central Business District (‘CBD’) hebben ruimschoots de waardevermindering van bepaalde gebouwen gecompenseerd. Deze variaties werden eveneens getemperd door het effect van de opnemingen in de perimeter (het betreft voornamelijk het verschil tussen de betaalde prijs, overdrachtsrechten inbegrepen, en de reële waarde bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, exclusief overdrachtsrechten, op verwervingen in de periode) en door de verhoging van het registratierecht in Vlaanderen met betrekking tot de Pubstone-portefeuille (gaande van 10 naar 12% vanaf 01.01.2022, hetgeen een last van 3 miljoen EUR vertegenwoordigt). Zonder het initieel effect van de variatie in de perimeter, is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen gegroeid (+1,1%) voor boekjaar 2021. De rubriek Ander resultaat op de portefeuille bedraagt -37 miljoen EUR op 31.12.2021 (tegenover -36 miljoen EUR op 31.12.2020), en omvat onder meer het effect van de opneming in de perimeter, de uitgestelde belastingen¹ en het waardeverlies op de goodwill.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt 260 miljoen EUR (hetzij 8,78 EUR per aandeel) op 31.12.2021, tegenover 119 miljoen EUR (hetzij 4,50 EUR per aandeel) op 31.12.2020. Dit verschil is voornamelijk te wijten aan de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep en de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en afdekkingsinstrumenten tussen 31.12.2020 en 31.12.2021. Deze beide elementen zijn non-cash elementen.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

9.2. Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)

ACTIVA	31.12.2021	31.12.2020
Vaste activa	5.985.532	5.093.589
Goodwill	41.627	46.827
Immateriële vaste activa	2.487	2.172
Vastgoedbeleggingen	5.669.990	4.865.581
Andere materiële vaste activa	2.019	1.434
Financiële vaste activa	36.145	2.883
Vorderingen van financiële leasing	147.999	104.889
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.687	386
Uitgestelde belastingen	3.918	1.390
Deelnemingen in gassocieerde vennootschappen en joint ventures	79.661	68.026
Vlottende activa	191.421	160.026
Activa bestemd voor verkoop	39.846	3.320
Financiële vlottende activa	0	0
Vorderingen van financiële leasing	3.667	2.367
Handelsvorderingen	34.835	26.023
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	50.568	46.605
Kas en kasequivalenten	19.857	48.642
Overlopende rekeningen	42.648	33.069
TOTAAL ACTIVA	6.176.953	5.253.614

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31.12.2021	31.12.2020
Eigen vermogen	3.287.533	2.649.362
<i>Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap</i>	3.233.274	2.574.775
Kapitaal	1.698.517	1.450.210
Uitgiftepremies	916.019	804.557
Reserves	358.402	200.786
Nettoresultaat van het boekjaar	260.337	119.222
Minderheidsbelangen	54.259	74.587
Verplichtingen	2.889.420	2.604.252
Langlopende verplichtingen	1.616.425	1.417.964
Voorzieningen	27.220	25.359
Langlopende financiële schulden	1.467.877	1.246.850
Andere langlopende financiële verplichtingen	66.305	100.690
Uitgestelde belastingen	55.022	45.064
Kortlopende verplichtingen	1.272.995	1.186.289
Kortlopende financiële schulden	1.100.189	1.036.612
Andere kortlopende financiële verplichtingen	310	206
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	148.911	126.637
Overlopende rekeningen	23.585	22.834
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.176.953	5.253.614

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De investeringswaarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille¹, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, bedraagt 5.966 miljoen EUR op 31.12.2021, in vergelijking met 5.082 miljoen EUR op 31.12.2020. De reële waarde, opgenomen in de geconsolideerde balans, bij toepassing van de IAS 40-norm, wordt verkregen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 31.12.2021 bedraagt de reële waarde 5.710 miljoen EUR, tegenover 4.869 miljoen EUR op 31.12.2020, hetzij een groei met 17%.

De op 23.02.2022 effectief geïnde verhouding van de verschuldigde huurgelden met betrekking tot het vierde kwartaal 2021 is vergelijkbaar met de op 23.02.2021 geïnde verhouding.

