

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

## Jaarresultaten 2022

### Solide prestaties in een ongekende macro-economische context

#### Solide resultaten van een portefeuille in transformatie met 5% groei van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep:

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep van Cofinimmo (Euronext Brussel: COFB): 222 miljoen EUR (212 miljoen EUR op 31.12.2021)
- Brutodividend van 6,20 EUR per aandeel voor boekjaar 2022, betaalbaar in 2023 bevestigd (stijging t.o.v. 2021)

#### Investerings in zorgvastgoed sinds 01.01.2022:

- Voor 173 miljoen EUR aan investeringen in zorgvastgoed in Europa in het 4e kwartaal, wat het totaal over 12 maanden op 547 miljoen EUR brengt
- Met 4,4 miljard EUR vertegenwoordigt het zorgvastgoed 70% van de geconsolideerde portefeuille van de groep, die 6,2 miljard EUR bedraagt

#### 144 miljoen EUR aan desinvesteringen sinds 01.01.2022:

- Kantoren: Voor 76 miljoen EUR aan gerealiseerde verkopen
- Vastgoed van distributienetten: Verdere verkoop van een gedeelte van de Cofinimur I-portefeuille (voor meer dan 50 miljoen EUR in 2022 en bijna 110 miljoen EUR sinds 2021)

#### ESG:

- Meerdere BREEAM-certificaten verkregen voor zorgvastgoed, waaronder de eerste twee in Duitsland
- Hernieuwing van meerdere ESG-labels
- Cofinimmo maakt deel uit van de 'Top SBTi 1,5°C, ESG Bond issuers' (selectie door Euronext in januari 2023) en is opgenomen in de nieuwe Bel ESG-index van Euronext

#### Solide operationele prestaties:

- Stijging van de brutohuurinkomsten met 8,8% over de laatste 12 maanden
- Hoge bezettingsgraad: 98,7%
- Bijzonder lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 13 jaar

#### Doeltreffend beheer van de financiële structuur:

- Renterisico voor 90% (of meer) tot eind 2025 afgedekt
- Gemiddelde rentevoet: 1,2%
- Schuldratio: 45,6%
- Rating BBB/A-2 bevestigd door S&P
- Voor bijna 114 miljoen EUR aan (niet gebudgetteerde) kapitaalverhogingen (keuzedividend en inbrengen in natura)
- Voor meer dan 1,1 miljard EUR aan geanticipeerde herfinancieringen en nieuwe financieringen, waaronder de uitgifte in januari 2022 van een 2e duurzame obligatie van 500 miljoen EUR tegen 1% over 6 jaar (2,5 maal overinschrijving) en een 'sustainability-linked' gesyndiceerd krediet van 315 miljoen EUR
- Voor 779 miljoen EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen op 31.12.2022, na afdekking van de uitgiftes van handelspapier. De termijnen voor 2023 zijn al verzekerd.

#### Vooruitzichten voor 2023:

- Investeringsbudget 2023 (voor 300 miljoen EUR aan bruto-investeringen en 300 miljoen EUR aan desinvesteringen, waarvan ongeveer 85 miljoen EUR reeds ondertekend) neutraal op de geschatte schuldgraad eind 2023 (ongeveer 45,6%)
- Op basis van dit budget, prognose van brutodividend voor het boekjaar 2023, betaalbaar in 2024: 6,20 EUR/aandeel, stabiel ten opzichte van 2022

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

**Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo:** *"In deze periode van turbulentie en internationale en macro-economische onzekerheid waarmee we allemaal geconfronteerd worden, heeft Cofinimmo solide resultaten voor het vierde kwartaal en voor het boekjaar 2022 geleverd. Deze resultaten zijn lichtjes hoger dan de vooruitzichten aan het begin van het jaar, dankzij het actieve beheer van onze balans en portefeuille in transformatie, met bijzondere aandacht voor de rotatie van activa (verkoop van kantoren en verzekeringsagentschappen), en voor de voortzetting van de acties om onze ESG-doelstellingen te bereiken. Daarom bedank ik de teams van Cofinimmo voor hun reactievermogen om zich voortdurend aan de nieuwe economische realiteit aan te passen. Hierdoor kan Cofinimmo actief deelnemen aan de uitbreiding en de vernieuwing van het zorgvastgoedpark in Europa. "*

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

1. Samenvatting van de activiteit sinds 01.01.2022	4
2. Geconsolideerde kerncijfers	6
2.1. Algemene gegevens	6
2.2. Gegevens per aandeel – aandeel groep	7
2.3. Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel	8
3. Evolutie van de geconsolideerde portefeuille	8
4. Voornaamste gebeurtenissen in 2022	10
4.1. Zorgvastgoed in België	10
4.2. Zorgvastgoed in Frankrijk	13
4.3. Zorgvastgoed in Nederland	14
4.4. Zorgvastgoed in Duitsland	17
4.5. Zorgvastgoed in Spanje	21
4.6. Zorgvastgoed in Finland	30
4.7. Zorgvastgoed in Ierland	33
4.8. Zorgvastgoed in Italië	34
4.9. Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk	35
4.10. Vastgoed van distributienetten	35
4.10.1. Pubstone	35
4.10.2. Cofinimur I	35
4.10.3. Overige - België	36
4.11. Kantoren	36
5. Gebeurtenissen na 31.12.2022	41
5.1. Zorgvastgoed in België	41
5.2. Zorgvastgoed in Finland	41
5.3. Kantoren	41
6. Operationele resultaten	42
6.1. Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)	42
6.2. Belangrijkste huurders	42
6.3. Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten	43
6.4. Looptijd van de portefeuille	43
6.5. Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	44
7. Beheer van de financiële middelen	44
7.1. Financieringsverrichtingen in 2022	45
7.1.1. Kapitaalverhogingen sinds 01.01.2022	45
7.1.2. Overige financieringsverrichtingen in 2022	46
7.2. Structuur van de schuld	47
7.2.1. Langlopende financiële schulden	47
7.2.2. Kortlopende financiële schulden	48
7.3. Beschikbare middelen	48
7.4. Geconsolideerde schuldgraad	48
7.5. Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld	49
7.6. Gemiddelde rentevoet en renteafdekking	49
7.7. Financiële rating	50
7.8. Vervreemding van eigen aandelen	50
8. Environment, Social and Governance (ESG)	51
8.1. Initiatieven die inspelen op de klimaatverandering	51
8.2. Referenties, ratings en certificaten	51
8.3. Ontwikkelingen in de situatie van sommige zorguitbaters	52
9. Samenvatting van de geconsolideerde resultaten en rekeningen op 31.12.2022	53
9.1. Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1.000 EUR)	54
9.2. Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)	57
10. Geconsolideerde portefeuille op 31.12.2022	58
11. Vooruitzichten 2023	61
11.1. Investeringsprogramma	61
11.2. Nettoresultaat van de kernactiviteiten en dividend per aandeel	64
12. Informatie met betrekking tot het aandeel en de obligaties	64
12.1. Beursprestatie	64
12.2. Dividend van het boekjaar 2022	66
12.3. Aandeelhoudersstructuur	66
13. Corporate Governance	66
13.1. Gewone algemene vergadering van 11.05.2022	66
14. Belangrijkste risico's en onzekerheden	67
15. Agenda 2023 van de aandeelhouder	68

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

**1. Samenvatting van de activiteit sinds 01.01.2022**

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

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

Zo heeft Cofinimmo tijdens het 4e kwartaal talrijke investeringen gerealiseerd (voor 173 miljoen EUR, wat het totaal over 12 maanden op 547 miljoen EUR brengt) in verschillende subsectoren van het zorgvastgoed in Europa. Dankzij deze verrichtingen vertegenwoordigen de zorgactiva (4,4 miljard EUR) 70% van de geconsolideerde portefeuille van de groep op 31.12.2022, die 6,2 miljard EUR bereikt.

Cofinimmo evalueert onophoudelijk haar portefeuille op basis van de kernpunten van haar strategie en van de marktopportunities die zich voordoen. In dit kader realiseerde de groep voor 144 miljoen EUR aan desinvesteringen, wat bijdroeg tot een vermindering van 1,2% van de schuldgraad. Ze vonden voornamelijk plaats in de sectoren van de kantoren en van het vastgoed van distributienetten (waaronder de Cofinimur I-portefeuille van verzekeringsagentschappen in Frankrijk. Deze vertegenwoordigt op 31.12.2022 nog slechts 0,3% van de geconsolideerde portefeuille, na de verkopen voor meer dan 50 miljoen EUR in 2022 en voor het gecumuleerd bedrag van bijna 110 miljoen EUR sinds de lancering van het proces in 2021).

Cofinimmo voert al bijna 15 jaar een proactief ESG-beleid. Dit is een absolute prioriteit voor de groep, die zich in 2022 opnieuw heeft weten te onderscheiden. Cofinimmo heeft opnieuw haar ESG-prestatie verbeterd met de hernieuwing van meerdere labels en het verkrijgen van meerdere nieuwe BREEAM-certificaten in zorgvastgoed, waaronder de eerste twee in Duitsland. Bovendien onderscheidde Cofinimmo zich door in januari 2022 de Sustainable Growth Award 2021 van Euronext Brussels in de wacht te slepen. Deze prijs belooft de vennootschap voor de sterkste duurzame groei in het afgelopen decennium. Recenter werd Cofinimmo door Euronext geselecteerd om deel uit te maken van de 'Top SBTi 1,5°C, ESG Bond issuers' en werd zij opgenomen in de nieuwe Bel ESG-index van Euronext.

Inzake financiering, heeft Cofinimmo tijdens het boekjaar haar financiële middelen en balansstructuur versterkt. Dankzij de financiële operaties tijdens deze periode kon de groep de vervaldagkalender van de financiële schulden verbeteren, de bankfinancieringen verhogen, de gemiddelde rentevoet op een bijzonder laag peil houden en de gemiddelde resterende looptijd ervan handhaven. Cofinimmo is hiervoor overgegaan tot voor meer dan 1,1 miljard EUR aan geanticiperde herfinancieringen en nieuwe financieringen, waaronder de uitgifte in januari 2022 van een 2e duurzame obligatie van 500 miljoen EUR tegen 1% over 6 jaar (2,5 maal overinschrijving) en een 'sustainability-linked' gesyndiceerd krediet van 315 miljoen EUR. Dit toont aan dat de groep duurzame investering en duurzame financiering beschouwt als een prioriteit. Het renterisico is voor bijna 100% op 31.12.2022 en voor 90% (of meer) tot eind 2025 afgedekt door het gebruik van IRS en caps. Op 31.12.2022 beschikte Cofinimmo over 779 miljoen EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen, na afdekking van de uitgiftes van handelspapier. Gezien de herfinanciering in januari 2023 van een kredietlijn van 90 miljoen EUR die in de loop van het jaar zou aflopen (om de looptijd ervan naar 2030 te brengen), zijn er in 2023 geen verdere vervaldagen.

Wat het eigen vermogen betreft, realiseerde Cofinimmo tijdens het boekjaar (niet gebudgetteerde) kapitaalverhogingen voor een totaalbedrag van bijna 114 miljoen EUR (keuzedividend en inbrengen in natura), wat voor 1,7% bijdroeg tot de vermindering van de schuldgraad.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen en financiering (gemiddelde rentevoet van 1,2%), gekoppeld aan het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille in transformatie (bezettingsgraad van 98,7%, stijging met 4,5% van de brutohuurinkomsten bij een ongewijzigde samenstelling dankzij de recente

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

indexeringen die gewoonlijk op de verjaardatum van het contract worden doorgevoerd, operationele marge van 81,0%), zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep op 31.12.2022 van 222 miljoen EUR. Dit overstijgt de prognoses<sup>1</sup> (te vergelijken met 212 miljoen EUR gerealiseerd op 31.12.2021, hetzij een stijging met 5%), voornamelijk door het effect van de gerealiseerde verwervingen op de consolidatiekring, dat het effect van de verkopen overtreft. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep bedraagt 6,95 EUR per aandeel (meer dan de prognoses, in vergelijking met 7,15 EUR op 31.12.2021), en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2021 en de (niet gebudgetteerde) uitgiftes in 2022. Het effect van de desinvesteringen en de kapitaalverhogingen op deze indicator is respectievelijk 0,26 EUR en 0,59 EUR per aandeel, hetzij in totaal 0,85 EUR per aandeel.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt 483 miljoen EUR (hetzij 15,09 EUR per aandeel) op 31.12.2022, tegenover 260 miljoen EUR (hetzij 8,78 EUR per aandeel) op 31.12.2021. Deze groei is te danken aan de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep en de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en afdekkingsinstrumenten – non-cash elementen – tussen 31.12.2021 en 31.12.2022.

Met een schuldgraad van 45,6% op 31.12.2022 (44,2% op 31.12.2021), vertoont de geconsolideerde balans van Cofinimmo (waarvan de BBB/A-2 rating in maart 2022 werd bevestigd) een sterke solvabiliteit (informatie over de voornaamste risico's en onzekerheden is opgenomen in sectie 14) die versterkt wordt door het feit dat de groep reeds voor 117 miljoen EUR aan akkoorden van toekomstige desinvesteringen (in de balans vertegenwoordigd door vaste activa bestemd voor verkoop) afsloot, die de schuldgraad op termijn zouden verminderen met ongeveer 1%.

Dankzij deze resultaten kan bevestigd worden dat de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 10.05.2023 zal voorstellen om een brutodividend van 6,20 EUR per aandeel uit te keren voor het boekjaar 2022, betaalbaar in mei 2023.

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hypothesen die hierna in sectie 11.1 gedetailleerd worden (voor 300 miljoen EUR aan bruto-investeringen en voor 300 miljoen EUR aan desinvesteringen, waarvan reeds voor 85 miljoen EUR werd ondertekend, waardoor deze netto-investeringen een neutraal effect hebben op de schuldgraad), en met name de in 2022 gerealiseerde en de in 2023 gebudgetteerde verkopen, voorziet Cofinimmo, bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van 333 miljoen EUR aan huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten. Dit brengt het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep op 228 miljoen EUR (tegenover 222 miljoen EUR op 31.12.2022), hetzij 6,95 EUR per aandeel voor het boekjaar 2023. Hierbij wordt rekening gehouden met de prorata temporis verwaterende effecten van de kapitaalverhogingen in 2022 (ongeveer 0,18 EUR per aandeel) en met de in 2022 gerealiseerde en voor 2023 gebudgetteerde verkopen (ongeveer 0,28 EUR per aandeel). Op basis van dezelfde gegevens en hypothesen, zou de schuldgraad op 31.12.2023 stabiel zijn op ongeveer 45,6%. Deze ratio houdt geen rekening met eventuele variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (die door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bepaald worden).

De raad van bestuur overweegt derhalve om aan de aandeelhouders een brutodividend voor te stellen van 6,20 EUR per aandeel voor het boekjaar 2023 (hetzij een geconsolideerde pay-out ratio van 89%, d.i. stabiel ten opzichte van 2022 (deze prognoses worden gegeven onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden, zie hierna sectie 14).

---

<sup>1</sup> Dit wil zeggen in overeenstemming met de jaarprognoses in het universeel registratiedocument 2021 en bevestigd in sectie 11 van het persbericht van 28.10.2022.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

**2. Geconsolideerde kerncijfers**

**2.1. Algemene gegevens**

<b>(x 1.000.000 EUR)</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	6.200	5.710
<b>(x 1.000 EUR)</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Vastgoedresultaat	317.534	293.885
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	257.067	241.318
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	222.496	212.131
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	216.937	40.748
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	43.505	7.458
Nettoresultaat – aandeel groep	482.938	260.337
Operationele marge*	81,0%	82,1%
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* <sup>1</sup>	1,00%	0,95%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten <sup>2</sup> (in jaren)	13	12
Bezettingsgraad <sup>3</sup>	98,7%	98,1%
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille <sup>4</sup>	5,6%	5,6%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille <sup>5</sup>	5,3%	5,3%
Schuldgraad <sup>6</sup>	45,6%	44,2%
Gemiddelde rentevoet* <sup>7</sup>	1,2%	1,1%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld (in jaren)	5	5

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

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

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

<sup>3</sup> 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 waarderingdeskundigen.

<sup>4</sup> 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.

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

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

<sup>7</sup> Bankmarges inbegrepen.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

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

(in EUR)	31.12.2022	31.12.2021
<b>Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel*</b>	<b>6,95</b>	<b>7,15</b>
Resultaat op de financiële instrumenten – aandeel groep – per aandeel*	6,78	1,37
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep – per aandeel	1,36	0,25
<b>Nettoresultaat – aandeel groep – per aandeel*</b>	<b>15,09</b>	<b>8,78</b>

<b>Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde <sup>1</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2021*	110,74	96,13
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde <sup>2</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2021*	118,15	102,57

<b>Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief in reële waarde <sup>1</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2021	109,22	95,51
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in investeringswaarde <sup>2</sup> na verdeling van het dividend van het boekjaar 2021	116,50	101,84

De in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) en de 14.975 eigen aandelen van het stock option plan werden opgenomen in de berekening van het verwaterd netto-actief per aandeel op 31.12.2022 aangezien ze een verwaterend effect hebben.

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

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

<sup>2</sup> Investeringswaarde: vóór aftrek van de transactiekosten.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

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

(in EUR per aandeel)	31.12.2022	31.12.2021
EPRA resultaat*	6,95	7,15
EPRA verwaterd resultaat*	6,95	7,15
(in EUR per aandeel)	31.12.2022	31.12.2021
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	115,99	114,82
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	106,83	106,35
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	117,88	103,49
	31.12.2022	31.12.2021
EPRA netto-initieel rendement (NIR)*	5,3%	5,2%
EPRA aangepast NIR*	5,3%	5,2%
EPRA huurleegstand*	1,4%	1,9%
EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)*	22,2%	21,7%
EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)*	19,5%	19,3%

De in 2011 uitgegeven OTA werden op 31.12.2022 en 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.

**3. Evolutie van de geconsolideerde portefeuille**

Sector	Investerings in 2022	Desinvesteringen in 2022	Investerings tijdens 4e kwartaal 2022	Desinvesteringen tijdens 4e kwartaal 2022	Reële waarde op 31.12.2022	Referentie
Zorgvastgoed	547 miljoen EUR <sup>2</sup>	13 miljoen EUR	173 miljoen EUR <sup>3</sup>	11 miljoen EUR	4,4 miljard EUR	4.1 tot 4.9
Distributienetten	5 miljoen EUR	56 miljoen EUR	3 miljoen EUR	14 miljoen EUR	0,5 miljard EUR	4.10
Kantoren	9 miljoen EUR	76 miljoen EUR	1 miljoen EUR	44 miljoen EUR	1,4 miljard EUR	4.11
<b>TOTAAL</b>	<b>562 miljoen EUR</b>	<b>144 miljoen EUR</b>	<b>177 miljoen EUR</b>	<b>70 miljoen EUR</b>	<b>6,2 miljard EUR</b>	<b>/</b>

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

<sup>2</sup> Waarvan 534 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen, 16 miljoen in vorderingen van financiële leasing, een variatie van -4 miljoen EUR in de financiële vaste activa en 1 miljoen EUR in geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen).

<sup>3</sup> Waarvan 169 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en een variatie van 3 miljoen EUR in financiële vaste activa.



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

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

Sector / Subsector	Aantal bedden (afgerond)	Reële waarde (%)
<b>Zorgvastgoed</b>		<b>70%</b>
Zorgcentra - Cure <sup>1</sup>	2.600	7%
Eerstelijnszorg <sup>2</sup>	-	2%
Zorgcentra - Care <sup>3</sup>	26.100	59%
Overige <sup>4</sup>	-	2%
<b>Vastgoed van distributienetten<sup>5</sup></b>		<b>8%</b>
<b>Kantoren</b>		<b>22%</b>
Brussel CBD	-	14%
Brussel gedecentraliseerd	-	5%
Brussel periferie	-	1%
Antwerpen	-	1%
Overige regio's	-	2%

De opdeling per land ziet er als volgt uit:

Land	Reële waarde (%)
België	55%
Frankrijk	8%
Nederland	10%
Duitsland	14%
Spanje	5%
Finland	2%
Ierland	2%
Italië	3%
Verenigd Koninkrijk	1%

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

<sup>2</sup> Eerstelijnszorgcentra.

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

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

<sup>5</sup> De Cofinimur I-portefeuille van verzekeringsagentschappen in Frankrijk vertegenwoordigt op 31.12.2022 nog slechts 0,3% van de geconsolideerde portefeuille. Alle subsectoren van het vastgoed van distributienetten zijn voortaan op een enkele lijn samengebracht en zijn voornamelijk (voor 90%) samengesteld uit de Pubstone-portefeuille.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

**4. Voornaamste gebeurtenissen in 2022**

**4.1. Zorgvastgoed in België**

- **Investerings in 2022: 89 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2022: 5 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 31.12.2022: 1.707 miljoen EUR (90 operationele sites)**

In België bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 1,7 miljard EUR, evenals 20 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en 16 miljoen EUR aan vorderingen van financiële leasing. In 2022 investeerde Cofinimmo 73 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en 16 miljoen EUR in vorderingen van financiële leasing, en desinvesteerde zij voor 5 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Overdracht van een erfpacht**

Begin 2022 werd de erfpacht van de Sebrechts-site (in Brussel) door de Armonea groep overgedragen aan Fedasil (federaal agentschap voor de opvang van asielzoekers). Alle bepalingen van de erfpacht blijven gehandhaafd. De resterende looptijd bedroeg toen 11 jaar. Deze site staat voortaan gerangschikt onder de subsector 'Overige' van de zorgvastgoedsector.

