

Halfjaarlijks financieel verslag

Solide resultaten met 6% groei van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep:

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel Groep Cofinimmo (Euronext Brussel: COFB): 109 miljoen EUR (103 miljoen EUR op 30.06.2021)
- Bevestiging van het geraamde brutodividend voor het boekjaar 2022: 6,20 EUR per aandeel
- Het niveau van de schuldgraad is toereikend voor de financiering van de thans geplande investeringen (in de grootteorde van 600 miljoen EUR bruto of 460 miljoen EUR netto)

Investeringen in zorgvastgoed sinds 01.01.2022:

- 240 miljoen EUR geïnvesteerd in zorgvastgoed in Europa in de eerste helft van het jaar
- Met 4,1 miljard EUR, vertegenwoordigt het zorgvastgoed 68% van de geconsolideerde portefeuille van de groep, die nu 6,0 miljard EUR bedraagt

Heroriëntering van de kantorenportefeuille conform de strategie:

- Reeds aangekondigde verkopen van kantoorgebouwen in de gedecentraliseerde zone van Brussel voor ongeveer 75 miljoen EUR, te realiseren in 2023 en 2024

Gedeeltelijke verkoop van de vastgoedportefeuille van distributienetten:

- Verdere verkoop van een gedeelte van de Cofinimur I-portefeuille (voor meer dan 30 miljoen EUR in het eerste semester van 2022)

ESG:

- Sustainable Growth Award 2021, uitgereikt door Euronext Brussels, als beloning voor de sterkste duurzame groei in het afgelopen decennium
- Meerdere BREEAM-certificaten verkregen voor zorgvastgoed

Solide operationele prestaties:

- Stijging van de brutohuurinkomsten met 9,5% over de laatste 12 maanden
- Hoge bezettingsgraad: 98,0%
- Bijzonder lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 13 jaar

Doeltreffend beheer van de financiële structuur:

- Rentereisico afgedekt tegen bijna 90% (of meer) tot eind 2025
- Gemiddelde rentevoet: 1,2% (1,1% op 31.12.2021)
- Lage schuldratio: 46,2% (44,2% op 31.12.2021)
- Rating BBB/A-2 bevestigd door S&P
- Uitgifte in januari 2022 van een tweede duurzame obligatie van 500 miljoen EUR tegen 1% over zes jaar (2,5 maal overinschrijving)
- Kapitaalverhogingen (niet gebudgetteerd) voor bijna 61 miljoen EUR (keuzedividend en inbreng in natura)
- Vervroegde herfinanciering en het opzetten van nieuwe bankfinanciering voor een totaalbedrag van bijna 400 miljoen EUR (aan marges, vergelijkbaar met die van voorgaande boekjaren), waarvan 315 miljoen EUR van een nieuw 'sustainability-linked' gesyndiceerd krediet
- 783 miljoen EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen op 30.06.2022, na afdekking van het uitgegeven handelspapier

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo: *“Het eerste semester van 2022 werd gekenmerkt door de dynamiek van onze investeringen in Europees zorgvastgoed, met bijna 240 miljoen EUR geïnvesteerd tijdens de periode, en nog eens 52 EUR aangekondigd na het afsluiten van de periode. Om onze groei te financieren en tegelijk onze ESG-doelstellingen na te streven, hebben we in het begin van het jaar een tweede duurzame obligatie van 500 miljoen EUR met vaste rentevoet (1%) en een looptijd van zes jaar uitgegeven. Dit toont aan dat duurzame investering en duurzame financiering prioritair zijn voor de groep. Dit werd in de verf gezet door de Sustainable Growth Award 2021 die ons in januari werd toegekend door Euronext Brussels, en die de vennootschap beloont die de sterkste duurzame groei kende in het afgelopen decennium. Bovendien tonen de kapitaalverhogingen van mei en juni (keuzedividend en inbreng in natura) voor een totaalbedrag van bijna 61 miljoen EUR het vertrouwen van de aandeelhouders in de groep.”*

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

1.	Tussentijds beheersverslag	5
1.1.	Samenvatting van de activiteit sinds 01.01.2022	5
1.2.	Geconsolideerde kerncijfers	7
1.2.1.	Algemene gegevens.....	7
1.2.2.	Gegevens per aandeel – aandeel groep	8
1.2.3.	Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel	9
1.3.	Evolutie van de geconsolideerde portefeuille	9
1.4.	Voornaamste gebeurtenissen tijdens het eerste halfjaar 2022.....	11
1.4.1.	Zorgvastgoed in België.....	11
1.4.2.	Zorgvastgoed in Frankrijk	13
1.4.3.	Zorgvastgoed in Nederland	14
1.4.4.	Zorgvastgoed in Duitsland	16
1.4.5.	Zorgvastgoed in Spanje.....	19
1.4.6.	Zorgvastgoed in Finland.....	23
1.4.7.	Zorgvastgoed in Ierland	25
1.4.8.	Zorgvastgoed in Italië	25
1.4.9.	Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk.....	26
1.4.10.	Vastgoed van distributienetten.....	26
1.4.11.	Kantoren.....	27
1.5.	Gebeurtenissen na 30.06.2022	30
1.5.1.	Zorgvastgoed in Nederland	30
1.5.2.	Zorgvastgoed in Spanje.....	30
1.5.3.	Zorgvastgoed in Italië	32
1.6.	Operationele resultaten.....	33
1.6.1.	Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)	33
1.6.2.	Belangrijkste huurders.....	33
1.6.3.	Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten.....	34
1.6.4.	Looptijd van de portefeuille	34
1.6.5.	Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	35
1.7.	Beheer van de financiële middelen	35
1.7.1.	Kapitaalverhogingen sinds 01.01.2022.....	35
1.7.2.	Overige financieringsverrichtingen sinds 01.01.2022	36
1.7.3.	Structuur van de schuld.....	37
1.7.4.	Langlopende financiële schulden	37
1.7.5.	Kortlopende financiële schulden	38
1.7.6.	Beschikbare middelen	38
1.7.7.	Geconsolideerde schuldgraad	39
1.7.8.	Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	39
1.7.9.	Gemiddelde rentevoet en renteafdekking	39
1.7.10.	Financiële rating	40
1.7.11.	Vervreemding van eigen aandelen.....	40
1.8.	Geconsolideerde portefeuille op 30.06.2022	41
1.9.	Vooruitzichten 2022.....	44
1.9.1.	Investerings 2022	44
1.9.2.	Nettoresultaat van de kernactiviteiten en dividend per aandeel.....	47
1.10.	Informatie met betrekking tot het aandeel en de obligaties	47
1.10.1.	Beursprestatie	47
1.10.2.	Dividend van het boekjaar 2022	49
1.10.3.	Aandeelhoudersstructuur	49
1.11.	Environment, Social and Governance (ESG)	49
1.11.1.	Initiatieven die inspelen op de klimaatverandering.....	49
1.11.2.	Referenties, ratings en certificaten	49
1.11.3.	Onderzoeken en controles van bepaalde zorguitbaters	50

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

1.12.	Corporate Governance.....	50
1.12.1.	Gewone algemene vergadering van 11.05.2022.....	50
1.13.	Belangrijkste risico's en onzekerheden.....	51
1.14.	Agenda van de aandeelhouder	51
2.	Verkorte financiële overzichten	52
2.1.	Globaal geconsolideerd resultaat – Schema koninklijk besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR).....	52
2.2.	Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1.000 EUR)	54
2.3.	Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)	57
2.4.	Berekening van de geconsolideerde schuldratio	58
2.5.	Geconsolideerde tabel van het kasstroomoverzicht	59
2.6.	Geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen	60
2.7.	Bijlagen bij de verkorte tussentijdse financiële overzichten.....	62
3.	Conformiteitsverklaring.....	81
4.	Informatie over de prognostische verklaringen	82
5.	Bijlagen	83
5.1.	Bijlage 1 : Verslag van de onafhankelijke warderingdeskundigen	83
5.2.	Bijlage 2 : Verslag van de Commissaris	91

1. Tussentijds beheersverslag

1.1. 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 missie om hoogwaardige zorg-, leef- en werkruimten ter beschikking te stellen (*'Caring, Living and Working – Together in Real Estate'*). Dankzij haar expertise heeft Cofinimmo de voorbije maanden haar leiderspositie in Europees zorgvastgoed geconsolideerd.

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

Tijdens het eerste semester van 2022 heeft Cofinimmo dan ook tal van investeringen gerealiseerd (voor bijna 240 miljoen EUR in verschillende subsectoren van het zorgvastgoed in Europa. Dankzij deze verrichtingen vertegenwoordigen de zorgactiva (4,1 miljard EUR) 68% van de geconsolideerde portefeuille van de groep op 30.06.2022, die 6,0 miljard EUR bereikt. Daarnaast kondigde de groep na 30.06.2022 voor 52 miljoen EUR aan nieuwe investeringen aan (waarvan 27 miljoen EUR reeds gerealiseerd in Italië en Nederland). De lopende projectontwikkelingen vertegenwoordigen een tegen 2024 te realiseren budget van meer dan 760 miljoen EUR.

In de kantorensector zet Cofinimmo eveneens haar strategie verder. Deze bestaat uit het heroriënteren van de verschillende subsectoren van de portefeuille ten voordele van hoogkwalitatieve gebouwen in het Central Business District van Brussel (CBD). Zo heeft de groep de toekomstige verkoop aangekondigd van de gebouwen Everegreen, Woluwe 62, Herrman-Debroux 44-46 en Vorst 36, gelegen in de gedecentraliseerde zone van Brussel, voor een bedrag van ongeveer 75 miljoen EUR, te realiseren in 2023 en 2024.

Cofinimmo evalueert onophoudelijk haar portefeuille op basis van de kernpunten van haar strategie en van de marktopportunities die zich voordoen. In dit kader zette de groep het proces van de gedeeltelijke verkoop van de vastgoedportefeuille van het Cofinimur I-distributienet in Frankrijk verder. Op 30.06.2022 bedroeg de reële waarde van de (in 2021 en 2022) 151 reeds verkochte activa 73 miljoen EUR (waarvan 31 miljoen EUR in de eerste helft van 2022).

In het kader van het ESG-beleid dat de groep al bijna 15 jaar voert en dat een permanente prioriteit is, werden de talrijke inspanningen van de groep opnieuw beloofd. Cofinimmo verbeterde opnieuw haar ESG-prestaties (Equileap en Sustainalytics), en bekam meerdere nieuwe BREEAM-certificaten voor zorgvastgoed. Bovendien onderscheidde Cofinimmo zich door in januari de Sustainable Growth Award 2021 van Euronext Brussels in de wacht te slepen. Deze prijs belooft de onderneming voor de sterkste duurzame groei in het afgelopen decennium.

Inzake financiering gaf Cofinimmo een tweede duurzame obligatie uit van 500 miljoen EUR in januari 2022 (met een vaste rentevoet van 1% over zes jaar, 2,5 maal overinschrijving). Dit toont aan dat duurzame investering en duurzame financiering prioritair zijn voor de groep. Naast de (niet gebudgetteerde) kapitaalverhogingen voor een totaalbedrag van bijna 61 miljoen EUR (inbreng in natura en keuzedividend), heeft Cofinimmo eveneens een vervroegde herfinanciering afgesloten en nieuwe bankfinancieringen opgezet voor een totaalbedrag van bijna 400 miljoen EUR (aan marges die vergelijkbaar zijn met die van de voorgaande boekjaren), waarvan 315 miljoen EUR aan nieuw 'sustainability-linked' gesyndiceerd krediet. Het renterisico is voor 100% afgedekt over het boekjaar 2022 door het gebruik van IRS en caps en voor bijna 90% (of meer) tot eind 2025. Op 30.06.2022 beschikte Cofinimmo over 783 miljoen EUR aan liquide middelen op haar kredietlijnen, na afdekking van de uitgaves van handelspapier.

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 (bezettingsgraad van 98,0%, stijging

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

van de brutohuurinkomsten met 3,1% bij een ongewijzigde samenstelling dankzij de recente indexeringen die gewoonlijk op de verjaardatum van het contract worden doorgevoerd, operationele marge van 82,0%), zorgde op 30.06.2022 voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep van 109 miljoen EUR, iets boven de prognoses¹ stijging (in vergelijking met 103 miljoen EUR gerealiseerd op 30.06.2021, hetzij een stijging met 6%), voornamelijk dankzij de effecten van de gerealiseerde investeringen in de perimeter, die het effect van de verkopen overtreffen. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep bedraagt 3,43 EUR per aandeel (iets boven de prognoses, vergeleken met 3,62 EUR op 30.06.2021), en houdt rekening met de uitgaves van aandelen in 2021 en 2022.

Het nettoresultaat - aandeel groep bedraagt 325 miljoen EUR (hetzij 10,23 EUR per aandeel) op 30.06.2022, tegenover 95 miljoen EUR (hetzij 3,35 EUR per aandeel) op 30.06.2021. Deze groei is voornamelijk gelinkt aan de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep en de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en afdekkingsinstrumenten – non-cash elementen – tussen het eerste semester van 2021 en het eerste semester van 2022.

Met een schuldgraad van 46,2% op 30.06.2022, vertoont de geconsolideerde balans van Cofinimmo (waarvan de BBB/A-2 rating werd bevestigd in maart 2022) een sterke solvabiliteit aan.

Op basis van de thans beschikbare informatie en de investeringshypothesen (bruto-investeringen van 600 miljoen EUR of 460 miljoen netto in 2022), en gelet op de in 2021 gerealiseerde en in 2022 gebudgetteerde desinvesteringen, bevestigt Cofinimmo, behoudens belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, haar prognose voor het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep van 6,90 EUR per aandeel voor het boekjaar 2022, rekening houdend met de verwaterende effecten prorata temporis van de kapitaalverhogingen in 2021 (gebudgetteerd, voor ongeveer 0,50 EUR per aandeel) en 2022 (niet gebudgetteerd, voor ongeveer 0,06 EUR per aandeel), alsmede de in 2021 doorgevoerde en in 2022 gebudgetteerde desinvesteringen (circa EUR 0,35 per aandeel). Het brutodividend voor het boekjaar 2022, betaalbaar in 2023, kan dus worden bevestigd op 6,20 EUR per aandeel (hetzij een geconsolideerde pay-out ratio van ongeveer 90%). Op basis van dezelfde gegevens en veronderstellingen zou de schuldgraad op 31.12.2022 ongeveer 47% bedragen (bij deze graad is geen rekening gehouden met mogelijke veranderingen in de reële waarde, die door de onafhankelijke waarderingdeskundigen zullen worden bepaald). Het niveau van de schuldgraad is toereikend om de thans geplande netto-investeringen te financieren. Deze prognoses worden gegeven onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden die hierna worden beschreven (zie sectie 1.13).

¹ Dit wil zeggen de kwartaalprognoses afgeleid van de jaarlijkse prognoses voorgesteld in het universeel registratiedocument 2021 en bevestigd in sectie 11.2 van het persbericht van 29.04.2022.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

1.2. Geconsolideerde kerncijfers

1.2.1. Algemene gegevens

(x 1.000.000 EUR)	30.06.2022	31.12.2021
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	6.006	5.710
(x 1.000 EUR)	30.06.2022	30.06.2021
Vastgoedresultaat	155.488	142.569
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	125.429	115.876
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	108.753	103.006
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	137.933	17.658
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	77.894	-25.206
Nettoresultaat – aandeel groep	324.580	95.458
Operationele marge*	82,0%	82,8%
	30.06.2022	31.12.2021
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* ¹	0,94%	0,95%
Gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten ² (in jaren)	13	12
Bezettingsgraad ³	98,0%	98,1%
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁴	5,6%	5,6%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁵	5,2%	5,3%
Schuldgraad ⁶	46,2%	44,2%
Gemiddelde rentevoet ⁷	1,2%	1,1%
Gewogen gemiddelde looptijd van de 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/investeerders/verslagen-presentaties).

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

² Tot aan de eerste opzegmogelijkheid voor de huurder.

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

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

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

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

⁷ Bankmarges inbegrepen.

1.2.2. Gegevens per aandeel – aandeel groep

(in EUR)	30.06.2022	30.06.2021
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per	3,43	3,62
Resultaat op de financiële instrumenten – aandeel groep – per	4,35	0,62
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep – per aandeel*	2,45	-0,89
Nettoresultaat – aandeel groep – per aandeel	10,23	3,35

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.06.2022	31.12.2021
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2021*	106,37	96,13
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2021*	113,12	102,57

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.06.2022	31.12.2021
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2021	105,18	95,51
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2021	111,82	101,84

De in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) en de 15.325 eigen aandelen van het stock option plan werden opgenomen in de berekening van het verwaterd netto-actief per aandeel op 30.06.2022 aangezien ze een verwaterend effect hebben.

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

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

² Investeringswaarde: vóór aftrek van de transactiekosten.

1.2.3. Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel¹

(in EUR per aandeel)	30.06.2022	30.06.2021
EPRA resultaat*	3,43	3,62
EPRA verwaterd resultaat*	3,43	3,62
(in EUR per aandeel)	30.06.2022	31.12.2021
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	113,72	114,82
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	105,01	106,35
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	112,42	103,49
	30.06.2022	31.12.2021
EPRA netto-initieel rendement (NIR)*	5,2%	5,2%
EPRA aangepast NIR*	5,2%	5,2%
EPRA huurleegstand*	2,1%	1,9%
EPRA kostratio (inclusief rechtstreekse kosten van de leegstand)*	21,5%	21,7%
EPRA kostratio (exclusief rechtstreekse kosten van de leegstand)*	18,9%	19,3%

De in 2011 uitgegeven OTA werden noch op 30.06.2022, noch op 31.12.2021, noch op 30.06.2021 opgenomen in de berekening van EPRA verwaterd resultaat, EPRA NRV, EPRA NTA en EPRA NDV, concepten bepaald door de EPRA Best Practice Recommendations.

1.3. Evolutie van de geconsolideerde portefeuille

Sector	Investerings tijdens het 1e halfjaar 2022	Desinvesteringen tijdens het 1e halfjaar 2022	Investerings tijdens 2e kwartaal 2022	Desinvesteringen tijdens 2e kwartaal 2022	Reële waarde op 30.06.2022	Referentie
Zorgvastgoed	240 miljoen EUR ²	1 miljoen EUR	106 miljoen EUR ³	-	4,1 miljard EUR	1.4.1 tot 1.4.9
Distributienetten	1 miljoen EUR	35 miljoen EUR	1 miljoen EUR	19 miljoen EUR	0,5 miljard EUR	1.4.10
Kantoren	6 miljoen EUR	-	4 miljoen EUR	-	1,4 miljard EUR	1.4.11
TOTAAL	247 miljoen EUR	37 miljoen EUR	110 miljoen EUR	19 miljoen EUR	6,0 miljard EUR	/

¹ Gegevens niet vereist door de GVV-regelgeving en niet onderworpen aan een nazicht door de overheidsinstanties.

² Waarvan 226 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen, 4 miljoen EUR in geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen) en een variatie van 9 miljoen EUR in financiële vaste activa.

³ Waarvan 82 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen, 3 miljoen EUR in geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen) en een variatie van 21 miljoen EUR in financiële vaste activa.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

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

Sector / Subsector	Aantal bedden (afgerond)	Reële waarde (%)
Zorgvastgoed		68%
Zorgcentra - Cure ¹	2.600	8%
Eerstelijnszorg ²	-	2%
Zorgcentra - Care ³	24.100	56%
Overige ⁴	-	2%
Vastgoed van distributienetten	-	8%
Pubstone	-	7%
Cofinimur I	-	1%
Overige - België	-	1%
Kantoren	-	24%
Brussel CBD	-	14%
Brussel gedecentraliseerd	-	6%
Brussel periferie	-	2%
Antwerpen	-	1%
Overige regio's	-	2%

De opdeling per land ziet er als volgt uit:

Land	Reële waarde (%)
België	57%
Frankrijk	9%
Nederland	10%
Duitsland	12%
Spanje	5%
Finland	2%
Ierland	2%
Italië	3%
Verenigd Koninkrijk	1%

¹ Acute zorg-, revalidatie- en psychiatrische klinieken.