De rubriek 'Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures' betreft de participatie van 51% van Cofinimmo in de joint ventures BPG CONGRES NV en BPG HOTEL NV, alsook op de participaties in de geassocieerde vennootschappen (Aldea Group NV voor 27,1%, SCI Foncière CRF voor 39% en de participatie in de negen vennootschappen die ecologisch verantwoorde zorgcampussen zullen ontwikkelen in de deelstaat Noord-Rijnland-Westfalen, in Duitsland). De rubriek 'Minderheidsbelangen' omvat de obligaties terugbetaalbaar in aandelen die door de dochtervennootschap Cofinimur I SA (distributienet MAAF/GMF in Frankrijk) werden uitgegeven, alsook de minderheidsbelangen van vier dochtervennootschappen.

10. Geconsolideerde portefeuille op 31.12.2021

EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE		
<i>Uittreksel uit het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers, CBRE en Colliers op basis van de investeringswaarde</i>		
(x 1.000.000 EUR)	31.12.2021	31.12.2020
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	5.966,0	5.082,1
Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop	-302,6	-140,6
Totaal van de operationele gebouwen	5.663,4	4.941,4
Contractuele huren	312,6	285,6
Brutorendement op de operationele gebouwen	5,5%	5,8%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de waarderingsdatum	318,6	293,1
Brutorendement bij 100% verhuuring van de portefeuille	5,6%	5,9%
Bezettingsgraad van de operationele gebouwen²	98,1%	97,4%

Op 31.12.2021 omvat de rubriek 'Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop' hoofdzakelijk:

- de kantoorgebouwen in herontwikkeling, waaronder Montoyer 10, Wet 85 en Kunst 47-49 (Brussel CBD);
- de projectontwikkelingen in zorgvastgoed in België, Frankrijk, Nederland, Spanje en Finland;
- evenals de activa bestemd voor verkoop.

Het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen omvat een nota met betrekking tot de impact van het coronavirus (COVID-19) die verklaart dat geen rekening meer gehouden wordt met de 'materiële onzekerheid van de waardering' (zoals bepaald door de normen van het Royal Institute of Chartered Surveyors - RICS en overeenkomstig de Valuation Practice Alert van 02.04.2020, gepubliceerd door RICS).

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

² Berekend op basis van de huurinkomsten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

Gebouwen	Oppervlakte (in m ²)	Contractuele huren (x 1.000 EUR)	Bezettings- graad	Huurprijzen + GHW van leegstand (x 1.000 EUR)
Kantoren	419.314	70.190	93,1%	75.431
Kantoren met overgedragen huurvorderingen	33.785	7.382	99,8%	7.384
Subtotaal kantoren	453.099	77.572	93,7%	82.816
Zorgvastgoed	1.510.234	198.681	99,9%	198.906
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	311.379	29.991	99,6%	30.108
Vastgoed van distributienetten - Overige België	9.043	1.390	100,0%	1.390
Vastgoed van distributienetten - Cofinimur I	39.196	4.949	92,0%	5.380
Subtotaal van vastgoedbeleggingen & gebouwen met overgedragen	2.322.950	312.584	98,1%	318.599
Projecten, renovaties & activa bestemd voor verkoop	56.457	-	-	-
Grondreserve	-	30	-	30
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE	2.379.407	312.614	98,1%	318.629