- **Investering in twee woonzorgcentra in Vlaams-Brabant en Henegouwen**

Op 09.05.2022 ondertekende Cofinimmo een overeenkomst betreffende de verwerving van twee woonzorgcentra in België. Het eerste ligt in Grimbergen (Vlaams-Brabant). Het tweede is in Mont-de-l'Enclus (Henegouwen) gelegen.

Woonzorgcentrum Villa Batavia – Grimbergen (Vlaams-Brabant)



Deze site ligt in Grimbergen, een gemeente in de groene rand van Brussel met 37.000 inwoners. Het geniet een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en een goede verbinding met Brussel en de overige gemeentes van de Brusselse Rand dankzij meerdere buslijnen en de nabijheid van tram- en metrolijnen. Toegangswegen naar de A12 en de Ring rond Brussel zijn eveneens vlakbij.

De bouwwerken van dit woonzorgcentrum gingen in 2021 van start en werden in januari 2023 beëindigd. De site heeft een oppervlakte van 5.600 m<sup>2</sup> en biedt 82 bedden voor zwaar zorgbehoevende senioren. Het zal twee bestaande woonzorgcentra van de groep Orelia in Grimbergen vervangen (Ascot en Iris, die niet in het bezit van Cofinimmo zijn). Hierdoor zullen de bewoners een beter wooncomfort kunnen genieten in moderne infrastructuur die in lijn zijn met de huidige normen.

De energieprestatie van het gebouw is goed: het is uitgerust met een hybride verwarmingssysteem (gas- en lucht/waterwarmtepompen die eveneens het koelsysteem voeden), een ventilatiesysteem D voor het ganse gebouw, zonnepanelen en een parkeergarage met laadpalen voor elektrische voertuigen.

De verwerving van de vennootschap die eigenares is van het woonzorgcentrum gebeurde via een inbreng in natura van de aandelen van deze vennootschap. De conventionele waarde van dit actief voor de berekening van de prijs van de aandelen bedroeg op dat moment ongeveer 18 miljoen EUR. De inbreng in natura bedroeg 18.931.563,54 EUR, waarbij rekening werd gehouden met de kasstroom ter financiering van de voltooiing van de werkzaamheden. Hiervoor werden in het kader van het toegestane kapitaal 221.733 nieuwe aandelen

### GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

uitgegeven op 15.12.2022 en aan de inbrenger toegewezen (zie hierna sectie 7.1.1.1). Al deze aandelen hebben recht op hetzelfde dividend als de andere aandelen.

#### Woonzorgcentrum La Colline (Mont-de-l'Enclus)



Woonzorgcentrum La Colline ligt in een kalme wijk van de gemeente Mont-de-l'Enclus in Henegouwen, op 8 km van Ronse (26.000 inwoners), binnen de driehoek Kortrijk-Doornik-Oudenaarde.

De site is bereikbaar met het openbaar vervoer. Het telt 70 bedden voor zwaar zorgbehoevende senioren en 5 assistentiewooneenheden voor licht tot matig zorgbehoevende bewoners.

De totale oppervlakte van het geheel is ongeveer 6.000 m<sup>2</sup>.

De site werd met traditionele materialen gebouwd. Dit gebeurde in meerdere fasen, waarvan de recentste in 2010. Men voorziet de plaatsing van zonnepanelen om de energie-efficiëntie te verbeteren.

De verwerving van de vennootschap die eigenares is van woonzorgcentrum La Colline (Mont-de-l'Enclus) gebeurde via een inbreng in natura van de aandelen van deze vennootschap. De conventionele waarde van dit actief voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt ongeveer 5 miljoen EUR. Hiervoor werden op 09.05.2022 in het kader van het toegestane kapitaal 39.933 nieuwe aandelen uitgegeven en aan de inbrenger toegewezen (zie hierna sectie 7.1.1.1). Al deze aandelen hebben recht op hetzelfde dividend als de andere aandelen, met dien verstande dat een deel van de dividenden op de 39.933 aandelen door de inbrenger aan de vennootschap werd terugbetaald.

Voor beide activa werden triple netto<sup>1</sup> overeenkomsten met een looptijd van 27 jaar met zorguitbater Orelia Zorg NV afgesloten. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Belgische gezondheidsindex. Het brutohuurrendement van de bestaande site in Mont-de-l'Enclus bedraagt meer dan 4,5%. Deze van de site in Grimbergen zal lager zijn, hetgeen in lijn is met de actuele marktvoorwaarden en de kwaliteit van de site.

#### - **Ondertekening van een overeenkomst voor de renovatie en uitbreiding van een woonzorgcentrum in Marche-en-Famenne**

Cofinimmo ondertekende een overeenkomst met zorguitbater Armonia met betrekking tot de renovatie en uitbreiding van het woonzorgcentrum Douce Quiétude in Marche-en-Famenne. Het project bestaat uit de sloop en de heropbouw van een gebouw dat reeds lang in gebruik is alsook de gedeeltelijke renovatie van andere gebouwen op het terrein. Tijdens de werken zullen de bewoners ter plaatse blijven. Het budget voor de werken wordt geraamd op 8 miljoen EUR. De werken werden reeds opgestart. De oplevering is voorzien voor het vierde kwartaal van 2024. Op dat moment zal de dubbel netto<sup>2</sup> overeenkomst met 20 jaar verlengd worden. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden op basis van de Belgische consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal meer dan 4,5% bedragen. Na werken zal de site een totale oppervlakte van ongeveer 7.600 m<sup>2</sup> hebben en ongeveer 120 bedden bieden.

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

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

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

Het in januari 2021 aangekondigde uitbreidingsproject van een zorgcomplex in Leuven is eind augustus 2022 opgeleverd en het huurcontract is ingegaan. Ter herinnering, de uitbreiding is grenzend aan een bestaand woonzorgcentrum en een gebouw met assistentiewoningen. Het gebouw telt vier verdiepingen en biedt 90 bedden aan, verspreid over een oppervlakte van bijna 6.500 m<sup>2</sup>. De conventionele waarde van het complex voor de berekening van de prijs van de aandelen van SRL Home Vogelzang OG (die de zakelijke rechten op het terrein in Leuven bezit) bedroeg ongeveer 16 miljoen EUR. De uitbreiding is in erfpacht verleend aan VZW Home Vogelzang, die het bestaande woonzorgcentrum en de assistentiewoningen reeds uitbaat en hiervoor de vergunning bezit. De triple netto<sup>1</sup> erfpacht heeft een looptijd van 27 jaar. De jaarlijkse vergoeding zal jaarlijks geïndexeerd worden op basis van de Belgische consumentenprijsindex. Bij het verlopen van de zakelijke rechten zal het gebouw automatisch toekomen aan de VZW Home Vogelzang. Daarom is deze transactie in de rekeningen van Cofinimmo opgenomen als een financiële leasing.

- **Investering in een nieuw woonzorgcentrum in Luik**

Op 22.12.2022 verwierf Cofinimmo een woonzorgcentrum in Luik via inbreng in natura van het gebouw. De conventionele waarde van dit actief bedraagt ongeveer 34 miljoen EUR.



Maison Neo ligt in Rocourt, een gemeente met bijna 200.000 inwoners die op een tiental kilometers van het stadscentrum van Luik ligt. Het ligt in een wijk die gemakkelijk bereikbaar is met het openbaar vervoer en met de wagen.

De bouw van het woonzorgcentrum werd onlangs voltooid. Het vangt met voorrang de bewoners op van twee instellingen in de Luikse regio die gesloten werden met het oog op renovatie en die geen deel uitmaken van de Cofinimmo-portefeuille. Het beschikt over een totale oppervlakte van ongeveer 10.000 m<sup>2</sup> en zal 159 bedden aanbieden.

De energiestatus van het gebouw is goed. Het is uitgerust met een hybride verwarmingssysteem (gas en lucht/waterwarmtepompen) die eveneens het koelsysteem voedt, een ventilatiesysteem D voor het ganse gebouw en zonnepanelen. Er worden eveneens laadpalen voor elektrische voertuigen voorzien.

De verwerving van het woonzorgcentrum gebeurde via een inbreng in natura van het gebouw en bedroeg 34.090.837,63 EUR. Hiervoor werden in het kader van het toegestane kapitaal 404.447 nieuwe aandelen uitgegeven en aan de inbrenger toegewezen (zie hierna sectie 7.1.1.1). Al deze aandelen hebben recht op hetzelfde dividend als de andere aandelen. Dankzij deze transactie versterkte Cofinimmo NV haar eigen vermogen met ongeveer 34 miljoen EUR.

Een triple netto<sup>1</sup> huurovereenkomst van 27 jaar werd hiervoor met Care-Ion afgesloten. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Belgische gezondheidsindex. Het brutohuurrendement bedraagt voor deze site circa 4,5%.

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

### GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

#### 4.2. Zorgvastgoed in Frankrijk

- **Investeringen in 2022: 42 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2022: 7 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 31.12.2022: 487 miljoen EUR (51 operationele sites)**

In Frankrijk bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 487 miljoen EUR, vorderingen van financiële leasing voor 21 miljoen EUR en 49 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen. In 2022 investeerde Cofinimmo 42 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en in deelnemingen in geassocieerde vennootschappen, en desinvesteerde ze voor 7 miljoen EUR.

#### Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Le Havre**



Op 21.02.2022 verwierf Cofinimmo via haar Franse branche een woonzorgcentrum in Normandië. Dit is de tweede fase van de op 01.02.2021 aangekondigde verwerving van zorgvastgoedsites in Normandië. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 27 miljoen EUR.

Het woonzorgcentrum<sup>1</sup> 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 in 2010 gebouwd en is momenteel operationeel. In totaal heeft het 104 vaste plaatsen, waarvan 45 gereserveerd zijn voor personen die lijden aan de ziekte van Alzheimer, 7 tijdelijke woonplaatsen evenals 15 plaatsen in dagverblijf, die eveneens voor dit soort patiënten gereserveerd zijn, verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 6.300 m<sup>2</sup>. De site ligt in een dichtbevolkte stadszone met verschillende woonwijken en is gemakkelijk bereikbaar dankzij goede wegverbindingen en het openbaar vervoer. Daarnaast geniet de locatie de onmiddellijke nabijheid van het privéziekenhuis l'Estuaire.

De site is reeds verhuurd aan DomusVi, waarmee Cofinimmo een dubbel netto<sup>2</sup> huurovereenkomst voor een vaste looptijd van 12 jaar heeft afgesloten. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden en het brutohuurrendement is conform de huidige marktvoorwaarden.

- **Verkoop van een woonzorgcentrum in Moncontour**

Het woonzorgcentrum<sup>1</sup> Résidence du Lac in Moncontour, uitgebaat door la Mutualité de la Vienne, werd op 10.03.2022 verkocht voor 1 miljoen EUR. Dit is conform de laatste reële waarde (op 31.12.2021) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo.

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

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

- **Voorlopige oplevering van een nazorg- en revalidatiekliniek (SSR) in Revin**

In juni 2022 ging Cofinimmo over tot de oplevering van een nazorg- en revalidatiekliniek (SSR) in Revin, in de Franse Ardennen. Het investeringsbudget (bouwgrond en werken inbegrepen) bedraagt circa 17 miljoen EUR. De nazorg- en revalidatiekliniek is verhuurd aan Clinea (die deel uitmaakt van de groep Orpea) voor een looptijd van bijna 12 jaar met een dubbel netto<sup>1</sup> huurovereenkomst. Het gebouw heeft een oppervlakte van ongeveer 5.600 m<sup>2</sup>, verdeeld over een gelijkvloers en drie bovengrondse verdiepingen. Het telt 81 bedden en 10 plaatsen in dagopvang. Er worden fotovoltaïsche panelen en energietelemeters geplaatst om de energie-intensiteit van het gebouw te verminderen. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden en het brutohuurrendement is conform de huidige marktvoorwaarden.

- **Desinvesteringen in Frankrijk**

Cofinimmo verkocht in Frankrijk drie zorggebouwen, beschouwd als niet-strategisch (in Bouches-du-Rhône, Gers en Val d'Oise). Deze drie verkopen vertegenwoordigen een totaalbedrag van ongeveer 8 miljoen EUR.

**4.3. Zorgvastgoed in Nederland**

- **Investerings in 2022: 55 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 31.12.2022: 481 miljoen EUR (49 operationele sites)**

In Nederland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 481 miljoen EUR. In 2022 investeerde Cofinimmo 55 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van een woonzorgcomplex in Velp**



Op 01.03.2022 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap, een woonzorgsite in de Nederlandse provincie Gelderland voor ongeveer 8 miljoen EUR.

De woonzorgsite ligt op loopafstand van het centrum van Velp, een gemeente met ongeveer 18.000 inwoners in het voorstedelijk gebied van Arnhem. Het geniet een goede multimodale verbinding met een busstation op 150 m en het treinstation op 1 km.

Het complex dateert van 2015 en bestaat uit twee geschakelde woonzorggebouwen, samen goed voor een oppervlakte van ongeveer 2.600 m<sup>2</sup>. Het bestaat uit 48 woonzorgeenheden (34 enkele en 14 dubbele kamers, samen goed voor 62 bedden) voor personen met een psychische en/of somatische beperking en een afzonderlijk kantoorgebouw met een beveiligde fietsenstalling met laadpalen voor elektrische fietsen. De energieprestatie van de woonzorggebouwen is van niveau A+++ en van niveau A voor het kantoorgebouw.

---

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

De site is verhuurd aan Stichting Siza, een gerenommeerde zorginstelling, gespecialiseerd in de begeleiding van mensen met een beperking. Er is een dubbel netto<sup>1</sup> huurovereenkomst met een looptijd van 15 jaar ondertekend. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden. Het brutohuurrendement bedraagt circa 5%, rekening houdend met de energieprestatie A+++ van dit zorgcomplex.

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in aanbouw in Hoogerheide**

Op 28.04.2022 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een perceel grond in de Nederlandse provincie Noord-Brabant waarop momenteel een woonzorgcentrum gebouwd wordt. Het investeringsbudget (terrein en werken samen) bedraagt ongeveer 26 miljoen EUR. De site is reeds voorverhuurd aan zorguitbater Stichting tanteLouise, een toonaangevende zorginstelling in Nederland, gespecialiseerd in ouderenzorg.

Het nieuwe woonzorgcentrum zal in het centrum van Hoogerheide liggen, in de deelgemeente Woensdrecht die 22.000 inwoners telt. Het zal in de nabijheid van winkels, groenzones en woonwijken liggen en goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer (bushalte op 100 m), evenals met de fiets en de wagen. Bovendien zal het beschikken over voldoende parkeergelegenheid (ondergrondse parking voor wagens met 97 parkeerplaatsen en een fietsenstalling voor 35 fietsen met laadpalen voor elektrische fietsen).

Met een oppervlakte van circa 7.400 m<sup>2</sup> en 138 bedden zal het nieuwe woonzorgcentrum deels het tekort aan opvangcapaciteit in de regio compenseren. In dit woonzorgcentrum zal eveneens dagopvang voorzien zijn. Moderne en duurzame materialen met een lange levenscyclus en de recentste technieken (geothermie, ruime waterbuffering, zonnepanelen) zullen aangewend worden. Een energielabel van niveau A wordt bijgevolg beoogd voor deze site.

Cofinimmo laat de werkzaamheden uitvoeren in het kader van een turnkey project. Deze zijn begin januari 2022 van start gegaan en de oplevering van de site is momenteel gepland voor het eerste kwartaal van 2024.

De bedragen met betrekking tot de bouwwerkzaamheden zullen worden betaald naargelang van de voortgang van de werf.

Cofinimmo sloot een dubbel netto<sup>1</sup> huurovereenkomst af met Stichting tanteLouise met een looptijd van 20 jaar die zal ingaan met de voorlopige oplevering van de site. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Nederlandse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement zal circa 5% bedragen.

- **Voorlopige oplevering van een zorgsite in Rotterdam**

Het in juli 2018 aangekondigde herontwikkelingsproject van twee zorgcentra in Rotterdam werd in mei 2022 opgeleverd en de huurovereenkomst voor de laatste fase van deze herontwikkeling is ingegaan. Ter herinnering: Cofinimmo financierde de zware renovatie van een revalidatiecentrum en de afbraak en heropbouw van een woonzorgcentrum. Het investeringsbudget, werken inbegrepen, vertegenwoordigt een totaalbedrag van ongeveer 23 miljoen EUR. De nieuwe gebouwen bieden 28 plaatsen in de revalidatie, 60 plaatsen in de geriatrische revalidatie en 48 plaatsen voor langdurige zorg aan die verspreid zijn over een totale oppervlakte van nagenoeg 9.500 m<sup>2</sup>. Ze beschikken over een A++ energielabel. De instellingen worden uitgebaat door Fundis, waarmee Cofinimmo een dubbel netto<sup>1</sup> huurovereenkomst afsloot voor een looptijd van 25 jaar. De huurgelden zullen jaarlijks op basis van de Nederlandse consumentenprijsindex geïndexeerd worden. Het brutohuurrendement bedraagt ongeveer 6%.

---

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

- **Verwerving van een eerstelijnszorgcentrum in Vlaardingen**

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



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

Medisch Centrum Hoog Lede dateert van 2019. Het is een modern multidisciplinair centrum met een eigen architecturale identiteit dat in het midden van een nieuwe woonwijk buiten het stadscentrum van Vlaardingen ligt. Het gebouw heeft een totale oppervlakte van ongeveer 1.300 m<sup>2</sup>, verdeeld over twee verdiepingen. Het is

gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer of met de fiets, en ligt in de nabijheid van een park.

Het gebouw is bijzonder duurzaam (energielabel A+++). Het is volledig gasvrij en op het dak werden zonnepanelen (102 m<sup>2</sup>) geplaatst, die de elektriciteit- en warmwaterproductie verzorgen.

Er werd met elk van de zorgverstrekkers die in het centrum gevestigd zijn een dubbel netto <sup>1</sup> huurovereenkomst afgesloten met een gewogen gemiddelde looptijd van ruim 13 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is circa 5,5%.

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Twello**

Op 05.10.2022 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap, een woonzorgcentrum in de Nederlandse provincie Gelderland voor ongeveer 11 miljoen EUR. De site is reeds operationeel en is verhuurd aan zorguitbater Martha Flora.



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

Het complex telt ongeveer 2.500 m<sup>2</sup> en werd in 2016 hoogwaardig gerenoveerd en uitgebreid, wat onder andere tot een A++ energieprestatie heeft geleid. Het is volledig ingericht

voor senioren met dementie. De site bestaat uit 24 zorgstudio's en een beschermde en gemeenschappelijke leefruimte.

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

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



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

Er werd een dubbel netto<sup>1</sup> huurovereenkomst met een looptijd van 20 jaar afgesloten met Martha Flora. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is circa 5%.

**4.4. Zorgvastgoed in Duitsland**

- **Investerings in 2022: 189 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 31.12.2022: 845 miljoen EUR (56 operationele sites)**

In Duitsland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 845 miljoen EUR en 22 miljoen EUR aan geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen). In 2022 investeerde Cofinimmo 189 miljoen EUR, hoofdzakelijk in vastgoedbeleggingen maar ook in andere vormen (voor minder dan 1 miljoen EUR aan deelnemingen in en vorderingen op geassocieerde vennootschappen in het kader van projectontwikkelingen).

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **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.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

Naam van de instelling	Ligging (arrondissement)	Bouwjaar/ laatste renovatie	Oppervlakte (ongeveer)	Aantal bedden
1. Domherrengarten Haus I	Essenheim (Mainz-Bingen)	2007	5.900 m <sup>2</sup>	152
2. Domherrengarten Haus II	Essenheim (Mainz-Bingen)	2014	3.400 m <sup>2</sup>	60
3. Senioren-Zentrum Bruchmühlbach	Bruchmühlbach-Miesau (Kaiserslautern)	2010	4.700 m <sup>2</sup>	90
<b>Totaal</b>			<b>14.000 m<sup>2</sup></b>	<b>302</b>

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'<sup>1</sup> afgesloten. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten voor deze activa is 16 jaar. De huurgelden voor de drie activa zullen geïndexeerd worden op basis van de Duitse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement is circa 5%.

- **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 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.

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 met verschillende gemeenschapstuinen waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Het gebouw bevindt zich eveneens 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 ongeveer 7.200 m<sup>2</sup>.