² Eerstelijnszorgcentra.

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

⁴ Hoofdzakelijk sport- en wellnesscentra.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

1.4. Voornaamste gebeurtenissen tijdens het eerste halfjaar 2022

1.4.1. Zorgvastgoed in België

- **Investerings tijdens het eerste halfjaar van 2022: 12 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het tweede kwartaal van 2022: 10 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 30.06.2022: 1.639 miljoen EUR (89 operationele sites)**

In België bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 1,6 miljard EUR, evenals 20 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen. Tijdens het eerste halfjaar van 2022 investeerde Cofinimmo er 12 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen, hoofdzakelijk in het kader van de uitvoering van projectontwikkelingen.

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 via inbreng in natura. Daartoe werden op de dag van de transactie 39.933 nieuwe aandelen uitgegeven in het kader van het toegestane kapitaal en aan de inbrenger toegewezen (zie punt 1.7.1.1. hierna). De eerste site heeft een waarde van ongeveer 20 miljoen EUR en ligt in Grimbergen (Vlaams Brabant). De tweede site ligt in Mont-de-l'Enclus (Henegouwen) en heeft een waarde van ongeveer 5 miljoen EUR.

Woonzorgcentrum Villa Batavia – Grimbergen (Vlaams Brabant)



Deze site ligt in Grimbergen, een gemeente in de groene rand van Brussel met 37.000 inwoners en wordt momenteel gebouwd. 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 zouden begin 2023 beëindigd moeten zijn. De site zal 82 bedden voor zwaar zorgbehoevende senioren tellen. Het zal op termijn 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 totale oppervlakte van het geheel zal ongeveer 6.100 m² zijn.

De energieprestatie van het gebouw zal goed zijn: het zal uitgerust zijn 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.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

De verwerving van de vennootschap die eigenares is van woonzorgcentrum Villa Batavia (Grimbergen) zal plaatsvinden na de bouwwerken die momenteel lopen. Dit zal in principe tijdens het eerste kwartaal van 2023 zijn, nadat aan alle gebruikelijke voorwaarden zal voldaan zijn.

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 vijf assistentiewooneenheden voor licht tot matig zorgbehoevende bewoners. De totale oppervlakte van het geheel is ongeveer 6.000 m².

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.

De investering in woonzorgcentrum La Colline kan worden toegewezen aan het hypothetisch investeringsbudget dat in de investeringsraming voor 2022 is inbegrepen, zoals gepubliceerd in sectie 11.1 van het persbericht van 29.04.2022.

Voor beide activa werden triple netto¹ 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 voor de bestaande site in Mont-de-l'Enclus bedraagt meer dan 4,5%. Deze van de toekomstige site in Grimbergen zal lager zijn, in lijn met de actuele marktvorwaarden 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 Armonea 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 netto² 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 de werken zal de site een totale oppervlakte van ongeveer 7.600 m² hebben en ongeveer 120 bedden bieden.

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

1.4.2. Zorgvastgoed in Frankrijk

- **Investerings tijdens het eerste halfjaar van 2022: 43 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het tweede kwartaal van 2022: 10 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het eerste halfjaar van 2022: 1 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 30.06.2022: 495 miljoen EUR (54 operationele sites)**

In Frankrijk bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 495 miljoen EUR, vorderingen van financiële leasing voor 21 miljoen EUR en 47 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen. Tijdens het eerste halfjaar van 2022 investeerde Cofinimmo er 43 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en desinvesteerde ze voor 1 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van een woonzorgcentrum in Normandië**



Op 21.02.2022 verwierf Cofinimmo via haar Frans succursaal een woonzorgcentrum in Normandië. Dit is de tweede fase van de op 01.02.2021 aangekondigde verwerving van zorgvastgoed-sites in Normandië. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 27 miljoen EUR.

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

De site werd 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, zeven tijdelijke woonplaatsen evenals 15 plaatsen in dagverblijf, die ook voor dit soort patiënten gereserveerd zijn, verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 6.300 m². De site ligt in een dichtbevolkte stadszone met verschillende woonwijken. Het is gemakkelijk bereikbaar dankzij goede wegverbindingen en het openbaar vervoer. Daarnaast geniet de site van de onmiddellijke nabijheid van het privéziekenhuis l'Estuaire.

De site is reeds verhuurd aan DomusVi, waarmee Cofinimmo een dubbel netto² huurovereenkomst voor een vaste looptijd van 12 jaar heeft gesloten. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden en het brutohuurrendement is conform de huidige marktvoorwaarden.

- **Verkoop van een woonzorgcentrum in Moncontour**

Het woonzorgcentrum¹ Résidence du Lac in Moncontour, uitgebaat door de Mutualité de la Vienne, werd op 10.03.2022 verkocht voor 1 miljoen EUR, hetgeen conform is met de laatste reële waarde (op 31.12.2021) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo.

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 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 netto¹ huurovereenkomst. Het gebouw heeft een oppervlakte van ongeveer 5.600 m², verdeeld over een gelijkvloers en drie bovengrondse verdiepingen. Het telt 81 bedden en 10 plaatsen in dagopvang. Vóór eind 2022 is de plaatsing van fotovoltaïsche panelen en op afstand afleesbare energiemeters voorzien om de energie-intensiteit van het gebouw te verminderen. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden en het brutohuurrendement is conform de huidige marktvorwaarden.

1.4.3. Zorgvastgoed in Nederland

- **Investerings tijdens het eerste halfjaar van 2022: 24 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het tweede kwartaal van 2022: 13 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 30.06.2022: 460 miljoen EUR (47 operationele sites)**

In Nederland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 460 miljoen EUR. Tijdens het eerste halfjaar van 2022 investeerde Cofinimmo er 24 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- Verwerving van een woonzorgcomplex in Velp



Op 01.03.2022 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap een woonzorgcomplex in de 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 (provincie Gelderland). 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 m². Er zijn 48 wooneenheden (34 enkele en 14 dubbele kamers, samen goed voor 62 bedden) aanwezig voor residenten met psychische en/of somatische beperking. Op de site staat eveneens een afzonderlijk kantoorgebouw met een beveiligde fietsenstalling waar laadpalen voor elektrische fietsen voorzien zijn. Het complex heeft een energielabel van niveau A+++ voor de woonzorggebouwen en van niveau A voor het kantoorgebouw.

Het gebouw is verhuurd aan Stichting Siza, een gerenommeerde zorginstelling, gespecialiseerd in de begeleiding van mensen met een beperking, waarmee Cofinimmo een dubbel netto¹ huurovereenkomst met een looptijd van 15 jaar heeft 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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

Op 28.04.2022 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een perceel grond waarop momenteel een woonzorgcentrum gebouwd wordt in de Nederlandse provincie Noord-Brabant. Het investeringsbudget (perceel grond 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 wordt gebouwd in het centrum van Hoogerheide, in de deelgemeente Woensdrecht die 22.000 inwoners telt. Het zal in de nabijheid van winkels, groenzones en woonwijken liggen en een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer (bushalte op 100 m), evenals met de fiets en de wagen genieten. Bovendien zal het beschikken over voldoende parkeergelegenheid (ondergrondse parking met 97 parkeerplaatsen voor wagens en een fietsenstalling voor 35 fietsen, alle voorzien met laadpalen voor elektrische fietsen).

Met een oppervlakte van ongeveer 7.400 m² 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 Q1 2024.

De bedragen voor de bouwwerken zullen betaald worden naarmate de vordering van de werf. Deze die in 2022 dienen betaald te worden voor dit project zijn niet opgenomen in de investeringsraming voor 2022, zoals gepubliceerd in sectie 11.1 van het persbericht van 24.02.2022.

Cofinimmo sloot een dubbel netto¹ huurovereenkomst af met Stichting tanteLouise voor een looptijd van 20 jaar die zal aanvangen bij 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 23 miljoen EUR. De nieuwe gebouwen bieden 28 plaatsen in het zorgpension, 60 plaatsen in de geriatrie revalidatie en 48 plaatsen voor de langdurige zorg aan, verspreid over een totale bovengrondse oppervlakte van nagenoeg 11 000 m². Ze beschikken overeen A++ energielabel. De uitbating van de instellingen is in handen van Fundis, waarmee Cofinimmo een dubbel netto¹ huurovereenkomst afsloot die na oplevering van de werken zal worden herzien naar een looptijd van 25 jaar. De huur zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de Nederlandse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement bedraagt ongeveer 6 %.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

1.4.4. Zorgvastgoed in Duitsland

- **Investerings tijdens het eerste halfjaar van 2022: 84 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het tweede kwartaal van 2022: 22 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 30.06.2022: 721 miljoen EUR (48 operationele sites)**

In Duitsland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 721 miljoen EUR en 25 miljoen EUR in geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen) en 19 miljoen EUR aan voorschotten voor financiële vaste activa. Tijdens het eerste halfjaar van 2022 investeerde Cofinimmo er 61 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en 23 miljoen EUR in andere vormen (deelnemingen en vorderingen op geassocieerde vennootschappen in het kader van projectontwikkelingen, en voorschotten voor financiële vaste activa).

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.

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

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

- 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 voor-verhuurd 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 die verschillende gemeenschapstuinen telt waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Het gebouw bevindt zich ook in de buurt van verschillende bushaltes en een treinstation, waardoor het gemakkelijk bereikbaar is. Het gebouw biedt 132 bedden aan, verspreid over een oppervlakte van bijna 7.200 m².

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

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

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

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



Haus Curanum Liesborn – Wadersloh

Op 29.06.2022 ondertekende Cofinimmo via een dochtervennootschap overeenkomsten voor de verwerving, onder bepaalde voorwaarden, van twee zorgsites, in Schleswig-Holstein en in Noordrijn-Westfalen. De investering voor beide sites samen bedraagt ongeveer 23 miljoen EUR, overdrachts-rechten en werken inbegrepen. Beide activa zijn momenteel in uitbating 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 m² en biedt kortetermijn- of permanente zorg aan 88 residenten. 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 10.600 m². Deze site zal in de komende twee jaar heringericht worden tot een gebouw met assistentiewooneenheden en eenheden voor dagverblijf.



Seniorenresidenz Geertz – Bad Schwartau

De voorwaarden (voornamelijk van administratieve aard) zouden in het derde kwartaal van 2022 opgeheven zijn.

Deze investering kan worden toegewezen aan de hypothetische investeringsenveloppe die is opgenomen in de investeringsraming voor 2022, zoals gepubliceerd in sectie 11.1 van het persbericht van 29.04.2022.

Voor elkeen van de sites werd een 'Dach & Fach'¹ huurovereenkomst met een vaste looptijd van 15 jaar met Korian ondertekend. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Duitse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement zal ongeveer 4,5% zijn.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

1.4.5. Zorgvastgoed in Spanje

- **Investerings tijdens het eerste halfjaar van 2022: 29 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het tweede kwartaal van 2022: 11 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Spanje op 30.06.2022: 287 miljoen EUR (20 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Spanje in september 2019 en had er op 30.06.2022 een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 287 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen. Daaraan wordt 44 miljoen EUR aan financiële leasings en 6 miljoen aan voorschotten voor financiële vaste activa toegevoegd. Aldus telde de groep op die datum 27 operationele woonzorgcentra (20 in vastgoedbeleggingen met bijna 3.200 bedden en zeven financiële leasings met 935 bedden), 14 bouwprojecten (waaronder het op 01.07.2022 aangekondigde project in Tomares waarbij gebruik wordt gemaakt van een eerder verworven grondreserve – zie punt 1.5.2 hieronder), een woonzorgcentrum dat heringericht wordt en drie grondreserves. Dit vertegenwoordigt op termijn een gecumuleerde investering van ongeveer 430 miljoen EUR voor ongeveer 6.400 bedden, waarbij eveneens rekening gehouden werd met het op 06.07.2022 aangekondigde project in Legazpi (zie punt 1.5.2 hieronder). Cofinimmo investeerde tijdens het eerste halfjaar van 2022, 29 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen na rekening te hebben gehouden met een variatie van -10 miljoen EUR in financiële vaste activa (deze variatie stemt overeen met vooruitbetalingen die in 2021 werden uitgevoerd en die op dat ogenblik als financiële vaste activa werden geboekt en vervolgens in 2022 naar vastgoedbeleggingen werden getransfereerd na de oplevering van het betrokken gebouw).

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 m² en dat 144 bedden zal aanbieden. 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 vierde kwartaal van 2023, wanneer ook de huurovereenkomst in werking zal treden. De bedragen met betrekking tot de bouwwerkzaamheden zullen worden betaald naargelang van de voortgang van de werf.

De site zal gelegen zijn in een nieuwe gemengde wijk met woondistricten en winkelstraten, op loopafstand van het Camino Mentecerrao park. De locatie zal gemakkelijk bereikbaar zijn dankzij meerdere verbindingswegen, bushaltes en een treinstation in de nabijheid. In de parking van de locatie zullen meerdere laadpalen voor elektrische voertuigen geplaatst worden.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

De site is voorverhuurd aan Amavir, één van de belangrijkste zorguitbaters van in Spanje. Er werd een dubbel netto¹ huurovereenkomst met een looptijd van 25 jaar ondertekend. Ze treedt in werking bij de oplevering van het gebouw. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden in functie van de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal overeenstemmen met de actuele marktvoorwaarden.

- Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Sarriguren (Navarra)

De projectontwikkeling in Sarriguren, die in september 2021 werd aangekondigd, 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 m². Het investeringsbudget voor het terrein en de werken bedroeg 13 miljoen EUR. De dubbel netto¹ huurovereenkomst heeft een looptijd van 25 jaar. Het brutohuurrendement stemt overeen met de actuele marktvoorwaarden. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Spaanse consumentenprijsindex.

- 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 m² en 150 bedden, verdeeld over een gelijkvloers en vier verdiepingen. Het investeringsbudget (perceel grond en werken inbegrepen) 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 vierde kwartaal van 2023. De bedragen met betrekking tot de bouwwerkzaamheden zullen worden betaald naargelang van de voortgang van de werf.

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 huurovereenkomst² met een vaste looptijd van 25 jaar afgesloten. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal overeenstemmen met de actuele marktvoorwaarden.

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

- **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 meer dan 5.900 m² en 136 bedden. Het investeringsbudget (terrein en werken samen) bedraagt ongeveer 12 miljoen EUR.

Het is gelegen in Castellón de la Plana, een stad met meer dan 170.000 inwoners in de provincie Castellón, in de autonome gemeenschap Valencia, waar vraag is naar kwalitatief hoogstaand zorgvastgoed.



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

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

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 tweede 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, dat deel uitmaakt van Vivalto Group, waarmee Cofinimmo een triple netto¹ 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 m². Het investeringsbudget voor het terrein en de werken bedroeg 13 miljoen EUR. De dubbel netto² huurovereenkomst heeft een looptijd van 25 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens 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 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een perceel grond 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.

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET



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 voltooiing van de werken zal het gebouw een totale oppervlakte hebben van bijna 7.300 m² en zal het 162 bedden bieden.

Voor de bouw zullen de nieuwste technieken worden gebruikt, evenals moderne en duurzame materialen die weinig onderhoud vergen. Bovendien zullen op afstand uitleesbare meters de energie-intensiteit van

het gebouw helpen verlagen, en Cofinimmo streeft hiervoor naar een energielabel van niveau A, alsook een BREEAM Excellent-certificering.

De werkzaamheden zullen naar verwachting in augustus 2022 van start gaan, in het kader van een turnkey project. De oplevering van het woonzorgcentrum is voorzien voor het tweede kwartaal van 2024, wanneer de huurovereenkomst ingaat.

De bedragen voor de bouwwerken zullen betaald worden naarmate de vordering van de werf. De bedragen die in 2022 dienen betaald te worden voor deze investering zijn niet opgenomen in de investeringsraming voor 2022, zoals gepubliceerd in sectie 11.1 van het persbericht van 24.02.2022.

De site is voorverhuurd aan Amavir, één van de meest toonaangevende operators in de zorgsector in Spanje, waarmee een dubbel netto¹ huurovereenkomst gesloten met een looptijd van 25 jaar gesloten werd. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal in overeenstemming 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 m². Het investeringsbudget voor het terrein en de werken bedroeg 14 miljoen EUR. De dubbel netto huurovereenkomst¹ heeft een looptijd van 25 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden aan 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 Murcia (Murcia)

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET



Het nieuwe woonzorgcentrum, momenteel in aanbouw, bevindt zich in Murcia, op 350 km ten zuidoosten van Madrid. De stad telt meer dan 450.000 inwoners. Murcia 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 m² 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 voldoende parkeerplaatsen aanbieden, inclusief drie laadpalen voor elektrische voertuigen en 35 overdekte fietsstallingen.

De installatie van zonnepanelen, aerothermische 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 zijn uitgevoerd in het kader van een turnkey project en de oplevering van het woonzorgcentrum is gepland voor het vierde kwartaal van 2023.

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

Er werd een dubbel netto¹ huurovereenkomst met zorguitbater CLECE ondertekend met een looptijd van 25 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is in lijn met de huidige marktvoorwaarden.

1.4.6. Zorgvastgoed in Finland

- **Investerings tijdens het eerste halfjaar van 2022: 47 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het tweede kwartaal van 2022: 39 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Finland op 30.06.2022: 114 miljoen EUR (negen operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Finland in november 2020 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 114 miljoen EUR. Tijdens het eerste halfjaar van 2022 heeft Cofinimmo er 47 miljoen EUR geïnvesteerd.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

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

De projectontwikkeling, aangekondigd voor Vantaa in januari 2021, werd opgeleverd in het vierde kwartaal van 2021 en de huurovereenkomst is ingegaan op 01.01.2022. Ter herinnering: het woonzorgcentrum in biedt 68 bedden, verspreid over een oppervlakte van 2.600 m². Het totale investeringsbudget voor het perceel en de werken bedroeg 12 miljoen EUR. Een dubbel netto huurovereenkomst¹ met een vaste looptijd van 15 jaar werd overeengekomen met de uitbater Esperri Care Oy. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden in functie van de Finse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement stemt overeen met de huidige marktvoorwaarden.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 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 ontwikkelt in Raisio. Het investeringsbudget (terrein en werken) bedraagt ongeveer 15 miljoen EUR. Het actief is reeds voorverhuurd.



Het actief is momenteel in aanbouw in Raisio, een stad van ongeveer 25.000 inwoners even 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 intensive care kamers voor bejaarden 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 m² hebben en 98 kamers bieden.

Het nieuwe woonzorgcentrum zal in een woonwijk liggen naast de plaatselijke school en sportfaciliteiten. Er zal een bushalte zijn tegenover het gebouw. De site ligt op ongeveer 1 km van het centrum van Raisio en op 8 km van het stadscentrum van Turku.

De combinatie van houten en aluminium ramen met driedubbele beglazing en rolgordijnen, thermische isolatie van de buitenmuren en de aansluiting op het stedelijk warmtenet zullen bijdragen tot de vermindering van de energie-intensiteit van het gebouw, waarvoor een energieprestatie van minimum niveau B zal worden nagestreefd.

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

De dubbel netto¹ huurovereenkomst die met IkiFit Oy werd afgesloten, zal een vaste looptijd hebben van 15 jaar. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex. Het bruto-huurrendement zal in lijn zijn met de actuele marktvoorwaarden.

- Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Turku

Het eerste van de twee projectontwikkelingen in Turku en Ylöjärvi die in april 2021 werden aangekondigd, werd onlangs opgeleverd in Turku en de huurovereenkomst is ingegaan op 01.05.2022. Ter herinnering: het woonzorgcentrum zal 43 bedden aanbieden, verspreid over een oppervlakte van ongeveer 2.200 m². Het investeringsbudget voor het perceel en de werken bedroeg ongeveer 7 miljoen EUR. De dubbele netto¹ huurovereenkomst heeft een vaste looptijd van 15 jaar. De brutohuurrendementen zijn conform de huidige marktvoorwaarden. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

- Verwerving van een zorgvastgoedportefeuille in Zuid-Finland

Op 27.04.2022 verwierf Cofinimmo de vennootschappen die eigenaar zijn van een portefeuille van zes zorgvastgoedactiva in Zuid-Finland. De totale investering bedraagt ongeveer 21 miljoen EUR. Ze zijn allemaal operationeel en volledig verhuurd.