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

Geconsolideerde portefeuille op 31.12.2021

Sector	Reële waarde			Nettohuur- resultaat (x 1.000 EUR)	Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten (x 1.000 EUR)	
	(x 1.000 EUR)	(in %)	Variatie in de periode ¹		(x 1.000 EUR)	(in %)
Zorgvastgoed	3.798.729	66,5%	1,5%	184.045	176.978	63,0%
België	1.601.136	28,0%	0,4%	80.046	78.634	28,0%
Frankrijk	456.490	8,0%	-1,8%	28.733	28.524	10,1%
Nederland	433.590	7,6%	2,9%	21.597	19.504	6,9%
Duitsland	653.550	11,4%	5,5%	35.774	33.262	11,8%
Spanje	239.645	4,2%	2,2%			
Finland	66.800	1,2%	3,7%			
Ierland	89.280	1,6%	0,6%	17.896	17.054	6,1%
Italië	189.570	3,3%	0,8%			
Verenigd Koninkrijk	68.668	1,2%	2,3%			
Kantoren	1.381.091	24,2%	0,9%	78.904	69.583	24,8%
Brussel CBD	800.413	14,0%	3,5%	32.676	28.897	10,3%
Brussel gedecentraliseerd	329.887	5,8%	-1,3%	24.804	20.252	7,2%
Brussel periferie	100.057	1,8%	-5,0%	7.238	6.646	2,4%
Antwerpen	32.860	0,6%	4,7%	4.966	4.674	1,7%
Overige regio's	117.874	2,1%	-4,9%	9.220	9.114	3,2%
Vastgoed van distributienetten	530.017	9,3%	-1,2%	36.658	34.541	12,3%
Pubstone - België	291.714	5,1%	-1,0%	19.119	18.478	6,6%
Pubstone - Nederland	138.455	2,4%	-0,7%	9.993	9.557	3,4%
Cofinimur I	69.975	1,2%	-3,3%	7.241	6.946	2,5%
Overige - België	29.873	0,5%	-0,2%	305	-441	-0,2%
TOTALE PORTEFEUILLE	5.709.836	100,0%	1,1%	299.607	281.102	100,0%

Rendement per sector	Zorg- vastgoed BE + FR	Zorg- vastgoed DE + NL	Zorg- vastgoed ES + FI + IE + IT + UK	Kantoren	Pubstone	Cofinimur I	Totaal
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,4%	5,3%	4,9%	6,3%	6,3%	7,5%	5,6%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,3%	4,9%	4,7%	5,4%	6,0%	7,4%	5,3%

¹ Exclusief initieel effect van de variatie in de perimeter.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

11. Prognoses 2022

11.1. Investeringsprogramma

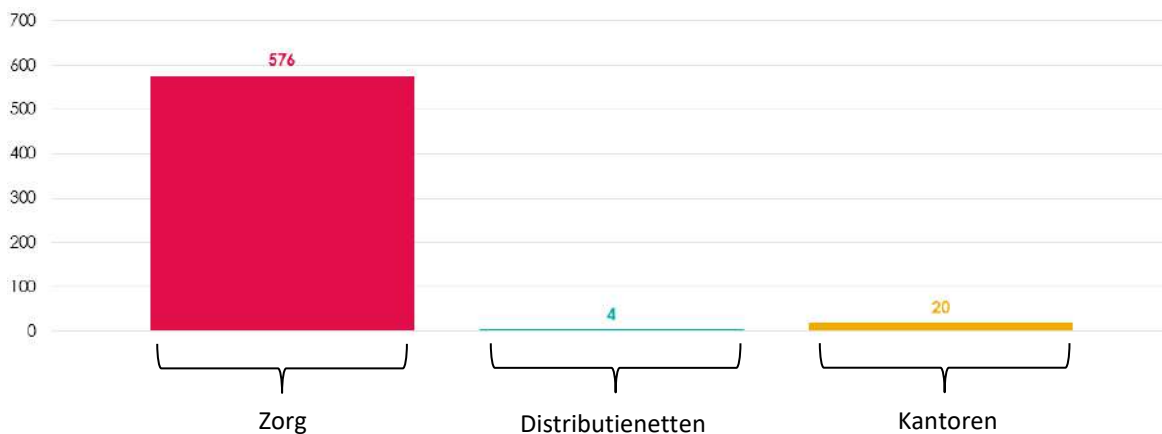
In het kader van de voorbereiding van haar budget 2022, heeft Cofinimmo haar investeringshypotheses, die voor het boekjaar 2022 een brutototaalbedrag van 600 miljoen EUR zouden bedragen, afgesloten. Ze worden als volgt uitgesplitst:

- Investerings in zorgvastgoed voor 576 miljoen EUR, als resultaat van de bouw van nieuwe eenheden of de uitbreiding van bestaande eenheden waarvoor Cofinimmo groep zich geëngageerd heeft (240 miljoen EUR), maar ook nieuwe investeringen (reeds gerealiseerd begin 2022 voor 80 miljoen EUR, onder due diligence voor 55 miljoen EUR en hypothetisch voor 200 miljoen EUR);
- Investerings in kantoren voor 20 miljoen EUR, die hoofdzakelijk overeenkomen met de uitgaven voor lopende of voorziene zware renovaties;
- Investerings in vastgoed van distributienetten in België en Nederland voor 4 miljoen EUR als resultaat van zware renovaties van cafés en restaurants in de Pubstone portefeuille.