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 werden opgeheven in de loop van het 1e kwartaal van 2022. De verwervingsprijs werd betaald en de huurinkomsten lopen sinds 01.03.2022.

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

### GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

Er werd een 'Dach & Fach'<sup>1</sup> 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 is circa 4,5%.

#### - Verwerving van twee zorgsites in Schleswig-Holstein en Noordrijn-Westfalen



Op 29.06.2022 ondertekende Cofinimmo, via een dochtervennootschap en onder bepaalde voorwaarden (voornamelijk van administratieve aard, opgeheven in het 3<sup>e</sup> kwartaal), overeenkomsten voor de verwerving van twee zorgsites in Sleswig-Holstein en Noordrijn-Westfalen. De investering voor beide sites samen bedraagt ongeveer 23 miljoen EUR, overdrachtsrechten en werken inbegrepen. Beide activa zijn momenteel operationeel en worden beheerd door de groep Korian.

Haus Curanum Liesborn is een woonzorgcentrum gelegen in Wadersloh, een gemeente in Noordrijn-Westfalen, de dichtstbevolkte en op drie na grootste deelstaat in Duitsland. Het pand ligt op wandelafstand van het openbaar vervoer en is daardoor gemakkelijk bereikbaar. Het heeft een oppervlakte van ongeveer 5.000 m<sup>2</sup> en biedt kortetermijn- of permanente zorg aan 88 bewoners. Het bestaat uit drie onderling verbonden secties. Twee zones zijn specifiek afgestemd op de noden van personen met dementie. De instelling werd tussen 2013 en 2015 volledig heringericht.

Seniorenresidenz Geertz is een zorgsite gelegen in Bad Schwartau, een gemeente in Schleswig-Holstein, de meest noordelijke Duitse deelstaat met ongeveer 3 miljoen inwoners. Het pand ligt op enkele minuten lopen van het stadscentrum en is gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer (verschillende bushaltes op wandelafstand). Momenteel bestaat het uit een woonzorgcentrum met 55 bedden en 95 assistentiewooneenheden, samen verspreid over een oppervlakte van ongeveer 9.700 m<sup>2</sup>. Deze site zal in de komende twee jaar heringericht worden tot een gebouw met assistentiewooneenheden en eenheden voor dagopvang.



Voor elkeen van de sites werd een 'Dach & Fach'<sup>1</sup> huurovereenkomst met een vaste looptijd van 15 jaar met Korian afgesloten. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Duitse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement zal circa 4,5% zijn.

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

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

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET



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

Het woonzorgcentrum heeft een totale oppervlakte van ongeveer 5.900 m<sup>2</sup> en biedt 80 bedden aan.

An der Zitadelle werd in 2006 gebouwd.

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

Voor dit actief werd een 'Dach & Fach'<sup>1</sup> huurovereenkomst van 25 jaar met Schönes Leben Gruppe gesloten. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Duitse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement is circa 4,5%.

- **Opneming in de consolidatiekring van de 1e innovatieve zorgsite in Jülich (Noordrijn-Westfalen)**

In Jülich, in Noordrijn-Westfalen, heeft de voorlopige oplevering van de eerste milieuvriendelijke zorgcampus plaatsgevonden. Ter herinnering: de overeenkomst voor deze innovatieve zorgsite werd in november 2020 ondertekend. De verrichting had ook betrekking op 8 andere campussen in aanbouw in dezelfde regio. De nieuwe campus in Jülich ligt in een eersteklas woonwijk, dicht bij openbaar vervoer en winkels, en biedt 80 bedden en 37 appartementen op een oppervlakte van circa 8.600 m<sup>2</sup>. Alle kamers zijn toegankelijk voor personen met een beperkte mobiliteit. Bovendien heeft het complex een energieprestatie van niveau A.

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

- **Verwerving van vier woonzorgcentra**

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

De zorgsites zijn gelegen in de deelstaten Nedersaksen, Baden-Württemberg en Hessen. In totaal bieden zij ongeveer 31.000 m<sup>2</sup> en 547 bedden of plaatsen in assistentiewoningen. De sites van Bad Dürkheim, Lindenfels en Nienburg liggen in met groen omgeven woonwijken. De site van Pforzheim – een stad met 125.000 inwoners – is gelegen in een gemengde wijk in het stadscentrum.

De vier sites liggen in de nabijheid van het openbaar vervoer (bus of trein).

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

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

Wat de site van Nienburg betreft, werden de voorwaarden tijdens het derde kwartaal van 2022 opgeheven. Wat de overige sites betreft, werden de voorwaarden in het vierde kwartaal van 2022 opgeheven

Voor de vier activa werden 'Dach & Fach'<sup>1</sup> huurovereenkomsten met toonaangevende zorguitbaters gesloten. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten voor deze activa is 14 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Duitse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement is circa 5%.

#### 4.5. Zorgvastgoed in Spanje

- **Investerings in 2022: 81 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Spanje op 31.12.2022: 336 miljoen EUR (24 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Spanje in september 2019 en had er op 31.12.2022 een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 336 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen. Daaraan wordt 44 miljoen EUR aan vorderingen van financiële leasing en 12 miljoen EUR aan voorschotten voor financiële vaste activa toegevoegd. Aldus telt de groep op die datum 31 operationele woonzorgcentra (24 in vastgoedbeleggingen met ongeveer 3.730 bedden en 7 in financiële leasing met 935 bedden), 14 bouwprojecten en 2 grondreserves. Op termijn zal dit een gecumuleerde investering vertegenwoordigen van ongeveer 465 miljoen EUR voor ongeveer 6.780 bedden. Cofinimmo investeerde in 2022 voor 81 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen, rekening houdend met een variatie van -4 miljoen EUR in financiële vaste activa (deze variatie stemt overeen met vooruitbetalingen in 2021 die op dat ogenblik als financiële vaste activa werden geboekt en vervolgens in 2022 naar vastgoedbeleggingen werden getransfereerd naar aanleiding van de oplevering van het betrokken gebouw).

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **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 met een totale oppervlakte van ongeveer 6.500 m<sup>2</sup> en 144 bedden. Het investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedraagt ongeveer 12 miljoen EUR.

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

De bouwwerkzaamheden zijn in het tweede kwartaal van 2022 van start gegaan, in het kader van een turnkey project. De oplevering van het woonzorgcentrum is momenteel gepland voor het derde kwartaal van 2024, wanneer ook de huurovereenkomst zal ingaan. De bedragen met betrekking tot de bouwwerkzaamheden zullen naargelang van de voortgang van de werf betaald worden.

De site zal gelegen zijn in een nieuwe gemengde zone met woonwijken 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 de site, waarvoor Cofinimmo een energielabel van niveau A en een BREEAM Excellent-certificering beoogt.

De site is voorverhuurd aan Amavir, één van de belangrijkste zorguitbaters in Spanje. Er werd een dubbel netto<sup>1</sup> huurovereenkomst met een looptijd van 25 jaar ondertekend die bij de oplevering van het gebouw zal ingaan. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal in lijn zijn met de huidige marktvoorwaarden.

- **Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Sarriguren (Navarra)**

De in september 2021 aangekondigde projectontwikkeling in Sarriguren werd opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 01.02.2022. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 167 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 8.500 m<sup>2</sup>. Het investeringsbudget voor het terrein en de werken bedroeg 13 miljoen EUR. De dubbel netto<sup>1</sup> huurovereenkomst heeft een looptijd van 25 jaar. Het brutohuurrendement is in lijn met de actuele marktvoorwaarden. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Spaanse consumentenprijsindex.

---

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

### GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

#### - 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 van ongeveer 6.000 m<sup>2</sup> en 150 bedden, verdeeld over een gelijkvloers en 4 verdiepingen. Het investeringsbudget (terrein en werken samen) bedraagt ongeveer 8 miljoen EUR.

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.

De bouwwerkzaamheden zijn in maart 2022 van start gegaan in het kader van een turnkey project en de oplevering van het nieuwe woonzorgcentrum is momenteel gepland voor het eerste kwartaal van 2024. De bedragen met betrekking tot de bouwwerkzaamheden zullen naarmate de voortgang van de werf betaald worden.

Het woonzorgcentrum zal voor meer dan 80% uit individuele kamers bestaan die in co-living-eenheden zullen onderverdeeld worden. Het volledige gebouw werd ontworpen voor het welzijn van de bewoners. Cofinimmo beoogt voor dit gebouw een energieprestatie van niveau A.

De site is voorverhuurd aan Grupo Casaverde, één van de toonaangevende zorguitbaters in Spanje, gespecialiseerd in neurologische revalidatie en in zorg en welzijn van afhankelijke senioren. Er werd een triple netto<sup>1</sup> huurovereenkomst met een vaste looptijd van 25 jaar afgesloten. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal in lijn zijn met de huidige marktvoorwaarden.

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

Op 18.02.2022 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een terrein in de autonome gemeenschap Valencia. Op de site zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden van 5.900 m<sup>2</sup> en 136 bedden. Het investeringsbudget (terrein en werken samen) bedraagt ongeveer 12 miljoen EUR.

Het nieuwe woonzorgcentrum zal gelegen zijn in Castellón de la Plana, een stad met meer dan 170.000 inwoners in de provincie Castellón, waar vraag is naar hoogwaardig zorgvastgoed.



Het zal in een woonwijk dichtbij een ziekenhuis en het stadscentrum liggen. De site 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

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

### GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

zal de energie-intensiteit van het gebouw verbeteren. Cofinimmo beoogt een energieprestatie van niveau A en een BREEAM Excellent-certificering voor dit gebouw.

De bouwwerkzaamheden zijn in 2022 van start gegaan in het kader van een turnkey project en de oplevering van het nieuwe woonzorgcentrum is momenteel gepland voor het derde kwartaal van 2024. De bedragen met betrekking tot de bouwwerkzaamheden zullen worden betaald naargelang van de voortgang van de werf.

De site is voorverhuurd aan Solimar, die deel uitmaakt van Vivalto Group, waarmee Cofinimmo een triple netto<sup>1</sup> huurovereenkomst met een vaste looptijd van 25 jaar afsloot. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal overeenstemmen met de actuele marktvoorwaarden.

#### - Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Cartagena (Murcia)

De derde projectontwikkeling in Cartagena die in september 2019 werd aangekondigd, werd opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 23.03.2022. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 180 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 7.500 m<sup>2</sup>. Het investeringsbudget voor het terrein en de werken bedroeg 13 miljoen EUR. De dubbel netto<sup>2</sup> huurovereenkomst heeft een looptijd van 25 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Spaanse consumentenprijsindex. Cofinimmo verkreeg voor deze site een BREEAM Excellent-certificaat, onder meer dankzij de prestaties op het vlak van mobiliteit, energie en milieu.

#### - Bouw van een nieuw woonzorgcentrum in Córdoba (Andalusië)

Op 04.05.2022 verwerfde Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een terrein in de autonome gemeenschap Andalusië. Op deze site zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden. Het investeringsbudget voor het perceel grond en de werken samen bedraagt ongeveer 15 miljoen EUR.



Het nieuwe woonzorgcentrum zal in Córdoba gebouwd worden. Deze stad met meer dan 325.000 inwoners, is de hoofdstad van de provincie Córdoba en de op twee na dichtstbevolkte stad van de autonome gemeenschap Andalusië, na Sevilla en Málaga.

Na de werken zal het gebouw een totale oppervlakte van ongeveer 7.300 m<sup>2</sup> hebben en 162 bedden aanbieden.

Bij de bouw zullen de nieuwste technieken worden gebruikt, evenals moderne en duurzame materialen die weinig onderhoud vergen. Bovendien zullen telemeters bijdragen

tot het verlagen van de energie-intensiteit van het gebouw. Cofinimmo beoogt voor dit gebouw een energielabel van niveau A, alsook een BREEAM Excellent-certificering.

De werkzaamheden zijn in september 2022 van start gaan, in het kader van een turnkey project. Bij de oplevering van het woonzorgcentrum dat momenteel gepland is voor het vierde kwartaal van 2024, zal ook

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

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



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

de huurovereenkomst ingaan. De bedragen met betrekking tot de bouwwerkzaamheden zullen naargelang van de voortgang van de werf betaald worden.

De site is voorverhuurd aan Amavir, één van de meest toonaangevende operators in de zorgsector in Spanje, waarmee een dubbel netto<sup>1</sup> huurovereenkomst met een looptijd van 25 jaar gesloten werd. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal in lijn zijn met de huidige marktvoorwaarden.

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

De in juli 2020 aangekondigde projectontwikkeling in Lerida, Catalonië, werd opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 17.05.2022. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 150 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 6.000 m<sup>2</sup>. Het investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedroeg 14 miljoen EUR. De dubbel netto<sup>1</sup> huurovereenkomst heeft een looptijd van 25 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Spaanse consumentenprijsindex. Cofinimmo verkreeg een BREEAM Excellent-certificaat voor deze site, onder meer dankzij de prestaties op het vlak van mobiliteit, energie en milieu.

- **Bouw van een nieuw woonzorgcentrum in Murcia (Murcia)**

Cofinimmo laat momenteel een nieuw woonzorgcentrum op een eerder aangekocht perceel grond in Murcia, in de autonome gemeenschap Murcia bouwen. Het investeringsbudget voor het perceel grond en de werken samen bedraagt ongeveer 14 miljoen EUR.



Het nieuwe woonzorgcentrum zal in Murcia gebouwd worden. Deze stad, op 350 km ten zuidoosten van Madrid, telt meer dan 450.000 inwoners. Het is de hoofdstad van de autonome gemeenschap met dezelfde naam en is op zes na de grootste stad van het land.

Het gebouw zal een totale oppervlakte van ongeveer 6.700 m<sup>2</sup> hebben en 150 bedden aanbieden. Het zal gelegen zijn in een gemengde zone en gemakkelijk bereikbaar zijn dankzij een goede verbinding over de weg en met het

openbaar vervoer. Het zal eveneens over voldoende parkeerplaatsen beschikken, inclusief drie laadpalen voor elektrische voertuigen en 35 overdekte fietsstallingen.

De installatie van zonnepanelen, aërothermische en water-water warmtepompen zullen bijdragen tot een betere energie-efficiëntie van het gebouw en tot het bekomen van een energielabel van niveau A. Daarnaast zal een regenwateropvangsysteem gebruikt worden voor de besproeiing van de planten in de omliggende tuinen. Voor dit gebouw beoogt Cofinimmo een BREEAM Excellent certificaat.

De bouwwerken worden uitgevoerd in het kader van een turnkey project en de oplevering van het woonzorgcentrum is gepland voor het tweede kwartaal van 2024.

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

---

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

### GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

Er werd een dubbel netto<sup>1</sup> huurovereenkomst met een looptijd van 25 jaar afgesloten met zorguitbater CLECE, een van de grootste zorguitbaters van het land. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal in lijn zijn met de huidige marktvoorwaarden.

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

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

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



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

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

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

De bedragen met betrekking tot de bouwwerkzaamheden zullen naargelang van de voortgang van de werf betaald worden.

Er werd een triple netto<sup>2</sup> huurovereenkomst met een looptijd van 30 jaar met zorguitbater Grupo Reifs afgesloten. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is in lijn met de actuele marktvoorwaarden.

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

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

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

<sup>2</sup> De verzekeringen, taksen en het onderhoud zijn ten laste van de huurder.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET



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

Het heeft een totale oppervlakte van ongeveer 4.300 m<sup>2</sup> en biedt 113 bedden aan.

De locatie is gemakkelijk bereikbaar dankzij meerdere verbindingswegen en bushaltes in de nabijheid. In de patio is een aangename tuin voor de bewoners aangelegd. Het gebouw heeft een goede energieprestatie. Er werden

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

De werken gingen in mei 2021 van start in het kader van een turnkey project, en het woonzorgcentrum werd in het vierde kwartaal van 2022 opgeleverd (moment waarop de verwervingsprijs werd betaald en de huurovereenkomst is ingegaan).

Er werd een triple netto<sup>1</sup> huurovereenkomst met een looptijd van 12 jaar met de zorguitbater Emera España ondertekend. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is in lijn met de actuele marktvoorwaarden.

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

Het op 03.09.2020 aangekondigde herinrichtingsproject van een woonzorgcentrum in El Puerto de Santa María, in de autonome regio Andalusië, werd begin september 2022 opgeleverd en de huurovereenkomst is op 01.09.2022 ingegaan. Ter herinnering: het complex biedt 180 bedden verspreid over een oppervlakte van ongeveer 9.800 m<sup>2</sup>. Het investeringsbudget voor het gebouw en de werken samen bedraagt ongeveer 10 miljoen EUR. Er werd een triple netto<sup>1</sup> huurovereenkomst met een looptijd van 20 jaar afgesloten met zorguitbater Avita. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is in lijn met de actuele marktvoorwaarden.

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

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

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET



Woonzorgcentrum - Ourense



Woonzorgcentrum - Santa Cruz de Tenerife

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

Het gebouw zal een totale oppervlakte hebben van ongeveer 5.200 m<sup>2</sup> en 116 bedden aanbieden. Het zal in een gemengde zone liggen, op wandelafstand van de oevers van de rivier Miño en van twee parken. De locatie zal gemakkelijk bereikbaar zijn dankzij meerdere verbindingswegen, en de nabijheid van meerdere bushaltes en een treinstation. Er zullen eveneens acht fietsenstallingen, twee parkeerplaatsen voor deelwagens en twee laadpalen voor elektrische voertuigen in het gebouw aanwezig zijn. Het actief zal het eerste woonzorgcentrum zijn dat gebouwd wordt op deze oever van de Miño. Het zal zich in beschermd erfgoedgebied bevinden en perfect in de omgeving geïntegreerd moeten worden.

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

Het gebouw zal een totale oppervlakte van ongeveer 5.700 m<sup>2</sup> hebben en 124 bedden aanbieden. De site zal dichtbij een stadspark liggen en zal dankzij de nabijheid van het openbaar vervoer (bus- en tramhaltes binnen een straal van 300 m) gemakkelijk bereikbaar zijn.

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

De werkzaamheden in Ourense gingen in het derde kwartaal van 2022 van start en die in Tenerife in het eerste kwartaal van 2023, beide in het kader van een turnkey project. De opleveringen van de woonzorgcentra in Ourense en Tenerife zijn momenteel gepland voor respectievelijk het derde kwartaal van 2024 en het tweede kwartaal van 2025, wanneer ook de huurovereenkomsten zullen ingaan.

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

### GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

Voor beide sites werd met zorguitbater DomusVi een dubbel netto<sup>1</sup> huurovereenkomst met een looptijd van 20 jaar ondertekend. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. De brutohuurrendementen zullen in lijn zijn met de huidige marktvoorwaarden.

#### - Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Castellón (Valencia)

De in juli 2020 aangekondigde projectontwikkeling in Castellón werd opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 08.11.2022. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 103 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 4.100 m<sup>2</sup>. Het totale investeringsbudget voor het terrein en de werken bedroeg 9 miljoen EUR. De dubbel netto<sup>1</sup> huurovereenkomst heeft een looptijd van 20 jaar. Het brutohuurrendement is in lijn met de actuele marktvoorwaarden. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Spaanse consumentenprijsindex.

#### - Bouw van een nieuw woonzorgcentrum in Maracena (Andalusië)

Cofinimmo kondigde op 22.11.2022 aan dat het, via een dochtervennootschap, een nieuw woonzorgcentrum zal bouwen op een eerder aangekocht perceel grond in de provincie Granada, in de autonome gemeenschap Andalusië. Het investeringsbudget voor het perceel grond en de werken samen bedraagt ongeveer 12 miljoen EUR. De site is voorverhuurd aan Grupo Reifs, de belangrijkste zorguitbater van Andalusië.



Het nieuwe woonzorgcentrum zal in Maracena gebouwd worden, in de autonome gemeenschap Andalusië. Deze gemeente met meer dan 230.000 inwoners ligt op 3 km van Granada.

Het gebouw zal een totale oppervlakte van ongeveer 9.100 m<sup>2</sup> hebben en 180 bedden aanbieden. Het zal niet ver van een park gelegen zijn en gemakkelijk bereikbaar zijn dankzij meerdere bus- en tramhaltes. Het zal eveneens meerdere overdekte fietsen-

stallingen aanbieden. Het actief zal in de nabijheid van een ander woonzorgcentrum liggen dat door Grupo Reifs wordt uitgebaut. Het zal Cofinimmo's eerste woonzorgcentrum in de regio Granada zijn.

Specifieke uitrustingen zoals fotovoltaïsche panelen voor de elektriciteitsproductie en zonnepanelen voor warmwaterproductie zullen de energie-intensiteit van het gebouw verlagen. Deze uitrustingen, gekoppeld aan telemeters zullen bijdragen tot het verkrijgen van een energiecertificaat van niveau A en van een BREEAM Excellent-certificaat.

De bouwwerkzaamheden zijn in het vierde kwartaal van 2022 van start gegaan in het kader van een turnkey project. De oplevering van het woonzorgcentrum is momenteel gepland voor het vierde kwartaal van 2024, wanneer ook de huurovereenkomst zal ingaan.