Alle zes activa liggen op minder dan twee uur rijden van de hoofdstedelijke regio. Ze liggen allemaal in wijken die beschikken over een goede bereikbaarheid met het openbaar en particulier vervoer en 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 centra gewijd aan kinderbescherming in Askola en Iitti (28% van de totale huren);
- één centrum met assistentie-woningen voor patiënten met een mentale beperking 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 voor de doeleinden van de huurders. De portefeuille biedt in totaal 97 bedden en plaatsen voor bejaarden en personen met een mentale beperking, alsook 66 plaatsen in kinderopvang, verspreid over een totale oppervlakte van meer dan 5.000 m².

De combinatie van houten aluminium ramen met driedubbele beglazing, 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 - helpt de energie-intensiteit van de gebouwen, die alle een energieprestatie van B-niveau hebben, te verminderen.

Dit bedrag kan worden toegewezen aan de hypothetische investeringsenveloppe die opgenomen is in de investeringsprognose voor 2022, zoals gepubliceerd in punt 11.1 van het persbericht van 24.02.2022.

Voor alle activa zijn dubbel netto¹ huurovereenkomsten gesloten met gevestigde Finse uitbaters. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomst van de portefeuille is langer dan 14 jaar. De huurprijzen zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement is in overeenstemming met de huidige marktvoorwaarden.

1.4.7. Zorgvastgoed in Ierland

- Zorgvastgoedportefeuille in Ierland op 30.06.2022: 93 miljoen EUR (zeven operationele sites)

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

1.4.8. Zorgvastgoed in Italië

- Zorgvastgoedportefeuille in Italië op 30.06.2022: 192 miljoen EUR (zes operationele sites)

Cofinimmo maakte haar intrede in Italië in mei 2021 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 192 miljoen EUR.

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

1.4.9. Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk

- **Zorgvastgoedportefeuille in het Verenigd Koninkrijk op 30.06.2022: 67 miljoen EUR (drie operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in het Verenigd Koninkrijk in juli 2021 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 67 miljoen EUR.

1.4.10. Vastgoed van distributienetten

- **Investerings tijdens het eerste halfjaar van 2022: 1 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het tweede kwartaal van 2022: 1 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het eerste halfjaar van 2022: 35 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het tweede kwartaal van 2022: 19 miljoen EUR**
- **Vastgoedportefeuille van distributienetten op 30.06.2022: 499 miljoen EUR**

De vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 499 miljoen EUR. Tijdens het eerste halfjaar van 2022 investeerde Cofinimmo 1 miljoen EUR, en desinvesteerde ze voor 35 miljoen EUR.

1.4.10.1. Pubstone

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

Cofinimmo en AB InBev hebben tijdens het eerste kwartaal van 2022 de laatste hand gelegd aan de amendementen betreffende de Pubstone-portefeuille voor 2021. Deze overeenkomsten hebben slechts een minieme invloed op de vooruitzichten van Cofinimmo voor het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep per aandeel die op 24.02.2022 gepubliceerd werden (zie punt 11.3 van het persbericht van 24.02.2022).

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

Tijdens het eerste halfjaar verkocht de Cofinimmo groep negen cafés/restaurants uit de Pubstone BE en NL-portefeuilles voor een totaalbedrag van ongeveer 2 miljoen EUR, een bedrag dat de laatste reële waarde van de activa, bepaald door de onafhankelijke waarderingdeskundigen van Cofinimmo, vóór afsluiting van de overeenkomsten, overstijgt.

1.4.10.2. Cofinimur I

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

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

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

Op 31.12.2021 bedroeg de reële waarde van de 76 reeds verkochte activa 41 miljoen EUR. Op 30.06.2022, bedroeg de reële waarde van de 151 reeds verkochte activa 73 miljoen EUR (waarvan 31 miljoen EUR in het eerste halfjaar van 2022). De verkoopprijs van de 75 in 2022 verkochte activa is conform de laatste reële

waarde bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen van Cofinimmo, vóór afsluiting van de overeenkomsten.

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
Subtotaal op 31.12.2021	10	3	76	41	86
Nettostromen tijdens eerste kwartaal van 2022	-1	0	23	15	22
Subtotaal op 31.03.2022	9	3	99	56	108
Nettostromen tijdens tweede kwartaal van 2022	4	2	52	17	56
Totaal op 30.06.2022	13	5	151	73	164

1.4.10.3. 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 te Dendermonde.

1.4.11. Kantoren

- Investerings tijdens het eerste halfjaar van 2022: 6 miljoen EUR
- Investerings tijdens het tweede kwartaal van 2022: 4 miljoen EUR
- Kantorenportefeuille op 30.06.2022: 1.438 miljoen EUR (62 sites)

De kantorenportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 1,4 miljard EUR. Tijdens het eerste halfjaar heeft Cofinimmo 6 miljoen EUR geïnvesteerd.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 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 m² kantooroppervlakte en meer dan 300 parkeerplaatsen. Het gebouw dateert van begin jaren '90 en is momenteel volledig verhuurd.

Op 30.06.2022 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 Kunst 47-49 in het CBD van Brussel**

In het eerste kwartaal van 2022 werd het gebouw Kunst 47-49 overgebracht van projectontwikkelingen naar gebouwen in exploitatie. Het gebouw, waarvan de renovatie onlangs werd voltooid, biedt ongeveer 7.300 m² kantoorruimte. Het investeringsbudget bedroeg ongeveer 7 miljoen EUR. De bezettingsgraad op 30.06.2022 is 53%, dankzij de vier reeds gerealiseerde verhuringen. Het effect van deze overdracht op de bezettingsgraad is -0,8% op het niveau van de kantoren en -0,2% op het globale niveau.

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

Dit gebouw van 6.000 m² zal volledig worden heringericht 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 gevelelementen) 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 op A-niveau. Cofinimmo streeft voor dit gebouw naar een BREEAM Outstanding-certificering.

Het gebouw krijgt een privétuin, een groen dak, toegankelijke terrassen op de zesde en zevende verdieping, drieboudige beglazing, zonnepanelen, ledverlichting en warmtepompen.

De gelijkvloerse en benedenverdieping krijgen volledig beglaasde gevels die zeer veel licht doorlaten, waardoor het gevoel van ruimte 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.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

Dit kantoorgebouw van bijna 15.000 m² zal volledig gerenoveerd en verhuurd worden aan het Vlaams Administratief Centrum in Mechelen ('VAC Mechelen'). Na de renovatie zal de energie-efficiëntie ruim boven de huidige wettelijke eisen liggen. Vandaar dat Cofinimmo voor dit gebouw naar een BREEAM Excellent-certificering streeft.

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 m² 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 m² kantoren en 167 parkeerplaatsen. Het tweede gebouw telt ongeveer 8.300 m² kantoren en 207 parkeerplaatsen. Beide gebouwen dateren van de jaren '90 en zijn respectievelijk voor 97% en voor 100% verhuurd.



Aangezien de desinvesteringen van de drie gebouwen zullen plaatsvinden na 2022, werden ze niet opgenomen in de desinvesteringsraming voor 2022, zoals gepubliceerd in sectie 11.1 van het persbericht van 29.04.2022. Zij sluiten volledig aan bij de strategie van Cofinimmo in de kantorensector.

Op 30.06.2022 zijn de bovengenoemde gebouwen in de balans opgenomen als een vast actief bestemd voor verkoop. Het effect van deze overdracht op de bezettingsgraad van de kantoren is -0,2% (dit effect is niet merkbaar op de globale bezettingsgraad).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

1.5. Gebeurtenissen na 30.06.2022

1.5.1. Zorgvastgoed in Nederland

Op 27.07.2022 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap 100% van de aandelen van de vennootschap die eigenares is 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 m², 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 m²) geplaatst die de elektriciteit- en warmwaterproductie verzorgen.

Deze investering kan worden toegewezen aan de hypothetische investeringsenveloppe die is opgenomen in het investeringsbudget voor 2022, zoals gepubliceerd in sectie 11.1 van het persbericht van 29.04.2022.

Er werd met elk van de zorgverstrekkers die in het centrum gevestigd zijn een dubbel netto¹ huur-overeenkomst afgesloten met een gewogen gemiddelde looptijd van ruim 13 jaar. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is circa 5,5%.

1.5.2. Zorgvastgoed in Spanje

- Bouw van een nieuw woonzorgcentrum in Tomares (Andalusië)

Op 01.07.2022 kondigde Cofinimmo aan een nieuw woonzorgcentrum te zullen bouwen op een eerder, via een dochtervennootschap, aangekocht perceel grond, in de autonome gemeenschap Andalusië. Het investeringsbudget voor het terrein 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.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

Het gebouw zal een totale oppervlakte van ongeveer 8.400 m² tellen en 180 bedden aanbieden. Het zal goed bereikbaar zijn dankzij een buslijn in de nabijheid en metrostations binnen een straal van 2 km (met regelmatige pendeldienst). 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 zouden in augustus 2022 van start gaan in het kader van een turnkey project en de oplevering van het woonzorgcentrum is gepland voor het derde kwartaal van 2024.

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

Er werd een triple netto¹ 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 huidige 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 Emera España, een belangrijke zorguitbater in Spanje.



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

Het gebouw zal een totale oppervlakte van ongeveer 4.300 m² hebben. Het zal 113 bedden aanbieden.

De locatie zal gemakkelijk bereikbaar zijn dankzij verschillende wegconnecties en bushaltes in de nabijheid. In de patio zal een aangename tuin voor de residenten aangelegd zijn. Het gebouw zal een goede energieprestatie

hebben. Fotovoltaïsche en thermische zonnepanelen zullen elektriciteit en warm water produceren. Dit zal de energie-intensiteit van het gebouw helpen verbeteren en een energielabel van minstens niveau B opleveren.

De werken gingen in mei 2021 van start in het kader van een turnkey project. De oplevering van het woonzorgcentrum is momenteel gepland voor het vierde kwartaal van 2022. Op dat moment zal de verwervingsprijs betaald worden en zal de huurovereenkomst ingaan.

Deze investering kan worden toegewezen aan de hypothetische investeringsenveloppe die is opgenomen in het investeringsbudget voor 2022, zoals gepubliceerd in sectie 1.11 van het persbericht van 29.04.2022.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

Er werd een triple netto¹ huurovereenkomst van 12 jaar ondertekend met de zorguitbater Emera España. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het bruto-huurrendement is in lijn met de huidige marktvoorwaarden.

1.5.3. Zorgvastgoed in Italië

Op 27.07.2022 investeerde de groep Cofinimmo in twee nieuwe woonzorgcentra in Noordwest-Italië, via de vennootschap Vestastone 1 Co NV waarin Cofinimmo NV een participatie van ongeveer 91% heeft, en het Italiaanse investeringsfonds Acheso Lagune waarin Vestastone 1 Co NV een participatie 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 netto² 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 en zijn recentelijk operationeel. 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 m² 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 m² 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

Deze investering kan worden toegewezen aan de hypothetische investeringsenveloppe die is opgenomen in de investeringsraming voor 2022, zoals gepubliceerd in sectie 11.1 van het persbericht van 29.04.2022.

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

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

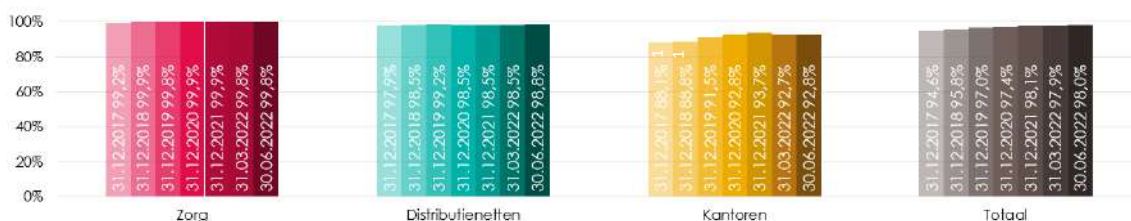
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

1.6. Operationele resultaten

1.6.1. 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:



1.6.2. Belangrijkste huurders

Op 30.06.2022 heeft Cofinimmo groep een divers klantenbestand (meer dan 325 huurders of uitbaters) waarvan bijna 70 uitbater-huurders-groepen in zorgvastgoed.

Huurders	Contractuele huren	Gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten (in jaren)
Korian	15%	8
AB InBev	9%	13
Colisée	9%	15
Overheidssector	8%	9
Orpea	6% ²	14
Top 5 van de huurders	47%	11
DomusVi	4%	16
Care-Ion	4%	25
Stella Vitalis	3%	26
Aspria	2%	25
Orelia	1%	25
Top 10 van de huurders	61%	14
Top 20 van de huurders	71%	15
Overige huurders	29%	8
TOTAAL	100%	13

De huurders uit de overheidssector vertegenwoordigen 32% van de kantorenportefeuille.

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

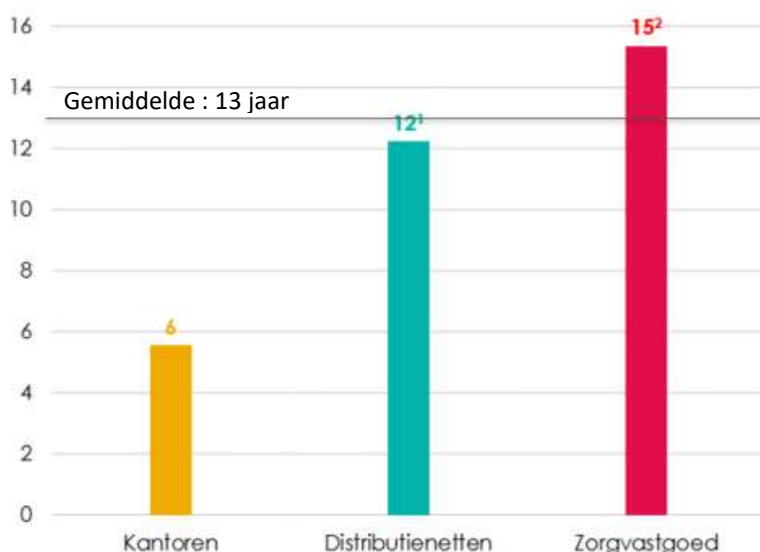
² Waarvan 1,6% in Frankrijk.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

1.6.3. Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten

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



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

1.6.4. Looptijd van de portefeuille

Huurovereenkomsten > 9 jaar	66,3%
Zorgvastgoed	51,1%
Vastgoed van distributienetten Pubstone	9,4%
Kantoren - overheidssector	4,2%
Kantoren - privésector	1,5%
Huurovereenkomsten 6-9 jaar	8,7%
Zorgvastgoed	6,0%
Kantoren	2,3%
Vastgoed van distributienetten - Overige - België	0,5%
Huurovereenkomsten < 6 jaar	25,0%
Kantoren	15,5%
Zorgvastgoed	8,8%
Vastgoed van distributienetten - Cofinimur I	0,7%

In totaal werden 66% van de huurovereenkomsten afgesloten op lange termijn (meer dan negen jaar).

¹ De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten in jaren per subsegment van de distributienetten is de volgende: Pubstone (13), Overige - België (8 - zie sectie 1.4.10.) en Cofinimur I (2).

² Voor de sector 'Zorgvastgoed' is de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten in jaren per land de volgende: België (18), Frankrijk (3), Nederland (10), Duitsland (21), Spanje (22), Finland (16), Ierland (14), Italië (8) en het Verenigd Koninkrijk (34).

1.6.5. Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

	Brutohuur- inkomsten op 30.06.2022 (x 1.000.000 EUR)	Brutohuur- inkomsten op 30.06.2021 (x 1.000.000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille*
Zorgvastgoed	103,5	87,4	+18,5%	+2,5%
Kantoren	37,6	39,0	-3,5%	+4,9%
Vastgoed van distributienetten	17,6	18,6	-5,2%	+2,0%
TOTALE PORTEFEUILLE	158,8	144,9	+9,5%	+3,1%

De variatie in de brutohuurinkomsten van het ene tot het andere jaar bedroeg 9,5% dankzij de variatie in de perimeter en de goede operationele prestaties. Bij een ongewijzigde portefeuille* (*like-for-like*), is het niveau van de huren tussen de eerste zes maanden van 2021 en de eerste zes maanden van 2022 gestegen (+3,1%): het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+1,8%) en de indexering (+2,5% in totaal, waaronder met name +2,4% voor zorgvastgoed, waarvan +2,6% bijvoorbeeld in België, de indexering wordt in het algemeen doorgevoerd op de verjaardatum van het contract) compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-1,0%) en van de heronderhandelingen (-0,3%). De heronderhandelingen omvatten het effect van de verlenging van het vruchtgebruik van de kantoorgebouwen Wet 56 en Luxemburg 40, die door de Europese Commissie worden gebruikt en waarvoor de overdracht van huurvorderingen in 2008 in de loop van het halfjaar is verstreken.

1.7. Beheer van de financiële middelen

Tijdens het eerste halfjaar van 2022 heeft Cofinimmo haar financiële middelen en balansstructuur versterkt. De financiële operaties die zich tijdens dit eerste halfjaar voordeden, hebben de groep in staat gesteld 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 hieronder beschreven.

1.7.1. Kapitaalverhogingen sinds 01.01.2022

Tijdens het eerste halfjaar van het boekjaar 2022 heeft Cofinimmo twee kapitaalverhogingen doorgevoerd (inbreng in natura en keuzedividend) voor een totaal van circa 61 miljoen EUR.

1.7.1.1. Kapitaalverhoging door inbreng in natura

Op 09.05.2022 verwierf Cofinimmo een woonzorgcentrum in Mont-de-l'Enclus, in België, via inbreng in natura (zie sectie 1.4.1. van het huidige document). De contractuele waarde van het actief bedraagt 5 miljoen EUR (afgerond bedrag). Daartoe werden 39.933 nieuwe aandelen uitgegeven in het kader van het toegestane kapitaal en toegewezen aan de inbrenger. Dankzij deze transactie versterkte Cofinimmo haar eigen vermogen met 4.524.408,90 miljoen EUR. Hierdoor kan de geconsolideerde schuldgraad van Cofinimmo met bijna 1% worden teruggebracht. Dit betekent een versterking van de balansstructuur die kan worden gebruikt om toekomstige investeringen te financieren. Bij het afsluiten van deze operatie was het maatschappelijk kapitaal van Cofinimmo vertegenwoordigd door 31.735.414 aandelen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

1.7.1.2. Keuzedividend

De gewone algemene vergadering van 11.05.2022 besliste om voor het boekjaar 2021 een brutodividend van 6,00 EUR per aandeel¹ uit te keren.

De raad van bestuur besliste om de aandeelhouders de keuze te bieden tussen de uitbetaling van het dividend voor het boekjaar 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).

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.

Het saldo werd in cash uitbetaald voor een nettototaalbedrag van 76,9 miljoen EUR². 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.

Het maatschappelijk kapitaal van Cofinimmo zal bijgevolg vertegenwoordigd worden door 32.251.549 aandelen.

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

1.7.2. Overige financieringsverrichtingen sinds 01.01.2022

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

1.7.2.2. Afsluiting van een nieuw gesyndiceerd krediet

Op 19.05.2022 sloot Cofinimmo een nieuw 'sustainability-linked' gesyndiceerd krediet EUR 315 miljoen EUR (aan marges, die vergelijkbaar zijn met die van de voorgaande jaren en duidelijk lager zijn dan die welke momenteel op de obligatiemarkt gelden) af met zeven banken. Het succes van deze operatie maakte het mogelijk het streefbedrag van 250 miljoen EUR te verhogen. Dit nieuw gesyndiceerd krediet heeft een looptijd van vijf jaar met twee mogelijke verlengingen van een jaar en omvat een optie tot verhoging van 50 miljoen EUR.