Er worden daarnaast ook desinvesteringen voorzien voor een totaal van zo'n 140 miljoen EUR, hoofdzakelijk van kantoorvastgoed maar ook van zorgvastgoed en vastgoed van distributienetten.

De hypothesen houden geen rekening met het mogelijke intrede van een of meerdere partners in het kapitaal van Cofinimmo Offices.

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



De tabel op de volgende twee bladzijden stelt de belangrijkste lopende projectontwikkelingen voor.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

Project	Type werken	Aantal bedden	Oppervlakte (in m ²)	Voorziena datum	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 31.12.2021	Totaal investeringen in 2022	Totaal investeringen na 2022
		(na werken)						
Lopende projectontwikkelingen								
Zorgvastgoed								
België								
Genepiën	Bouw van een woonzorgcentrum	112	6.000	T3 2023	19	10	6	3
Juprelle	Bouw van een woonzorgcentrum	119	7.000	T3 2023	19	7	7	5
Oudenburg	Bouw van een woonzorgcentrum	68	4.500	T3 2023	11	2	3	5
Frankrijk								
Villers-sur-Mer	Bouw van een woonzorgcentrum	84	4.800	T4 2022	14	10	4	0
Fontainebleau	Herontwikkeling van een woonzorgcentrum	100 ¹	6.500	T3 2023	17	6	9	2
Revin	Bouw van een nieuwe nazorg- en revalidatiekliniek	91 ²	5.600	T4 2022	17	10	7	0
Nederland								
Rotterdam – Fundis	Afbraak/wederopbouw van een woonzorgcentrum en renovatie van een revalidatiecentrum	135	11.000	T1 2022	25	23	1	0
Hilversum	Bouw van een zorgkliniek		5.500	2023	30	16	12	2
Duitsland								
Leipzig	Bouw van een woonzorgcentrum	132	7.200	T1 2022	19	0	19	0
Spanje								
Cartagena (Murcia)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	7.000	T1 2022	13	13	0	0
Castellón (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	100	4.000	T3 2022	8	8	0	0
Lleida (Catalonië)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.000	T2 2022	14	14	0	0
Tarragona (Catalonië)	Bouw van een woonzorgcentrum	170	6.800	T4 2022	15	11	4	0
El Puerto de Santa María (Andalusië)	Herinrichting van een woonzorgcentrum	180	9.800	T2 2022	10	9	1	0
Palma de Mallorca (Balearen)	Bouw van een woonzorgcentrum	157	7.000	T2 2023	14	7	2	6
Alicante (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	7.300	T1 2024	13	5	2	6
Oviedo (Asturië) ³	Bouw van een woonzorgcentrum	144	6.500	T4 2023	11	0	8	3
Elche (Valencia) ³	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.000	T4 2023	8	0	7	1

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

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

³ Gebeurtenissen na 31.12.2021 (zie sectie 5.1).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