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

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

Er werd een triple netto<sup>1</sup> huurovereenkomst met een looptijd van 30 jaar met zorguitbater Grupo Reifs afgesloten. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal in lijn zijn met de huidige marktvoorwaarden.

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Vallecas (Madrid)**

Cofinimmo ondertekende op 20.09.2021 via een 100% dochtervennootschap een overeenkomst om, onder bepaalde voorwaarden, een woonzorgcentrum in de autonome gemeenschap Madrid te verwerven voor ongeveer 10 miljoen EUR. Het woonzorgcentrum is reeds voorverhuurd aan Amavir, één van de belangrijkste zorguitbaters in Spanje.

Het ligt in een gemengde zone nabij woonwijken. Het is goed bediend door het openbaar vervoer en bijgevolg gemakkelijk bereikbaar. Dankzij onderhoudsvriendelijke materialen met een lange levenscyclus en moderne voorzieningen in het gebouw kon een energielabel van niveau A verkregen worden.

De voorwaarden werden opgeheven in de loop van het vierde kwartaal van 2022. De verwervingsprijs werd betaald en de huurinkomsten lopen sinds 14.12.2022.

Er werd een dubbel netto<sup>2</sup> huurovereenkomst met een looptijd van 25 jaar afgesloten met zorguitbater Amavir. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. De brutohuurrendementen zullen in lijn zijn met de huidige marktvoorwaarden.

**4.6. Zorgvastgoed in Finland**

- **Investeringen in 2022: 69 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Finland op 31.12.2022: 136 miljoen EUR (12 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Finland in november 2020 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 136 miljoen EUR. In 2022 heeft Cofinimmo 69 miljoen EUR geïnvesteerd in het kader van projectontwikkelingen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

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

De in januari 2021 aangekondigde projectontwikkeling in Vantaa werd opgeleverd in het vierde kwartaal van 2021 en de huurovereenkomst is ingegaan op 01.01.2022. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 68 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 2.700 m<sup>2</sup>. Het investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedroeg 12 miljoen EUR. Er werd een dubbel netto<sup>1</sup> huurovereenkomst met een vaste looptijd van 15 jaar afgesloten met zorguitbater Esperri Care Oy. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Finse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement is in lijn met de actuele marktvoorwaarden.

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

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

- **Bouw van een nieuw woonzorgcentrum in Raisio (Turku)**

Op 11.04.2022 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een vennootschap die momenteel een woonzorgcentrum in Raisio ontwikkelt. Het investeringsbudget (terrein en werken samen) bedraagt ongeveer 15 miljoen EUR. Het actief is reeds voorverhuurd.



Het actief is momenteel in aanbouw in Raisio, een stad met ongeveer 25.000 inwoners ten noorden van Turku. Met een bevolking van ongeveer 200.000 inwoners is Turku de op vijf na grootste stad van Finland.

Het woonzorgcentrum zal 56 kamers voor zwaar zorgbehoevende senioren en 42 appartementen voor licht- tot matig zorgbehoevende bewoners tellen. Het zal bestaan uit twee afzonderlijke vleugels van vijf verdiepingen. Het volledige gebouw zal een totale

oppervlakte van ongeveer 5.000 m<sup>2</sup> hebben en 98 kamers aanbieden.

Het nieuwe woonzorgcentrum zal in een woonwijk naast de plaatselijke school en een sportcentrum liggen, met een bushalte in de nabijheid. De site zal op ongeveer 1 km van het centrum van Raisio en op 8 km van het stadscentrum van Turku liggen.

De combinatie van houten en aluminium ramen met drievoudige beglazing en 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 minimum niveau B wordt beoogd.

De bouwwerkzaamheden gingen tijdens het tweede kwartaal van 2022 van start in het kader van een turnkey project. De oplevering van het woonzorgcentrum is momenteel gepland voor het derde kwartaal van 2023.

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

De dubbel netto<sup>1</sup> huurovereenkomst die met IkiFit Oy werd afgesloten, zal een vaste looptijd van 15 jaar hebben. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement zal in lijn zijn met de actuele marktvoorwaarden.

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

De eerste van twee projectontwikkelingen in Turku en Ylöjärvi, aangekondigd in april 2021, werd recentelijk opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 01.05.2022. Ter herinnering: het woonzorgcentrum in Turku biedt 43 bedden verspreid over een oppervlakte van ongeveer 2.500 m<sup>2</sup>. Het investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedroeg ongeveer 7 miljoen EUR. De dubbel netto<sup>1</sup> huurovereenkomst heeft een vaste looptijd van 15 jaar. Het brutohuurrendement is in lijn met de actuele marktvoorwaarden. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex.

- **Verwerving van een zorgvastgoedportefeuille in Zuid-Finland**

Op 27.04.2022 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap de vennootschappen die eigenares zijn van een portefeuille van zes zorgvastgoedactiva in Zuid-Finland. De totale investering bedraagt circa 21 miljoen EUR. Alle activa zijn operationeel en volledig verhuurd.

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

Alle zes activa liggen op minder dan twee uur rijden van de hoofdstad. Ze liggen allemaal in wijken die beschikken over een goede bereikbaarheid met het openbaar en particulier vervoer en in de nabijheid van alle noodzakelijke dagelijkse voorzieningen en diensten.

Deze portefeuille bestaat uit:

- twee woonzorgcentra, in Tervakoski en Lahti, voor ouderen met verhoogde zorgbehoeften (38% van de totale huren);
- twee instellingen voor kindbescherming in Askola en Iitti (28% van de totale huren);
- één gebouw met assistentiewoningen voor patiënten met mentale beperkingen in Sipoo (23% van de totale huren) en;
- één kinderdagverblijf in Lempäälä (11% van de totale huren).

Alle sites werden tussen 2019 en 2021 gebouwd en zijn voorzien van moderne zorgfaciliteiten, ontworpen om te voldoen aan de behoeften van de huurders. De portefeuille biedt in totaal 97 bedden en plaatsen voor senioren en personen met een beperking en 66 plaatsen in kinderdagopvang, verspreid over een totale oppervlakte van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>.

De combinatie van houten aluminium ramen met drievoudige beglazing en rolgordijnen, thermische isolatie van de buitenmuren en de aansluiting op een stedelijk warmtenet - met uitzondering van één gebouw dat gebruik maakt van centrale verwarming op basis van houtpellets als groenere energiebron – draagt bij tot het verminderen van de energie-intensiteit van de gebouwen, die alle een energieprestatie van niveau B hebben.

Voor alle activa zijn dubbel netto<sup>1</sup> huurovereenkomsten gesloten met erkende Finse uitbaters. De gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten van de portefeuille is meer dan 14 jaar. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex en de brutohuurrendementen is in overeenstemming met de actuele marktvoorwaarden.

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

De in april 2021 aangekondigde projectontwikkeling in Ylöjärvi werd opgeleverd in het derde kwartaal van 2022 en de huurovereenkomst is ingegaan op 01.09.2022. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 35 bedden, verspreid over een totale oppervlakte van 1.650 m<sup>2</sup>. De energieprestatie van de site is van niveau B. Het investeringsbudget voor het perceel en de werken samen bedroeg 5 miljoen EUR. Er werd een dubbel netto<sup>1</sup> huurovereenkomst met een vaste looptijd van 15 jaar afgesloten met zorguitbater Ikifit Oy. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Finse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement is in lijn met de actuele marktvoorwaarden.

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

De in september 2021 aangekondigde projectontwikkeling in Turku, werd opgeleverd in het derde kwartaal van 2022 en de huurovereenkomst is ingegaan op 01.10.2022. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 68 bedden, verspreid over een oppervlakte van 3.700 m<sup>2</sup>. De energieprestatie van de site is van niveau B. Het investeringsbudget voor het perceel en de werken samen bedroeg 15 miljoen EUR. Er werd een dubbel netto<sup>1</sup> huurovereenkomst met een vaste looptijd van 20 jaar afgesloten met zorguitbater Nonna Group Oy. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Finse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement is in lijn met de actuele marktvoorwaarden.

---

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



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

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

De in november 2021 aangekondigde projectontwikkeling in Rovaniemi werd in het derde kwartaal van 2022 opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 01.09.2022. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 57 kamers, verspreid over een totale oppervlakte van 2.700 m<sup>2</sup> en de energieprestatie van het gebouw is van niveau B. Het investeringsbudget voor het perceel grond en de werken samen bedroeg 8 miljoen EUR. Er werd een dubbel netto<sup>1</sup> huurovereenkomst met een vaste looptijd van 20 jaar met zorguitbater Nonna Group Oy afgesloten. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Finse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement is in lijn met de actuele marktvoorwaarden.

- **Uitbreiding van een operationeel woonzorgcentrum in Rovaniemi**

Cofinimmo verwierf op 14.12.2022 de vennootschap die een woonzorgcentrum met 56 kamers in Rovaniemi zal ontwikkelen. Dit project is een uitbreiding van een woonzorgcentrum dat sinds augustus 2022 operationeel is. Het investeringsbudget (werken inbegrepen) bedraagt circa 9 miljoen EUR. Het actief is reeds voorverhuurd.

Het zal in Rovaniemi, hoofdstad van Lapland, gebouwd worden. De regio van Rovaniemi ligt op een 10-tal km ten zuiden van de Noordpoolcirkel en telt ongeveer 64.000 inwoners. De site zal grenzen aan een ander woonzorgcentrum dat reeds operationeel is. Het zal 57 kamers, verdeeld over een oppervlakte van ongeveer 2.700 m<sup>2</sup>, aanbieden. Het zal door Cofinimmo ontwikkeld worden met oplevering in augustus 2022.

Het gebouw zal bestemd zijn voor bewoners met lichte tot matige zorgbehoeften. Het zal een totale oppervlakte hebben van ongeveer 3.500 m<sup>2</sup> en 56 bedden verdeeld over zes verdiepingen aanbieden. De site ligt in een nieuw gebouwde woonwijk in het stadscentrum en op 700 m van het treinstation.

Aluminiumramen met drievoudige beglazing en rolgordijnen, een dikke muurisolatie, een stedelijk warmtenet en ledverlichting zullen bijdragen tot een lagere energie-intensiteit van het gebouw, waarvoor een energieprestatie van niveau A wordt beoogd.

De bouwwerkzaamheden zullen van start gaan in het eerste kwartaal van 2023 in het kader van een turnkey project. De oplevering van het project is momenteel gepland voor het tweede kwartaal van 2024.

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

De dubbel netto<sup>1</sup> huurovereenkomst afgesloten met Nonna Group Oy zal een vaste looptijd van 20 jaar hebben. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement zal in lijn zijn met de actuele marktvoorwaarden.

**4.7. Zorgvastgoed in Ierland**

- **Zorgvastgoedportefeuille in Ierland op 31.12.2022: 93 miljoen EUR (7 operationele sites)**

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

---

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

### GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

#### 4.8. Zorgvastgoed in Italië

- **Investerings in 2022: 23 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Italië op 31.12.2022: 217 miljoen EUR (8 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Italië in mei 2021 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 217 miljoen EUR. In 2022 investeerde Cofinimmo 23 miljoen EUR.

#### Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Uitbreiding van de vastgoedportefeuille in Italië**

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



Woonzorgcentrum Gianni Rodari - Novara

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

Het eerste woonzorgcentrum Gianni Rodari ligt in Novara, de op een na grootste stad (meer dan 100.000 inwoners) in Piemonte, op 50 km ten westen van Milaan. Het heeft een totale oppervlakte van ongeveer 6.600 m<sup>2</sup> en biedt 120 bedden aan. Het werd ontwikkeld met maximaal respect voor veiligheid, milieu en energie-efficiëntie

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

Het tweede woonzorgcentrum Edmondo de Amicis ligt in Beinasco, in het zuidwesten van de metropool Turijn, waar meer dan 2.200.000 mensen wonen. Het actief heeft een totale oppervlakte van ongeveer 4.400 m<sup>2</sup> en telt in totaal 90 bedden. Het werd gebouwd rechtover een nieuw groengebied, vanuit een benadering die energiebesparing, veiligheid en functionaliteit, evenals hoge normen voor kwaliteit, comfort en digitalisering garandeert. Deze nieuwe site is operationeel sinds maart 2022.



Woonzorgcentrum Edmondo de Amicis - Beinasco

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

**4.9. Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk**

- **Zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk op 31.12.2022: 65 miljoen EUR (3 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in het Verenigd Koninkrijk in juli 2021 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 65 miljoen EUR.

**4.10. Vastgoed van distributienetten**

- **Investerings in 2022: 5 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2022: 56 miljoen EUR**
- **Vastgoedportefeuille van distributienetten op 31.12.2022: 479 miljoen EUR**

De vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 479 miljoen EUR. In 2022 investeerde Cofinimmo 5 miljoen EUR, en desinvesteerde het voor 56 miljoen EUR.

**4.10.1. Pubstone**

- **Amendementen met betrekking tot de Pubstone-portefeuille**

Cofinimmo en AB InBev hebben tijdens het 1e kwartaal van 2022 de amendementen betreffende de Pubstone-portefeuille voor 2021 gefinaliseerd. Deze overeenkomsten hebben slechts een minieme invloed gehad op de prognoses van Cofinimmo betreffende het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep per aandeel die op 24.02.2022 gepubliceerd werden (zie sectie 11.3 van het persbericht van 24.02.2022).

- **Verkoop van 8 cafés en restaurants uit de Pubstone-portefeuille**

Tijdens het vierde kwartaal van 2022 verkocht de Cofinimmo groep 8 horecazaken uit de Pubstone BE en NL-portefeuille voor een totaalbedrag van ongeveer 3 miljoen EUR. Dit bedrag overschrijdt de laatste reële waarde van de activa, bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen van Cofinimmo, vóór afsluiting van de overeenkomsten.

**4.10.2. Cofinimur I**

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

Op 01.01.2021 omvatte de vastgoedportefeuille van het distributienet Cofinimur I in Frankrijk 266 sites. Op 30.06.2021 omvatte deze er nog 265, samen goed voor een totale oppervlakte van 57.178 m<sup>2</sup> en met een reële waarde van 111 miljoen EUR. Op 23.09.2021 kondigde Cofinimmo aan dat het in de loop van het vierde kwartaal van 2021 en onder bepaalde voorwaarden, onderhandse overeenkomsten had afgesloten betreffende de toekomstige verkoop 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. Op 31.12.2022, bedroeg de reële waarde van de 195 reeds verkochte activa 92 miljoen EUR (waarvan 51 miljoen EUR tijdens het boekjaar 2022 en 15 miljoen EUR in het vierde kwartaal). De verkoopprijs van de 85 in 2022 verkochte activa is conform de laatste reële waarde bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen van Cofinimmo, vóór afsluiting van de overeenkomsten. Deze portefeuille vertegenwoordigt op 31.12.2022 nog slechts 0,3% van de geconsolideerde portefeuille.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 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 24.09.2021 – 31.12.2021	-54	-31	65	36	11
<b>Subtotaal op 31.12.2021</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>76</b>	<b>41</b>	<b>86</b>
Nettostromen 2022	46	13	119	51	165
<b>Totaal op 31.12.2022</b>	<b>56</b>	<b>16</b>	<b>195</b>	<b>92</b>	<b>251</b>
Nettostromen na 31.12.2022	-54	-16	56	17	2
<b>Subtotaal op 17.02.2023</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>251</b>	<b>109</b>	<b>253</b>

**4.10.3. Overige - België**

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

**4.11. Kantoren**

- **Investeringen in 2022: 9 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen in 2022: 76 miljoen EUR**
- **Kantorenportefeuille op 31.12.2022: 1.353 miljoen EUR (57 sites)**

De kantorenportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 1,4 miljard EUR. In 2022 investeerde Cofinimmo 9 miljoen EUR en ging ze over tot verkopen voor een totaalbedrag van 76 miljoen EUR. Op 31.12.2022 had dochtervennootschap Cofinimmo Offices een balanstotaal van 1,4 miljard EUR, een eigen vermogen van 0,9 miljard EUR en een schuldgraad van ongeveer 37%.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Toekomstige verkoop van het kantoorgebouw Everegreen in de gedecentraliseerde zone van Brussel**



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 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte en meer dan 300 parkeerplaatsen. Het dateert van begin de jaren '90 en is momenteel volledig verhuurd.

Op 31.12.2022 is het bovengenoemde gebouw in de balans opgenomen als een vast actief bestemd voor verkoop. Het effect van deze overdracht (die reeds van kracht was op 31.03.2022) op de bezettingsgraad van de kantoren is -0,2% (dit effect is niet merkbaar op de globale bezettingsgraad), aangezien het gebouw voor 100% bezet is.

- **Voltooiing van de renovatie van het kantoorgebouw Kunst 47-49 in het CBD van Brussel**

In het eerste kwartaal van 2022 werd het kantoorgebouw Kunst 47-49 overgezet van projectontwikkelingen naar operationele gebouwen. Het gebouw, waarvan de renovatie onlangs werd voltooid, biedt ongeveer 7.300 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Het investeringsbudget bedroeg ongeveer 7 miljoen EUR. De bezettingsgraad op 31.12.2022 is 88%, dankzij zeven reeds gerealiseerde verhuringen. De impact van deze overdracht op de bezettingsgraad is -0,2% voor de kantoren en is niet merkbaar op het globale niveau.

- **Herontwikkeling het kantoorgebouw Montoyer 10 in het CBD van Brussel**

Dit gebouw van circa 6.000 m<sup>2</sup> zal volledig herontwikkeld worden volgens een dynamisch ontwerp, waardoor het gemakkelijk herkenbaar zal zijn. Het architectonische ontwerp zal een betonnen kern en kelder omvatten, terwijl alle andere bovenbouwelementen (vloeren, kolommen, structurele gevelementen) gemaakt zullen zijn van hout uit duurzame bossen. Het gebruik van hernieuwbare materialen en technologieën past in het kader van een circulaire economie, een kleinere koolstofvoetafdruk en een energielabel van niveau A. Cofinimmo streeft voor dit gebouw naar een BREEAM Outstanding-certificering.

Het gebouw krijgt een privétuin, een groendak, toegankelijke terrassen op de zesde en zevende verdieping, drievoudige beglazing, fotovoltaïsche panelen, ledverlichting en warmtepompen.

De gelijkvloerse en eerste verdieping krijgen volledig glazen gevels die zeer veel licht doorlaten, waardoor het ruimtegevoel verbetert en de interactie tussen de activiteiten in het gebouw en zijn omgeving toeneemt.

Het einde van de werkzaamheden is momenteel gepland voor het eerste kwartaal van 2024 en het investeringsbudget bedraagt ongeveer 18 miljoen EUR.

### GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

#### - **Renovatie van het kantoorgebouw Stationsstraat 110 – Mechelen in het segment Overige regio's**

Dit kantoorgebouw van bijna 15.000 m<sup>2</sup> zal volledig gerenoveerd en verhuurd worden aan het Vlaams Administratief Centrum in Mechelen ('VAC Mechelen'). Na de werken zal de energieprestatie ruim boven de huidige wettelijke eisen liggen. Vandaar dat Cofinimmo voor dit gebouw een BREEAM Excellent-certificering beoogt.

Een bijkomend voordeel is de uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer, de fiets, de auto en te voet. Dankzij zijn ligging past het perfect in de nieuwe mobiliteitsplannen van de stad Mechelen.

Nu de vergunningen verkregen zijn, is het einde van de werkzaamheden momenteel gepland voor het vierde kwartaal van 2024 en het investeringsbudget bedraagt ongeveer 33 miljoen EUR.

#### - **Toekomstige verkoop van drie kantoorgebouwen in de gedecentraliseerde zone van Brussel**

Op 24.05.2022 ondertekende Cofinimmo Offices NV, een 100% dochtervennootschap van Cofinimmo, drie onderhandse overeenkomsten met betrekking tot de desinvestering van de volle eigendom van drie kantoorgebouwen in de gedecentraliseerde zone van Brussel.

De verkoopprijs voor de drie gebouwen samen bedraagt ongeveer 52 miljoen EUR. Dit is een hoger bedrag dan de laatste reële waarde (op 31.03.2022) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen van Cofinimmo Offices vóór afsluiting van hogervermelde overeenkomsten.



De eerste overeenkomst betreft de desinvestering van de volle eigendom (tegen het eerste kwartaal van 2024) van het gebouw gelegen Woluwedal 62 te 1200 Brussel. Het gebouw telt ongeveer 3.300 m<sup>2</sup> kantoren en 57 parkeerplaatsen. Het werd in 1988 gebouwd en de laatste renovatie dateert van 1997. Het gebouw is voor 92% verhuurd.



De overige twee overeenkomsten betreffen de desinvestering van de gebouwen gelegen Herrmann-Debrouxlaan 44-46 te 1160 Brussel (tegen het vierde kwartaal van 2023) en Vorstlaan 36 te 1170 Brussel (tegen het vierde kwartaal van 2024). Het eerste gebouw telt ongeveer 9.700 m<sup>2</sup> kantoren en 167 parkeerplaatsen. Het tweede gebouw telt ongeveer 8.300 m<sup>2</sup> kantoren en 207 parkeerplaatsen. Beide gebouwen dateren van de jaren '90 en zijn respectievelijk voor 97% en 100% verhuurd.