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

² Bedrag waarvan de roerende voorheffing op dividenden, van toepassing op zowel geherinvesteerde als niet-geherinvesteerde coupons, wordt afgetrokken.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

1.7.2.3. Evolutie van de financieringen

- 10.01.2022: Verlenging van een kredietlijn van 25 miljoen EUR met 1 jaar om de vervaldatum naar 2026 te verschuiven;
- 11.02.2022: Verlenging van een kredietlijn van 100 miljoen EUR met 1 jaar 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;
- 11.02.2022: Vervroegde herfinanciering van een kredietlijn (nu 'sustainability-linked') van 50 miljoen EUR die in augustus 2022 vervalt om de looptijd te verlengen tot 2027.

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

1.7.2.4. Renteafdekking

Naar aanleiding van de uitgifte van handelspapier met vaste rent op 7 jaar in mei 2022, tekende Cofinimmo op dezelfde dag als de uitgifte in op een IRS die haar in staat stelde een vaste rente te ontvangen in ruil voor de betaling van een vlottende rente tot 2029 (17 miljoen EUR);

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 blijft de mogelijkheid te genieten van korte-termijnrentes indien deze lager zijn dan het niveau van de vaste IRS-rentevoeten.

1.7.3. Structuur van de schuld

Op 30.06.2022 bedroegen de langlopende en kortlopende geconsolideerde financiële schulden, uitgegeven door Cofinimmo NV, 2.812 miljoen EUR. Het betrof onder meer bankfaciliteiten en obligaties die op de financiële markt werden uitgegeven.

De obligaties zijn samengevat in onderstaande tabel:

Simpe/ Converteer baar	Kortlopend Langlopend	Duurzame financiering	Bedrag nominale (x 1.000.000 EUR)	Uitgifteprijs (%)	Conversie- prijs (EUR)	Coupon (%)	Uitgifte- datum	Verval- datum
S	LL	-	70,0	99,609	-	1,7000	26.10.2016	26.10.2026
S	LL	Green & social	55,0	99,941	-	2,0000	09.12.2016	09.12.2024
S	LL	Duurzaam	500,0	99,222	-	0,8750	02.12.2020	02.12.2030
S	LL	Duurzaam	500,0	99,823	-	1,0000	24.01.2022	24.01.2028

1.7.4. Langlopende financiële schulden

Op 30.06.2022 bedroegen de langlopende financiële schulden 1.864 miljoen EUR. Ze worden hierna nader toegelicht.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

1.7.4.1. Obligatiemarkt

- 70 miljoen EUR van een niet-converteerbare obligatielening;
- 55 miljoen EUR aan niet-converteerbare green & social bonds. Deze obligaties maken deel uit van Euronext ESG Bonds, een gemeenschap die Europese emittenten van green & social obligaties die aan verschillende objectieve criteria beantwoorden, groepeerd. Momenteel is Cofinimmo één van de weinige genoteerde emittenten in Brussel die deel uitmaken van deze geëngageerde Europese gemeenschap;
- 500 miljoen EUR voor een duurzame benchmarkobligatie die 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;
- 76 miljoen EUR aan langlopend handelspapier;
- 1 miljoen EUR die overeenkomt met de geactualiseerde waarde van de minimumcoupon van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) die door Cofinimur I in december 2011 werden uitgegeven.

1.7.4.2. Bankfaciliteiten

- 649 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;
- 11 miljoen EUR aan ontvangen huurwaarborgen.

1.7.5. Kortlopende financiële schulden

Op 30.06.2022 bedroegen de kortlopende financiële schulden van Cofinimmo 948 miljoen EUR. Ze worden hierna nader toegelicht.

1.7.5.1. Financiële markten

- 784 miljoen EUR aan handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar, waarvan 36 miljoen EUR met een looptijd van meer dan zes maanden. De uitgiftes van kortetermijnhandelspapier zijn volledig afgedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde langlopende kredietlijnen. Cofinimmo geniet aldus de aantrekkelijke kostprijs van een dergelijk kortlopend financieringsprogramma terwijl de herfinanciering ervan verzekerd is indien de plaatsing van nieuw handelspapier duurder of onmogelijk zou worden.

1.7.5.2. Bankfaciliteiten

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

1.7.6. Beschikbare middelen

Op 30.06.2022 bedroegen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.567 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier beschikte Cofinimmo op deze datum over 783 miljoen EUR extra middelen om haar activiteit te financieren.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

1.7.7. Geconsolideerde schuldgraad

Op 30.06.2022 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldgraden na. Haar gereguleerde schuldgraad (berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving als: Financiële en andere schulden/Totaal van de activa) bereikt 46,2% (stabiel in vergelijking met 31.12.2021). Ter herinnering: het wettelijk toegestane plafond voor GVV's bedraagt 65%.

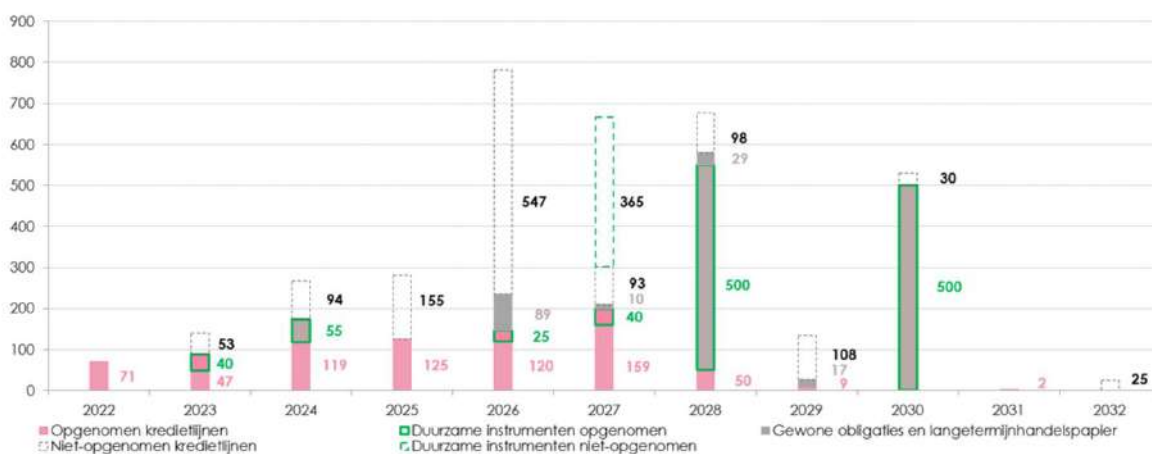
Wanneer de kredietovereenkomsten die Cofinimmo geniet, verwijzen naar een schuldlimiet, verwijzen ze naar de reglementaire graad en begrenzen ze die op 60%.

1.7.8. Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële verbintenissen bleef stabiel op vijf jaar tussen 31.12.2021 en op 30.06.2022. 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 één jaar en termijnkredieten), waarvan het totaalbedrag in omloop 3.574 miljoen EUR bedraagt op 30.06.2022, vervallen op gespreide wijze tot 2032.

Vervaldagkalender van de financiële langlopende verbintenissen (x 1.000.000 EUR)



1.7.9. Gemiddelde rentevoet en renteafdekking

De gemiddelde rentevoet, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,2% voor het eerste halfjaar van boekjaar 2022, een stijging ten opzicht van het volledige boekjaar 2021 (1,1%) en in overeenstemming met de prognoses¹.

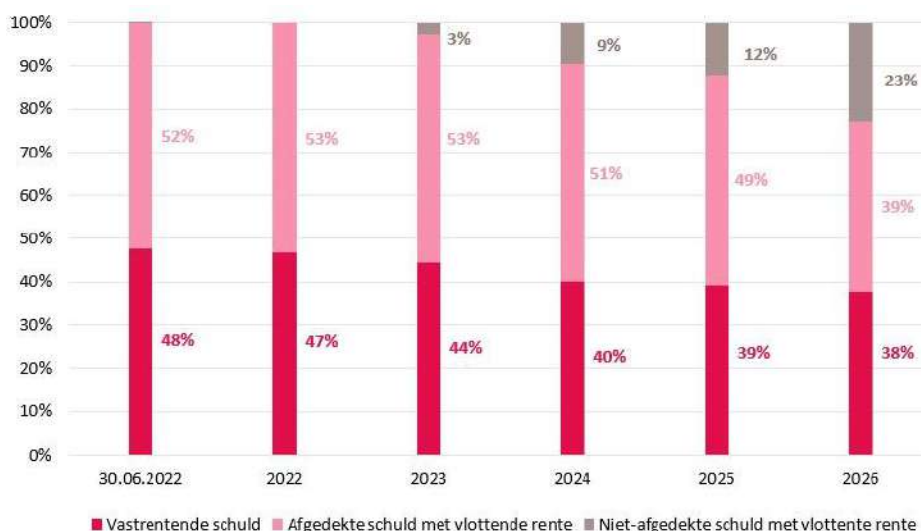
¹ D.w.z. in overeenstemming met de kwartaalprognoses die zijn afgeleid van de jaarprognoses die in het universeel registratiedocument 2021 werden voorgesteld en in punt 11.2 van het persbericht van 29.04.2022 zijn bevestigd.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

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

Op 30.06.2022 wordt de verdeling van de vastrentende schuld, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente wordt in onderstaande grafiek weergegeven.



Op 30.06.2022 is het geanticipeerde renterisico voor ongeveer 90% (of meer) afgedekt tot eind 2025. Het resultaat van Cofinimmo blijft niettemin gevoelig voor renteschommelingen.

1.7.10. 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.

1.7.11. Vervreemding van eigen aandelen

In uitvoering van artikel 8:6 van het koninklijk besluit van 29.04.2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, verklaart Cofinimmo dat ze buiten beurs (OTC) en ingevolge uitoefening van opties in het kader van het Cofinimmo stock option plan, Cofinimmo-aandelen heeft vervreemd met het oog op het leveren van die aandelen aan de betrokken personen. bepaalt dat elke vervreemding van eigen aandelen publiek gemaakt dient te worden.

Overzicht van transacties uitgevoerd tussen 01.01.2022 en 30.06.2022 in het kader van het stock option plan:

Transactiedatum	SOP plan	Aantal aandelen	Uitoefenprijs (EUR)
10.03.2022	2012	1.600	84,85

Overeenkomstig dit artikel verklaart Cofinimmo dat zij buiten beurs (OTC) Cofinimmo-aandelen heeft vervreemd met het oog op het leveren van die aandelen aan de leden van het uitvoerend comité. Deze transactie kadert binnen het Long Term Incentive Plan (LTI) dat in het kader van het bezoldigingsbeleid werd

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 13.05.2020. De desbetreffende aandelen zullen tijdens de volgende drie jaar onbeschikbaar zijn voor de verwervers.

Overzicht van de transacties uitgevoerd tussen 01.01.2022 en 30.06.2022 in het kader van het Long Term Incentive Plan:

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

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

1.8. Geconsolideerde portefeuille op 30.06.2022

EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE		
<i>Uittreksel uit het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers, CBRE en Colliers op basis van de investeringswaarde</i>		
(x 1.000.000 EUR)	30.06.2022	31.12.2021
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	6.274,6	5.966,0
Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop	-401,3	-302,6
Totaal van de operationele gebouwen	5.873,3	5.663,4
Contractuele huren	319,6	312,6
Brutorendement op de operationele gebouwen	5,4%	5,5%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de waarderingsdatum	326,1	318,6
Brutorendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,6%	5,6%
Bezettingsgraad van de operationele gebouwen¹	98,0%	98,1%

Op 30.06.2022 omvat de rubriek 'Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop' hoofdzakelijk:

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

¹ Berekend op basis van de huurinkomsten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

Gebouwen	Oppervlakte (in m ²)	Contractuele huren (x 1.000 EUR)	Bezettings- graad	Huurprijzen + GHW van leegstand (x 1.000 EUR)
Kantoren	406.281	71.165	92,4%	76.990
Kantoren met overgedragen huurvorderingen	16.779	3.959	100,0%	3.959
Subtotaal kantoren	423.060	75.124	92,8%	80.949
Zorgvastgoed	1.570.645	210.601	99,8%	210.927
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	308.337	29.881	99,8%	29.935
Vastgoed van distributienetten - Overige - België	9.043	1.496	100,0%	1.496
Vastgoed van distributienetten - Cofinimur I	21.887	2.465	87,7%	2.812
Subtotaal van vastgoedbeleggingen & gebouwen met overgedragen	2.332.972	319.566	98,0%	326.118
Projecten, renovaties & activa bestemd voor verkoop	98.509	-	-	-
Grondreserve	-	30	-	30
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	2.431.481	319.597	98,0%	326.149

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

Geconsolideerde portefeuille op 30.06.2022

Sector	Reële waarde			Nettohuur- resultaat	Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten	
	(x 1.000 EUR)	(in %)	Variatie in de periode ¹	(x 1.000 EUR)	(x 1.000 EUR)	(in %)
Zorgvastgoed	4.068.513	67,7%	1,4%	102.850	98.607	66,2%
België	1.638.705	27,3%	1,6%	41.639	41.360	27,8%
Frankrijk	495.320	8,2%	-0,3%	14.582	14.343	9,6%
Nederland	460.120	7,7%	1,2%	12.524	11.386	7,6%
Duitsland	720.750	12,0%	1,4%	19.166	17.610	11,8%
Spanje	287.173	4,8%	3,6%	14.939	13.908	9,3%
Finland	114.000	1,9%	1,6%			
Ierland	93.455	1,6%	4,6%			
Italië	191.750	3,2%	1,1%			
Verenigd Koninkrijk	67.240	1,1%	0,0%			
Kantoren	1.438.028	23,9%	3,4%	39.169	34.004	22,8%
Brussel CBD	842.097	14,0%	4,4%	19.171	16.947	11,4%
Brussel gedecentraliseerd	347.074	5,8%	4,4%	11.327	9.205	6,2%
Brussel periferie	95.231	1,6%	-4,7%	3.684	3.028	2,0%
Antwerpen	34.229	0,6%	4,2%	1.051	981	0,7%
Overige regio's	119.396	2,0%	0,3%	3.936	3.843	2,6%
Vastgoed van distributienetten	499.483	8,3%	0,3%	17.270	16.411	11,0%
Pubstone - België	292.213	4,9%	0,3%	9.585	9.216	6,2%
Overige - België	30.474	0,5%	1,9%	743	875	0,6%
Pubstone - Nederland	138.420	2,3%	0,1%	4.987	4.556	3,1%
Cofinimur I	38.375	0,6%	-0,5%	1.956	1.764	1,2%
TOTALE PORTEFEUILLE	6.006.023	100,0%	1,8%	159.289	149.021	100,0%

Rendement per sector	Zorg- vastgoed BE + FR	Zorg- vastgoed DE + NL	Zorg- vastgoed ES + FI + IE + IT + UK	Kantoren	Pubstone	Cofinimur I	Totaal
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,4%	5,3%	4,9%	6,1%	6,3%	8,0%	5,6%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,3%	4,9%	4,5%	5,2%	5,9%	7,5%	5,2%

¹ Exclusief initieel effect van de variatie in de perimeter.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

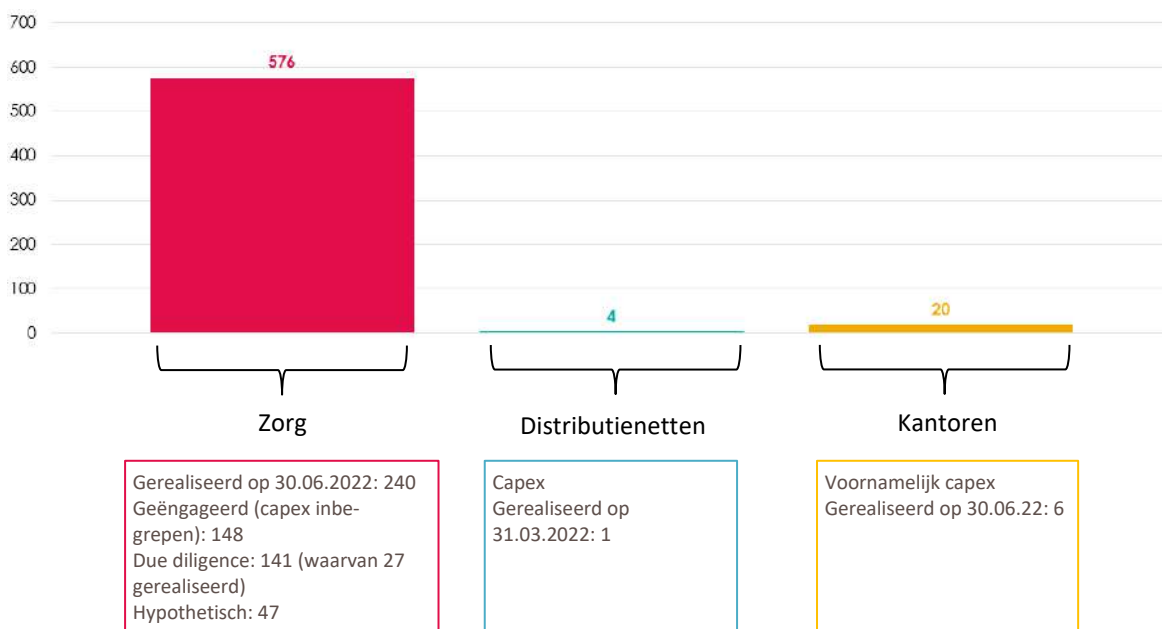
Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

1.9. Vooruitzichten 2022

1.9.1. Investerings 2022

Rekening houdend met de stand van zaken van de lopende dossiers, blijft het budget voor de in 2022 geplande investeringen en desinvesteringen, gepubliceerd op 29.04.2022 (en beschreven in het universeel registratiedocument), geldig (onder voorbehoud van de risico's en onzekerheden zoals hierna vermeld in sectie 1.13). Het gaat om 600 miljoen EUR aan bruto-investeringen en 140 miljoen EUR aan desinvesteringen (hetzij netto-investeringen van 460 miljoen EUR), uitgesplitst zoals in de volgende grafiek:

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



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

Project	Type (werken)	Aantal bedden	Oppervlakte (in m²)	Voorziene datum	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 30.06.2022	Totaal investeringen vóór 31.12.2022	Totaal investeringen na 2022
		(na werken)			(x 1 000 000 EUR)			
Lopende projectontwikkelingen								
Zorgvastgoed								
België								
Genepiën	Bouw van een woonzorgcentrum	112	6.000	T3 2024	19	11	5	3
Juprelle	Bouw van een woonzorgcentrum	119	7.000	T3 2023	19	10	4	5
Oudenburg	Bouw van een woonzorgcentrum	68	4.500	T3 2023	11	5	1	5
Marche-en-Famenne	Renovatatie en uitbreiding van een woonzorgcentrum	120	7.600	T4 2024	8	1	2	5
Grimbergen	Bouw van een woonzorgcentrum	82	6.100	T1 2023	20	0	0	20
Frankrijk								
Villers-sur-Mer	Bouw van een woonzorgcentrum	84	4.800	T4 2022	14	13	1	0
Fontainebleau	Herontwikkeling van een woonzorgcentrum	100 ¹	6.500	T3 2023	17	11	3	2
Nederland								
Hilversum	Bouw van een zorgkliniek		7.000	2023	30	23	5	2
Hoogerheide	Bouw van een woonzorgcentrum	138	7.400	T1 2024	26	8	2	16
Spanje								
Castellón (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	103	4.000	T3 2022	9	8	0	0
Tarragona (Catalonië)	Bouw van een woonzorgcentrum	170	6.800	T4 2022	15	15	0	0
El Puerto de Santa María (Andalusië)	Herinrichting van een woonzorgcentrum	180	9.800	T3 2022	10	10	0	0
Palma de Mallorca (Balearen)	Bouw van een woonzorgcentrum	157	7.000	T1 2024	16	8	3	5
Alicante (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	7.300	T1 2024	14	6	1	7
Oviedo (Asturië)	Bouw van een woonzorgcentrum	144	6.500	T4 2023	12	4	4	4
Elche (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.000	T4 2023	8	3	4	1
Castellón de la Plana (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	136	5.900	T2 2024	12	4	4	4
Cordobá (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	162	7.300	T2 2024	15	4	1	10
Murcia (Murcia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.700	T4 2023	14	8	4	2
Tomares (Andalusië) ²	Bouw van een woonzorgcentrum	180	8.400	T3 2024	13	3	3	7

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

² Gebeurtenis na 30.06.2022 (zie sectie 1.5.2).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

Project	Type (werken)	Aantal bedden	Oppervlakte (in m²)	Voorziene datum	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 30.06.2021	Totaal investeringen vóór 31.12. 2022	Totaal investeringen na 2022
		(na werken)				(x 1 000 000 EUR)		
Spanje								
Legazpi (Madrid) ¹	Bouw van een woonzorgcentrum	113	4.300	T4 2022	12	0	12	0
Finland								
Ylöjärvi	Bouw van een woonzorgcentrum	35	1.500	T3 2022	5	4	1	0
Turku	Bouw van een woonzorgcentrum	68	3.700	T3 2022	15	12	3	0
Helsinki	Bouw van een woonzorgcentrum	83	3.900	T1 2023	19	14	3	2
Rovaniemi	Bouw van een woonzorgcentrum	57	2.700	T3 2022	8	7	1	0
Kuopio	Bouw van een woonzorgcentrum	75	4.200	T2 2023	17	10	4	3
Raisio	Bouw van een woonzorgcentrum	98	5.000	T3 2023	15	2	5	8
Kantoren								
België								
Montoyer 10 (Brussel)	Herontwikkeling		6.000	T1 2024	18	1	4	12
Stationsstraat 110 (Mechelen)	Renovatie		15.000	T4 2024	33	1	2	30
Subtotaal vastgoedbeleggingen					444	206	84	154
Zorgvastgoed								
België								
Leuven ²	Bouw van een uitbreiding grenzend aan een bestaand woonzorgcentrum met een gebouw met assistentie-woningen	90	6.500	T3 2022	15	0	15	0
Duitsland								
Noordrijn-Westfalen	Ontwikkeling van 9 milieuvriendelijke zorgcampussen	1.200	100.000	2022-2023	270	25	24	221
Spanje								
Vallecas (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	138	5.900	T4 2022	22	4	17	1
Vicálvaro (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	132	5.500	T1 2024				
Jaén (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	160	6.700	T1 2024	10	3	2	5
Totaal vastgoedbeleggingen, financiële vaste activa, vorderingen financiële leasing en geassocieerde vennootschappen					761	238	142	381

¹ Gebeurtenis na 30.06.2022 (zie sectie 1.5.2).