Project	Type werken	Aantal bedden	Opper-vlakte (in m ²)	Voorziene datum	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 31.12.2021	Totaal investeringen in 2022	Totaal investeringen na 2022
		(na werken)			(x 1 000 000 EUR)			
Castellón de la Plana (Valencia) ¹	Bouw van een woonzorgcentrum	136	5.600	T2 2024	11	0	8	3
Finland								
Turku	Bouw van een woonzorgcentrum	43	2.200	T3 2022	12	9	3	0
Ylöjärvi	Bouw van een woonzorgcentrum	35	1.500	T3 2022				
Turku	Bouw van een woonzorgcentrum	68	3.700	T3 2022	15	7	8	0
Helsinki	Bouw van een woonzorgcentrum	83	3.900	T1 2023	19	8	9	2
Rovaniemi	Bouw van een woonzorgcentrum	57	2.700	T3 2022	8	4	4	0
Kuopio	Bouw van een woonzorgcentrum	75	4.200	T2 2023	17	6	8	3
Kantoren								
België								
Montoyer 10 (Brussel)	Herontwikkeling			T4 2023	15	0	6	9
Stationstraat 100-102 (Mechelen)	Renovatie			T4 2024	27	0	3	24
Subtotaal vastgoedbeleggingen					400	184	143	74
Zorgvastgoed								
België								
Leuven ²	Bouw van een uitbreiding grenzend aan een bestaand woonzorgcentrum met een gebouw met assistentiewoningen	90	6.500	T1 2022	15	0	15	0
Duitsland								
Noordrijn-Westfalen	Ontwikkeling van 9 milieuvriendelijke zorgcampussen	1.200	100.000	2022-2023	270	21	56	193
Spanje								
Sarriguren (Navarra) ³	Bouw van een woonzorgcentrum	167	8.500	T1 2022	34	14	18	1
Vallecas (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	138	5.900	T2 2022				
Vicálvaro (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	132	5.500	T1 2023				
Jaén (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	160	6.700	T1 2024	9	1	4	4
Totaal vastgoedbeleggingen, financiële vaste activa, vorderingen financiële leasing en geassocieerde vennootschappen					728	221	236	271

¹ Gebeurtenissen na 31.12.2021 (zie sectie 5.1).

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

³ Project opgeleverd na 31.12.2021 (zie sectie 4.5).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

11.2. Samenstelling van de portefeuille en vooruitzichten inzake roerende voorheffing

De vooruitzichten inzake roerende voorheffing staan op bladzijde 91 van het universeel registratiedocument 2020, gepubliceerd op 09.04.2021. Sindsdien heeft de programmawet van 27.12.2021 de relevante drempel inzake verminderde roerende voorheffing verhoogd tot 80% (voordien 60%) (artikel 20 van de programmawet tot wijziging van artikel 171, 3°, quater van het Wetboek van de inkomstenbelastingen).

Deze drempel wordt momenteel niet bereikt; het geraamde percentage per 31.12.2021 is ongeveer 59%. De programmawet bepaalt de berekeningsmethode van het percentage: het wordt berekend door de waarden van de waarderingen en actualisaties op verschillende referentiemomenten op te tellen en te delen door de totale waarde van deze waarderingen en actualisaties op verschillende referentiemomenten.

11.3. Nettoresultaat van de kernactiviteiten en dividend per aandeel

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hierboven uiteengezette hypothesen (investeringen voor bruto 600 miljoen EUR of netto 460 miljoen EUR in 2022), en in het bijzonder de in 2021 gerealiseerde en in 2022 gebudgetteerde desinvesteringen, voorziet Cofinimmo bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, 310 miljoen EUR aan huurinkomsten, min de aan de verhuur verbonden lasten, wat leidt tot een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep van 219 miljoen EUR (tegenover 212 miljoen EUR op 31.12.2020), hetzij 6,90 EUR per aandeel, rekening houdend met de verwaterende effecten prorata temporis van de kapitaalverhogingen van 2021 (ongeveer 0,50 EUR per aandeel) en de in 2021 gerealiseerde en in 2022 gebudgetteerde desinvesteringen (ongeveer 0,35 EUR per aandeel).

Op basis van dezelfde gegevens en hypothesen, zou de schuldgraad op 31.12.2022 lager zijn dan 49%. Deze houdt geen rekening met eventuele verhogingen van de reële waarde (die in voorkomend geval door de mening van de onafhankelijke waarderingdeskundigen zal bepaald worden).

Daarom voorziet de raad van bestuur een brutodividend van 6,20 EUR per aandeel voor het boekjaar 2022 aan de aandeelhouders voor te stellen (hetzij een geconsolideerde pay-out ratio van 90%), een stijging ten opzichte van 2021. Deze prognoses worden verstrekt onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden die hierna worden beschreven (zie sectie 14).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

12. Informatie met betrekking tot het aandeel en de obligaties

12.1. Beursprestatie

Het aandeel (COFB)