De verkoop van de drie gebouwen sluit volledig aan bij de strategie van Cofinimmo in de kantorensector.



Op 31.12.2022 zijn de bovengenoemde gebouwen in de balans opgenomen als een vast actief bestemd voor verkoop. De impact van deze overdracht (die reeds van kracht was op 30.06.2022) op de bezettingsgraad van de kantoren is -0,1% (dit effect is niet merkbaar op de globale bezettingsgraad).

### GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

#### - Verkoop van het kantoorgebouw Kolonel Bourg 122

Op 06.09.2022 voltooide Cofinimmo Offices NV de verkoop van het kantoorgebouw Kolonel Bourg 122 gelegen in Evere, in de gedecentraliseerde zone van Brussel, waarvoor een onderhandse overeenkomst werd ondertekend op 26.08.2020. De verkoopprijs bedraagt meer dan 4 miljoen EUR. Dit bedrag overstijgt de laatste reële waarde (op 30.06.2020) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo vóór het afsluiten van de overeenkomst. Het gebouw telt ruim 4.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte en 96 parkeerplaatsen.

#### - Desinvestering van het kantoorgebouw Omega Court



Op 30.09.2022 ondertekende Cofinimmo Offices NV een authentieke akte met betrekking tot de verlening van een erfpacht van 99 jaar op het kantoorgebouw Omega Court, gelegen Jules Cockxstraat 8-10 te Oudergem, in de gedecentraliseerde zone van Brussel. De canon bedraagt ongeveer 28 miljoen EUR. Het gebouw telt ongeveer 16.500 m<sup>2</sup> en is momenteel deels verhuurd.

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

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

De impact van deze desinvestering op de bezettingsgraad van de kantoren is +0,4% en +0,2% op de globale bezettingsgraad.

#### - Cofinimmo Offices optimaliseert een toekomstig herontwikkelingsproject in het CBD van Brussel: een nieuw 'flagship' voor duurzaamheid dankzij de toekomstige aankoop van het kantoorgebouw Wet 89



Cofinimmo Offices NV ondertekende op 03.10.2022 een onderhandse overeenkomst met het oog op de verwerving van het kantoorgebouw gelegen Wetstraat 89 in Brussel, voor circa 7 miljoen EUR. De ondertekening van de aankoopakte zou naar verwachting in het 2e kwartaal van 2023 plaatsvinden. Het gebouw is volledig verhuurd.

### GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

Het zou in een later stadium samen met het aangrenzende gebouw Wet 85, dat reeds toebehoort aan Cofinimmo Offices, worden herontwikkeld.

Het gebouw is gelegen aan een van de belangrijkste invalswegen van de hoofdstad in het hart van de Europese wijk, het Central Business District (CBD). Het grenst aan een ander gebouw uit de Cofinimmo Offices portefeuille, namelijk Wet 85. Deze gebouwen zijn ideaal gelegen op het vlak van mobiliteit. Ze bevinden zich boven een metrostation en een openbare parking, en op 300 m van het Schuman-treinstation. Bovendien ligt het aan het fietspad 'Wet'.

Wet 89, dat momenteel ongeveer 3.200 m<sup>2</sup> kantoorruimte telt, zou na het bekomen van vergunningen volledig herontwikkeld worden. Hiervoor wordt een gemeenschappelijke herontwikkeling met het aangrenzende gebouw Wet 85 beoogd. Dit zou een prime locatie creëren die aan de strengste milieunormen zou beantwoorden en in lijn zou zijn met de duurzaamheidsstrategie van de Cofinimmo groep: BREEAM Outstanding certificaat, afwezigheid van fossiele brandstoffen, optimale energieprestaties, CO<sub>2</sub>-neutrale certificatie, regenwaterrecuperatie, aanleg van een groenzone, intelligent afvalbeheer enz. Bovendien zou de toekomstige herontwikkeling voldoen aan het WELL Platinum-label en een zeer hoog niveau van dienstverlening aanbieden wat zachte mobiliteit en comfort betreft.

#### - Desinvestering van drie kantoorgebouwen in België voor ongeveer 43 miljoen EUR

Cofinimmo Offices NV, een 100% dochtervennootschap van Cofinimmo, desinvesteerde op 23.12.2022 de volle eigendom van drie kantoorgebouwen in niet-strategische zones van haar kantorenportefeuille. Deze desinvesteringen werden gerealiseerd voor een bedrag dat in lijn is met de laatste reële waarde (op 30.09.2022) die de onafhankelijke waarderingsdeskundigen van Cofinimmo bepaalden.



De eerste transactie betreft de verkoop van de site West-End Office Park in de Brusselse periferie, gelegen Noordkustlaan 16 te 1702 Groot-Bijgaarden. De site bestaat uit drie gebouwen die samen goed zijn voor ongeveer 10.000 m<sup>2</sup> kantoren. De site dateert van 2009 en is voor 90% verhuurd aan verschillende huurders.



De tweede transactie betreft de verkoop van de site gelegen Avenue de Maire 19 in Doornik. Hij bestaat uit ongeveer 3.500 m<sup>2</sup> kantoren. De site dateert van 1997 en werd in 2005 volledig gerenoveerd. Hij wordt volledig verhuurd aan de Regie der Gebouwen voor de Federale Politie.



De derde transactie betreft de verkoop van de vennootschap, eigenares van het kantoorgebouw gelegen Vorstlaan 280 in de gedecentraliseerde zone van Brussel. De site biedt een oppervlakte van ongeveer 7.100 m<sup>2</sup>. Hij dateert van 1989 en werd in 2005 volledig gerenoveerd. Hij is voor 96% aan verschillende huurders verhuurd.



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

Samen zijn deze transacties goed voor een totaalbedrag van 43 miljoen EUR. De impact van deze overdrachten op de bezettingsgraad van de kantoren is -0,1% en +0,1% op de globale bezettingsgraad.

**5. Gebeurtenissen na 31.12.2022**

**5.1. Zorgvastgoed in België**

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

De oplevering van het woonzorgcentrum in Grimbergen vond plaats in januari 2023 (zie sectie 4.1).

**5.2. Zorgvastgoed in Finland**

- **Voorlopige oplevering van het 1e deel van de projectontwikkeling van een woonzorgcentrum in Kuopio**

Het eerste deel van de in december 2021 aangekondigde projectontwikkeling in Kuopio werd in het eerste kwartaal van 2023 opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 01.02.2023. Het tweede deel van het project zal in het tweede kwartaal van 2023 opgeleverd worden. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 75 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 4.200 m<sup>2</sup>. Het investeringsbudget (bouwgrond en werken samen) bedraagt circa 17 miljoen EUR. Er werd een dubbel netto<sup>1</sup> huurovereenkomst met een vaste looptijd van 20 jaar met zorguitbater Nonna Group afgesloten. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Finse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement is in lijn met de actuele marktvoorwaarden.

**5.3. Kantoren**

- **Verkoop van een kantoorgebouw voor circa 6 miljoen EUR**

Cofinimmo Offices NV, een 100% dochtervennootschap van Cofinimmo, verkocht een site in een niet-strategische zone van haar kantorenportefeuille. Het betreft de verkoop van het gebouw gelegen Mercuriusstraat 30 te Zaventem, in de Brusselse periferie. De site heeft een oppervlakte van ongeveer 6.100 m<sup>2</sup> en biedt kantoorruimtes, een opslagruimte en parkeerplaatsen, naast het hoofdgebruik als IT-datacenter. Het gebouw is voor 100% verhuurd. De verkoopprijs bedraagt circa 6 miljoen EUR, een hoger bedrag dan de laatste reële waarde (op 30.09.2020) die de onafhankelijke waarderingsdeskundigen van Cofinimmo bepaalden. Deze desinvestering die bijdraagt aan het gevoelig verminderen van de energie-intensiteit van de portefeuille van de groep, beantwoordt volledig aan het ESG-beleid van Cofinimmo.

---

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

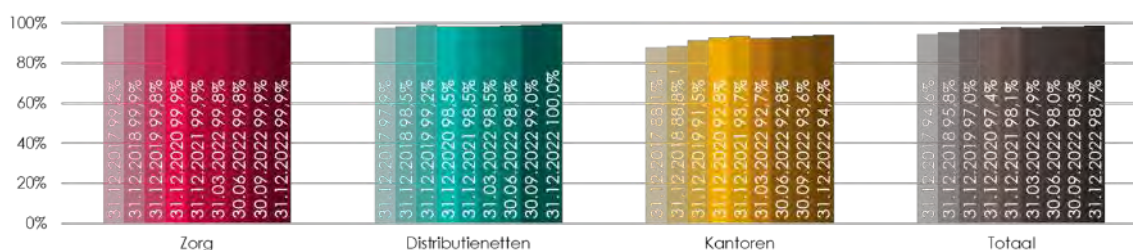
**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 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**

De Cofinimmo groep beschikt op 31.12.2022 over een gediversifieerde klantenbasis (meer dan 300 huurders of uitbaters), waarvan meer dan 70 groepen van uitbaters-huurders in het zorgvastgoed.

Huurders	Contractuele huren	Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (in jaren)
Korian	15%	8
AB InBev	10%	13
Colisée	9%	15
Overheidssector	7%	7
Orpea	6% <sup>2</sup>	14
<b>Top 5 van de huurders</b>	<b>47%</b>	<b>11</b>
DomusVi	4%	15
Care-Ion	4%	25
Stella Vitalis	3%	25
Aspria	2%	24
Orelia	2%	25
<b>Top 10 van de huurders</b>	<b>62%</b>	<b>14</b>
<b>Top 20 van de huurders</b>	<b>71%</b>	<b>14</b>
Overige huurders	29%	10
<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>13</b>

De huurders uit de overheidssector vertegenwoordigen 30% van de kantorenportefeuille.

<sup>1</sup> Op 01.01.2019 werd de sector 'overige' overgezet naar de sector 'kantoren'. Met deze overdracht zou de bezettingsgraad van de kantoren 89,1% op 31.12.2018 en 88,3% op 31.12.2017 zijn geweest.

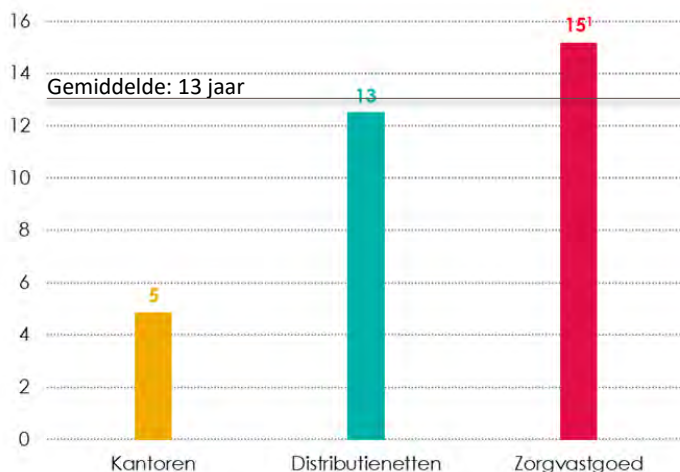
<sup>2</sup> Waarvan 1,5% in Frankrijk, 2,5% in België, 1,7% in Duitsland en 0,3% in Spanje. Bovendien bezit de groep Aldea, waarin Cofinimmo een deelneming van 27,1% heeft, 9 sites in België die aan Orpea worden verhuurd. Dit vertegenwoordigt ongeveer 55% van haar huurgelden.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

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

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



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

**6.4. Looptijd van de portefeuille**

<b>Huurovereenkomsten &gt; 9 jaar</b>	<b>68,3%</b>
Zorgvastgoed	54,0%
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	9,8%
Kantoren - overheidssector	2,9%
Kantoren - privésector	1,5%
<b>Huurovereenkomsten 6-9 jaar</b>	<b>7,7%</b>
Zorgvastgoed	5,2%
Kantoren	2,0%
Vastgoed van distributienetten - Overige	0,5%
<b>Huurovereenkomsten &lt; 6 jaar</b>	<b>24,0%</b>
Kantoren	14,2%
Zorgvastgoed	9,8%
Vastgoed van distributienetten - Overige	0,1%

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

<sup>1</sup> Voor de sector 'Zorgvastgoed' is de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten in jaren per land de volgende: België (18), Frankrijk (3), Nederland (9), Duitsland (20), Spanje (21), Finland (16), Ierland (13), Italië (8) en het Verenigd Koninkrijk (34).

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

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

	Bruto- huur inkomsten op 31.12.2022 (x 1.000.000 EUR)	Bruto- huur inkomsten op 31.12.2021 (x 1.000.000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille*
Zorgvastgoed	215,2	185,1	+16,3%	+4,1%
Kantoren	75,4	77,3	-2,5%	+6,2%
Vastgoed van distributienetten	35,1	37,1	-5,4%	+3,5%
<b>TOTALE PORTEFEUILLE</b>	<b>325,7</b>	<b>299,5</b>	<b>+8,8%</b>	<b>+4,5%</b>

De variatie in de brutohuurinkomsten van het ene tot het andere jaar bereikte 8,8% dankzij de variaties in de perimeter en de goede operationele prestaties. Bij een ongewijzigde portefeuille\* (*like-for-like*), stijgt het niveau van de huurgelden tussen 31.12.2021 en 31.12.2022 (+4,5%): het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+1,1%), de indexering (+3,6% in totaal, waaronder +4,0% voor zorgvastgoed, waarvan +4,9% bijvoorbeeld in België, die over het algemeen op de verjaardatum van het contract wordt doorgevoerd) en van de heronderhandelingen (+0,7%), compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-0,9%). De heronderhandelingen omvatten het effect van de verlenging van het vruchtgebruik van de kantoorgebouwen Wet 56 en Luxemburg 40, die door de Europese Commissie in gebruik worden genomen en waarvoor de in 2008 gerealiseerde overdracht van huurvorderingen in de loop van het boekjaar is verstreken.

**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 kosten 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 2022 dat op 06.04.2023 zal worden gepubliceerd). Na de uitgifte van duurzame obligaties en het afsluiten van duurzame kredietlijnen werd het jaar 2022 niet alleen gekenmerkt door de uitgifte van een tweede publieke duurzame obligatie van 500 miljoen EUR (tegen een vaste rente van 1% op 6 jaar) maar ook door het afsluiten van een tweede gesyndiceerd krediet van 315 miljoen EUR, dit maal met een Sustainability-Linked karakter. Eind 2022 komt in totaal bijna 70% van de schuld van Cofinimmo voort uit de verschillende onderschreven duurzame financieringen (deze financieringen worden gedetailleerd in hoofdstuk Environment van het universeel registratiedocument).

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 van de schuldgraad en van de afdekking van de financiële kosten door cashflow;
- de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Op 31.12.2022 en gedurende het volledige boekjaar 2022 werden deze ratio's nageleefd. Anderzijds worden in de komende 12 maanden geen wanbetalingen of schendingen van de termijnen van deze overeenkomsten verwacht.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

## **7.1. Financieringsverrichtingen in 2022**

In 2022 heeft Cofinimmo haar financiële middelen en balansstructuur versterkt. De financieringsverrichtingen van dit jaar hebben de groep in staat gesteld om de vervaldagkalender van de financiële schulden te verbeteren, de bankfinancieringen te verhogen, de gemiddelde rentevoet op een bijzonder laag peil te houden en de looptijd ervan te handhaven. De verschillende gerealiseerde verrichtingen worden hierna beschreven.

### **7.1.1. Kapitaalverhogingen sinds 01.01.2022**

In 2022 heeft Cofinimmo vier kapitaalverhogingen (inbreng in natura en keuzedividend) voor bijna 114 miljoen EUR (kapitaal en uitgiftepremies) doorgevoerd, hetgeen voor 1,7% bijdroeg tot de vermindering van de schuldgraad. Op 31.12.2022 is het aantal uitgegeven aandelen 32.877.729.

#### **7.1.1.1. Kapitaalverhogingen door inbreng in natura**

Cofinimmo voerde tijdens het boekjaar 2022 in het kader van het toegestaan kapitaal drie kapitaalverhogingen door inbreng in natura door:

- Op 09.05.2022 werden in het kader van de verwerving van de vennootschap, eigenares van een woonzorgcentrum in Mont-de-l'Enclus in België, 39.933 nieuwe aandelen uitgegeven voor circa 5 miljoen EUR (zie sectie 4.1 van dit document) ;
- Op 15.12.2022 werden in het kader van de verwerving van de vennootschap, eigenares van een woonzorgcentrum in Grimbergen in België, 221.733 nieuwe aandelen uitgegeven voor circa 19 miljoen EUR (zie sectie 4.1. van dit document) ;
- Op 22.12.2022 werden in het kader van de verwerving van de vennootschap, eigenares van een woonzorgcentrum in Rocourt in België, 404.447 nieuwe aandelen uitgegeven voor circa 34 miljoen EUR (zie sectie 4.1. van dit document).

#### **7.1.1.2. Keuzedividend**

De gewone algemene vergadering van 11.05.2022 besliste om voor het boekjaar 2021 een brutodividend van 6,00 EUR per aandeel<sup>1</sup> uit te keren.

De raad van bestuur besliste om de aandeelhouders de keuze te bieden tussen de uitbetaling van het dividend voor het boekjaar 2021 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 109,20 EUR. De nieuwe aandelen zijn deelgerechtigd in de resultaten van Cofinimmo met ingang op 01.01.2022 (eerste dividend betaalbaar in 2023).

De aandeelhouders werden verzocht hun keuze tussen de verschillende betalingswijzen mee te delen tussen 18.05.2022 en 02.06.2022.

In totaal werden 42,3% van de dividendcoupons 2021 ter inschrijving ingeleverd. Hierdoor werden 516.135 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 56,4 miljoen EUR.

---

<sup>1</sup> Dit komt overeen met een nettodividend van 4,20 EUR per aandeel, na inhouding van de roerende voorheffing van 30%.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

Het saldo werd in cash uitbetaald voor een nettototaalbedrag van 76,9 miljoen EUR<sup>1</sup>. De betaling in cash en/of de levering van de effecten werd vanaf 07.06.2022 uitgevoerd. De effectieve datum van de notering van de nieuwe aandelen is 09.06.2022.

De niet in cash uitbetaalde fondsen werden door de vennootschap aangewend in het kader van de financiering van verwervingen en renovaties van gebouwen.

**7.1.2. Overige financieringsverrichtingen in 2022**

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

**7.1.2.2. Afsluiting van een nieuwe 'sustainability-linked' gesyndiceerde kredietlijn**

Op 19.05.2022 sloot Cofinimmo een nieuwe 'sustainability-linked' gesyndiceerde kredietlijn van 315 miljoen EUR af met zeven banken (waarvan de marges vergelijkbaar zijn met die van de voorgaande jaren). Dankzij het succes van deze operatie kon het streefbedrag van 250 miljoen EUR opwaarts herzien worden. Deze nieuwe gesyndiceerde kredietlijn heeft een looptijd van 5 jaar met twee mogelijke verlengingen van een jaar en omvat een optie tot verhoging met 50 miljoen EUR.

**7.1.2.3. Evolutie van de financieringen**

- 10.01.2022: Verlenging met een extra jaar van een kredietlijn van 25 miljoen EUR 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 (hierboven gedetailleerd);
- 11.02.2022: Verlenging met een extra jaar van een kredietlijn van 100 miljoen EUR om de vervaldatum naar 2027 te verschuiven;
- 03.05.2022: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 30 miljoen EUR op 8 jaar;
- 16.05.2022: Uitgifte van handelspapier voor een totaal van 17 miljoen EUR op 7 jaar;
- 19.05.2022: Nieuwe 'sustainability-linked' gesyndiceerde kredietlijn van 315 miljoen EUR op 5 jaar (hierboven gedetailleerd);
- 29.06.2022: Vervroegde herfinanciering van een kredietlijn (nu 'sustainability-linked') van 50 miljoen EUR met vervaldatum in augustus 2022 om de looptijd naar 2027 te verschuiven (hierboven gedetailleerd);
- 29.07.2022: Herfinanciering van een kredietlijn (nu 'sustainability-linked') van 62 miljoen EUR met vervaldatum in juli 2022 om de looptijd naar 2029 te verschuiven;
- 30.09.2022: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 14 miljoen EUR op 9 jaar;
- 13.10.2022: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 45 miljoen EUR op 5 jaar;
- 27.10.2022: Nieuwe bilaterale 'sustainability-linked' kredietlijn van 40 miljoen EUR op 7 jaar;
- 22.11.2022: Verlenging met een extra jaar van een kredietlijn van 25 miljoen EUR om de vervaldatum naar 2033 te verschuiven;

---

<sup>1</sup> Bedrag waarvan de roerende voorheffing op dividenden, van toepassing op zowel geherinvesteerde als niet-geherinvesteerde coupons, werd afgetrokken.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

- 06.12.2022: Verlenging met een extra jaar van een kredietlijn van 50 miljoen EUR om de vervaldatum naar 2027 te verschuiven;
- 27.12.2022: Vervroegde herfinanciering van een kredietlijn van 40 miljoen EUR met vervaldatum in februari 2023 om de looptijd naar 2028 te verschuiven.