² In principe opgenomen in de rekeningen van Cofinimmo als financiële leasing (zie sectie 1.4.1).

1.9.2. Nettoresultaat van de kernactiviteiten en dividend per aandeel

Op basis van de thans beschikbare informatie en de hierboven uiteengezette hypothesen (bruto-investeringen van 600 miljoen EUR of 460 miljoen netto in 2022), en gelet op de in 2021 gerealiseerde en in 2022 gebudgetteerde desinvesteringen, bevestigt Cofinimmo, behoudens belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, haar prognose voor het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep van 6, 90 per aandeel voor het boekjaar 2022, rekening houdend met de verwaterende effecten prorata temporis van de kapitaalverhogingen in 2021 (gebudgetteerd, voor ongeveer 0,50 EUR per aandeel) en 2022 (niet gebudgetteerd, voor ongeveer 0,06 EUR per aandeel), alsmede de in 2021 doorgevoerde en in 2022 gebudgetteerde desinvesteringen (circa 0,35 EUR per aandeel). Het brutodividend voor het boekjaar 2022, betaalbaar in 2023, kan dus worden bevestigd op 6,20 EUR per aandeel (hetzij een geconsolideerde pay-out ratio van ongeveer 90%).

Op basis van dezelfde gegevens en veronderstellingen zou de schuldgraad op 31.12.2022 ongeveer 47% bedragen (bij deze graad is geen rekening gehouden met mogelijke veranderingen in de reële waarde, die door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen zullen worden bepaald). Het niveau van de schuldgraad is toereikend om de thans geplande netto-investeringen te financieren.

Deze prognoses worden gegeven onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden die hierna worden beschreven (zie sectie 1.13).

1.10. Informatie met betrekking tot het aandeel en de obligaties

1.10.1. Beursprestatie

Het aandeel (COFB)

ISIN BE0003593044	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2020
Beurskoers (op 12 maanden, in EUR)			
Hoogste	142,40	144,20	159,00
Laagste	103,60	121,00	108,00
Bij afsluiting	103,60	140,50	121,80
Gemiddelde	124,38	132,33	127,04
Dividendrendement¹	5,0%	4,5%	4,6%
Bruto rendement² (op 12 maanden)	-22,6%	20,7%	-2,8%
Volume (op 12 maanden, in aantal effecten) op Euronext			
Gemiddeld dagvolume ³	51.938	47.123	52.687
Totaal volume	6.596.188	12.157.686	13.540.479
Aantal aandelen	32.251.549	31.695.481	27.061.917
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1.000 EUR)	3.341.260	4.453.215	3.296.141
Aandeel van het kapitaal in handen van aandeelhouders met een deelneming van minder dan 5%	95%	88%	95%

¹ Brutodividend op de gemiddelde beurskoers.

² Koerswaardering + dividendrendement.

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

De obligaties

	Cofinimmo NV 190 miljoen EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906		Cofinimmo NV 70 miljoen EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Beurskoers (op de periode, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	-	100,37	93,35	103,49
Gemiddelde	-	101,20	101,15	104,12
Gemiddeld rendement tot de vervaldag	-	0,3%	3,4%	1,0%
Effectief rendement bij de uitgifte	-	1,9%	1,7%	1,7%
Interestcoupon (in %)				
Bruto	-	1,92	1,70	1,70
Netto	-	1,34	1,19	1,19
Aantal effecten	-	1.900	700	700

	Cofinimmo NV 55 miljoen EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380		Cofinimmo NV 500 miljoen EUR – 2020-2030 ISIN BE6325493268	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Beurskoers (op de periode, in % van het nominaal bedrag)				
Bij afsluiting	99,92	104,96	74,19	96,84
Gemiddelde	102,12	105,05	84,69	100,39
Gemiddeld rendement tot de vervaldag	2,0%	0,3%	4,646%	1,252%
Effectief rendement bij de uitgifte	2,0%	2,0%	0,957%	0,957%
Interestcoupon (in %)				
Bruto	2,00	2,00	0,875	0,875
Netto	1,40	1,40	0,613	0,613
Aantal effecten	550	550	5.000	5.000

	Cofinimmo NV 500 miljoen EUR – 2022-2028 ISIN BE0002838192	
	30.06.2022	31.12.2021
Beurskoers (op de periode, in EUR)		
Bij afsluiting	84,63	-
Gemiddelde	92,47	-
Gemiddeld rendement tot de vervaldag	4,146%	-
Effectief rendement bij de uitgifte	1,030%	-
Interestcoupon (in %)		
Bruto	1,000	-
Netto	0,700	-
Aantal effecten	5.000	-

1.10.2. Dividend van het boekjaar 2022

De raad van bestuur voorziet 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.

1.10.3. Aandeelhoudersstructuur

Onderstaande tabel toont de aandeelhouders van Cofinimmo die meer dan 5% van het kapitaal bezitten. De transparantiekennisgevingen en controleketens zijn beschikbaar op de website. Op de datum van afsluiting van dit persbericht heeft Cofinimmo geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen die een situatie weergeeft na diegene ontvangen op 27.07.2022. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float thans 100%.

Vennootschap	%
BlackRock, Inc	5,30%
Cofinimmo groep	0,10%
Overige <5%	94,60%
TOTAAL	100,00%

1.11. Environment, Social and Governance (ESG)

1.11.1. 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 09.04.2022 is gepubliceerd.

1.11.2. Referenties, ratings en certificaten

- Tijdens het eerste halfjaar van 2022 verkregen twee activa uit de zorgvastgoedportefeuille in België een BREEAM In-Use van niveau Very Good. Volgens het BREEAM-platform (op datum van 13.07.2022) zijn slechts 32 activa van de zorgvastgoedsector in alle geografische zones (inclusief de Verenigde Staten) BREEAM In-Use-gecertificeerd. Daarenboven behaalden twee activa uit de vastgoedportefeuille in Spanje, een BREEAM Excellent-certificaat. In de kantorensector werd ook het BREEAM In-Use Good certificaat voor Park Hill 20 vernieuwd. Thans hebben tien Cofinimmo sites een BREEAM of HQE Good tot Excellent-certificaat en zeven sites een BREEAM In-Use Good tot Very Good-certificaat. Aldus hebben 32 gebouwen ooit een BREEAM (of soortgelijk certificaat) verkregen;
- Op 18.01.2022 werd Cofinimmo bekroond met de Sustainable Growth Award 2021, toegekend door Euronext. Deze prijs, uitsluitend gebaseerd op meetbare cijfers, beloont de op Euronext Brussels genoteerde vennootschappen die de sterkste duurzame groei tijdens het laatste decennium vertonen. Deze eerste plaats benadrukt de engagementen van de groep inzake ESG. Ter herinnering: vorig jaar eindigde Cofinimmo op de derde plaats;
- Op 20.01.2022 publiceerde European Women on Board (EWOB) haar genderdiversiteitsindex (Gender Diversity Index - GDO) voor het jaar 2021. Deze index interesseert zich voor het percentage vrouwen die werken op directieniveau en op het niveau van de raad van bestuur van Europese bedrijven. Ondanks een lichte achteruitgang van 0,81 naar 0,75 blijft Cofinimmo nog altijd ruim boven het wereldgemiddelde van 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 over gendergelijkheid (Gender equality global report & ranking). Cofinimmo staat in de Top 500 (op een totaal van 4.000 geëvalueerde ondernemingen). De score is gestegen 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 tot 12,0. Cofinimmo heeft volgens Sustainalytics een laag risico op aanzienlijke financiële gevolgen als gevolg van milieu-, sociale en governancefactoren.

1.11.3. Onderzoeken en controles van bepaalde zorguitbaters

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.

Sindsdien hebben de onderzoeken in woonzorgcentra van een Franse operator die actief is in de ouderenzorg, in het voorjaar van 2022, geleid tot de publicatie van verschillende gedetailleerde verslagen, zowel door de bevoegde autoriteiten, als door de betrokken operator. Een aantal corrigerende maatregelen en bestuursbesluiten - zoals de benoeming van een nieuwe algemeen directeur en vier nieuwe bestuurders - worden momenteel uitgevoerd.

Als gevolg van deze evoluties verwacht Cofinimmo dat passende en evenwichtige maatregelen zullen blijven genomen worden, door de betrokken uitbater enerzijds en door de overheidsinstanties anderzijds. Cofinimmo vertrouwt erop dat deze maatregelen, eenmaal ingevoerd, de levenskwaliteit binnen de zorginstellingen zullen versterken, en dit in het belang van de betrokken residenten en hun families, maar ook van de ganse sector die instaat voor de verzorging en omkadering van bejaarden.

1.12. Corporate Governance

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

1.12.1. 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 jaarrekening afgesloten op 31.12.2021 en bestemming van het resultaat;
- Goedkeuring van het remuneratieverslag voor het boekjaar afgesloten op 31.12.2021;
- Kwijting aan de bestuurders;
- Kwijting aan de commissaris;
- Remuneratie 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 de effecten of kapitaal die door de vennootschap werden overeengekomen en tot het overgaan op de openbaarmakingformaliteiten zoals voorzien in artikel 7:151 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

- 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).

1.13. Belangrijkste risico's en onzekerheden

De raad van bestuur van mening dat de belangrijkste risicofactoren die op de bladzijden 2 tot 7 van het op 08.04.2022 gepubliceerd universeel registratiedocument 2021 staan, relevant blijven voor het boekjaar 2022.

Voorts is de raad van bestuur van oordeel dat de toestand in Oekraïne en de gevolgen van de sancties tegen Rusland geen rechtstreekse invloed hebben op de activiteiten en financiële resultaten van de groep.

Bovendien wordt in het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen een toelichting gegeven op de situatie in Oekraïne en/of de hoge volatiliteit van de huidige markten.

1.14. Agenda van de aandeelhouder

Gebeurtenis	Datum
Kwartaalinformatie: resultaten op 30.09.2022	28.10.2022 (na beurs)
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2022	17.02.2023 (vóór beurs)
Publicatie van het universeel registratiedocument 2022 met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag	07.04.2023 (vóór beurs)
Kwartaalinformatie: resultaten op 31.03.2023	28.04.2023 (vóór beurs)
Gewone algemene vergadering voor 2022	10.05.2023
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)

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

2. Verkorte financiële overzichten

2.1. Globaal geconsolideerd resultaat – Schema koninklijk besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)

A. NETTORESULTAAT	30.06.2022	30.06.2021
Huurinkomsten	154.996	141.774
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	4.293	3.631
Met verhuur verbonden kosten	0	-1
Nettohuurresultaat	159.289	145.403
Recuperatie van vastgoedkosten	384	267
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	31.850	31.780
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	-485	-525
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-35.550	-34.356
Vastgoedresultaat	155.488	142.569
Technische kosten	-1.972	-2.076
Commerciële kosten	-1.952	-1.214
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2.543	-2.728
Beheerkosten vastgoed	-16.515	-14.473
Vastgoedkosten	-22.981	-20.491
Operationeel vastgoedresultaat	132.507	122.079
Algemene kosten van de vennootschap	-7.078	-6.203
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	125.429	115.876
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	1.825	1.832
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	94.975	-11.480
Ander portefeuilleresultaat	-17.848	-14.175
Operationeel resultaat	204.381	92.053
Financiële inkomsten	5.527	6.427
Netto-interestkosten	-15.468	-12.643
Andere financiële kosten	-725	-467
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	137.379	17.936
Financieel resultaat	126.712	11.254
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	569	-1.148
Resultaat vóór belastingen	331.663	102.158
Vennootschapsbelasting	-5.710	-5.195
Exit taks	0	-263
Belastingen	-5.710	-5.458
Nettoresultaat	325.953	96.700
Minderheidsbelangen	-1.373	-1.242
Nettoresultaat – aandeel groep	324.580	95.458

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN DE RESULTATENREKENING	30.06.2022	30.06.2021
Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Impact van de in resultaat opgenomen afdekkingsinstrumenten wier relatie met het afgedekte risico is geëindigd	0	0
Converteerbare obligaties	0	-1.247
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-440	0
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening	-440	-1.247
Minderheidsbelangen	0	0
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel groep	-440	-1.247

C. GLOBAAL RESULTAAT	30.06.2022	30.06.2021
Gloaal resultaat	325.514	95.453
Minderheidsbelangen	-1.373	-1.242
Gloaal resultaat – aandeel groep	324.141	94.211

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

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

	30.06.2022	30.06.2021
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	154.996	141.773
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non-cash)	4.293	3.631
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-3.075	-1.973
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-626	-603
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	-101	-258
Vastgoedresultaat	155.488	142.569
Technische kosten	-1.972	-2.076
Commerciële kosten	-1.952	-1.214
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2.543	-2.728
Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten	149.021	136.551
Algemene kosten van de vennootschap	-23.592	-20.675
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	125.429	115.876
Financiële inkomsten	5.527	6.427
Netto-interestkosten	-15.468	-12.643
Andere financiële kosten	-725	-467
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.153	1.264
Belastingen	-5.710	-5.195
Nettoresultaat van de kernactiviteiten*	110.206	105.262
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	-1.453	-2.256
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep	108.753	103.006
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	137.379	17.936
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*	0	0
Aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Resultaat op financiële instrumenten*	137.379	17.936
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	554	-278
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	137.933	17.658
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	1.825	1.832
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	94.975	-11.480
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-584	-2.412
Ander resultaat op de portefeuille	-17.848	-14.438
Resultaat op de portefeuille*	78.368	-26.499
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	-474	1.292
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	77.894	-25.206
Nettoresultaat	325.953	96.700
Minderheidsbelangen	-1.373	-1.242
Nettoresultaat – aandeel groep	324.580	95.458

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

AANTAL AANDELEN	30.06.2022	30.06.2021
Aantal uitgegeven aandelen	32.251.549	30.037.610
Aantal aandelen in omloop (exclusief eigen aandelen)	32.219.874	29.998.137
Totaal aantal aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	31.738.001	28.463.517

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening - Analytisch schema

De huurgelden (brutohuurinkomsten) bedragen 159 miljoen EUR. Vergeleken met 145 miljoen EUR op 30.06.2021, is dit een stijging met 9,5%, dankzij de gerealiseerde verwervingen tussen beide data. Bij ongewijzigde samenstelling* zijn de brutohuurinkomsten gestegen met 3,1% tussen 30.06.2021 en 30.06.2022 (zie sectie 1.6.5). De huurinkomsten (na huurkortingen, huurvoordelen en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten - zie het detail van de berekening van de alternatieve prestatieaantastaven) bedragen 155 miljoen EUR, in vergelijking met 142 miljoen EUR op 30.06.2021. Dit is een stijging van 9,3% ten opzichte van 2021. De huurinkomsten, min de aan de verhuur verbonden kosten, bedragen eveneens 155 miljoen EUR (142 miljoen EUR op 30.06.2021), een lichte stijging tegenover de in februari jl. aangegeven prognoses¹.

De terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren zijn in overeenstemming met de prognoses. Wegens het vervallen in 2022 van bepaalde contracten voor de overdracht van huurvorderingen (waaronder die voor de kantoorgebouwen Wet 56 en Luxemburg 40, zie sectie 1.6.5), zullen zij op niet-lineaire wijze in de resultatenrekening van het boekjaar worden opgenomen: 2,9 miljoen EUR in het eerste kwartaal en 1,4 miljoen EUR in het tweede kwartaal zullen gevolgd worden door 0,9 miljoen EUR in het derde kwartaal en tenslotte 0,9 miljoen EUR in het vierde kwartaal.

Op het vlak van rechtstreekse operationele kosten, zijn de variaties tussen 30.06.2021 en 30.06.2022 in lijn met de prognoses. De variatie in de algemene kosten in dezelfde periode is eveneens in lijn met de prognoses. Ter herinnering: bij toepassing van IFRIC 21 worden belastingen waarvan het genererend effect al is opgetreden per 1 januari voor het ganse jaar opgenomen. Dit is met name het geval voor de bedrijfsvoorheffing, de gewestelijke en de gemeentelijke belastingen op kantoorruimtes. De operationele marge, gecorrigeerd voor het effect van de toepassing van IFRIC 21, bedraagt 82,0%.

De financiële inkomsten zijn tussen 30.06.2021 en 30.06.2022 gedaald, en dit ondanks het effect van de vorderingen uit financiële leasing, aangezien het bedrag van vorig jaar eenmalige inkomsten van minder dan 2 miljoen EUR omvatte die in het eerste halfjaar waren opgenomen en verband hielden met de inbrengingen in natura van 2021 (zie Bijlage 6 van de bijgevoegde verkorte tussentijdse financiële overzichten). De netto-interestkosten (15 miljoen EUR) zijn met 3 miljoen EUR gestegen. De gemiddelde rentevoet bedroeg 1,2% tegenover 1,1% op 30.06.2021 en is in lijn met de prognoses.

De belastingen zijn in overeenstemming met de prognoses.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen en financiering, gekoppeld aan het efficiënt beheer van de bestaande portefeuille, zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep van 109 miljoen EUR op 30.06.2022, een lichte stijging tegenover de prognoses (hetzij een stijging van 6% in vergelijking met 103 miljoen EUR gerealiseerd op 30.06.2021), voornamelijk dankzij het effect van de verwervingen op de perimeter, dat groter was dan het effect van de verkopen. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep per aandeel bedraagt 3,43 EUR (een lichte stijging tegenover de prognoses, vergeleken met 3,62 EUR op 30.06.2021), en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2021 en 2022.