ISIN BE0003593044	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Beurskoers (op 12 maanden, in EUR)			
Hoogste	144,20	159,00	135,40
Laagste	121,00	108,00	108,50
Bij afsluiting	140,50	121,80	131,00
Gemiddelde	132,33	127,04	120,81
Dividendrendement¹	4,5%	4,6%	4,6%
Bruto rendement² (op 12 maanden)	20,7%	-2,8%	7,9%
Volume (op 12 maanden, in aantal effecten) op Euronext			
Gemiddeld dagvolume ³	47.123	52.687	40.860
Totaal volume	12.157.686	13.540.479	10.419.399
Aantal aandelen	31.695.481	27.061.917	25.849.283
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1.000 EUR)	4.453.215	3.296.141	3.386.256
Aandeel van het kapitaal in handen van aandeelhouders met een deelneming van minder dan 5%	88%	95%	89%

De obligaties

	Cofinimmo NV 190 miljoen EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906		Cofinimmo NV 70 miljoen EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Beurskoers (op 12 maanden, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	100,37	101,64	103,49	100,05
Gemiddelde	101,20	100,52	104,12	99,76
Gemiddeld rendement tot de vervaldag	0,3%	0,6%	1,0%	1,7%
Effectief rendement bij de uitgifte	1,9%	1,9%	1,7%	1,7%
Interestcoupon (in %)				
Bruto	1,92	1,92	1,70	1,70
Netto	1,34	1,34	1,19	1,19
Aantal effecten	1.900	1.900	700	700

¹ Brutodividend op de gemiddelde beurskoers.

² Koerswaardering + dividendrendement.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

	Cofinimmo NV 55 miljoen EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380		Cofinimmo NV 500 miljoen EUR – 2020-2030 ISIN BE6325493268	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Beurskoers (op 12 maanden, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	104,96	102,16	96,84	101,73
Gemiddelde	105,05	97,85	100,39	101,75
Gemiddeld rendement tot de vervaldag	0,3%	1,5%	1,252%	0,694%
Effectief rendement bij de uitgifte	2,0%	2,0%	0,957%	0,957%
Interestcoupon (in %)				
Bruto	2,00	2,00	0,875	0,875
Netto	1,40	1,40	0,613	0,613
Aantal effecten	550	550	5.000	5.000

De converteerbare obligatie

	Cofinimmo NV 219,3 miljoen EUR – 2016-2021 ISIN BE0002259282	
	31.12.2021	31.12.2020
Beurskoers (op 12 maanden, in EUR)		
Bij afsluiting	-	147,21
Gemiddelde	-	150,75
Gemiddeld rendement tot de vervaldag	-	-1,0%
Effectief rendement bij de uitgifte	-	0,2%
Interestcoupon (in %)		
Bruto	-	0,1875
Netto	-	0,1313
Aantal effecten	-	1.502.196
Conversieprijs (in EUR)	-	133,4121

12.2. Dividend van het boekjaar 2021

De raad van bestuur voorziet aan de gewone algemene vergadering van 11.05.2022 een brutodividend voor het boekjaar 2021 van 6,00 EUR (4,20 EUR netto) per aandeel voor te stellen.

12.3. Aandeelhoudersstructuur

Onderstaande tabel toont de aandeelhouders van Cofinimmo die meer dan 5% van het kapitaal bezitten. De transparantiekennisgevingen en controleketens zijn beschikbaar op de website. Op de datum van afsluiting van dit persbericht heeft Cofinimmo geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen die een situatie weergeeft na diegene van 12.04.2021. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float thans 95%.

Vennootschap	%
Forever Care-Ion	6,69%
BlackRock, Inc	5,20%
Cofinimmo groep	0,13%
Overige <5%	87,98%
TOTAAL	100,00%

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

13. Corporate Governance

Op het vlak van corporate governance waakt Cofinimmo erover dat de strengste normen worden toegepast en evalueert ze voortdurend haar methodes ten opzichte van de principes, praktijken en vereisten die op dit vlak van kracht zijn. De corporate governance praktijk van Cofinimmo is op dit vlak in overeenstemming met de Belgische Code¹. Ter herinnering: de algemene vergadering heeft met onmiddellijke ingang het mandaat van mevrouw Françoise Roels als bestuurder, evenals het mandaat van mevrouw Inès Archer-Toper en van de heer Jacques van Rijckevorsel als onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 §1 van het wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) en van bepaling 3.5 van de Code 2020 hernieuwd tot aan de afloop van de gewone algemene vergadering die in 2025 zal plaatsvinden.