Op 30.01.2023 heeft Cofinimmo eveneens de laatste kredietlijn met vervaldatum in 2023 en van 90 miljoen EUR geherfinancierd met een looptijd van 7 jaar.

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

**7.1.2.4. Renteaftdekking**

Naar aanleiding van de uitgifte in mei 2022 van handelspapier met vaste rente op 7 jaar, tekende Cofinimmo op de dag van de uitgifte in op een IRS waardoor zij een vaste rente tot 2029 (17 miljoen EUR) kon bekomen in ruil voor de betaling van een vlottende rente.

Tijdens het tweede kwartaal van 2022 deed Cofinimmo verschillende aankopen van floors met het oog op de omzetting van IRS in caps voor het jaar 2023 (350 miljoen EUR). De omzetting van IRS in caps maakt het mogelijk zich tegen een stijging van de rentevoet boven het niveau van de vaste IRS-rentevoeten te beschermen en tegelijkertijd van de mogelijkheid om van kortetermijnrentes te blijven genieten indien deze lager zijn dan het niveau van de vaste IRS-rentevoeten.

In januari 2023 verhoogde Cofinimmo haar afdekkingen door in te tekenen op IRS voor 75 miljoen EUR voor de jaren 2026-2029.

**7.2. Structuur van de schuld**

Op 31.12.2022 bedroegen de door Cofinimmo NV uitgegeven langlopende en kortlopende geconsolideerde financiële schulden 2.881 miljoen EUR. Het betrof onder meer bankfaciliteiten en obligaties die op de financiële markt werden uitgegeven.

De obligaties zijn samengevat in onderstaande tabel:

Straight / Converteerbaar	Kortlopend/ Langlopend	Duurzame financiering	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgifteprijs (%)	Converseprijs (EUR)	Coupon (%)	Uitgiftedatum	Vervaldatum
S	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
S	Langlopend	Duurzaam	500,0	99,823	-	1,0000	24.01.2022	24.01.2028

**7.2.1. Langlopende financiële schulden**

Op 31.12.2022 bedroegen de langlopende financiële schulden 2.000 miljoen EUR. Ze worden hierna nader toegelicht.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

**7.2.1.1. Obligatiemarkt**

- 70 miljoen EUR voor 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 een van de weinige in Brussel genoteerde emittenten die deel uitmaakt van deze geëngageerde Europese gemeenschap;
- 500 miljoen EUR voor een duurzame benchmarkobligatie die deel uitmaakt van de gemeenschap Euronext ESG Bonds;
- 500 miljoen EUR voor een duurzame benchmarkobligatie die net als talrijke internationale emittenten, maar ook een Belgische vastgoedontwikkelaar en het Waals Gewest, deel uitmaakt van de Luxembourg Green Exchange gemeenschap;
- -3 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;
- 77 miljoen EUR aan langlopend handelspapier;

**7.2.1.2. Bankfaciliteiten**

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

**7.2.2. Kortlopende financiële schulden**

Op 31.12.2022 bedroegen de kortlopende financiële schulden van Cofinimmo 880 miljoen EUR. Ze worden hierna nader toegelicht.

**7.2.2.1. Financiële markten**

- 847 miljoen EUR aan handelspapier met een looptijd van minder dan 1 jaar. De uitgiftes van kortetermijnhandelspapier zijn volledig afgedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde langlopende kredietlijnen. Cofinimmo geniet aldus de aantrekkelijke kostprijs van een dergelijk kortlopend financieringsprogramma terwijl de herfinanciering ervan verzekerd is indien de plaatsing van nieuw handelspapier duurder of onmogelijk zou worden.

**7.2.2.2. Bankfaciliteiten**

- 33 miljoen EUR, voornamelijk aan bilaterale bankkredieten die binnen de 12 maanden aflopen.

**7.3. Beschikbare middelen**

Op 31.12.2022 bedroegen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.626 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier beschikte Cofinimmo op deze datum over 779 miljoen EUR aan extra middelen om haar activiteit te financieren.

**7.4. Geconsolideerde schuldgraad**

Op 31.12.2022 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldgraden na. Haar geregementeerde schuldgraad (overeenkomstig de GVV-regelgeving als volgt berekend: Financiële en andere schulden/Totaal van het actief) bereikt 45,6% (iets hoger dan op 31.12.2021). Rekening houdend met de overeenkomsten voor toekomstige desinvesteringen voor 117 miljoen EUR (in de balans vertegenwoordigd door vaste activa



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

bestemd voor verkoop), zou de schuldgraad op termijn met ongeveer 1% worden verminderd. Ter herinnering: het wettelijk toegestane plafond voor GVV's bedraagt 65%.

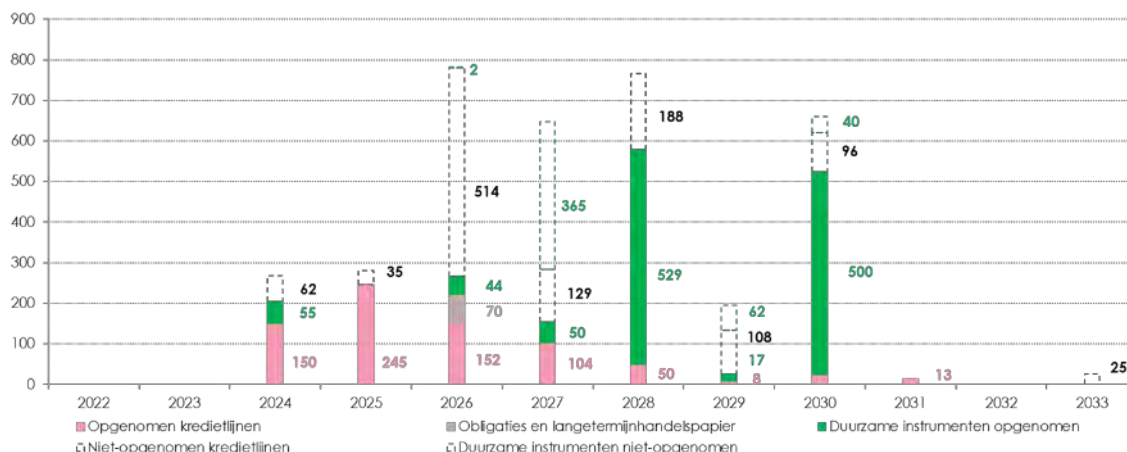
Wanneer de kredietovereenkomsten van Cofinimmo verwijzen naar een schuldlimiet, verwijzen ze naar de reglementaire graad en begrenzen ze die op 60%.

**7.5. Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld**

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld bleef stabiel op 5 jaar tussen 31.12.2021 en 31.12.2022. Deze berekening sluit de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, die volledig afgedekt zijn door beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen, uit.

De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan 1 jaar en termijnkredieten), waarvan het totaalbedrag in omloop 3.637 miljoen EUR bedraagt op 31.12.2022, vervallen op gespreide wijze tot 2033. Wanneer rekening wordt gehouden met de herfinanciering in januari 2023 van een kredietlijn van 90 miljoen EUR met vervaldatum in de loop van het jaar (om de vervaldatum naar 2030 te verschuiven), blijft er geen enkele vervaldatum in 2023 meer over, zoals te zien is in onderstaande grafiek.

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



**7.6. Gemiddelde rentevoet en renteafdekking**

De gemiddelde rentevoet, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,2% voor het boekjaar 2022. Dit is een lichte stijging ten opzichte van het boekjaar 2021 (1,1%) en in lijn met de prognoses<sup>1</sup>.

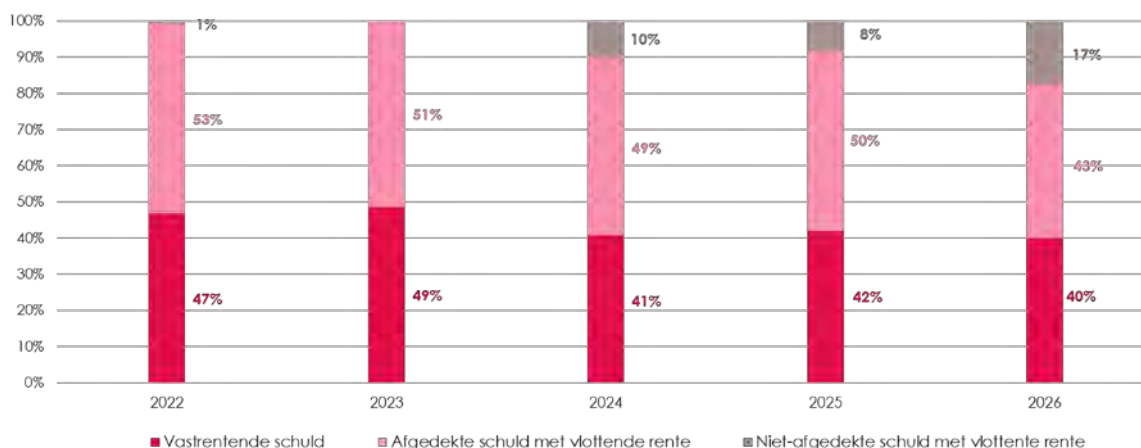
Cofinimmo dekt haar schuld gedeeltelijk af met vlottende rente door middel van interestswaps (IRS) en caps. De groep voert een beleid gericht op het veiligstellen van de rentetarieven over een periode van ten minste drie jaar voor 50% tot 100% van de geraamde schuldenlast. Binnen deze context gaat de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

Op 31.12.2022, is de verdeling van de geraamde vastrentende schuld, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente zoals in de grafiek hieronder weergegeven.

<sup>1</sup> Dit wil zeggen in overeenstemming met de kwartaalprognoses die zijn afgeleid van de jaarprognoses in het universeel registratiedocument 2021 en bevestigd zijn in sectie 11.2 van het persbericht van 29.04.2022.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET



Op 31.12.2022, was het geanticipeerde marktrenterisico voor 90% (of meer) afgedekt tot eind 2025. Het resultaat van Cofinimmo blijft niettemin gevoelig voor renteschommelingen in de markt.

**7.7. Financiële rating**

Sinds 2001 krijgt Cofinimmo een financiële rating op lange en korte termijn van het ratingagentschap Standard & Poor's. Op 25.03.2022 bevestigde Standard & Poor's de rating van de Cofinimmo groep: BBB voor de lange termijn (stabiel perspectief) en A-2 voor de korte termijn. De liquiditeit van de groep werd als adequaat gewaardeerd. Naar aanleiding van de publicatie van de kwartaalresultaten en van de evolutie van de marktvoorwaarden voor het vastgoed heeft Standard & Poor het referentiescenario voor de volgende 12 maanden geactualiseerd. De verwachte kredietindicatoren komen overeen met de actuele notering BBB, zie hun publicatie van 29.11.2022.

**7.8. Eigen aandelen**

Artikel 8:6 van het koninklijk besluit van 29.04.2019 tot uitvoering van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bepaalt dat elke vervreemding van eigen aandelen openbaar moet worden gemaakt.

Overeenkomstig dit artikel verklaart Cofinimmo dat ze, ingevolge de uitoefening van opties van haar personeel in het kader van de bezoldiging via opties van het Cofinimmo stock option plan of SOP, buiten de beurs (OTC) Cofinimmo-aandelen heeft vervreemd met het oog op het leveren van die aandelen aan de betrokken personeelsleden.

Overzicht van transacties uitgevoerd tussen 01.01.2022 en 31.12.2022 in het kader van het stock option plan:

Transactiedatum	SOP plan	Aantal aandelen	Uitoefenprijs (EUR)
10.03.2022	2012	1.600	84,85
06.09.2022	2008	100	122,92

Krachtens ditzelfde artikel, verklaart Cofinimmo dat zij ook Cofinimmo-aandelen die zij buitende beurs (OTC) aanhield, heeft vervreemd met het oog op het leveren van die aandelen aan de leden van het uitvoerend comité. Deze transactie maakt deel uit van de variabele bezoldiging op lange termijn (LTI-plan) die door de gewone algemene vergadering van 13.05.2020 als onderdeel van het bezoldigingsbeleid werd goedgekeurd. De desbetreffende aandelen zullen tijdens de volgende drie jaar niet beschikbaar zijn voor de verwervers.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

Overzicht van de transacties uitgevoerd tussen 01.01.2022 en 31.12.2022 in het kader van de variabele bezoldiging op lange termijn (LTI-plan):

Transactiedatum	LTI-plan	Aantal aandelen	Uitoefenprijs (EUR)
10.03.2022	LTI-plan – boekjaar 2021	3.848	99,11

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

In uitvoering van deze artikels heeft Cofinimmo verklaard dat zij 15.875 eigen aandelen van haar rechtstreekse dochteronderneming Gestone 3 buiten de beurs (OTC) op 29.07.2022 heeft verworven voor een prijs van 109,80 EUR per aandeel. Deze transactie is zowel een vervreemding (door Gestone 3) als een verwerving (door Cofinimmo) van eigen aandelen overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Deze transactie werd uitgevoerd om de structuur van het bezit van eigen aandelen binnen de Cofinimmo Groep te vereenvoudigen.

Detail van de transactie:

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

Een overzicht van alle transacties met betrekking tot de eigen aandelen van Cofinimmo sinds 01.01.2020 is beschikbaar op de website van Cofinimmo.

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

### 8.1. Initiatieven die inspelen op de klimaatverandering

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

### 8.2. Referenties, ratings en certificaten

- In 2022 verkregen twee activa uit de zorgvastgoedportefeuille in België en twee activa uit de Duitse zorgvastgoedportefeuille een BREEAM In-Use Very Good certificaat. Volgens het BREEAM-platform (op 31.01.2023) zijn slechts 52 activa van de zorgvastgoedsector in alle geografische zones (inclusief de Verenigde Staten) BREEAM In-Use-gecertificeerd. Daarenboven behaalden twee activa uit de zorgvastgoedportefeuille in Spanje een BREEAM Excellent-certificaat. In de kantorensector werd ook het BREEAM In-Use Good certificaat voor Park Hill 20 vernieuwd. Tot nu toe verkregen 12 sites van Cofinimmo een BREEAM of HQE Good tot Excellent certificaat en 9 sites een BREEAM In-Use Good tot Very Good certificaat. Het aantal gebouwen dat ooit een BREEAM- (of soortgelijk) certificaat heeft verkregen is 38;
- Op 18.01.2022 werd Cofinimmo bekroond met de Sustainable Growth Award 2021, uitgereikt door Euronext. Deze onderscheiding, uitsluitend gebaseerd op meetbare cijfers, bekroont de op Euronext Brussels genoteerde vennootschappen die in het afgelopen decennium de sterkste duurzame groei vertoonden. Een eerste plaats benadrukt het engagement van de groep inzake ESG;
- 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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

- 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;
- Op 03.03.2022 publiceerde Equileap de nieuwste versie van haar wereldwijde verslag en ranglijst inzake gendergelijkheid (Gender equality global report & ranking). Cofinimmo staat in de Top 500 (op een totaal van 4.000 geëvalueerde ondernemingen). Haar score steeg van 53% in 2020 tot 55% in 2021, een verbetering die te danken is aan de positieve evaluatie van de regeling voor flexibele arbeidstijden;
  - Op 10.06.2022 werd de door Sustainalytics toegekende rating bijgewerkt: deze verbeterde van 12,6 naar 12,0. Cofinimmo heeft volgens Sustainalytics een laag risico op aanzienlijke financiële gevolgen als gevolg van milieu-, sociale en governancefactoren.
  - Op 18.07.2022 informeerde ISS ESG Cofinimmo dat, na een recente update van de ESG-rating van de groep, de aan de onderneming toegekende rating werd bevestigd op C. Cofinimmo krijgt bovendien opnieuw de rating 'Prime' volgens de ISS ESG-ratingmethodologie. Het 'ISS ESG Prime'-label getuigt van de kwaliteit van de sociale en milieuprestaties van de groep. Bijgevolg zullen de obligaties en aandelen van Cofinimmo door ISS als verantwoorde investeringen kunnen worden beschouwd;
  - Op 19.07.2022 informeerde Moody's Cofinimmo dat na een recente evaluatie van de ESG-prestaties van de groep de rating van de onderneming op 56/100 werd bevestigd. Bovendien wordt Cofinimmo volgens de ratingmethodologie van Moody's opnieuw als 'Robust' geclassificeerd;
  - Op 23.07.2022 behaalde Cofinimmo het ActiveScore Gold certificaat voor het kantoorgebouw Troon 100. Dit gebouw is het eerste in België dat deze certificering krijgt. ActiveScore evalueert, certificeert en verbetert de diensten en infrastructuren gericht op zachte mobiliteit;
  - Op 24.08.2022 behaalde Cofinimmo de hernieuwing van het Investors in People Gold label. Ter herinnering: Cofinimmo behaalde dit label voor het eerst in 2006. Een label dat sindsdien om de drie jaar is vernieuwd;
  - Op 30.08.2022 behaalde Cofinimmo het label Cycle Friendly Employer Gold. Cofinimmo is de tweede Belgische onderneming die dit label ontvangt, waaruit blijkt dat de fiets het favoriete vervoermiddel is, onder meer door een uitstekende fietsinfrastructuur, uitgebreide en doeltreffende incentives, het dagelijks fietsen binnen alle niveaus van de onderneming en de actieve steun van het management;
  - Op 07.09.2022 behaalde Cofinimmo voor het negende opeenvolgende jaar het label EPRA Gold Award Best Practices Recommendations voor haar financieel jaarverslag 2021 en het label EPRA Gold Award Sustainability Best Practices Recommendations voor haar ESG-verslag 2021;
  - Op 29.08.2022 werd Cofinimmo voor het eerst opgenomen in de Solactive Europe Corporate Social Responsibility Index. Deze index vervangt de Ethibel Sustainability Index (ESI) EU Excellence, en is gebaseerd op dezelfde methodologie. De strategie van de index bestaat erin Europese aandelen te beoordelen op hun sociale verantwoordelijkheid. Deze evaluatie omvat de volgende aspecten: mensenrechten, human capital, sociale en milieueffecten, beursethiek en corporate governance;
  - Op 17.10.2022 bevestigde GRESB aan Cofinimmo dat haar GRESB-score voor vastgoedbeoordeling voor 2022 op 70/100 werd behouden. De groep staat ook op de vierde plaats in verhouding tot haar Europese collega's.
  - Op 17.10.2022 kondigde MSCI aan dat de rating van Cofinimmo, op een schaal van CCC tot AAA, stabiel bleef op AA voor het tweede jaar op rij. De vorige rating (A) werd in 2016 toegekend;
  - Op 21.10.2022 werd de S&P Global CSA van Cofinimmo bevestigd op 49/100 voor 2022;
  - Op 13.12.2022 ontving Cofinimmo het jaarresultaat van de indiening van de CDP-score. Het bevestigt de score B in de sectie 'Klimaatverandering';
  - Cofinimmo maakt deel uit van de 'Top SBTi 1,5°C, ESG Bond issuers' (Euronext-selectie van januari 2023);
  - Op 15.02.2023 werd Cofinimmo opgenomen in de nieuwe Bel ESG-index van Euronext.

### **8.3. Ontwikkelingen van de situatie van bepaalde zorguitbaters**

De eerste opmerkingen over onderzoeken en controles van bepaalde zorguitbaters zijn te vinden op bladzijde 35 van het universele registratiedocument 2021, dat op 08.04.2022 werd gepubliceerd.

In Frankrijk hebben de onderzoeken in woonzorgcentra van Orpea, een Franse zorguitbater die actief is in de ouderenzorg, in het voorjaar van 2022 geleid tot de publicatie van verschillende uitvoerige verslagen, zowel door de bevoegde autoriteiten, als door de betrokken zorguitbater. Sinds de zomer van 2022 zijn

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

corrigerende maatregelen met betrekking tot de werking van de onderneming en krachtige beslissingen op het niveau van het bestuur – zoals de benoeming van een bijna volledig vernieuwd uitvoerend comité en nieuwe bestuurders – doorgevoerd.

De opening van een minnelijke schikkingsprocedure<sup>1</sup> heeft op 01.02.2023 geleid tot een principeakkoord – dat op 14.02.2023 is bevestigd door de ondertekening van een lock-up overeenkomst<sup>1</sup> – over de herstructurering van de financiële schuld van Orpea, het verkrijgen van nieuwe financiële middelen en de aanpassing van haar convenanten, binnen een stabiel en rechtszeker kader<sup>1</sup>. Dit akkoord dat door de Handelsrechtbank van Nanterre dient te worden bekrachtigd, voorziet een meerderheidsbelang van de Franse Staat, via de Caisse des dépôts et consignations (CDC) en de omzetting in kapitaal van een deel van de schuld van Orpea. Orpea – die op 13.02.2023 een omzet van 4,68 miljard EUR voor 2022 bekendmaakte, een stijging met 8,9%<sup>1</sup> – moet daarom haar nieuwe strategie 'Orpea verandert met u en voor u'<sup>1</sup> verder uitvoeren, in het belang van haar werknemers, bewoners en hun families.

Cofinimmo heeft kennis genomen van het bestaan van een "Toekomstplan van 90 miljoen euro" dat Orpea België heeft aangekondigd naar aanleiding van haar buitengewone ondernemingsraad van 16.02.2023 (zie persbericht van Orpea België op 16.02.2023), waarin de zorguitbater de hergroepering van tien van haar woonzorgcentra in Vlaanderen en Brussel heeft aangekondigd. Volgens de eerste artikels in de lokale pers maken enkel twee van de tien betrokken woonzorgcentra deel uit van de portefeuille van Cofinimmo. Cofinimmo herinnert eraan dat de bestaande langetermijncontracten van kracht blijven.

Ter herinnering: Op 31.12.2022 vertegenwoordigt Orpea 6,1% van de huurgelden van Cofinimmo (België 2,5%, Frankrijk 1,5%).

In januari 2023 werd Cofinimmo op de hoogte gebracht dat in Duitsland twee privé-uitbaters van woonzorgcentra, Curata en Convivo het faillissement hebben aangevraagd. De blootstelling van Cofinimmo als eigenaar aan deze twee uitbaters is zeer beperkt (respectievelijk minder dan 0,2% van de contractuele huurgelden voor Convivo en minder dan 1% van de contractuele huurgelden voor Curata). Cofinimmo is van mening dat deze aankondigingen voor betrokken uitbaters onder meer het gevolg zijn van de 'post-Covid' context ten gevolge van een voor hen specifieke situatie.

Ondertussen blijven de sites operationeel. Cofinimmo volgt de situatie op de voet en voert constructieve gesprekken met deze ondernemingen om op haar eigen schaal bij te dragen tot een oplossing en, indien nodig, andere uitbaters te vinden om de sites over te nemen, in het belang van alle bewoners en hun gezinnen.

## 9. Samenvatting van de geconsolideerde resultaten en rekeningen op 31.12.2022

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 in de financiële jaarrekeningen van het boekjaar 2021.

---

<sup>1</sup> Zie persberichten van Orpea van 26.10.2022, 15.11.2022, 01.02.2023, 13.02.2023 en 14.02.2023.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

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

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	316.394	292.345
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	6.124	7.262
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-4.112	-3.210
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-606	-936
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	-266	-1.575
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>317.534</b>	<b>293.885</b>
Technische kosten	-6.128	-6.628
Commerciële kosten	-4.360	-2.967
Kosten en taken van niet-verhuurde goederen	-3.966	-3.188
<b>Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten</b>	<b>303.080</b>	<b>281.102</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-46.013	-39.784
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>257.067</b>	<b>241.318</b>
Financiële inkomsten	11.503	11.692
Netto-interestkosten	-33.349	-27.343
Andere financiële kosten	-1.395	-1.005
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.628	2.725
Belastingen	-11.368	-10.546
<b>Nettoresultaat van de kernactiviteiten*</b>	<b>225.086</b>	<b>216.842</b>
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	-2.589	-4.711
<b>Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep</b>	<b>222.496</b>	<b>212.131</b>
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	216.452	40.968
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*	0	0
Aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
<b>Resultaat op financiële instrumenten*</b>	<b>216.452</b>	<b>40.968</b>
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	485	-220
<b>Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*</b>	<b>216.937</b>	<b>40.748</b>
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	4.493	7.768
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	77.460	34.506
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-1.339	-421
Ander resultaat op de portefeuille	-39.583	-36.660
<b>Resultaat op de portefeuille*</b>	<b>41.031</b>	<b>5.193</b>
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	2.474	2.265
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*</b>	<b>43.505</b>	<b>7.458</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>482.568</b>	<b>263.002</b>
Minderheidsbelangen	370	-2.666
<b>Nettoresultaat – aandeel groep</b>	<b>482.938</b>	<b>260.337</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

AANTAL AANDELEN	31.12.2022	31.12.2021
Aantal uitgegeven aandelen	32.877.729	31.695.481
Aantal aandelen in omloop (exclusief eigen aandelen)	32.846.154	31.658.358
<b>Totaal aantal aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel</b>	<b>32.000.642</b>	<b>29.655.292</b>

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

De huurgelden (brutohuurinkomsten) bedragen 326 miljoen EUR. Vergeleken met 299 miljoen EUR op 31.12.2021, is dit een stijging met 8,8%, , dankzij de nettoverwervingen tussen beide data. Bij ongewijzigde samenstelling\* zijn de brutohuurinkomsten gestegen met 4,5% tussen 31.12.2021 en 31.12.2022 (zie sectie 6.5). De huurinkomsten (na huurkortingen, huurvoordelen en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten - zie het detail van de berekening van de alternatieve prestatie maatstaven) bedragen 318 miljoen EUR, in vergelijking met 292 miljoen EUR op 31.12.2021. Dit is een stijging van 8,7% ten opzichte van 2021. De huurinkomsten, min de aan de verhuur verbonden kosten (waaronder de waardeverminderingen op handelsvorderingen van 1 miljoen EUR), bedragen 316 miljoen EUR in vergelijking met 292 miljoen EUR op 31.12.2021. Dit is een stijging met 8,2% en meer dan de prognoses<sup>1</sup> aangekondigd in februari laatstleden.

De terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren zijn in overeenstemming met de prognoses. Omdat bepaalde contracten voor de overdracht van vorderingen in 2022 vervallen (waaronder die van de kantoorgebouwen Wet 56 en Luxemburg 40, Maire 19 en Meeûs 23, zie sectie 6.5), werden zij niet-lineair in de resultatenrekening van het boekjaar opgenomen: 4,3 miljoen EUR in het eerste halfjaar en 0,9 miljoen EUR in het derde kwartaal, gevolgd door 0,9 miljoen EUR in het vierde kwartaal. In 2023 zullen enkel nog de gebouwen Kolonel Bourg 124 en Nerviërs 105 voor 1,4 miljoen EUR aan terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren genereren. Vanaf 2024 zal het jaarbedrag (met betrekking tot Kolonel Bourg 124) ongeveer 0,6 miljoen EUR zijn.

Op het vlak van rechtstreekse operationele kosten, zijn de variaties tussen 31.12.2021 en 31.12.2022 in lijn met de prognoses. De variatie in de algemene kosten in dezelfde periode zal de prognoses overstijgen, rekening houdend met de opgelopen kosten van de projecten die niet voltooid zijn omwille van de snelle verandering van de economische context. Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 257 miljoen EUR. Dit is meer dan de prognoses. De operationele marge bedraagt 81,0%. (In lijn met de prognoses).

De financiële inkomsten zijn stabiel gebleven op 12 miljoen EUR tussen 31.12.2021 en 31.12.2022. Dit positieve effect van de inkomsten uit vorderingen van financiële leasing compenseert het feit dat het bedrag van het voorgaande jaar eenmalige inkomsten van minder dan 2 miljoen EUR omvatte die in het eerste halfjaar waren opgenomen en gekoppeld waren aan de inbrengen in natura van 2021. De netto-interestkosten (33 miljoen EUR) zijn met 6 miljoen EUR gestegen, zoals verwacht in de prognoses. De gemiddelde rentevoet bedraagt 1,2% tegenover 1,1% op 31.12.2021 en is in lijn met de prognoses.

De belastingen zijn stabiel gebleven op 11 miljoen EUR

De minderheidsbelangen met betrekking tot het nettoresultaat van de kernactiviteiten zijn van 5 miljoen EUR op 31.12.2021 naar 3 miljoen EUR gedaald als gevolg van de gedeeltelijke terugbetaling van de door Cofinimur I uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (naar aanleiding van de talrijke verkopen van verzekeringsagentschappen in Frankrijk).

<sup>1</sup> Dit wil zeggen in overeenstemming met de jaarprognoses in het universeel registratiedocument 2021 en bevestigd in sectie 11 van het persbericht van 28.10.2022.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

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 222 miljoen EUR op 31.12.2022, d.i. hoger dan de prognoses (in vergelijking met 212 miljoen EUR gerealiseerd op 31.12.2021, hetzij een stijging van 5%), voornamelijk dankzij de gerealiseerde verwervingen, die groter waren dan het effect van de verkopen. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep bedraagt 6,95 EUR per aandeel (meer dan de prognoses, te vergelijken met 7,15 EUR op 31.12.2021), en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2021 en de (niet gebudgetteerde) uitgiftes in 2022. Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in de resultaten van de periode ging van 29.655.292 naar 32.000.642 tussen beide data (terwijl er slechts 31.658.358 voorzien waren in de prognoses voor 2022). Het effect van de desinvesteringen en de kapitaalverhogingen op deze indicator is respectievelijk 0,26 EUR en 0,59 EUR per aandeel, hetzij in totaal 0,85 EUR per aandeel.

In het resultaat op financiële instrumenten bedraagt de rubriek Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten 216 miljoen EUR op 31.12.2022, tegenover 41 miljoen EUR op 31.12.2021. 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 4 miljoen EUR op 31.12.2022 (tegenover 8 miljoen EUR op 31.12.2021). De rubriek Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen is positief op 31.12.2022 (77 miljoen EUR tegenover 35 miljoen EUR op 31.12.2021): de waardevermeerdering van de zorgvastgoedportefeuilles (vooral in België) evenals van de kantoorgebouwen in het Brusselse Central Business District (CBD) (inclusief het positief effect van de verlenging van het vruchtgebruik van de kantoorgebouwen Wet 56 en Luxemburg 40, die door de Europese Commissie worden gebruikt, zie sectie 6.5) hebben de waardevermindering van bepaalde gebouwen en het effect van de opnemingen in de consolidatiekring (voornamelijk het verschil tussen de betaalde prijs, inclusief overdrachtsrechten, en de door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bepaalde reële waarde, exclusief overdrachtsrechten, van de verwervingen tijdens de periode) meer dan gecompenseerd. Deze variaties werden ook beïnvloedt (voor 13 miljoen EUR geboekt in het 4e kwartaal 2022) door het verhoogde tarief van de registratierechten in Nederland (over het algemeen van 8 naar 10,4% vanaf 01.01.2023). Zonder het initieel effect van de variatie in de perimeter, is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen gegroeid (+1,7%) voor boekjaar 2022. De rubriek Ander portefeuilleresultaat bedraagt -40 miljoen EUR op 31.12.2022 (tegenover -37 miljoen EUR op 31.12.2021) en omvat onder meer het effect van de opneming in de consolidatiekring, de uitgestelde belastingen<sup>1</sup> en het waardeverlies op de goodwill.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt 483 miljoen EUR (hetzij 15,09 EUR per aandeel) op 31.12.2022, tegenover 260 miljoen EUR (hetzij 8,78 EUR per aandeel) op 31.12.2021. Deze groei is voornamelijk gekoppeld aan de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep en de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en afdekkingsinstrumenten – non-cash elementen – tussen 31.12.2021 en 31.12.2022.

---

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



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

**9.2. Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)**

<b>ACTIVA</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Vaste activa</b>	<b>6.558.181</b>	<b>5.985.532</b>
Goodwill	27.337	41.627
Immateriële vaste activa	2.374	2.487
Vastgoedbeleggingen	6.082.541	5.669.990
Andere materiële vaste activa	2.357	2.019
Financiële vaste activa	198.814	36.145
Vorderingen van financiële leasing	161.534	147.999
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.827	1.687
Uitgestelde belastingen	5.593	3.918
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	75.805	79.661
<b>Vlottende activa</b>	<b>245.385</b>	<b>191.421</b>
Activa bestemd voor verkoop	117.270	39.846
Financiële vlottende activa	642	0
Vorderingen van financiële leasing	4.139	3.667
Handelsvorderingen	39.483	34.835
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	42.940	50.568
Kas en kasequivalenten	19.611	19.857
Overlopende rekeningen	21.299	42.648
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>6.803.566</b>	<b>6.176.953</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>3.666.991</b>	<b>3.287.533</b>
<i>Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap</i>	<b>3.637.413</b>	<b>3.233.274</b>
Kapitaal	1.761.872	1.698.517
Uitgiftepremies	936.321	916.019
Reserves	456.282	358.402
Nettoresultaat van het boekjaar	482.938	260.337
<b>Minderheidsbelangen</b>	<b>29.578</b>	<b>54.259</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>3.136.575</b>	<b>2.889.420</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>2.101.636</b>	<b>1.616.425</b>
Voorzieningen	24.302	27.220
Langlopende financiële schulden	2.000.483	1.467.877
Andere langlopende financiële verplichtingen	15.074	66.305
Uitgestelde belastingen	61.776	55.022
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>1.034.939</b>	<b>1.272.995</b>
Kortlopende financiële schulden	880.054	1.100.189
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	310
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	132.421	148.911
Overlopende rekeningen	22.464	23.585
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>6.803.566</b>	<b>6.176.953</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

**Toelichting bij de geconsolideerde balans**

De investeringswaarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille<sup>1</sup>, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, bedraagt 6.492 miljoen EUR op 31.12.2022, in vergelijking met 5.966 miljoen EUR op 31.12.2021. De reële waarde, opgenomen in de geconsolideerde balans, bij toepassing van de IAS 40-norm, wordt verkregen, door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 31.12.2022 bedraagt de reële waarde 6.200 miljoen EUR, tegenover 5.710 miljoen EUR op 31.12.2021, hetzij een groei met 9%.

Het deel van de voor het 4<sup>e</sup> kwartaal verschuldigde huurgelden die op 15.02.2023 daadwerkelijke geïnd werden, is vergelijkbaar met het deel dat op 15.02.2022 werd geïnd.

De rubriek 'Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures' heeft betrekking op de deelneming van 51% van Cofinimmo in de joint ventures BPG CONGRES NV en BPG HOTEL NV en op de deelnemingen in de geassocieerde vennootschappen (Aldea Group NV voor 27,1%, SCI Foncière CRF voor 39% en de participatie in de 8 vennootschappen die ecologisch verantwoorde zorgcampussen zullen ontwikkelen in de Duitse deelstaat Noord-Rijnland-Westfalen). De rubriek 'Minderheidsbelangen' omvat de minderheidsbelangen van zes dochtervennootschappen en de door de dochtervennootschap Cofinimur I SA (distributienet MAAF/GMF in Frankrijk) uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen. Ze verminderen onder invloed van de gedeeltelijke terugbetaling van hogergenoemde obligaties terugbetaalbaar in aandelen (naar aanleiding van de talrijke verkopen van verzekeringskantoren in Frankrijk).

**10. Geconsolideerde portefeuille op 31.12.2022**

<b>EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE</b>		
<i>Uittreksel uit het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen Cushman &amp; Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers, CBRE en Colliers op basis van de investeringswaarde</i>		
<b>(x 1.000.000 EUR)</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	6.491,8	5.966,0
Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop	-463,2	-302,6
<b>Totaal van de operationele gebouwen</b>	<b>6.028,6</b>	<b>5.663,4</b>
Contractuele huren	335,8	312,6
<b>Brutorendement op de operationele gebouwen</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,5%</b>
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de waarderingsdatum	340,3	318,6
Brutorendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,6%	5,6%
<b>Bezettingsgraad van de operationele gebouwen<sup>2</sup></b>	<b>98,7%</b>	<b>98,1%</b>

Op 31.12.2022 omvat de rubriek 'Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop' hoofdzakelijk:

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

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

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

Gebouwen	Oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Contractuele huren (x 1.000 EUR)	Bezettings- graad	Huurprijzen + GHW van leegstand (x 1.000 EUR)
Kantoren	357.971	66.338	94,0%	70.570
Kantoren met overgedragen huurvorderingen	13.319	2.885	100,0%	2.885
<b>Subtotaal kantoren</b>	<b>371.290</b>	<b>69.223</b>	<b>94,2%</b>	<b>73.454</b>
Zorgvastgoed	1.687.158	231.728	99,9%	232.038
Vastgoed van distributienetten	315.665	34.815	100,0%	34.823
<b>Subtotaal van vastgoedbeleggingen &amp; gebouwen met overgedragen huurvorderingen</b>	<b>2.374.113</b>	<b>335.766</b>	<b>98,7%</b>	<b>340.316</b>
Projecten, renovaties & activa bestemd voor verkoop	112.665	-	-	-
Grondreserve	-	30	-	30
<b>ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE</b>	<b>2.486.778</b>	<b>335.796</b>	<b>98,7%</b>	<b>340.346</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

**Geconsolideerde portefeuille op 31.12.2022**

In onderstaande tabel moet voor elke rij de 'variatie in de periode' (4e kolom) gelezen worden in combinatie met het 'bedrag' (2e kolom) van de reële waarde. De drie vetgedrukte subtotaal en het rode totaal zijn gewogen gemiddelden.

Sector	Reële waarde			Nettohuur- resultaat (x 1.000 EUR)	Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten	
	Bedrag (x 1.000 EUR)	(in %)	Variatie in de periode <sup>1</sup>		(x 1.000 EUR)	(in %)
<b>Zorgvastgoed</b>	<b>4.367.544</b>	<b>70,4%</b>	<b>1,7%</b>	<b>212.321</b>	<b>204.666</b>	<b>67,5%</b>
België	1.706.619	27,5%	2,5%	85.429	85.059	28,1%
Frankrijk	486.950	7,9%	-0,5%	29.630	29.138	9,6%
Nederland	480.560	7,8%	-0,5%	25.916	23.792	7,9%
Duitsland	845.350	13,6%	1,3%	38.989	36.248	12,0%
Spanje	336.410	5,4%	4,5%	32.355	30.430	10,0%
Finland	136.100	2,2%	2,1%			
Ierland	93.455	1,5%	4,6%			
Italië	216.920	3,5%	2,1%			
Verenigd Koninkrijk	65.180	1,1%	0,1%			
<b>Kantoren</b>	<b>1.352.831</b>	<b>21,8%</b>	<b>2,4%</b>	<b>75.893</b>	<b>67.288</b>	<b>22,2%</b>
Brussel CBD	850.865	13,7%	5,1%	36.636	33.147	10,9%
Brussel gedecentraliseerd	286.673	4,6%	-0,4%	22.254	19.036	6,3%
Brussel periferie	75.997	1,2%	-8,4%	7.450	6.085	2,0%
Antwerpen	33.305	0,5%	1,1%	2.151	2.021	0,7%
Overige regio's	105.991	1,7%	-2,2%	7.400	7.000	2,3%
<b>Vastgoed van distributienetten<sup>2</sup></b>	<b>479.436</b>	<b>7,7%</b>	<b>-0,7%</b>	<b>34.304</b>	<b>31.126</b>	<b>10,3%</b>
<b>TOTALE PORTEFEUILLE</b>	<b>6.199.811</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,7%</b>	<b>322.518</b>	<b>303.080</b>	<b>100,0%</b>

Rendement per sector	Zorg- vastgoed BE + FR	Zorg- vastgoed DE + NL	Zorg- vastgoed ES + FI + IE + IT + UK	Kantoren	Vastgoed van distributie- netten	Totaal
<b>Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille</b>	5,5%	5,4%	5,0%	6,0%	6,9%	<b>5,6%</b>
<b>Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille</b>	5,5%	5,0%	4,7%	5,2%	6,4%	<b>5,3%</b>

<sup>1</sup> Initieel effect van de variatie in de perimeter niet inbegrepen.

<sup>2</sup> Het aandeel van 7,7% van het vastgoed van distributienetten is als volgt opgesplitst: Pubstone – België 4,7%, Pubstone – Nederland 2,2%, Cofinimur I 0,3% en Overige – België 0,5%.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

**11. Vooruitzichten 2023**

**11.1. Investeringsprogramma**

In het kader van de voorbereiding van het budget 2023 heeft Cofinimmo haar netto-investeringshypothese weerhouden. Zij zouden voor boekjaar 2023 moeten omvatten:

- Voor ongeveer 300 miljoen EUR aan bruto-investeringen, als volgt opgesplitst:
  - o voor 252 miljoen EUR aan investeringen in zorgvastgoed, die resulteren uit de bouw van nieuwe of de uitbreiding van bestaande eenheden waarvoor de Cofinimmo groep zich geëngageerd heeft (208 miljoen EUR), maar ook uit nieuwe investeringen (voor 19 miljoen EUR onder due diligence en voor 25 miljoen EUR hypothetisch);
  - o voor 43 miljoen EUR aan investeringen in kantoren. Dit komt hoofdzakelijk overeen met de uitgaven voor lopende of voorziene zware renovaties en de verwerving van Wet 89 (uitbreiding voor gezamenlijke herontwikkeling met Wet 85);
  - o voor 4 miljoen EUR aan investeringen in vastgoed van distributienetten in België en Nederland die resulteren uit zware renovaties van horecazaken in de Pubstone portefeuille.
- Voor ongeveer 300 miljoen EUR aan desinvesteringen, als volgt opgesplitst:
  - o ongeveer 85 miljoen EUR reeds ondertekend (inclusief ongeveer 20 miljoen EUR reeds gerealiseerd na 31.12.2022 in kantoren en vastgoed van distributienetten);
  - o En bijkomend ongeveer 215 miljoen EUR, hoofdzakelijk in kantoren
- En voortaan nul netto-investeringen met een neutraal effect op de schuldgraad.

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

Project	Type (werken)	Aantal bedden	Oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Voorziene datum	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 31.12.2022	Totaal investeringen in 2023	Totaal investeringen na 2023
		(na werken)			(x 1.000.000 EUR)			
<b>Lopende projectontwikkelingen</b>								
<b>Zorgvastgoed</b>								
<b>België</b>								
Genepiën	Bouw van een woonzorgcentrum	112	6.000	T4 2024	19	13	1	5
Juprelle	Bouw van een woonzorgcentrum	119	7.000	T3 2023	19	11	7	0
Oudenburg	Bouw van een woonzorgcentrum	68	4.500	T3 2023	11	7	4	0
Marche-en-Famenne	Renovatie en uitbreiding van een woonzorgcentrum	120	7.600	T4 2024	8	3	4	1
Grimbergen <sup>1</sup>	Bouw van een woonzorgcentrum	82	5.600	T1 2023	19	18	1	0
<b>Frankrijk</b>								
Villers-sur-Mer	Bouw van een woonzorgcentrum	84	4.800	T1 2023	14	11	3	0
Fontainebleau	Herontwikkeling van een woonzorgcentrum	100 <sup>2</sup>	6.500	T4 2023	17	11	6	0
<b>Nederland</b>								
Hilversum	Bouw van een zorgkliniek		7.000	T1 2023	30	29	1	0
Hoogerheide	Bouw van een woonzorgcentrum	138	7.400	T1 2024	26	15	12	0
<b>Spanje</b>								
Tarragona (Catalonië)	Bouw van een woonzorgcentrum	172	6.800	T1 2023	15	15	0	0
Palma de Mallorca (Balearen)	Bouw van een woonzorgcentrum	157	7.000	T1 2025	16	9	5	2
Alicante (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	7.300	T2 2024	14	9	5	1
Oviedo (Asturië)	Bouw van een woonzorgcentrum	144	6.500	T3 2024	12	5	6	1
Elche (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.000	T1 2024	8	4	4	1
Castellón de la Plana (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	136	5.900	T3 2024	12	5	7	1
Córdoba (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	162	7.300	T4 2024	15	5	7	3
Murcia (Murcia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.700	T2 2024	14	10	3	1
Tomares (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	8.400	T3 2024	13	3	9	1

<sup>1</sup> Project opgeleverd na 31.12.2022 (zie secties 4.1 en 5.1).

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

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

Project	Type (werken)	Aantal bedden	Oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Voorziene datum	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 31.12.2022	Totaal investeringen in 2023	Totaal investeringen na 2023
		(na werken)			(x 1.000.000 EUR)			
<b>Spanje</b>								
Ourense (Galicië)	Bouw van een woonzorgcentrum	116	5.200	T3 2024	23	6	7	10
Santa Cruz de Tenerife (Canarische Eilanden)	Bouw van een woonzorgcentrum	124	5.700	T2 2025				
Maracena (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	9.100	T4 2024				
<b>Finland</b>								
Helsinki	Bouw van een woonzorgcentrum	83	3.900	T2 2023	19	17	2	0
Kuopio <sup>1</sup>	Bouw van een woonzorgcentrum	75	4.200	T2 2023	17	15	2	0
Raisio	Bouw van een woonzorgcentrum	98	5.000	T3 2023	15	9	6	0
Rovaniemi	Bouw van een woonzorgcentrum	56	3.500	T2 2024	9	0	6	3
<b>Kantoren</b>								
<b>België</b>								
Montoyer 10 (Brussel)	Herontwikkeling		6.000	T1 2024	18	3	14	1
Stationsstraat 110 (Mechelen)	Renovatie		15.000	T4 2024	33	2	16	15
Wet 89	Verwerving van een uitbreiding voor gezamenlijke herontwikkeling met Wet 85		3.200	T1 2023	7	0	7	0
<b>Subtotaal vastgoedbeleggingen</b>					<b>437</b>	<b>238</b>	<b>152</b>	<b>48</b>
<b>Zorgvastgoed</b>								
<b>Duitsland</b>								
Noordrijn-Westfalen	Ontwikkeling van 8 milieuvriendelijke zorgcampussen	1.100	95.000	2023-2024	272	22	71	179
<b>Spanje</b>								
Vicálvaro (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	132	5.500	T1 2024	11	3	5	3
Jaén (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	160	6.700	T1 2024	10	6	5	0
<b>Totaal vastgoedbeleggingen, financiële vaste activa, vorderingen financiële leasing en geassocieerde vennootschappen</b>					<b>730</b>	<b>269</b>	<b>232</b>	<b>230</b>

<sup>1</sup> Eerste deel van het project opgeleverd na 31.12.2022 (zie sectie 5.1).

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

**11.2. Nettoresultaat van de kernactiviteiten en dividend per aandeel**

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hypothesen die hierna (in 2023 voor 300 miljoen EUR aan bruto-investeringen en voor 300 miljoen EUR aan desinvesteringen, waarvan reeds voor ongeveer 85 miljoen EUR werd ondertekend, waardoor deze netto-investeringen een neutraal effect hebben op de schuldgraad), en met inbegrip van de in 2022 gerealiseerde en de in 2023 gebudgetteerde verkopen, voorziet Cofinimmo, bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van 333 miljoen EUR aan huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten. Dit brengt het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep op 228 miljoen EUR (tegenover 222 miljoen EUR op 31.12.2022), hetzij 6,95 EUR per aandeel voor het boekjaar 2023. Hierbij wordt rekening gehouden met de pro rata temporis verwaterende effecten van de kapitaalverhogingen in 2022 (ongeveer 0,18 EUR per aandeel) en met de in 2022 gerealiseerde en voor 2023 gebudgetteerde verkopen (ongeveer 0,28 EUR per aandeel).

Op basis van diezelfde gegevens en hypothesen, zou de schuldgraad op 31.12.2023 stabiel zijn op ongeveer 45,6%. Deze ratio houdt geen rekening met eventuele variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (die door de onafhankelijke waarderingdeskundigen bepaald worden).

Daarom overweegt de raad van bestuur om een brutodividend aan de aandeelhouders voor te stellen van 6,20 EUR per aandeel voor het boekjaar 2023, hetzij een geconsolideerde pay-out ratio van 89%), d.i. stabiel ten opzichte van 2022.

Deze prognoses worden verstrekt onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden die hierna worden beschreven (zie sectie 14). Sectie 9.1 omvat informatie over de in 2023 verwachte terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren.

**12. Informatie met betrekking tot het aandeel en de obligaties**

Aangezien 31.12.2022 op een zaterdag viel, zijn de beursgegevens in de kolommen '31.12.2022' van onderstaande tabellen in feite gegevens op vrijdag 30.12.2022.

**12.1. Beursprestatie**

**Het aandeel (COFB)**

ISIN BE0003593044	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
<b>Beurskoers (op 12 maanden, in EUR)</b>			
Hoogste	142,40	144,20	159,00
Laagste	77,90	121,00	108,00
Bij afsluiting	83,70	140,50	121,80
Gemiddelde	108,78	132,33	127,04
<b>Dividendrendement<sup>1</sup></b>	<b>5,7%</b>	<b>4,5%</b>	<b>4,6%</b>
<b>Bruto rendement<sup>2</sup> (op 12 maanden)</b>	<b>-37,5%</b>	<b>20,7%</b>	<b>-2,8%</b>
<b>Volume (op 12 maanden, in aantal effecten) op Euronext</b>			
Gemiddeld dagvolume <sup>3</sup>	54.466	47.123	52.687
Totaal volume	13.997.682	12.157.686	13.540.479
<b>Aantal aandelen</b>	<b>32.877.729</b>	<b>31.695.481</b>	<b>27.061.917</b>
<b>Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1.000 EUR)</b>	<b>2.751.866</b>	<b>4.453.215</b>	<b>3.296.141</b>
<b>Aandeel van het kapitaal in handen van aandeelhouders met een deelneming van minder dan 5%</b>	<b>95%</b>	<b>88%</b>	<b>95%</b>

<sup>1</sup> Brutodividend op de gemiddelde beurskoers.

<sup>2</sup> Koerswaardering + dividendrendement.

<sup>3</sup> Gemiddelde berekend op basis van het aantal beursdagen waarop een volume werd geregistreerd.



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

**De obligaties**

	Cofinimmo NV 190 miljoen EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906		Cofinimmo NV 70 miljoen EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<b>Beurskoers (op 12 maanden, in % van het nominaal bedrag)</b>				
Bij afsluiting	-	100,37	89,25	103,49
Gemiddelde	-	101,20	95,49	104,12
<b>Gemiddeld rendement tot de vervaldag</b>	-	<b>0,3%</b>	<b>4,8%</b>	<b>1,0%</b>
<b>Effectief rendement bij de uitgifte</b>	-	<b>1,9%</b>	<b>1,7%</b>	<b>1,7%</b>
<b>Interestcoupon (in %)</b>				
Bruto	-	1,92	1,70	1,70
Netto	-	1,34	1,19	1,19
<b>Aantal effecten</b>	-	<b>1.900</b>	<b>700</b>	<b>700</b>

	Cofinimmo NV 55 miljoen EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380		Cofinimmo NV 500 miljoen EUR – 2020-2030 ISIN BE6325493268	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<b>Beurskoers (op 12 maanden, in % van het nominaal bedrag)</b>				
Bij afsluiting	95,94	104,96	72,61	96,84
Gemiddelde	100,28	105,05	79,77	100,39
<b>Gemiddeld rendement tot de vervaldag</b>	<b>4,2%</b>	<b>0,3%</b>	<b>5,179%</b>	<b>1,252%</b>
<b>Effectief rendement bij de uitgifte</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,0%</b>	<b>0,957%</b>	<b>0,957%</b>
<b>Interestcoupon (in %)</b>				
Bruto	2,00	2,00	0,875	0,875
Netto	1,40	1,40	0,613	0,613
<b>Aantal effecten</b>	<b>550</b>	<b>550</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>

	Cofinimmo NV 500 miljoen EUR – 2022-2028 ISIN BE0002838192
	31.12.2022
<b>Beurskoers (op 12 maanden, in % van het nominaal bedrag)</b>	
Bij afsluiting	80,79
Gemiddelde	87,88
<b>Gemiddeld rendement tot de vervaldag</b>	<b>5,439%</b>
<b>Effectief rendement bij de uitgifte</b>	<b>1,030%</b>
<b>Interestcoupon (in %)</b>	
Bruto	1,00
Netto	0,70
<b>Aantal effecten</b>	<b>5.000</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

**12.2. Dividend van het boekjaar 2022**

De raad van bestuur voorziet om aan de gewone algemene vergadering van 10.05.2023 een brutodividend voor het boekjaar 2022 van 6,20 EUR (4,34 EUR netto) per aandeel voor te stellen.

**12.3. Aandeelhoudersstructuur**

Onderstaande tabel geeft de aandeelhouders van Cofinimmo aan 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 27.12.2022. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float momenteel 100%.

Vennootschap	%
BlackRock, Inc.	5,31%
Cofinimmo groep	0,10%
Overige < 5%	94,59%
<b>TOTAAL</b>	<b>100,00%</b>

**13. Corporate Governance**

Op het vlak van corporate governance waakt Cofinimmo erover dat de strengste normen worden toegepast en evalueert ze voortdurend haar methodes ten opzichte van de principes, praktijken en vereisten die op dit vlak van kracht zijn. Het corporate governancebeleid van Cofinimmo stemt op dit vlak overeen met de 2020 Belgische Code. Ter herinnering: de gewone algemene vergadering van 11.05.2022 heeft met onmiddellijke ingang de mandaten van de heren Jean-Pierre Hanin en Jean Kotarakos als uitvoerend bestuurders hernieuwd. Ze heeft eveneens mevrouw Anneleen Desmyter (met ingang van 08.06.2022) en de heer Michael Zahn (met onmiddellijke ingang) benoemd tot 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 Belgische Corporate Governance Code 2020. Deze mandaten (hernieuwingen en benoemingen) vervallen aan het einde van de gewone algemene vergadering die in 2026 zal plaatsvinden.

**13.1. Gewone algemene vergadering van 11.05.2022**

Op 11.05.2022 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 31.12.2021;
- Kennisname van het verslag van de commissaris betreffende de statutaire jaarrekening afgesloten op 31.12.2021 en van het verslag van de commissaris betreffende de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31.12.2021;
- Kennisname van de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31.12.2021;
- Goedkeuring van de statutaire jaarrekening afgesloten op 31.12.2021 en bestemming van het resultaat;
- Goedkeuring van het bezoldigingsverslag voor het boekjaar afgesloten op 31.12.2021;
- Kwijting aan de bestuurders;
- Kwijting aan de commissaris;
- Bezoldiging van niet-uitvoerende bestuurders;
- Hernieuwing van het mandaat van twee bestuurders;
- Benoeming van twee 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 effecten of kapitaal die door de vennootschap werden overeengekomen en tot het overgaan tot de openbaarmakingsformaliteiten zoals voorzien in artikel 7:151 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

- Goedkeuring van de jaarrekeningen van de vennootschappen die zijn overgenomen door een fusie door overneming, kwijting aan de bestuurders en de commissaris van deze vennootschappen;
- Delegaties van 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 11.05.2022).

**14. Belangrijkste risico's en onzekerheden**

De raad van bestuur is van mening dat de belangrijkste risicofactoren die vermeld staan op bladzijden 2 tot 7 van het universeel registratiedocument 2021 dat op 08.04.2022 gepubliceerd werd, relevant blijven voor het boekjaar 2023. Zij zullen uiteraard geactualiseerd worden in het universeel registratiedocument 2022 dat in april 2023 zal worden gepubliceerd.

Voorts is de raad van bestuur van mening dat de situatie in Oekraïne en de gevolgen van de sancties tegen Rusland geen directe invloed hebben op de activiteiten en de financiële resultaten van de groep, aangezien de groep niet actief is in deze twee landen (hierbij dient te worden opgemerkt dat Finland, een land dat grenst aan Rusland, 2% van de vastgoedbeleggingen van de groep vertegenwoordigt). Het verslag van bepaalde onafhankelijke waarderingdeskundigen bevat een toelichting op de marktvoorwaarden (waaronder de situatie in Oekraïne, de volatiliteit op de huidige markten, de globale economie en de activiteit op de vastgoedmarkt). De onrechtstreekse gevolgen van de situatie in Oekraïne kunnen voornamelijk aan de hand van de volgende risicofactoren worden begrepen:

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

Anderzijds:

- Op 20.09.2022 maakte de Nederlandse regering tijdens de traditionele Prinsjesdagtoespraak haar nieuw fiscaal plan voor 2023 bekend, waaronder de afschaffing van de FBI-status voor vastgoedvennootschappen vanaf 01.01.2024 (maatregel inmiddels verschoven naar 01.01.2025). Zoals aangegeven in het universele registratiedocument 2021 (risicofactor 'F.3.3 FBI-stelsel' op bladzijde 6), zal deze aankondiging (op het eerste gezicht) geen gevolgen hebben voor Cofinimmo, aangezien de rekeningen voor 2021 en het budget voor 2022 reeds prognoses bevatten die het risico van het verlies van de FBI-status indekken.
- Het op 09.11.2021 ondertekende verdrag tussen België en Frankrijk ter voorkoming van dubbele belasting werd op 31.12.2022 nog niet bekrachtigd door alle bevoegde autoriteiten. Dit akkoord, zodra bekrachtigd, zal tot gevolg hebben dat de 'branch tax' op het belastbare resultaat van de Franse branche van Cofinimmo zal verhoogd worden tot 25% (tegenover 5% nu). De verhoging van de 'branch tax' zal niet verschuldigd zijn op het resultaat van 2022, aangezien de overeenkomst van toepassing is in het jaar volgend op de bekrachtiging door alle partijen. Mogelijke effecten: na bekrachtiging, ten vroegste in 2023, zal de nieuwe overeenkomst (ten vroegste) in 2024 van toepassing zijn en zou de verhoging van de 'branch tax' op het resultaat van 2023, verschuldigd in 2024, een (niet gebudgetteerde) bijkomende jaarlijkse last van ongeveer 4 miljoen EUR, hetzij 0,13 per aandeel kunnen vertegenwoordigen.
- Informatie met betrekking tot de ontwikkelingen in de situatie van bepaalde zorguitbaters werd geleverd in sectie 8.3 hiervoor.

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

**15. Agenda 2023 van de aandeelhouder**

Evenement	Datum
Publicatie van het universeel registratiedocument 2022 met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag	06.04.2023 (na beurs)
Kwartaalinformatie: resultaten op 31.03.2023	28.04.2023 (vóór beurs)
Gewone algemene vergadering voor 2022	10.05.2023
Uitkering van het dividend voor boekjaar 2022 <sup>1</sup>	
Coupon	Nr. 38
Datum coupononthechting (Ex-date) <sup>2</sup>	15.05.2023
Registratiedatum (Record date) <sup>3</sup>	16.05.2023
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 17.05.2023
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30.06.2023	28.07.2023 (vóór beurs)
Kwartaalinformatie: resultaten op 30.09.2023	27.10.2023 (vóór beurs)
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2023	23.02.2024 (vóór beurs)

<sup>1</sup> Onder voorbehoud van de goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 10.05.2023.

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

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

### GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

### Voor alle informatie:

#### Philippe Etienne

Head of External Communication

Tel.: +32 2 373 60 32

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

#### Lynn Nachtergaele

Head of Investor Relations

Tel.: +32 2 777 14 08

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

### Over Cofinimmo:

Al bijna 40 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed. De vennootschap bezit een portefeuille die verspreid is over België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk, met een waarde van ongeveer 6,2 miljard EUR. Met aandacht voor maatschappelijke evoluties, heeft Cofinimmo de missie om hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen ter beschikking te stellen van haar partners-huurders, waar de gebruikers rechtstreeks voordeel uit halen. *'Caring, Living and Working – Together in Real Estate'* is de uitdrukking van deze missie. Dankzij haar expertise heeft Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille van ongeveer 4,4 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 160 medewerkers te Brussel, Parijs, Breda, Frankfurt en Madrid.

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



[www.cofinimmo.com](http://www.cofinimmo.com)

Volg ons op:



**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

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

<b>A. NETTORESULTAAT</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Huurinkomsten	317.761	292.349
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	6.124	7.262
Met verhuur verbonden kosten	-1.367	-3
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>322.518</b>	<b>299.607</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	750	411
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	41.781	40.788
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huurovereenkomst	-1.016	-1.987
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-46.499	-44.934
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>317.534</b>	<b>293.885</b>
Technische kosten	-6.128	-6.628
Commerciële kosten	-4.360	-2.967
Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-3.966	-3.188
Beheerkosten vastgoed	-32.209	-27.849
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-46.663</b>	<b>-40.632</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>270.871</b>	<b>253.253</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-13.804	-11.935
<b>Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille</b>	<b>257.067</b>	<b>241.318</b>
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	4.493	7.768
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	77.460	34.506
Ander resultaat op de portefeuille	-39.466	-34.715
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>299.554</b>	<b>248.877</b>
Financiële inkomsten	11.503	11.692
Netto-interestkosten	-33.349	-27.343
Andere financiële kosten	-1.395	-1.005
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	216.452	40.968
<b>Financieel resultaat</b>	<b>193.211</b>	<b>24.312</b>
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint	1.289	2.305
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>494.054</b>	<b>275.493</b>
Vennootschapsbelasting	-11.368	-10.546
Exit taks	-118	-1.945
<b>Belastingen</b>	<b>-11.486</b>	<b>-12.491</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>482.568</b>	<b>263.002</b>
Minderheidsbelangen	370	-2.666
<b>Nettoresultaat – aandeel groep</b>	<b>482.938</b>	<b>260.337</b>
<b>Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*</b>	<b>222.496</b>	<b>212.131</b>
<b>Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*</b>	<b>216.937</b>	<b>40.748</b>
<b>Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*</b>	<b>43.505</b>	<b>7.458</b>

**GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE**

Brussel, embargo tot 17.02.2023, 07:30 CET

<b>B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN DE RESULTATENREKENING</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Impact van de in resultaat gerecycleerde afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is geëindigd	0	0
Converteerbare obligaties	0	1.873
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten	-1.130	424
<b>Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de</b>	<b>-1.130</b>	<b>2.298</b>
Minderheidsbelangen	0	0
<b>Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel groep</b>	<b>-1.130</b>	<b>2.298</b>

<b>C. GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Globaal resultaat</b>	<b>481.438</b>	<b>265.300</b>
Minderheidsbelangen	370	-2.666
<b>Globaal resultaat – aandeel groep</b>	<b>481.808</b>	<b>262.634</b>