¹ Dit wil zeggen de kwartaalprognoses afgeleid van de jaarlijkse prognoses voorgesteld in het universeel registratiedocument 2021 en bevestigd in sectie 11.2 van het persbericht van 29.04.2022.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in de resultaten van de periode ging van 28.463.517 naar 31.738.001 tussen beide data.

In het resultaat op financiële instrumenten bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' 137 miljoen EUR op 30.06.2022, tegenover 18 miljoen EUR op 30.06.2021. Deze variatie kan verklaard worden door de evolutie van de geanticipeerde rentevoetcurve tussen beide periodes.

Binnen het resultaat op de portefeuille, is het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa stabiel tussen 30.06.2021 en 30.06.2022. De rubriek Variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen is positief op 30.06.2022 (95 miljoen EUR tegenover -11 miljoen EUR op 30.06.2021): de waardevermeerdering van de zorgvastgoedportefeuilles (vooral in België) evenals van de kantoorgebouwen in het Brusselse Central Business District (CBD) (inclusief het effect van de verlenging van het vruchtgebruik van de kantoorgebouwen Wet 56 en Luxemburg 40, die door de Europese Commissie worden gebruikt, zie sectie 1.6.5) hebben ruimschoots de waardevermindering van bepaalde gebouwen gecompenseerd. Deze variaties werden eveneens getemperd door het effect van de opnemingen in de perimeter (het betreft voornamelijk het verschil tussen de betaalde prijs, overdrachtsrechten inbegrepen, en de reële waarde bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, exclusief overdrachtsrechten, op verwervingen in de periode). Zonder het initieel effect van de variatie in de perimeter, is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen gegroeid (1,8%) voor het eerste halfjaar van 2022. De rubriek Ander resultaat op de portefeuille bedraagt -18 miljoen EUR op 30.06.2022 (tegenover -14 miljoen EUR op 30.06.2021), en omvat onder meer het effect van de opneming in de perimeter en uitgestelde belastingen¹.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt 325 miljoen EUR (hetzij 10,23 EUR per aandeel) op 30.06.2022, tegenover 95 miljoen EUR (hetzij 3,35 EUR per aandeel) op 30.06.2021. Dit verschil is voornamelijk te wijten aan de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep en de variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en afdekkingsinstrumenten tussen het eerste halfjaar van 2021 en het eerste halfjaar van 2022. Deze beide elementen zijn non-cash elementen.

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

2.3. Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)

ACTIVA	Bijlagen	30.06.2022	31.12.2021
Vaste activa		6.306.664	5.985.532
Goodwill	4	41.627	41.627
Immateriële vaste activa		2.409	2.487
Vastgoedbeleggingen	4, 10	5.894.568	5.669.990
Andere materiële vaste activa		2.154	2.019
Financiële vaste activa	11	135.607	36.145
Vorderingen van financiële leasing		147.006	147.999
Handelsvorderingen en andere vaste activa		1.815	1.687
Uitgestelde belastingen		4.497	3.918
Deelnemingen in gassocieerde vennootschappen en joint		76.981	79.661
Vlottende activa		260.428	191.421
Activa bestemd voor verkoop	4	111.455	39.846
Financiële vlottende activa		750	0
Vorderingen van financiële leasing		3.782	3.667
Handelsvorderingen		38.383	34.835
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		32.637	50.568
Kas en kasequivalenten		19.937	19.857
Overlopende rekeningen		53.484	42.648
TOTAAL ACTIVA		6.567.092	6.176.953

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Bijlagen	30.06.2022	31.12.2021
Eigen vermogen		3.464.319	3.287.533
<i>Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervenootschap</i>		3.427.081	3.233.274
Kapitaal		1.728.316	1.698.517
Uitgiftepremies		946.861	916.019
Reserves		427.324	358.402
Nettoresultaat van het boekjaar	13	324.580	260.337
Minderheidsbelangen		37.238	54.259
Verplichtingen		3.102.773	2.889.420
Langlopende verplichtingen		1.963.187	1.616.425
Voorzieningen		22.143	27.220
Langlopende financiële schulden		1.863.873	1.467.877
Andere langlopende financiële verplichtingen	11	15.253	66.305
Uitgestelde belastingen		61.917	55.022
Kortlopende verplichtingen		1.139.587	1.272.995
Kortlopende financiële schulden		947.888	1.100.189
Andere kortlopende financiële verplichtingen		968	310
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		163.133	148.911
Overlopende rekeningen		27.598	23.585
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		6.567.092	6.176.953

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De investeringswaarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille¹, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, bedraagt 6.275 miljoen EUR 30.06.2022, 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 30.06.2022 overschrijdt de reële waarde thans het niveau van 6 miljard EUR, en komt uit op 6.006 miljoen EUR, tegenover 5.710 miljoen EUR op 31.12.2021, hetzij een stijging met 5% op zes maanden.

De op 27.07.2022 effectief geïnde verhouding van de verschuldigde huurgelden met betrekking tot het eerste halfjaar 2022 is vergelijkbaar met de op 27.07.2021 geïnde verhouding.

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

2.4. Berekening van de geconsolideerde schuldratio

(x 1.000 EUR)		30.06.2022	31.12.2021
Langlopende financiële schulden		1.863.873	1.467.877
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	12.162	11.678
Kortlopende financiële schulden	+	947.888	1.100.189
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	163.133	148.911
Totale schuld	=	2.987.057	2.728.655
Totaal activa		6.567.092	6.176.953
Afdekkingsinstrumenten	-	95.984	7.541
Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	/	6.471.109	6.169.412
SCHULDRATIO	=	46,16%	44,23%

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

2.5. Geconsolideerde tabel van het kasstroomoverzicht

	30.06.2022	30.06.2021
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	19.857	48.642
OPERATIONELE ACTIVITEITEN	30.06.2022	30.06.2021
Nettoresultaat van de periode	324.580	95.458
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten	10.581	6.557
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva	-1.825	-1.832
Terugneming van niet-monetaire kosten en opbrengsten	-227.649	-1.321
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	-3.091	-1.492
Kasstroom uit operationele activiteiten	102.597	97.370
INVESTERINGSACTIVITEITEN	30.06.2022	30.06.2021
Investerings in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	-454	-935
Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-122.186	-146.732
Investerings in vastgoedbeleggingen	-62.253	-47.791
Verwervingen van geconsolideerde dochtervennootschappen	-24.746	-389.981
Verwervingen van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-2.044	-1.734
Verkoop van vastgoedbeleggingen	32.739	4.254
Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	3.712	0
Betaling van de exit tax	-4.412	0
Vorderingen van financiële leasing	1.812	1.387
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten (voorschotten)	-9.395	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-187.229	-581.532
FINANCIERINGSACTIVITEITEN	30.06.2022	30.06.2021
Kapitaalverhoging	0	177.850
Aankopen/Verkopen, van eigen aandelen	383	650
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders	-134.505	-106.416
Transacties met de OTA-houders	-18.306	-3.175
Coupons uitbetaald aan minderheidsaandeelhouders	-1.290	0
Verhoging van financiële schulden	310.266	415.787
Vermindering van de financiële schulden	-66.198	-225
Ontvangen financiële opbrengsten	10.821	10.368
Betaalde financiële kosten	-16.108	-12.984
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten	-351	-400
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	84.712	481.455
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN DE PERIODE	19.937	45.935

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

2.6. Geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen

(x 1.000 EUR)	Op 01.01.2022	Netto resultaatverwerking 2021	Dividenden /Coupons	Uitgifte van aandelen	Aankopen/Verkopen van eigen aandelen	Overdracht tussen onbeschikbare en beschikbare reserves bij verkoop van een actief	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 30.06.2022
Kapitaal	1.698.517	0	0	29.799	0	0	0	0	1.728.316
Uitgiftepremies	916.019	0	0	30.842	0	0	0	0	946.861
Reserves	358.402	260.337	-190.657	0	383	0	-1.141	0	427.324
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	60	34.213	0	0	0	11.609	0	0	45.882
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-48.643	41.906	0	0	0	-3.930	0	0	-10.667
Beschikbare reserve	403.232	182.597	-190.657	0	0	-7.679	-572	0	386.922
Niet-beschikbare reserve	5.343	1.620	0	0	0	0	-130	0	6.833
Reserve voor eigen aandelen	-2.015	0	0	0	383	0	0	0	-1.632
Reserve voor verschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	424	0	0	0	0	0	-440	0	-15
Nettoresultaat van het boekjaar	260.337	-260.337	0	0	0	0	0	324.580	324.580
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder-vennootschap	3.233.274	0	-190.657	60.641	383	0	-1.141	324.580	3.427.081
Minderheidsbelangen	54.259	0	-3.775	0	0	0	-14.618	1.373	37.238
Totaal eigen vermogen	3.287.533	0	-194.432	60.641	383	0	-15.759	325.953	3.464.319

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

(x 1.000 EUR)	Op 01.01.2021	Netto resultaatverwerking 2020	Dividenden /Coupons	Uitgifte van aandelen	Aankopen/Verkopen van eigen aandelen	Overdracht tussen onbeschikbare en beschikbare reserves bij verkoop van een aandelen	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 30.06.2021
Kapitaal	1.450.210	0	0	159.463	0	0	0	0	1.609.674
Uitgiftepremies	804.557	0	0	186.117	0	0	0	0	990.674
Reserves	200.786	119.222	-171.267	0	650	0	1.735	0	151.126
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	17.553	-13.861	0	0	0	-412	0	0	3.280
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkings- boekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings- instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboek- houding zoals gedefinieerd in IFRS	-28.195	-20.448	0	0	0	0	0	0	-48.643
Beschikbare reserve	213.678	152.215	-171.267	0	0	412	3.322	0	198.361
Niet-beschikbare reserve	4.638	1.315	0	0	0	0	-341	0	5.612
Reserve voor eigen aandelen	-2.982	0	0	0	650	0	0	0	-2.331
Reserve van de variatie in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	-3.906	0	0	0	0	0	-1.247	0	-5.153
Nettoresultaat van het boekjaar	119.222	-119.222	0	0	0	0	0	95.458	95.458
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder- vennootschap	2.574.775	0	-171.267	345.580	650	0	1.735	95.458	2.846.930
Minderheidsbelangen	74.587	0	-4.374	0	0	0	1.453	1.242	72.909
Totaal eigen vermogen	2.649.362	0	-175.641	345.580	650	0	3.188	96.700	2.919.839

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

2.7. Bijlagen bij de verkorte tussentijdse financiële overzichten

Bijlage 1. Algemene informatie

Cofinimmo NV (de 'vennootschap') is een openbare GVV (gereguleerde vastgoedvennootschap) die onderworpen is aan de Belgische wetgeving, met maatschappelijke zetel te 1200 Brussel (Woluwedale, 58).

De verkorte tussentijdse financiële overzichten van Cofinimmo NV, afgesloten op 30.06.2022, omvatten de vennootschap en haar dochters ('de groep'). De consolidatiekring evolueerde sinds 31.12.2021 (zie bijlage 14).

De verkorte tussentijdse financiële overzichten werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 28.07.2022. De commissaris Deloitte, Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, heeft de beperkte audit afgesloten en heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie in dit halfjaarlijks financieel verslag geen enkel voorbehoud van zijn kant oproept en overeenstemt met de financiële overzichten die de raad van bestuur heeft afgesloten.

Bijlage 2. Belangrijke boekhoudkundige methodes

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

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

De boekhoudkundige methodes en principes die worden toegepast voor het opstellen van de tussentijdse financiële overzichten zijn identiek aan die welke in de jaarlijkse financiële overzichten voor het boekjaar 2021 werden gebruikt.

Bepaalde financiële informatie in dit halfjaarlijks financieel verslag werd afgerond. Bijgevolg kunnen de totaalbedragen in dit verslag licht afwijken van de exacte aritmetische som van de aantallen die eraan voorafgaan.

In het kader van de opstelling van de geconsolideerde rekeningen moet de vennootschap een aantal aanzienlijke oordelen formuleren in de toepassing van de boekhoudkundige grondslagen (zoals bijvoorbeeld de vaststelling van de classificatie van de huurcontracten) en overgaan tot een aantal schattingen (onder meer de schatting van de voorzieningen). Om deze hypothesen te formuleren, baseert de directie zich op haar ervaring, de bijstand van derden (onafhankelijke waarderingsdeskundigen) en op andere relevant geachte bronnen. De werkelijke resultaten kunnen verschillen van deze schattingen die indien nodig regelmatig herzien en bijgevolg aangepast worden. Bij de voorbereiding van deze verkorte financiële overzichten op 30.06.2022 schat de raad van bestuur dat de toestand in Oekraïne en de gevolgen van de sancties tegen Rusland geen rechtstreekse invloed hebben op de activiteiten en financiële resultaten van de groep. Bovendien wordt in het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen een toelichting gegeven op de situatie in Oekraïne en/of de huidige hoge volatiliteit van de markten.

Bijlage 3. Operationeel en financieel risicobeheer

De geïdentificeerde en beschreven risico's in het universeel registratiedocument 2021 blijven in essentie diegene waarmee de groep op 30.06.2022 wordt geconfronteerd. Deze risico's werden tijdens het halfjaar met dezelfde middelen en volgens dezelfde criteria uitgevoerd als in de loop van het vorige boekjaar.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

Bijlage 4. Sectorinformatie (x 1.000 EUR)

RESULTATENREKENINGEN	Zorg- vastgoed	Distributie- netten	Kantoren	Niet- toegewezen bedragen	TOTAAL
OP 30.06	2022	2022	2022	2022	2022
Nettohuurresultaat	102.850	17.270	39.169		159.289
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	98.607	16.411	34.004		149.021
Beheerkosten vastgoed				-16.515	-16.515
Algemene kosten van de vennootschap				-7.078	-7.078
Resultaat verkoop vastgoed-beleggingen en andere niet-financiële activa	-42	1.856	10		1.825
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	46.298	1.299	47.378		94.975
Ander resultaat op de portefeuille	-15.315	-1.784	-749		-17.848
Operationeel resultaat	129.548	17.783	80.643	-23.592	204.381
Financieel resultaat				126.712	126.712
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures				569	569
Belastingen				-5.710	-5.710
Nettoresultaat					325.953
Nettoresultaat – Aandeel groep					324.580

RESULTATENREKENINGEN	Zorg- vastgoed	Distributie- netten	Kantoren	Niet- toegewezen bedragen	TOTAAL
OP 30.06	2021	2021	2021	2021	2021
Nettohuurresultaat	86.975	18.522	39.906		145.403
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	84.496	17.503	34.552		136.551
Beheerkosten vastgoed				-14.473	-14.473
Algemene kosten van de vennootschap				-6.203	-6.203
Resultaat verkoop vastgoed-beleggingen en andere niet-financiële activa		1.166	666		1.832
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.933	-2.543	2.997		-11.480
Ander resultaat op de portefeuille	-8.808	-150	-5.217		-14.175
Operationeel resultaat	63.755	15.976	32.997	-20.675	92.053
Financieel resultaat				11.254	11.254
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures				-1.148	-1.148
Belastingen				-5.458	-5.458
Nettoresultaat					96.700
Nettoresultaat – Aandeel groep					95.458

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

BALANS	Zorg- vastgoed	Distributie- netten	Kantoren	Niet- toegewezen bedragen	TOTAAL
OP 30.06	2022	2022	2022	2022	2022
Activa					
Goodwill		41.627			41.627
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	4.054.333	494.173	1.346.063		5.894.568
<i>Projectontwikkelingen</i>	225.577	6.496	44.321		276.395
<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>			7.710		7.710
Activa bestemd voor verkoop	14.180	5.310	91.965		111.455
Andere activa				519.443	519.443
TOTAAL ACTIVA					6.567.092
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen				3.464.319	3.464.319
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</i>				3.427.081	3.427.081
<i>Minderheidsbelangen</i>				37.238	37.238
Verplichtingen				3.102.773	3.102.773
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					6.567.092

BALANS	Zorg- vastgoed	Distributie- netten	Kantoren	Niet- toegewezen bedragen	TOTAAL
OP 31.12	2021	2021	2021	2021	2021
Activa					
Goodwill		41.627			41.627
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	3.785.529	526.927	1.357.534		5.669.990
<i>Projectontwikkelingen</i>	179.198	6.482	67.245		252.926
<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>			6.883		6.883
Activa bestemd voor verkoop	13.200	3.090	23.556		39.846
Andere activa				425.490	425.940
TOTAAL ACTIVA					6.176.953
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen				3.287.533	3.287.533
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap</i>				3.233.274	3.233.274
<i>Minderheidsbelangen</i>				54.259	54.259
Verplichtingen				2.889.420	2.889.420
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					6.176.953

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

Bijlage 4. Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Zorgvastgoed

RESULTATENREKENINGEN	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Overige ¹	TOTAAL
OP 30.06	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Nettohuurresultaat	41.639	14.582	12.524	19.166	14.939	102.850
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	41.360	14.343	11.386	17.610	13.908	98.607
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa			-42			-42
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	25.105	-3.254	2.542	6.696	15.209	46.298
Ander portefeuilleresultaat	-6.979	-505	-275	-2.436	-5.120	-15.315
Operationeel resultaat	59.485	10.584	13.611	21.870	23.997	129.548
Financieel resultaat						
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						
Belastingen						
Nettoresultaat						
Nettoresultaat – aandeel groep						

RESULTATENREKENINGEN	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Overige ¹	TOTAAL
OP 30.06	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Nettohuurresultaat	39.420	14.462	10.299	17.615	5.178	86.975
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	39.280	14.461	9.373	16.476	4.907	84.496
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa						
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.584	-5.844	5.840	1.137	-9.483	-11.933
Ander portefeuilleresultaat	-6.145	-116	-314	-1.127	-1.106	-8.808
Operationeel resultaat	29.551	8.500	14.899	16.486	-5.681	63.755
Financieel resultaat						
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						
Belastingen						
Nettoresultaat						
Nettoresultaat – aandeel groep						

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

BALANS	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Overige ¹	TOTAAL
OP 30.06	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Activa						
Goodwill						
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	1.638.705	481.140	460.120	720.750	753.618	4.054.333
<i>Projectontwikkelingen</i>	31.064	24.570	26.780	14.800	128.363	225.577
<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>						
Activa bestemd voor verkoop		14.180				14.180
Andere activa						
TOTAAL ACTIVA						
Eigen vermogen en verplichtingen						
Eigen vermogen						
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>						
<i>Minderheidsbelangen</i>						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

BALANS	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Overige ¹	TOTAAL
OP 31.12	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Activa						
Goodwill						
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	1.601.136	443.290	433.590	653.550	653.963	3.785.529
<i>Projectontwikkelingen</i>	25.073	25.500	14.600	700	113.325	179.198
<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>						
Activa bestemd voor verkoop		13.200				13.200
Andere activa						
TOTAAL ACTIVA						
Eigen vermogen en verplichtingen						
Eigen vermogen						
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>						
<i>Minderheidsbelangen</i>						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

Bijlage 4. Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Distributienetten

RESULTATENREKENINGEN	Pubstone België	Overige België	Pubstone Nederland	Cofinimur I Frankrijk	TOTAAL
OP 30.06	2022	2022	2022	2022	2022
Nettohuurresultaat	9.585	743	4.987	1.956	17.270
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	9.216	875	4.556	1.764	16.411
Beheerkosten vastgoed					
Algemene kosten van de vennootschap					
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	523		4	1.329	1.856
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	776	581	142	-200	1.299
Ander portefeuilleresultaat	-820		-883	-81	-1.784
Operationeel resultaat	9.695	1.457	3.819	2.811	17.783
Financieel resultaat					
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures					
Belastingen					
Nettoresultaat					
Nettoresultaat – aandeel groep					

RESULTATENREKENINGEN	Pubstone België	Overige België	Pubstone Nederland	Cofinimur I Frankrijk	TOTAAL
OP 30.06	2021	2021	2021	2021	2021
Nettohuurresultaat	9.577		4.983	3.962	18.522
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	9.139		4.527	3.837	17.503
Beheerkosten vastgoed					
Algemene kosten van de vennootschap					
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	1.043		5	118	1.166
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	452		-675	-2.320	-2.543
Ander portefeuilleresultaat	172		189	-511	-150
Operationeel resultaat	10.807		4.046	1.123	15.976
Financieel resultaat					
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures					
Belastingen					
Nettoresultaat					
Nettoresultaat – aandeel groep					