13.1. Gewone algemene vergadering van 12.05.2021

Op 12.05.2021 werd de gewone algemene vergadering gehouden. De agenda zag er als volgt uit:

- Kennisname van het jaarverslag betreffende het statutaire en het geconsolideerd boekjaar afgesloten op 31.12.2020;
- Goedkeuring van het remuneratieverslag voor het boekjaar afgesloten op 31.12.2020;
- Kennisname van het verslag van de commissaris betreffende de statutaire jaarrekening afgesloten op 31.12.2020 en van het verslag van de commissaris betreffende de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31.12.2020;
- Goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31.12.2020 en bestemming van het resultaat;
- Kennisname van de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31.12.2020;
- Kwijting aan de bestuurders;
- Kwijting aan de commissaris;
- Hernieuwing van het mandaat van drie bestuurders;
- Goedkeuring, overeenkomstig artikel 7:151 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, van alle clausules van controleverandering die aanwezig zijn in elke kredietovereenkomst of in de voorwaarden voor de uitgifte van de effecten of kapitaal die door de vennootschap werden overeengekomen en tot het overgaan op de openbaarmakingformaliteiten zoals voorzien in artikel 7:151 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;
- Delegaties van machten 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 12.05.2021).

13.2. Buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021

Op 09.04.2021 werd een buitengewone algemene vergadering bijeengeroepen voor 12.05.2021 (zie persbericht van 09.04.2021). Aangezien het vereiste aanwezigheidsquorum niet bereikt werd, werd een tweede algemene vergadering opgeroepen op 19.05.2021 om te vergaderen op 07.06.2021 en te beraadslagen over dezelfde agenda, welke ook het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders is (zie persbericht van 10.05.2021). De agenda zag er als volgt uit:

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

Alle voorstellen op de agenda van de buitengewone algemene vergadering werden behandeld en goedgekeurd (zie persbericht van 07.06.2021).

¹ Zie Corporate governance charter, beschikbaar op de website.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

14. Belangrijkste risico's en onzekerheden

Binnen de huidige context van de 'vijfde golf' van COVID-19 besmettingen, is de raad van bestuur van mening dat de belangrijkste risicofactoren die op de bladzijden 2 tot 6 van het op 09.04.2021 gepubliceerd universeel registratiedocument 2020 staan, relevant blijven voor het boekjaar 2022. Zij zullen uiteraard geüpdatet worden in het universeel registratiedocument 2021 dat in april 2022 zal worden gepubliceerd.

In dit geval kunnen de gevolgen van de recente situatie van bepaalde zorguitbaters (zie sectie 8.3 hiervoor), hoofdzakelijk in Frankrijk, vanuit verschillende invalshoeken beoordeeld worden in de analyse van de risicofactoren:

- op het vlak van het risico van de huurmarkt in de sectoren waar de groep actief is (zie F.1.1.2) indien de bezettingsgraad van voornoemde zorguitbaters duurzaam zou worden aangetast en/of als gevolg van de stijging van hun operationele of financiële lasten;
- op het vlak van het concentratierisico (zie F.1.3.1) indien bepaalde actuele huurders van de groep zouden genoodzaakt zijn een bedrijfscombinatie tot stand te brengen;
- op het vlak van het risico van de huurleegstand (zie F.1.3.2), indien huurovereenkomstig vroegtijdig zouden worden stopgezet;
- op het vlak van het risico van wijziging van de socialezekerheidsstelsels (zie F.3.2) indien het wettelijk kader binnen hetwelke deze zorguitbaters werken, zou evolueren met een nadelige invloed op hun ontwikkeling of de naleving van hun verbintenissen ten opzicht van de eigenaars van vastgoed dat zij uitbaten;
- op het vlak van het risico van gebrek aan transparantie inzake ESG (zie F.5.2) indien de reputatie van Cofinimmo en/of andere eigenaars van vastgoed dat door deze huurders wordt uitgebaat, zou worden aangetast.

Anderzijds omvat het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen een verklarende nota met betrekking tot de impact van het coronavirus (COVID-19) die verklaart dat geen rekening meer gehouden wordt met de 'materiële onzekerheid van de waardering' (zoals bepaald door de maatstaven van het Royal Institute of Chartered Surveyors - RICS en overeenkomstig de Valuation Practice Alert van 02.04.2020, gepubliceerd door RICS).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

15. Agenda van de aandeelhouder

Gebeurtenis	Datum
Publicatie van het universeel registratiedocument 2021 met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag	08.04.2022
Kwartaalresultaten: resultaten op 31.03.2022	29.04.2022 (na beurs)
Gewone algemene vergadering voor 2021	11.05.2022
Uitkering van het dividend voor boekjaar 2021 ¹	
Coupon	Nr. 37
Datum coupononthechting (Ex-date) ²	16.05.2022
Registratiedatum (Record date) ³	17.05.2022
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 18.05.2022
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30.06.2022	29.07.2022 (vóór beurs)
Kwartaalresultaten: resultaten op 30.09.2022	28.10.2022 (na beurs)
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2022	03.03.2023 (vóór beurs)

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

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

Voor alle informatie:

Philippe Etienne

Head of External Communication

Tel.: +32 2 373 60 32

petienne@cofinimmo.be

Lynn Nachtergaele

Head of Investor Relations

Tel.: +32 2 777 14 08

lnachtergaele@cofinimmo.be

Over Cofinimmo:

Al bijna 40 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed. De vennootschap bezit een portefeuille die verspreid is over België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk, met een waarde van ongeveer 5,7 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 3,8 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 meer dan 145 medewerkers te Brussel, Parijs, Breda, Frankfurt en Madrid.

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

Op 23.02.2022 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo ongeveer 3,7 miljard EUR. De vennootschap past een investeringsbeleid toe dat gericht is op het aanbieden van een maatschappelijk verantwoorde langetermijn-investering met laag risico die een regelmatig, voorspelbaar en groeiend dividend genereert.



www.cofinimmo.com

Volg ons op:



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

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

A. NETTORESULTAAT	31.12.2021	31.12.2020
Huurinkomsten	292.349	251.521
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	7.262	9.444
Met verhuur verbonden kosten	-3	-2.030
Nettohuurresultaat	299.607	258.935
Recuperatie van vastgoedkosten	411	573
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	40.788	33.667
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	-1.987	-330
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-44.934	-36.888
Vastgoedresultaat	293.885	255.956
Technische kosten	-6.628	-6.051
Commerciële kosten	-2.967	-2.344
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-3.188	-2.765
Beheerkosten vastgoed	-27.849	-23.579
Vastgoedkosten	-40.632	-34.740
Operationeel vastgoedresultaat	253.253	221.217
Algemene kosten van de vennootschap	-11.935	-10.105
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	241.318	211.112
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	7.768	4.583
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	34.506	-13.696
Ander resultaat op de portefeuille	-34.715	-33.815
Operationeel resultaat	248.877	168.184
Financiële inkomsten	11.692	8.186
Netto-interestkosten	-27.343	-24.541
Andere financiële kosten	-1.005	-744
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	40.968	-22.756
Financieel resultaat	24.312	-39.855
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.305	-2.473
Resultaat vóór belastingen	275.493	125.856
Vennootschapsbelasting	-10.546	-7.907
Exit taks	-1.945	-2.315
Belastingen	-12.491	-10.223
Nettoresultaat	263.002	115.633
Minderheidsbelangen	-2.666	3.588
Nettoresultaat – aandeel groep	260.337	119.222
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	212.131	181.457
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	40.748	-21.906
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	7.458	-40.330

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 24.02.2022, 17:40 CET

B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT HERBRUIKBAAR IN DE RESULTATENREKENING	31.12.2021	31.12.2020
Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Impact van de in resultaat gerecycleerde afdekkinginstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is geëindigd	0	0
Converteerbare obligaties	1.873	7.721
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	424	0
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening	2.298	7.721
Minderheidsbelangen	0	0
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel groep	2.298	7.721

C. GLOBAAL RESULTAAT	31.12.2021	31.12.2020
Gloaal resultaat	265.300	123.354
Minderheidsbelangen	-2.666	3.588
Gloaal resultaat – aandeel groep	262.634	126.943