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

BALANS	Pubstone België	Overige België	Pubstone Nederland	Cofinimur I Frankrijk	TOTAAL
OP 30.06	2022	2022	2022	2022	2022
Activa					
Goodwill	25.407		16.220		41.627
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	292.213	30.474	138.420	33.065	494.173
<i>Projectontwikkelingen</i>		6.496			6.496
<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>					
Activa bestemd voor verkoop				5.310	5.310
Andere activa					
TOTAAL ACTIVA					
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen					
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>					
<i>Minderheidsbelangen</i>					
Verplichtingen					
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					

BALANS	Pubstone België	Overige België	Pubstone Nederland	Cofinimur I Frankrijk	TOTAAL
OP 31.12	2021	2021	2021	2021	2021
Activa					
Goodwill	25.407		16.220		41.627
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	291.714	29.783	138.455	66.885	526.927
<i>Projectontwikkelingen</i>		6.482			6.482
<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>					
Activa bestemd voor verkoop				3.090	3.090
Andere activa					
TOTAAL ACTIVA					
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen					
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>					
<i>Minderheidsbelangen</i>					
Verplichtingen					
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

Bijlage 4. Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Kantoren

RESULTATENREKENINGEN	Brussel CBD	Brussel gede-centraliseerd	Brussel periferie	Antwerpen	Overige regio's	TOTAAL
OP 30.06	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Nettohuurresultaat	19.171	11.327	3.684	1.051	3.936	39.169
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	16.947	9.205	3.028	981	3.843	34.004
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa			10			10
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	35.729	14.691	-4.742	1.366	334	47.378
Ander portefeuilleresultaat	-352	-288	-49	-13	-47	-749
Operationeel resultaat	52.325	23.609	-1.753	2.333	4.130	80.643
Financieel resultaat						
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						
Belastingen						
Nettoresultaat						
Nettoresultaat – aandeel groep						

RESULTATENREKENINGEN	Brussel CBD	Brussel gede-centraliseerd	Brussel periferie	Antwerpen	Overige regio's	TOTAAL
OP 30.06	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Nettohuurresultaat	16.551	12.360	3.658	2.577	4.762	39.906
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	13.705	10.382	3.190	2.429	4.846	34.552
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa		459		207		666
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	15.418	-3.194	-4.415	959	-5.771	2.997
Ander portefeuilleresultaat	-1.682	-1.850	-613	-403	-669	-5.217
Operationeel resultaat	27.441	5.796	-1.838	3.192	-1.594	32.997
Financieel resultaat						
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						
Belastingen						
Nettoresultaat						
Nettoresultaat – aandeel groep						
BALANS	Brussel CBD	Brussel gede-centraliseerd	Brussel periferie	Antwerpen	Overige regio's	TOTAAL

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

OP 30.06	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Activa						
Goodwill						
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	842.097	275.345	74.995	34.229	119.396	1.346.063
<i>Projectontwikkelingen</i>	44.109	58	49	105		44.321
<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>		7.710				7.710
Activa bestemd voor verkoop		71.729	20.236			91.965
Andere activa						
TOTAAL ACTIVA						
Eigen vermogen en verplichtingen						
Eigen vermogen						
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>						
<i>Minderheidsbelangen</i>						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

BALANS	Brussel CBD	Brussel gede-centraliseerd	Brussel periferie	Antwerpen	Overige regio's	TOTAAL
OP 31.12	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Activa						
Goodwill						
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	800.413	326.567	79.821	32.860	117.874	1.357.534
<i>Projectontwikkelingen</i>	66.445	74	475	251		67.245
<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>		6.883				6.883
Activa bestemd voor verkoop		3.320	20.236			23.556
Andere activa						
TOTAAL ACTIVA						
Eigen vermogen en verplichtingen						
Eigen vermogen						
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>						
<i>Minderheidsbelangen</i>						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

Bijlage 5. Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten

(x 1.000 EUR)	30.06.2022	30.06.2021
Huurinkomsten		
Potentiële brutohuurinkomst ¹	164.704	150.445
Huurleegstand ²	-5.945	-5.507
Huurgelden	158.759	144.938
Huurskortingen	-3.215	-3.070
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-403	-378
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontract ³	-145	284
Huurinkomsten (schema koninklijk besluit van 13.07.2014)	154.996	141.774
Met verhuur verbonden kosten	0	-1
Te betalen huur op verhuurde ruimten	0	-8
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	-23
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	30
Huurinkomsten min de met verhuur verbonden kosten (analytisch schema)	154.996	141.773
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	4.293	3.631
Huurinkomsten min de met verhuur verbonden kosten, terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren inbegrepen	159.289	145.403

De classificatie- en verwerkingsmethode van de huurinkomsten en -lasten wordt op gedetailleerde wijze beschreven in het universeel registratiedocument 2021 op bladzijde 248.

Bijlage 6. Financiële inkomsten

(x 1.000 EUR)	30.06.2022	30.06.2021
Ontvangen interesten en dividenden ⁴	1.415	1.418
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijke	4.058	3.323
Overige	54	1.686
TOTAAL	5.527	6.427

De overige financiële inkomsten vertegenwoordigen voornamelijk de eenmalige inkomsten verbonden aan de ontvangen vergoedingen bij de inbrengen in natura, ter compensatie van de toekenning van een volwaardig recht op dividend aan de nieuwe aandelen die op die datum werden uitgegeven.

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

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

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

⁴ Het bedrag van de ontvangen dividenden is gelijk aan nul op 30.06.2022 en 30.06.2021.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

Bijlage 7. Netto-interestkosten

(x 1.000 EUR)	30.06.2022	30.06.2021
Nominale interesten op leningen	8.451	6.343
Bilaterale leningen - vlottende rente	2.619	1.620
Handelspapier - vlottende rente	-773	-935
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	302	329
Obligaties - vaste rente	6.303	5.123
Converteerbare obligaties	0	206
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	1.151	811
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	4.825	3.728
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	4.825	3.728
Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkings-instrumenten	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Andere interestkosten	1.041	1.761
TOTAAL	15.468	12.643

Bijlage 8. Andere financiële kosten

(x 1.000 EUR)	30.06.2022	30.06.2021
Bankkosten en andere commissies	640	341
Overige	86	125
TOTAAL	725	467

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

(x 1.000 EUR)	30.06.2022	30.06.2021
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	138.970	17.592
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkings-boekhouding	138.970	17.650
Converteerbare obligaties	0	-57
Overige	-1.591	344
TOTAAL	137.379	17.936

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

Bijlage 10. Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 EUR)	Vastgoed beschikbaar voor verhuur	Project-ontwikkelingen	Vaste activa voor eigen gebruik	Totaal
Categorieën van activa¹	Niveau 3	Niveau 3	Niveau 3	
Op 01.01.2021	4.726.343	132.819	6.418	4.865.581
Investerings	21.728	87.282	349	109.359
Verwervingen	710.526	91.559	0	802.086
Overdrachten van/naar gebouwen beschikbaar voor verhuur en activa bestemd voor verkoop	-93.343	0	0	-93.343
Overdrachten van/naar projectenontwikkelingen en gebouwen beschikbaar voor verhuur	58.719	-58.719	0	0
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/ afgestane activa)	-56.064	-856	0	-56.921
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	7.262	0	0	7.262
Variaties in de reële waarde	33.585	841	116	34.541
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten	1.425	0	0	1.425
Op 31.12.2021	5.410.181	252.926	6.883	5.669.990²
Investerings	14.725	68.417	179	83.321
Verwervingen	134.421	15.084	0	149.505
Overdrachten van/naar gebouwen beschikbaar voor verhuur en activa bestemd voor verkoop	-74.282	0	0	-74.282
Overdrachten van/naar projectenontwikkelingen en gebouwen beschikbaar voor verhuur	56.907	-56.907	0	0
Verkoop/Afstand (reële waarde van de verkochte/ afgestane activa)	-30.608	-403	0	-31.011
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	4.293	0	0	4.293
Variaties in de reële waarde	96.259	-2.722	648	94.185
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten	-1.434	0	0	-1.434
Op 30.06.2022	5.610.463	276.395	7.710	5.894.568³

De reële waarde van de portefeuille zoals gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bedraagt 6.006.023 KEUR op 30.06.2022; deze omvat de vastgoedbeleggingen voor 5.894.568 KEUR en de activa bestemd voor verkoop voor 111.455 KEUR.

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

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

² De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die onderwerp uitmaakten van schuldvorderingen ten belope van 126.746 KEUR inbegrepen.

³ De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die onderwerp uitmaakten van schuldvorderingen ten belope van 40.019 KEUR inbegrepen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

De lezer wordt verwezen naar Bijlage 2 raadplegen voor de toelichting bij de situatie in Oekraïne en/of de huidige hoge volatiliteit van de markten in het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen.

Bijlage 11. Financiële instrumenten

30.06.2022						
(x 1.000 EUR)	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het netto-resultaat	Verplicht gewaardeerd tegen de reële waarde d.m.v. het netto-resultaat	Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet-vervallen interesten	Niveau van de reële waarde
Financiële vaste activa¹		95.234	148.821	278.871	0	
Afdekkingsinstrumenten		95.234		95.234	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		95.234		95.234	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			148.821	183.637	0	
<i>Langlopende vorderingen van financiële leasing</i>			147.006	181.821	0	Niveau 2
<i>Handelsvorderingen en andere vaste activa</i>			1.815	1.815	0	Niveau 2
Financiële vlottende activa		750	64.759	66.405	0	
Afdekkingsinstrumenten		750		750	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		750		750	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			44.823	45.718	0	
<i>Kortlopende vorderingen van financiële leasing</i>			3.782	4.678	0	Niveau 2
<i>Handelsvorderingen</i>			38.383	38.383	0	Niveau 2
<i>Overige</i>			2.657	2.657	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten			19.937	19.337	0	Niveau 2
TOTAAL	0	95.984	213.581	345.275	0	

¹ Onder financiële vaste activa t.w.v. 95.234 KEUR in bovenstaande tabel (7.541 KEUR in 2021) wordt verstaan vóór voorschotten (25.314 KEUR ; 15.919 KEUR in 2021) en vorderingen van geassocieerde vennootschappen (15.059 KEUR ; 12.684 KEUR in 2021). In de balans bedragen de financiële vaste activa dus 135.607 KEUR (36.145 KEUR in 2021).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

De vervaldagkalender van de financiële verbintenissen op lange termijn op 30.06.2022 wordt voorgesteld in sectie 1.7.8 op blz. 39 van dit document.

30.06.2022						
(x 1.000 EUR)	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het netto-resultaat	Verplicht gewaar-deerd tegen de reële waarde d.m.v. het netto-resultaat	Financiële activa en verplichtingen gewaar-deerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet-vervallen interesten	Niveau van de reële waarde
Langlopende financiële verplichtingen	646	3.091	1.864.693	1.675.158	6.397	
Langlopende financiële schulden	646		1.852.531	1.659.904	6.397	
<i>Obligaties</i>			1.116.134	926.531	6.117	Niveau 2
<i>Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)</i>	646			646	0	Niveau 2
<i>Huurverplichting</i>			894	894	0	Niveau 2
<i>Kredietinstellingen</i>			648.507	647.638	92	Niveau 2
<i>Handelspapier lange termijn</i>			76.000	73.200	188	Niveau 2
<i>Ontvangen huurwaarborgen</i>			10.996	10.996	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen		3.091	12.162	15.253	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		3.091		3.091	0	Niveau 2
<i>Overige</i>			12.162	12.162	0	Niveau 3
Kortlopende financiële verplichtingen	0	968	1.009.819	1.010.788	0	
Kortlopende financiële schulden	0	0	947.866	947.866	0	
<i>Handelspapier</i>			783.500	783.500	0	Niveau 2
<i>Obligaties</i>			0	0	0	Niveau 2
<i>Kredietinstellingen</i>			164.361	164.361	0	Niveau 2
<i>Overige</i>			5	5	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen		968		968	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		968		968	0	Niveau 2
Handelsschulden en overige kortlopende schulden			61.954	61.954	0	Niveau 2
TOTAAL	646	4.059	2.874.513	2.685.945	6.397	

31.12.2021

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

(x 1.000 EUR)	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het netto-resultaat	Verplicht gewaardeerd tegen de reële waarde d.m.v. het netto-resultaat	Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opge-lopen niet-vervallen inte-resten	Niveau van de reële waarde
Financiële vaste activa		7.541	149.686	236.158	0	
Afdekkingsinstrument en		7.541		7.541	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		7.541		7.541	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			149.686	228.617	0	
<i>Langlopende vorderingen van financiële leasing</i>			147.999	226.930	0	Niveau 2
<i>Handelsvorderingen en andere vaste activa</i>			1.687	1.687	0	Niveau 2
Financiële vlottende activa		0	60.947	62.902	0	
Afdekkingsinstrument en		0		0	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		0		0	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			41.090	43.046	0	
<i>Kortlopende vorderingen van financiële leasing</i>			3.667	5.623	0	Niveau 2
<i>Handelsvorderingen</i>			34.835	34.835	0	Niveau 2
<i>Overige</i>			2.588	2.588	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten			19.857	19.857	0	Niveau 2
TOTAAL	0	7.541	210.632	299.060	0	

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

31.12.2022						
(x 1.000 EUR)	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het netto-resultaat	Verplicht gewaar-deerd tegen de reële waarde d.m.v. het netto-resultaat	Financiële activa en verplichtingen gewaar-deerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet-vervallen interesten	Niveau van de reële waarde
Langlopende financiële verplichtingen	1.079	54.628	1.473.118	1.529.194	1.019	
Langlopende financiële schulden	1.079		1.461.440	1.462.888	1.019	
<i>Obligaties</i>			618.259	614.868	647	Niveau 2
<i>Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)</i>	1.079			1.079	0	Niveau 2
<i>Huurverplichting</i>			838	838	0	Niveau 2
<i>Kredietinstellingen</i>			771.733	774.853	94	Niveau 2
<i>Handelspapier lange termijn</i>			59.000	59.641	277	Niveau 2
<i>Ontvangen huurwaarborgen</i>			11.609	11.609	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen		54.628	11.678	66.305	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		54.628		54.628	0	Niveau 2
<i>Overige</i>			11.678	11.678	0	Niveau 3
Kortlopende financiële verplichtingen	0	310	1.143.986	1.145.102	2.832	
Kortlopende financiële schulden	0	0	1.097.335	1.098.140	2.832	
<i>Handelspapier</i>			780.500	780.500	0	Niveau 2
<i>Obligaties</i>			190.000	190.805	2.832	Niveau 2
<i>Kredietinstellingen</i>			126.830	126.830	0	Niveau 2
<i>Overige</i>			5	5	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen		310		310	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		310		310	0	Niveau 2
Handelsschulden en overige kortlopende schulden			46.651	46.651	0	Niveau 2
TOTAAL	1.079	54.398	2.617.104	2.674.295	3.850	

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

Bijlage 12. Aantal aandelen

(in aantal)	Totaal aandelen	
Aantal aandelen (A)	2022	2021
Op 01.01	31.695.481	27.061.917
Kapitaalverhoging	556.068	4.633.564
Op 30.06/31.12	32.251.549	31.695.481

Aantal eigen aandelen aangehouden door de groep (B)	2022	2021
Op 01.01	37.123	45.084
Eigen aandelen (verkocht/aangekocht) - netto	-5.448	-7.961
Op 30.06/31.12	31.675	37.123

Aantal aandelen in omloop (A-B)	2022	2021
Op 01.01	31.658.358	27.016.833
Kapitaalverhoging	556.068	4.633.564
Eigen aandelen (verkocht/aangekocht) - netto	5.448	7.961
Op 30.06/31.12	32.219.874	31.658.358

Bijlage 13. Resultaat per aandeel

(x 1.000 EUR)	30.06.2022	30.06.2021
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep	108.753	103.006
Nettoresultaat van de kernactiviteiten van de periode	110.206	105.262
Minderheidsbelangen	-1.453	-2.256
Resultaat op de financiële – aandeel groep	137.933	17.658
Resultaat op de financiële instrumenten van de periode	137.379	17.936
Minderheidsbelangen	554	-278
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep	77.894	-25.206
Resultaat op de portefeuille van de periode	78.368	-26.499
Minderheidsbelangen	-474	1.292
Nettoresultaat – aandeel groep	324.580	95.458
Nettoresultaat van de periode	325.953	96.700
Minderheidsbelangen	-1.373	-1.242

Resultaat per aandeel (in EUR)	30.06.2022	30.06.2021
Nettoresultaat – aandeel groep	324.580.368	95.457.569
Aantal aandelen in beschouwing genomen voor de berekening van het resultaat per aandeel	31.738.001	28.463.517
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel – aandeel groep	3,43	3,62
Resultaat op de financiële instrumenten per aandeel - aandeel groep	4,35	0,62
Resultaat op de portefeuille per aandeel - aandeel groep	2,45	-0,89
Nettoresultaat per aandeel - aandeel groep	10,23	3,35

Verwaterd resultaat per aandeel (in EUR)	30.06.2022	30.06.2021
Verwaterd nettoresultaat – aandeel groep	324.985.181	96.565.480
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode en de aandelenopties	32.294.993	30.526.655
Verwaterd nettoresultaat per aandeel - aandeel groep	10,06¹	3,16²

¹ Overeenkomstig IAS 33 werden de in 2011 uitgegeven OTA, en de 15.325 eigen aandelen van het stock option plan meegenomen in de berekening van het verwaterd nettoresultaat per aandeel op 30.06.2022 aangezien ze een verwaterende impact hebben.

² Overeenkomstig IAS 33 werden de in 2011 uitgegeven OTA, de in 2016 uitgegeven convertibele obligaties en de 19.275 eigen aandelen van het stock option plan meegenomen in de berekening van het verwaterd nettoresultaat per aandeel op 30.06.2021 aangezien ze een verwaterende impact hebben.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

Bijlage 14. Consolidatiecriteria en -kring

De volgende entiteiten zijn in de consolidatiekring opgenomen in de loop van het eerste halfjaar van 2022. WZC Orroir BV en alle Finse vennootschappen werden in het eerste halfjaar verworven. Deze verwervingen werden niet beschouwd als bedrijfsgroeperingen zoals bepaald in IFRS 3 omdat het geen bedrijfsovernames als zodanig zijn waarbij 'bedrijf' gedefinieerd wordt als een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa.

Consolidatiekring

Naam en adres van de maatschappelijke zetel	Rechtstreekse of onrechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)
Lijst van de globaal geconsolideerde dochtervennootschappen	
GESTONE 14 SA BE 0781.898.489 Woluwe 58, 1200 Brussel (België)	100
GESTONE 15 SA BE 0781.898.687 Woluwe 58, 1200 Brussel (België)	100
GESTONE 16 SA BE 0784.853.328 Woluwe 58, 1200 Brussel (België)	100
WZC ORROIR BV BE 0756.866.254 Woluwe 58, 1200 Brussel (België)	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 7 SL NIF B-09758277 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid (Spanje)	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 8 SL NIF B-09758244 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid (Spanje)	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 9 SL NIF B-09758202 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid (Spanje)	100
KIINTEISTÖ Oy RAISION VESAKUJA 2 3226914-3 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki (Finland)	100
KIINTEISTÖ Oy ASKOLAN PAPPILANTIE 3088874-1 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki (Finland)	100
KIINTEISTÖ Oy KAUSALAN ASEMA 2958400-3 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki (Finland)	100
KIINTEISTÖ Oy LEMPÄÄLÄN MYLLYPIHA 3143578-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki (Finland)	100
KIINTEISTÖ Oy SIPOON JOKIKOTI 3003250-5 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki (Finland)	100
KIINTEISTÖ Oy TERVAKOSKEN PORTI 2958406-2 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki (Finland)	100
KIINTEISTÖ Oy NASTOLAN MANNA 3003571-4 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki (Finland)	100

Consolidatiecriteria

De consolidatiecriteria gepubliceerd in het universeel registratiedocument - jaarlijks financieel verslag 2021 werden niet gewijzigd en worden dus nog steeds door de Cofinimmo groep gehanteerd.

Bijlage 15. Transacties met verbonden partijen

In het eerste halfjaar van 2022 waren er geen transacties met verbonden partijen in de zin van de IAS 34-norm en van artikel 8 van het koninklijk besluit van 13.07.2014 dan diegene beschreven in bijlage 44 van de geconsolideerde rekeningen op 31.12.2021 (bladzijde 297 van het universeel registratiedocument 2021).

Bijlage 16. Investeringsverbintenissen

Investeringsverbintenissen worden voorgesteld in sectie 1.9.1 op bladzijden 45-46 van dit document.

Bijlage 17. Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen na balansdatum worden voorgesteld in sectie 1.5 op bladzijden 30-32 van dit document.

3. Conformiteitsverklaring

De raad van bestuur van Cofinimmo NV neemt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit halfjaarlijks financieel verslag 2022, onder voorbehoud van de informatie door derden verstrekt, de verslagen van de commissaris en de onafhankelijke waarderingsdeskundigen inbegrepen. De heer Jacques van Rijckevorsel, Voorzitter van de Raad van Bestuur, mevrouwen Inès Archer-Toper, Diana Monissen, Françoise Roels, Kathleen Van den Eynde en Anneleen Desmyter en de heren Jean-Pierre Hanin, Jean Kotarakos, Olivier Chapelle, Xavier de Walque, Maurice Gauchot, Benoît Graulich en Michael Zahn, Bestuurders, verklaren dat voor zover hen bekend:

1. dit halfjaarlijks financieel verslag 2022 een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen en, desgevallend, de belangrijkste transacties tussen verbonden partijen die zich tijdens het halfjaar hebben voorgedaan en van hun impact op de financiële overzichten;
2. er in het halfjaarlijks financieel verslag 2022 geen weglatingen zijn die de draagwijdte van enige verklaring erin op significante wijze zouden wijzigen;
3. de financiële overzichten, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige normen en het onderwerp waren van een beperkt nazicht door de commissaris-revisor, een getrouw beeld weergeven van de portefeuille, de financiële toestand en de resultaten van Cofinimmo en van de in de consolidatie opgenomen dochtervennootschappen. Het tussentijdse beheersverslag bevat bovendien een prognose voor het resultaat van volgend jaar, evenals een toelichting bij de risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd (zie bladzijden 2 tot 7 van het universeel registratiedocument - jaarlijks financieel verslag 2021).

4. Informatie over de prognostische verklaringen

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

5. Bijlagen

5.1. Bijlage 1 : Verslag van de onafhankelijke waarderingdeskundigen

Verslag van de vastgoeddeskundige



Brussel, 26 juli 2022

Raad van Bestuur van Cofinimmo n.v./s.a.

Betreft: Waardering op 30 juni 2022

Achtergrond

Cofinimmo heeft ons aangesteld voor de waardering van zijn geconsolideerde vastgoedportefeuille op **30 juni 2022** in het kader van de opstelling van zijn jaarrekening op die datum.

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

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

De zorgportfolio in België wordt deels door C&W en deels door PwC gewaardeerd.

De zorgportfolio in Frankrijk wordt deels door C&W en deels door JLL Frankrijk gewaardeerd.

De zorgportfolio in Nederland wordt gewaardeerd door PwC Nederland.

De zorgportfolio in Duitsland wordt deels door PwC en deels door C&W Duitsland gewaardeerd.

De zorgportfolio in Spanje wordt deels door C&W en deels door JLL Spanje gewaardeerd.

De zorgportfolio in Finland wordt door CBRE Finland gewaardeerd.

De zorgportfolio in Ierland wordt door C&W Ierland gewaardeerd.

De zorgportfolio in Italië wordt door Colliers Italië gewaardeerd.

De zorgportfolio in het Verenigd Koninkrijk wordt door JLL Verenigd Koninkrijk gewaardeerd.

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

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

De portfolio van de distributienetwerken in Frankrijk wordt gewaardeerd door C&W.

C&W, PwC, JLL, CBRE en Colliers beschikken over een grondige kennis van de vastgoedmarkten waarin Cofinimmo actief is zowel als over de nodige professionele kwalificatie en erkenning om de waardering uit te voeren. Onze opdracht werd volledig onafhankelijk uitgevoerd.

Zoals dat gebruikelijk is, wordt onze opdracht uitgevoerd op basis van de informatie die Cofinimmo verstrekt heeft over de huurtoestand, de door de verhuurder te betalen kosten en belastingen, de uit

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

te voeren werken, alsook elke andere factor die de waarde van de gebouwen zou kunnen beïnvloeden. Wij veronderstellen dat deze informatie correct en volledig is.

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

Opinie

Wij bevestigen dat onze waardering uitgevoerd is overeenkomstig de nationale en internationale marktpraktijken en normen (de International Valuation Standards, uitgevaardigd door de International Valuation Standard Council ingesloten in de RICS Taxatiestandaarden Januari 2022, de “Red Book” opgesteld door The Royal Institute of Chartered Surveyors).

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

Waarderingsmethode

Onze waarderingsmethodologie is in hoofdzaak gebaseerd op de volgende methoden:

DE ‘ERV CAPITALISATION’-METHODE

Deze methode bestaat erin dat de geschatte huurwaarde van het pand gekapitaliseerd wordt door een kapitalisatievoet (‘yield’) te gebruiken die in overeenstemming is met de kapitalisatievoet van de vastgoedmarkt. Welke kapitalisatievoet gekozen wordt, hangt onder meer af van de kapitalisatievoeten die gebruikelijk zijn op de markt van de vastgoedbeleggingen; die houden rekening met de ligging van het pand, de kwaliteit van het pand en de huurder zowel als de kwaliteit en de duur van het huurcontract op valorisatiedatum. De kapitalisatievoet stemt overeen met de verwachte rentevoet door potentiële investeerders op de valorisatiedatum. De bepaling van de geschatte huurwaarde houdt rekening met de volgende gegevens: de markt, de ligging van het pand en de kwaliteit van het pand.

De resulterende waarde moet worden gecorrigeerd indien de lopende huur een operationele opbrengst genereert die groter of kleiner is dan de marktwaarde die voor de kapitalisatie gebruikt is. De valorisatie houdt rekening met de kosten die men in de nabije toekomst zal moeten dragen.

DE ‘DISCOUNTED CASH-FLOWS’-METHODE (DCF-METHODE)

Deze waarderingsmethode maakt gebruik van de netto huuropbrengst die het pand gedurende een welbepaalde periode op jaarbasis genereert. Het bekomen resultaat wordt vervolgens verdisconteerd tot de huidige waarde. De projectieperiode varieert over het algemeen tussen 10 en 18 jaar. Aan het einde van die periode wordt een terminale waarde gehanteerd op basis van ofwel een residuele waarde ofwel een eindwaarde berekend door de kapitalisatievoet toe te passen op de ingeschatte markthuurlaag die rekening houdt met de verwachte staat van het gebouw aan het einde van de projectieperiode; het bekomen resultaat wordt vervolgens verdisconteerd tot de huidige waarde.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

DE 'RESIDUAL VALUE'-METHODE

De waarde van een project wordt bepaald door te definiëren wat op de site kan/gaat worden ontwikkeld. Dit impliceert dat de bestemming van het project gekend of voorzienbaar is, zowel kwalitatief (planning) als kwantitatief (aantal te ontwikkelen vierkante meter, toekomstige huuropbrengsten, enz.). De waarde wordt bekomen door de kosten bij voltooiing van het project af te trekken van de verwachte waarde ervan.

DE 'MARKET COMPARABLES'-BENADERING

Deze methode baseert zich op het principe dat een potentiële koper voor de verwerving van een goed niet meer zal betalen dan de prijs die recentelijk op de markt betaald is voor de verwerving van een soortgelijk goed.

Transactiekosten

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan mutatierechten die door de staat geheven worden. Die rechten worden werkelijk door de koper betaald. Voor de gebouwen die in België gelegen zijn hangt dat bedrag voornamelijk af van de wijze van overdracht, van de hoedanigheid van de koper en van de ligging. De eerste twee voorwaarden en dus het te betalen bedrag is slechts gekend wanneer de verkoop afgesloten is. Op basis van de BEAMA study (Belgische Associatie van Asset Managers) van 8 februari 2006, herzien op 30 juni 2016, zijn de gemiddelde transactiekosten geschat op 2,5%.

Ook de vermoedelijke realisatiewaarde van de gebouwen van meer dan 2.500.000 EUR, na aftrek van rechten, die overeenkomt met de reële waarde (fair value), zoals die gedefinieerd is door IFRS 13 en door het perscommuniqué van de BEAMA op 8 februari 2006, herzien op 30 juni 2016, kan dus verkregen worden door een bedrag van 2,5% rechten in mindering van de investeringswaarde te brengen. Dit percentage van 2,5% zal regelmatig herzien en aangepast worden voor zover het verschil dat op de institutionele markt vastgesteld wordt meer dan +/- 0,5% bedraagt.

Voor gebouwen met een investeringswaarde kleiner dan 2.500.000 EUR worden registratierechten ten bedrage van 12% of 12,5% afgetrokken, afhankelijk van de regio waar het vastgoed gelegen is.

De registratierechten die verband houden met gebouwen die in andere landen gelegen zijn, werden integraal afgetrokken (fair value).

Activa met huurvorderingen

Cofinimmo is eigenaar van een aantal gebouwen waarvan de huurinkomsten in het verleden aan een derde partij werden verkocht. De deskundigen hebben deze panden in volle eigendom (vóór de verkoop van de huurvorderingen) gewaardeerd. Op vraag van Cofinimmo werden in de waarden hieronder opgenomen, van de waarden in volle eigendom het bedrag van de resterende huurvorderingen in mindering gebracht op basis van berekeningen van Cofinimmo (residuële waarde). De deskundigen hebben deze berekeningen van Cofinimmo niet aan een grondige analyse onderworpen. Gedurende de komende kwartalen, zal de residuële waarde dermate evolueren dat op de vervaldag van de huurvorderingen, de residuële waarde met de volle eigendom waarde zal overeenstemmen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

Investeringswaarde en reële waarde

Rekening houdend met de bovenstaande opinies, met verwijzing naar het rapport van elke individuele onafhankelijke vastgoedtaxateur, bedraagt de investeringswaarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Cofinimmo op 30 juni 2022, 6.274.590.000 EUR.

Rekening houdend met de bovenstaande opinies, met verwijzing naar het rapport van elke individuele onafhankelijke vastgoedtaxateur, bedraagt de reële waarde (na aftrek van transactiekosten) van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Cofinimmo op 30 juni 2022 6.006.023.000 EUR. Deze laatste waarde stemt overeen met de “Fair Value”, conform de IAS/IFRS normen.

Op die basis bedraagt het rendement van de ontvangen of contractuele huur, met inbegrip van activa die het voorwerp zijn van een overdracht van schuldvorderingen, en met uitzondering van projecten, Activa bestemd voor verkoop, terreinen en gebouwen in renovatie, en na toepassing van een fictieve huurprijs op de lokalen die door Cofinimmo benut zijn, 5,4% van de investeringswaarde.

In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd worden, zou het rendement 5,6% van de investeringswaarde bedragen. Het beleggingsvastgoed heeft een bezettingsgraad van 98,0%.

Het gemiddelde bedrag van de contractuele huur en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimten (met uitzondering van projectontwikkelingen, activa bestemd voor verkoop en activa met schuldvorderingen) bedraagt 4,0% meer dan de normale huurwaarde vandaag geschat voor de geconsolideerde vastgoedportefeuille. Dit verschil kan voornamelijk verklaard worden door de indexatie van bestaande huurcontracten.

De geconsolideerde vastgoedportefeuille per segment kan als volgt onderverdeeld worden:

	Investeringswaarde	Reële Waarde	% van de Reële Waarde
Zorgvastgoed	4 250 197 000	4 068 512 600	68%
Kantoren	1 473 979 000	1 438 028 000	24%
Distributienetwerken	550 414 000	499 482 600	8%
Totaal	6 274 590 000*	6 006 023 000*	100%

De geconsolideerde vastgoedportefeuille per expert kan als volgt onderverdeeld worden:

Expert	Investeringswaarde	Reële Waarde
C&W België	2 153 804 000	2 073 629 000
C&W Frankrijk	493 122 000	462 845 000
C&W Nederland	150 288 000	138 420 000
C&W Duitsland	128 751 000	121 400 000
C&W Spanje	291 389 000	282 873 000
C&W Ierland	102 763 000	93 455 000
Totaal C&W	3 320 117 000	3 172 622 000
CBRE Finland	118 600 000	114 000 000
Totaal CBRE	118 600 000	114 000 000
Colliers Italië	195 585 000	191 750 000
Totaal Colliers	195 585 000	191 750 000
JLL België	402 315 000	392 502 000
JLL Frankrijk	75 820 000	70 850 000
JLL Spanje	4 422 700	4 300 000
JLL Verenigd Koninkrijk	72 013 600	67 240 000
Totaal JLL	554 571 300	534 892 000
PwC België	956 621 000	933 289 000
PwC Nederland	495 776 000	460 120 000
PwC Duitsland	633 320 000	599 350 000
Totaal PwC	2 085 717 000	1 992 759 000
Totaal	6 274 590 000¹	6 006 023 000*

¹ Afgerond op het duizendtal

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

Opinie van C&W

Voor wat betreft het Belgische deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W België een investeringswaarde van 2.153.804.000 EUR en een reële waarde van 2.073.629.000 EUR.

Gregory Lamarche, MRICS
C&W Partner, Head of Valuation

Voor wat betreft het Franse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Frankrijk een investeringswaarde van 493.122.000 EUR en een reële waarde van 462.845.000 EUR.

Jean-Philippe Carmarans, MRICS
C&W International Partner, Head of Valuation France

Voor wat betreft het Nederlandse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Nederland een investeringswaarde van 150.288.000 EUR en een reële waarde van 138.420.000 EUR.

Frank Adema LLM MSRE MRICS RT – CIS HypZert (MLV)
C&W International Partner, Head of Valuation Netherlands

Voor wat betreft het Duitse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Duitsland een investeringswaarde van 128.751.000 EUR en een reële waarde van 121.400.000 EUR.

Martin Belik, MRICS
C&W International Partner, Head of Valuation & Advisory Germany

Voor wat betreft het Spaanse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Spanje een investeringswaarde van 291.389.000 EUR en een reële waarde van 282.873.000 EUR.

Tony Loughran, MRICS
C&W Partner, Head of Valuation & Advisory Spain

Voor wat betreft het Ierse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Ierland een investeringswaarde van 102.763.000 EUR en een reële waarde van 93.455.000 EUR.

Patricia Staunton, MRICS
Regional Director, Cushman & Wakefield Ireland

Opinie van CBRE

CBRE Finland bevestigt een investeringswaarde van 118.600.000 EUR en een reële waarde van 114.000.000 EUR.

Olli Kantanen
Head of Valuation & Research, CBRE Finland OY

CBRE

Opinie van Colliers

Colliers Italië bevestigt een investeringswaarde van 195.585.000 EUR en een reële waarde van 191.750.000 EUR.

Giuseppe Bonomi,
CEO, Colliers Real Estate Services Italia

Opinie van JLL

Voor wat betreft het Belgische deel van de portefeuille gewaardeerd door JLL, bevestigt JLL België een investeringswaarde van 402.315.000 EUR en een reële waarde van 392.502.000 EUR.

Greet Hex, MRICS
JLL Director Valuation & Consulting Belgium

Voor wat betreft het Franse deel van de portefeuille gewaardeerd door JLL, bevestigt JLL Frankrijk een investeringswaarde van 75.820.000 EUR en een reële waarde van 70.850.000 EUR.

Pierre-Jean Poli
Voor rekening van Jones Lang LaSalle Expertises, Directeur expertises Grand Lyon

Voor wat betreft het Britse deel van de portefeuille gewaardeerd door JLL, bevestigt JLL Verenigd Koninkrijk een investeringswaarde van 72.013.600 EUR en een reële waarde van 67.240.000 EUR.

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

Voor wat betreft het Spaanse deel van de portefeuille gewaardeerd door JLL, bevestigt JLL Spanje een investeringswaarde van 4.422.700 EUR en een reële waarde van 4.300.000 EUR.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

Opinie van PwC

Voor wat betreft het Belgische deel van de portefeuille gewaardeerd door PwC, bevestigt PwC België een investeringswaarde van 956.621.000 EUR en een reële waarde van 933.289.000 EUR

PwC Enterprise Advisory SRL / BV

Vertegenwoordigd door Geoffroy Jonckheere*, MRICS, Partner

() Geoffroy Jonckheere BV, Partner, vertegenwoordigd door zijn permanente vertegenwoordiger, Geoffroy Jonckheere*

Voor wat betreft het Nederlandse deel van de portefeuille gewaardeerd door PwC, bevestigt PwC Nederland een investeringswaarde van 495.776.000 EUR en een reële waarde van 460.120.000 EUR

Koniwin Domen, MRICS

Partner, PwC Netherlands

Voor wat betreft het Duitse deel van de portefeuille gewaardeerd door PwC, bevestigt PwC Duitsland een investeringswaarde van 633.320.000 EUR en een reële waarde van 599.350.000 EUR

Dirk Hennig,

Partner, PwC Germany

5.2. Bijlage 2 : Verslag van de Commissaris

Deloitte.



Cofinimmo NV

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2022

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

Cofinimmo NV | 30 juni 2022

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Cofinimmo NV voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2022

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de geconsolideerde verkorte balans op 30 juni 2022, de geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening, het geconsolideerde verkorte overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde verkorte mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde verkorte kasstroomoverzicht voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen 1 tot 17.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Cofinimmo NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

De totale activa in de geconsolideerde verkorte balans bedragen 6 567 092 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 324 580 (000) EUR.

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

Reikwijdte van de beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410, "Beoordeling van tussentijdse financiële informatie", uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit. Een dergelijke beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de personen verantwoordelijk voor financiën en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

Cofinimmo NV | 30 juni 2022

Conclusie

Gebaseerd op de door ons uitgevoerde beoordeling, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Cofinimmo NV niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

Getekend te Zaventem.

De commissaris

Digitally signed by
Rik Neckebroeck
Signed By: Rik Neckebroeck (Signature)
Signing Time: 28-jul-2022 | 17:53 CEST
DocuSign
C: BE
Issuer: Citizen CA
3F3D8418506D4D21A98F70E3BF1DEB9D

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Deloitte.

Deloitte Bedrijfsrevisoren/Réviseurs d'Entreprises BV/SRL
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE86 5523 2431 0050 - BIC GKCCBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 29.07.2022, 07.30 CET

Voor alle informatie:

Philippe Etienne

Head of External Communication

Tel.: +32 2 373 60 32

petienne@cofinimmo.be

Lynn Nachtergaele

Head of Investor Relations

Tel.: +32 2 777 14 08

lnachtergaele@cofinimmo.be

Over Cofinimmo:

Al bijna 40 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed. De vennootschap bezit een portefeuille die verspreid is over België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk, met een waarde van ongeveer 6,0 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 4,1 miljard EUR opgebouwd in Europa.

Als onafhankelijke vennootschap die de striktste normen inzake corporate governance en duurzaamheid toepast, biedt Cofinimmo diensten aan haar huurders aan en beheert zij haar portefeuille via een team van ongeveer 150 medewerkers te Brussel, Parijs, Breda, Frankfurt en Madrid.

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

Op 27.07.2022 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo ongeveer 3,6 miljard EUR. De vennootschap past een investeringsbeleid toe dat gericht is op het aanbieden van een maatschappelijk verantwoorde langetermijn-investering met laag risico die een regelmatig, voorspelbaar en groeiend dividend genereert.



www.cofinimmo.com

Volg ons op:

