

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

Halfjaarlijks financieel verslag 2021

Resultaten van Cofinimmo (Euronext Brussels : COFB) hoger dan de prognoses:

- Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel Groep: 103 miljoen EUR (88 miljoen EUR op 30.06.2020), hetzij +17%
- Nieuwe prognose van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep voor 2021: meer dan 7,00 EUR per aandeel, rekening houdend met de verwaterende impact van de mogelijke conversie van converteerbare obligaties in september a.s.
- Bevestiging van de prognose van een brutodividend voor het boekjaar 2021, betaalbaar in 2022: 6,00 EUR per aandeel, een stijging ten opzichte van 2020

Investerings in zorgvastgoed sinds 01.01.2021:

- 698 miljoen EUR aan investeringen in zorgvastgoed in Europa tijdens het 1^e halfjaar
- Eerste investeringen in Ierland en Italië respectievelijk gerealiseerd in januari en in mei 2021
- Met 3,5 miljard EUR vertegenwoordigt het zorgvastgoed 64% van de geconsolideerde portefeuille van de groep (voor de relevante drempel voor de verminderde roerende voorheffing: zie sectie 1.8.2 hierna) die voortaan 5,5 miljard EUR bereikt
- Portefeuille van meer dan 530 miljoen EUR aan lopende projectontwikkelingen, te realiseren tegen 2023
- Eerste investeringen in het Verenigd Koninkrijk gerealiseerd na 30.06.2021, voor een totaalbedrag van ongeveer 57 miljoen GBP (66 miljoen EUR)

Heroriëntering van de kantorenportefeuille in lijn met de strategie:

- Aankondiging begin februari 2021 van het project van oprichting van een filiaal voor de kantorenportefeuille, waardoor de mogelijkheid wordt geboden om het kapitaal ervan open te stellen voor toekomstige investeerders
- Toekomstige verkoop van 17 kantoorgebouwen in de Antwerpse periferie, Brussel gedecentraliseerd en Brussel periferie voor meer dan 80 miljoen EUR

ESG:

- BREEAM Very Good certificering voor het nieuwe woonzorgcentrum in Vigo (Spanje) en BREEAM Excellent voor het woonzorgcentrum in aanbouw in Oleiros (Spanje)

Sterke operationele prestaties:

- Stijging van de brutohuurinkomsten met 15,4% in het 1^e halfjaar (hetzij 0,8%) bij ongewijzigde samenstelling)
- Hoge bezettingsgraad: 97,9% (97,4% op 31.12.2020)
- Bijzonder lange resterende looptijd van de huurovereenkomsten: 12 jaar

Doeltreffend beheer van de financiële structuur:

- Bijna 350 miljoen EUR aan kapitaalverhogingen (inbreng in natura, in geld via accelerated bookbuilding en keuzedividend)
- Converteerbare obligaties: in the money op 27.07.2021
- Circa 800 miljoen EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen op 30.06.2021 (na afdekking van het uitgegeven handelspapier)
- Afnemende gemiddelde rentevoet: 1,1% (1,3% op 31.12.2020)
- Schuldratio: 48,2% (46,1% op 31.12.2020)
- Rating BBB/A-2 bevestigd op 18.03.2021 door S&P

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

Jean-Pierre Hanin, CEO van Cofinimmo: *“Het eerste halfjaar van 2021 werd gekenmerkt door de dynamiek van onze investeringen in zorgvastgoed in Europa. Er werd voor 698 miljoen EUR geïnvesteerd tijdens het halfjaar en er werd nog voor 86 miljoen EUR aangekondigd na afsluiting. Met Ierland en Italië hebben wij twee landen toegevoegd aan onze geografische voetafdruk. In juli hebben wij eveneens ons intrede in het Verenigd Koninkrijk aangekondigd. Om onze groei te financieren en tegelijk de structuur van de balans in evenwicht te behouden, hebben wij ons eigen vermogen (in maart, april en juni) versterkt met circa 350 miljoen EUR. Op basis van de verwezenlijkingen van het eerste semester van het boekjaar en de actuele perspectieven, hebben wij onze investeringsraming voor 2021 verhoogd tot 930 miljoen EUR.”*

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

1.	Tussentijds beheersverslag	5
1.1.	Samenvatting van de activiteit sinds 01.01.2021	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 1 ^e halfjaar 2021	11
1.4.1.	Zorgvastgoed in België.....	11
1.4.2.	Zorgvastgoed in Frankrijk	14
1.4.3.	Zorgvastgoed in Nederland	15
1.4.4.	Zorgvastgoed in Duitsland	16
1.4.5.	Zorgvastgoed in Spanje.....	17
1.4.6.	Zorgvastgoed in Finland.....	20
1.4.7.	Zorgvastgoed in Ierland	22
1.4.8.	Zorgvastgoed in Italië	24
1.4.9.	Vastgoed van distributienetten	25
1.4.10.	Kantoren.....	26
1.5.	Gebeurtenissen na 30.06.2021	27
1.5.1.	Zorgvastgoed in Nederland	27
1.5.2.	Zorgvastgoed in Spanje.....	28
1.5.3.	Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk.....	29
1.6.	Operationele resultaten.....	31
1.6.1.	Bezettingsgraad (berekend op basis van de huurinkomsten)	31
1.6.2.	Belangrijkste huurders.....	31
1.6.3.	Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten.....	32
1.6.4.	Looptijd van de portefeuille	32
1.6.5.	Variatie in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	33
1.7.	Vastgoedportefeuille op 30.06.2021	33
1.8.	Prognoses 2021.....	36
1.8.1.	Investerings 2021	36
1.8.2.	Samenstelling van de portefeuille en prognoses inzake roerende voorheffing	38
1.8.3.	Nettoresultaat van de kernactiviteiten en dividend per aandeel.....	38
1.9.	Beheer van de financiële middelen	38
1.9.1.	Kapitaalverhogingen sinds 01.01.2021.....	38
1.9.2.	Verval van de converteerbare obligaties op 15.09.2021.....	40
1.9.3.	Overige financieringsverrichtingen sinds 01.01.2021	40
1.9.4.	Structuur van de schuld	41
1.9.5.	Liquide middelen	42
1.9.6.	Geconsolideerde schuldgraad	42
1.9.7.	Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden	42
1.9.8.	Gemiddelde rentevoet en renteafdekking	43
1.9.9.	Financiële rating	44
1.9.10.	Vervreemding van eigen aandelen.....	44
1.10.	Informatie betreffende de aandelen en obligaties.....	45
1.10.1.	Beursprestatie	45
1.10.2.	Dividend van het boekjaar 2021	46
1.10.3.	Aandeelhoudersstructuur	46
1.11.	Environment, Social and Governance (ESG)	47
1.11.1.	Initiatieven naar aanleiding van het coronavirus COVID-19	47
1.11.2.	Referenties, ratings en certificaten	47
1.12.	Corporate Governance	47

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

1.12.1.	Gewone algemene vergadering van 12.05.2021.....	47
1.12.2.	Buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021.....	48
1.13.	Belangrijkste risico's en onzekerheden	48
1.14.	Agenda van de aandeelhouder.....	49
2.	Verkorte financiële overzichten	50
2.1.	Globaal geconsolideerd resultaat – Schema koninklijk besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR).....	50
2.2.	Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (x 1.000 EUR)	52
2.3.	Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)	55
2.4.	Berekening van de geconsolideerde schuldratio	56
2.5.	Geconsolideerde tabel van het kasstroomoverzicht	57
2.6.	Geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen.....	58
2.7.	Bijlagen bij de verkorte tussentijdse financiële overzichten.....	60
3.	Conformiteitsverklaring.....	81
4.	Informatie over de prognostische verklaringen	81
5.	Bijlagen	83
5.1.	Bijlage 1 : Verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen.....	83
5.2.	Bijlage 2 : Verslag van de Commissaris	92

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

1. Tussentijds beheersverslag

1.1. Samenvatting van de activiteit sinds 01.01.2021

Al meer dan 35 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 die de wereld sinds anderhalf jaar doormaakt, heeft het belang van de gezondheidssector voor elkeen van ons aangetoond. Via haar investeringen neemt Cofinimmo actief deel aan het beheer, het behoud, de uitbreiding en de vernieuwing van het vastgoedpark gewijd aan de gezondheid in negen landen.

In de loop van het 1^{ste} halfjaar 2021 heeft Cofinimmo talrijke investeringen (voor 698 miljoen EUR) in de verschillende subsectoren van het zorgvastgoed in Europa gerealiseerd, met daarbij inbegrepen, en dit voor het eerst, in Ierland en Italië. Dankzij die verrichtingen vertegenwoordigen de zorgactiva op 30.06.2021 (3,5 miljard EUR) 64% van de geconsolideerde portefeuille van de groep (m.b.t. de relevante drempel inzake verlaagde roerende voorheffing: zie sectie 1.8.2 hierna), die 5,5 miljard EUR bereikt. Bovendien heeft de groep na 30.06.2021 haar eerste investeringen in het Verenigd Koninkrijk gerealiseerd voor een totaalbedrag van ongeveer 57 miljoen GBP (66 miljoen EUR). De lopende projectontwikkelingen vertegenwoordigen een portefeuille van meer dan 530 miljoen EUR, te realiseren tegen 2023. Ten slotte verkreeg Cofinimmo een BREEAM Very Good certificaat voor het nieuwe woonzorgcentrum in Vigo en een BREEAM Excellent certificaat voor het woonzorgcentrum in aanbouw in Oleiros te Spanje.

In de kantorensector zet Cofinimmo eveneens haar strategie verder. Deze bestaat uit het heroriënteren van de portefeuille tussen de verschillende subsectoren ten voordele van hoogkwalitatieve gebouwen in het Central Business District van Brussel (CBD). Op 03.02.2021 kondigde de groep het project van de oprichting van een filiaal voor haar kantorenportefeuille aan, waardoor het kapitaal van het in kantoren gespecialiseerde filiaal (waarvan de moedermaatschappij de controle behoudt) kan opengesteld worden voor toekomstige investeerders die kunnen gebruikmaken van de expertise van Cofinimmo. Op 31.05.2021 heeft de groep eveneens de toekomstige verkoop aan van 17 kantoorgebouwen in de Antwerpse en Brusselse periferie en in de Brusselse gedecentraliseerde zone voor een totaalbedrag van meer dan 80 miljoen EUR.

Inzake financiering hebben meerdere transacties bijgedragen tot de verdere verbetering van de balansstructuur. Cofinimmo heeft op de kapitaalmarkten kapitaalverhogingen (in maart, april en juni) gerealiseerd voor een totaalbedrag van circa 350 miljoen EUR (inbreng in natura, in geld via een accelerated bookbuilding en keuzedividend). Op 01.07.2021 beschikte Cofinimmo over bijna 800 miljoen EUR liquide middelen op haar kredietlijnen, na afdekking van de uitgaven van handelspapier.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen en financiering (dalende gemiddelde rentevoet tot 1,1%), gekoppeld aan het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille (bezettingsgraad van 97,9%, stijging van de brutohuurinkomsten met 0,8% bij een ongewijzigde samenstelling, operationele marge van 82,8%), zorgde op 30.06.2021 voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep van 103 miljoen EUR (hetzij een stijging met 17% in vergelijking met 88 miljoen EUR gerealiseerd op 30.06.2020), Dit overstijgt de prognoses¹ voornamelijk dankzij de gerealiseerde investeringen. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep bedraagt 3,62 EUR per aandeel (dit overstijgt de prognoses, in vergelijking met 3,40 EUR op 30.06.2020, hetzij een stijging met 6%) en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2020 en 2021. Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in de resultaten van de periode ging van 25.934.821 naar 28.463.517 tussen beide data.

¹ Dit wil zeggen de kwartaalprognoses afgeleid van de jaarlijkse prognosesvoorgesteld in sectie 11.3 van het persbericht van 28.04.2021.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

Het nettoresultaat - aandeel groep bedraagt 95 miljoen EUR (hetzij 3,35 EUR per aandeel) op 30.06.2021, tegenover 60 miljoen EUR (2,31 EUR per aandeel) op 30.06.2020. Dit verschil is voornamelijk te wijten aan de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep en de variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten die gedeeltelijk werd gecompenseerd door de variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen tussen het 1^{ste} halfjaar 2020 en het 1^{ste} halfjaar 2021, aangezien deze laatste twee elementen non-cash elementen zijn.

Met een schuldgraad van 48,2% op 30.06.2021 vertoont de geconsolideerde balans van Cofinimmo (waarvan de rating BBB/A-2 werd bevestigd in maart 2021) een sterke solvabiliteit (informatie met betrekking tot de risico's en onzekerheden ten gevolge van het coronavirus COVID-19 is opgenomen in sectie 1.13).

Rekening houdend met de vorderingsstaat van de lopende dossiers, zullen de investeringen voorzien voor 2021, zoals beschreven in sectie 11.1 van het persbericht van 28.04.2021, overstegen worden. De nieuwe bruto-investeringsraming is vandaag vastgelegd op 930 miljoen EUR (tegenover 445 miljoen EUR voordien). Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hierboven uiteengezette hypothesen, en bij afwezigheid van onvoorziene belangrijke gebeurtenissen, verwacht Cofinimmo voor het boekjaar 2021 een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep van meer dan 7,00 EUR per aandeel, een stijging ten opzichte van het boekjaar 2020 (6,85 EUR per aandeel), en rekening houdend met de verwaterende impact van de mogelijke conversie van converteerbare obligaties in september a.s. Het beoogde brutodividend voor het boekjaar 2021, betaalbaar in 2022, kan dus worden bevestigd op 6,00 EUR per aandeel. Deze prognoses worden gegeven onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden die hierna worden beschreven (zie sectie 1.13).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

1.2. Geconsolideerde kerncijfers

1.2.1. Algemene gegevens

(x 1.000.000 EUR)	30.06.2021	31.12.2020
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	5.506	4.869
(x 1.000 EUR)	30.06.2021	30.06.2020
Vastgoedresultaat	142.569	122.841
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	115.876	100.208
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	103.006	88.206
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	17.658	-18.029
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-25.206	-10.379
Nettoresultaat - aandeel groep*	95.458	59.798
Operationele marge*	82,8%	83,1%
	30.06.2021	31.12.2020
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* ¹	0,94%	0,98%
Gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten ² (in jaren)	12	12
Bezettingsgraad ³	97,9%	97,4%
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁴	5,7%	5,9%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁵	5,4%	5,6%
Schuldgraad ⁶	48,2%	46,1%
Gemiddelde rentevoet* ⁷	1,1%	1,3%
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)	4	5

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

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

² Tot aan de eerste 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 waarde van de portefeuille inclusief notariële kosten en registratierechten, exclusief project-ontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop.

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

⁷ Bankmarges inbegrepen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

1.2.2. Gegevens per aandeel – aandeel groep

(in EUR)	30.06.2021	30.06.2020
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	3,62	3,40
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	0,62	-0,70
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-0,89	-0,40
Nettoresultaat – aandeel groep*	3,35	2,31

Intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.06.2021	31.12.2020
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2020*	94,90	89,50
Geherwaardeerd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2020*	100,99	95,38

Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel (in EUR)	30.06.2021	31.12.2020
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief in reële waarde ¹ na verdeling van het dividend van het boekjaar 2020	94,84	89,42
Geherwaardeerd verwaterd netto-actief per aandeel in investeringswaarde ² na verdeling van het dividend van het boekjaar 2020	100,92	95,30

De in 2011 uitgegeven obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA) en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties werden niet opgenomen in de berekening van het verwaterd netto-actief per aandeel op 31.12.2020 en op 30.06.2021 aangezien ze een winstbevorderende impact zouden hebben gehad. De 19.275 eigen aandelen van het stock option plan daarentegen werden in 2021 in de berekening van bovengenoemde maatstaf opgenomen (tegenover 22.875 in 2020) aangezien ze een verwaterende impact hebben.

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

² Investeringswaarde: vóór aftrek van de transactiekosten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

1.2.3. Prestatiemaatstaven overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel¹

(in EUR per aandeel)	30.06.2021	30.06.2020
EPRA Resultaat*	3,62	3,40
EPRA Verwaterd Resultaat*	3,62	3,40
(in EUR per aandeel)	30.06.2021	31.12.2020
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)*	108,24	110,11
EPRA Net Tangible Assets (NTA)*	99,88	101,74
EPRA Net Disposal Value (NDV)*	95,46	96,01
	30.06.2021	31.12.2020
EPRA Netto Initieel Rendement (NIR)*	5,3%	5,5%
EPRA Aangepast NIR*	5,3%	5,5%
EPRA Huurleegstand*	2,1%	2,6%
EPRA Kostratio (inclusief rechtstreekse kosten van de leegstand)*	20,6%	20,7%
EPRA Kostratio (exclusief rechtstreekse kosten van de leegstand)*	18,2%	18,4%

Overeenkomstig de 'EPRA Best Practice Recommendations', werden de in 2011 uitgegeven OTA en de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties op 30.06.2021, 31.12.2020 en 30.06.2020 niet opgenomen in de berekening van EPRA Verwaterd Resultaat, EPRA NRV, EPRA NTA en EPRA NDV aangezien zij op deze data geen verwaterende impact hadden.

1.3. Evolutie van de geconsolideerde portefeuille

Sector	Investerings tijdens 1 ^e halfjaar 2021	Desinvesteringen tijdens 1 ^e halfjaar 2021	Investerings tijdens 2 ^e kwartaal 2021	Desinvesteringen tijdens 2 ^e kwartaal 2021	Reële waarde op 30.06.2021	Referentie
Zorgvastgoed	698 miljoen EUR ²	-	525 miljoen EUR ³	-	3,5 miljard EUR	1.4.1 à 1.4.8
Distributienetten	1 miljoen EUR	2 miljoen EUR	1 miljoen EUR	1 miljoen EUR	0,5 miljard EUR	1.4.9
Kantoren	6 miljoen EUR	1 miljoen EUR	3 miljoen EUR	-	1,45 miljard EUR	1.4.10
TOTAAL	705 miljoen EUR	3 miljoen EUR	529 miljoen EUR	2 miljoen EUR	5,5 miljard EUR	/

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

² Waarvan 640 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen, 13 miljoen EUR in geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen) en 46 miljoen EUR in vorderingen van financiële leasing.

³ Waarvan 472 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen, 8 miljoen EUR in geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen) en 46 miljoen EUR in vorderingen van financiële leasing.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

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

Sector	Subsector	Aantal bedden (afgerond)	Reële waarde (%)
Zorgvastgoed		24.900	64%
	Zorgcentra - Cure ¹	2.600	7%
	Eerstelijnszorg ²	-	2%
	Zorgcentra - Care ³	22.300	53%
	Overige ⁴	-	2%
Vastgoed van distributienetten		-	10%
	Pubstone	-	8%
	Cofinimur I	-	2%
Kantoren		-	26%
	Brussel CBD	-	14%
	Brussel gedecentraliseerd	-	7%
	Brussel periferie	-	2%
	Antwerpen	-	1%
	Overige regio's	-	3%

De opdeling per land ziet er als volgt uit :

Land	Reële waarde (%)
België	60%
Frankrijk	10%
Nederland	9%
Duitsland	11%
Spanje	4%
Finland ⁵	1%
Ierland	2%
Italië	3%

¹ Acute zorg-, revalidatie- en psychiatrische klinieken

² Eerstelijnszorgcentra.

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

⁴ Sport- en wellnesscentra.

⁵ In Finland zijn er momenteel verschillende projectontwikkelingen lopende. Op 30.06.2021 vertegenwoordigt de totale reële waarde van de Finse portefeuille 0,6%.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

1.4. Voornaamste gebeurtenissen tijdens het 1^e halfjaar 2021

1.4.1. Zorgvastgoed in België

- **Investerings tijdens het 1^e halfjaar 2021: 131 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 2^e kwartaal 2021: 117 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in België op 30.06.2021: 1.582 miljoen EUR (88 operationele sites)**

In België bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 1,6 miljard EUR, evenals 21 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen. In de loop van het 1^e halfjaar van 2021 investeerde Cofinimmo voor 130 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en minder dan 1 miljoen EUR in deelnemingen in geassocieerde vennootschappen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Cofinimmo bouwt uitbreiding van een zorgcomplex in Leuven**

Op 14.01.2021, sloot Cofinimmo een overeenkomst voor de integrale verwerving van 100% van de aandelen van de BV Home Vogelzang OG. Deze vennootschap bezit de zakelijke rechten voor de komende 30 jaar op een terrein in Leuven, Vlaams-Brabant. Op het terrein zal een uitbreiding van een bestaand complex opgericht worden.



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

De conventionele waarde van het complex voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt ongeveer 15 miljoen EUR. Het project zal in erfpacht

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

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

Op 12.02.2021 verwierf Cofinimmo 100% van de aandelen van de vennootschap die een bouwgrond te Genappe (Waaals-Brabant) bezit. Op dit terrein zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden. Cofinimmo laat de werken uitvoeren in het kader van een turnkey project. Het budget voor deze investering (inclusief de bouwgrond en de bouwwerken) bedraagt ca. 19 miljoen EUR.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

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

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

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

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

Op 08.04.2021 verwierf Cofinimmo vijf zorgsites in België door inbreng in natura. De conventionele waarde van de activa bedraagt (afgerond) 103 miljoen EUR. Hiervoor werden 937.432 nieuwe aandelen uitgegeven (zie sectie 1.9.1.2 hierna) in het kader van het toegestaan kapitaal, en overhandigd aan de inbrengers.



Woonzorgcentrum Serenitas Palace – Grâce Hollogne



Woonzorgcentrum Clos Régina – Brussel

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

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

De gebouwen van deze portefeuille zijn zeer recent. Clos Régina werd gebouwd in 2010, de 4 andere sites hebben een bouwjaar of laatste renovatiejaar tussen 2018 en 2020. De sites zijn goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Daarnaast zijn ze gelegen in de nabijheid van kernen van steden en gemeenten en hun specifieke functies op het vlak van retail, gezondheidszorg en cultuur. Alle activa hebben een tuin of zijn in de nabijheid van een park gelegen.

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

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

Op 29.06.2021, verwierf Cofinimmo 100% van de aandelen van de vennootschap die een bouwgrond te Juprelle (provincie Luik) bezit. Op deze grond zal een nieuw woonzorgcentrum gebouwd worden. Het budget voor deze investering (inclusief de bouwgrond en de bouwwerken) bedraagt ca. 19 miljoen EUR. De bedragen voor de bouwwerken zullen betaald worden naarmate de vordering van de werf.



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

Het nieuwe woonzorgcentrum zal ongeveer 119 bedden aanbieden, verspreid over een oppervlakte van circa 7.000 m². Het gebouw voldoet aan alle actuele energienormen en duurzaamheidseisen. Moderne en duurzame materialen en de recentste technieken (ledverlichting, hergebruik regenwater, ventilatiesysteem D enz.) zullen aangewend worden.

De bouwwerkzaamheden zullen binnenkort van start gaan. Cofinimmo laat de werkzaamheden uitvoeren in het kader van een turnkey project. De oplevering van de bouwwerken is gepland voor T3 2023.

De bedragen die in 2021 betaald dienen te worden voor dit project werden opgenomen in de investeringsraming voor 2021, zoals gepubliceerd in sectie 11.1 van het persbericht van 28.04.2021.

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

¹ De verzekeringen, de belastingen en het onderhoud zijn ten laste door de huurder.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

1.4.2. Zorgvastgoed in Frankrijk

- **Investerings tijdens het 1^e halfjaar 2021: 40 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 2^e kwartaal 2021: 2 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Frankrijk op 30.06.2021: 427 miljoen EUR (53 operationele sites)**

In Frankrijk bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 427 miljoen EUR, vorderingen van financiële leasing voor 21 miljoen EUR en 46 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen. Tijdens het 1^e halfjaar van 2021 investeerde Cofinimmo er voor 40 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

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

Op 01.02.2021, verwierf Cofinimmo vier woonzorgcentra (EHPAD), waaronder een in aanbouw, en een gebouw met assistentiewoningen in Normandië, in de departementen Orne en Calvados.



Vier van de vijf sites worden momenteel uitgebaut. In drie vestigingen werden onlangs renovatiewerken uitgevoerd die betrekking hadden op de isolatie van het dak, de vervanging van verwarmingsketels of de vernieuwing van het mechanisch gecontroleerd ventilatiesysteem (MCV). Na oplevering van het woonzorgcentrum in Villers-sur-Mer, voorzien eind 2022, zullen alle sites samen een totale oppervlakte van ongeveer 17.300 m² en 344 eenheden aanbieden.

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

De totale investering voor de vijf sites zal op termijn ongeveer 44 miljoen EUR bedragen. De verwervingsprijs van de sites in uitbating bedraagt ongeveer 30 miljoen EUR, terwijl het investeringsbudget van de site in aanbouw (inclusief terrein) ongeveer 14 miljoen EUR bedraagt.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

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

1.4.3. Zorgvastgoed in Nederland

- **Investerings tijdens het 1^e halfjaar 2021: 17 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 2^e kwartaal 2021: 14 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Nederland op 30.06.2021: 370 miljoen EUR (42 operationele sites)**

In Nederland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 370 miljoen EUR. Tijdens het 1^e halfjaar van 2021 investeerde Cofinimmo er 17 miljoen EUR in het kader van projectontwikkelingen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van een nog te bouwen zorgkliniek in Hilversum**

Op 20.05.2021 verwierf Cofinimmo via een van haar dochtervennootschappen een terrein op zorgcampus Monnikenberg in Hilversum waar het een zorgkliniek zal laten bouwen. Het investeringsbedrag voor de aankoop van de grond en de werken bedraagt ongeveer 30 miljoen EUR.

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

In dit kader zal Cofinimmo een zorgkliniek van bijna 7.000 m² laten bouwen. In het gebouw zullen verschillende acute zorgdepartementen (oogheelkunde, dermatologie, plastische chirurgie, KNO, kaakchirurgie), een behandel- en diagnosecentrum en de kantoren van de ondersteunende afdelingen van Tergooi gehuisvest worden.

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

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

De uitbating van de volledige site zal door Tergooi verzorgd worden. Voor de zorgkliniek werd reeds een triple netto² huurovereenkomst gesloten voor een vaste looptijd van 20 jaar die zal aanvangen na de oplevering van de werken. De huurgelden zullen vanaf dan geïndexeerd worden en zullen geïndexeerd worden volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement bedraagt circa 5%.

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 28.07.2021, 17:40 CET

1.4.4. Zorgvastgoed in Duitsland

- **Investerings tijdens het 1^e halfjaar 2021: 34 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 2^e kwartaal 2021: 29 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Duitsland op 30.06.2021: 621 miljoen EUR (44 operationele sites)**

In Duitsland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 621 miljoen EUR. Tijdens het 1^e halfjaar van 2021 investeerde Cofinimmo er 22 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen en 12 miljoen EUR in geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen) in het kader van projectontwikkelingen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Cofinimmo laat een woonzorgcentrum bouwen in Leipzig**

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

Het woonzorgcentrum dat momenteel wordt gebouwd, bevindt zich in Leipzig, in de Duitse deelstaat Saksen. 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. Na oplevering van de werken zal het gebouw 132 bedden bieden, 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 aan 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.

Cofinimmo ondertekende (via een 100% dochtervennootschap) een overeenkomst om het bovenvermelde woonzorgcentrum, onder bepaalde voorwaarden, te verwerven voor ongeveer 19 miljoen EUR. De voorwaarden zouden moeten opgeheven zijn vóór de afsluiting, die voorzien is voor het eerste kwartaal 2022 (deze toekomstige investering is daarom niet opgenomen in de nieuwe investeringsraming voor 2021, zoals gepubliceerd in sectie 11.1 van het persbericht van 28.04.2021). Op dat ogenblik zal de verwervingsprijs worden betaald en zal de inning van de huurgelden aanvangen.

Er werd een 'Dach und Fach'¹ huurovereenkomst gesloten met AZURIT Rohr GmbH voor een vaste looptijd van 25 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens het Duitse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement zal ongeveer 4,5% bedragen.

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

Op 30.06.2021 verwierf Cofinimmo via een dochtervennootschap ongeveer 95% van de aandelen van de vennootschap die eigenares is van Celenus Klinik an der Salza, een revalidatiekliniek in Bad Langensalza. De

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

conventionele waarde van het vastgoed voor de berekening van de prijs van de aandelen bedraagt ongeveer 22 miljoen EUR.



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

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

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

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

Deze verwerving werd niet opgenomen in het investeringsprogramma 2021 zoals gepubliceerd in sectie 11.1 van het persbericht van 28.04.2021.

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

1.4.5. Zorgvastgoed in Spanje

- **Investerings tijdens het 1^e halfjaar 2021: 173 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 2^e kwartaal 2021: 165 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Spanje op 30.06.2021: 202 miljoen EUR (15 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Spanje in september 2019 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 202 miljoen EUR. De groep telt momenteel 15 operationele woonzorgcentra, zes bouwprojecten, een woonzorgcentrum in renovatie en drie grondreserves. Op termijn zal dit een gecumuleerde investering van bijna 275 miljoen EUR voor ongeveer 4.540 bedden vertegenwoordigen. Cofinimmo investeerde tijdens het 1^e halfjaar van 2021, 127 miljoen EUR in operationele vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen en 46 miljoen EUR in vorderingen van financiële leasing (met betrekking tot 7 woonzorgcentra voor in totaal 935 bedden).

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

Belangrijkste verwezenlijkingen:

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

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

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

Op 06.05.2021 ondertekende Cofinimmo een overeenkomst om te investeren in een portefeuille van in totaal 18 woonzorgcentra in Spanje. De conventionele waarde van deze portefeuille bedraagt ongeveer 150 miljoen EUR met een brutohuurrendement van meer dan 5%.

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

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

De huurovereenkomsten betreffende de 11 activa in volle eigendom (ongeveer 105 miljoen EUR) zullen als operationele leases worden geboekt. De gemiddelde resterende looptijd voor deze activa bedraagt 21 jaar. Voor elk van deze activa is een triple netto² huurovereenkomst gesloten. De huurgelden worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de lokale consumentenprijsindex.

De huurovereenkomsten betreffende de 7 activa in concessie of recht van opstal (ongeveer 45 miljoen EUR) zullen als financiële leasings worden geboekt. Gedurende de resterende looptijd van de contracten (die gemiddeld 25 jaar bedraagt) zullen de huurgelden jaarlijks geïndexeerd worden op basis van de lokale consumentenprijsindex.

Deze investering werd niet opgenomen in de investeringsraming voor 2021, zoals gepubliceerd in sectie 11.1 van het persbericht van 28.04.2021.

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

² De verzekeringen (met betrekking tot de verrichtingen), belastingen en het onderhoud zijn ten laste van de huurder.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

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

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

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET



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

voor het milieu volgens de plaatselijke traditie en de erfgoedwaarden van de Balearische architectuur in te schatten.

Cofinimmo heeft dit perceel grond verworven via een dochtervennootschap. De werken zouden binnenkort van start gaan en de oplevering van het woonzorgcentrum is voorzien voor het 2^e kwartaal van 2023.

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

Deze investering is niet opgenomen in de nieuwe investeringsraming voor 2021, zoals gepubliceerd in sectie 11.1 van het persbericht van 28.04.2021.

1.4.6. Zorgvastgoed in Finland

- **Investerings tijdens het 1^e halfjaar 2021: 17 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 2^e kwartaal 2021: 7 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Finland op 30.06.2021: 31 miljoen EUR**

Cofinimmo maakte haar intrede in Finland in november 2020 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 31 miljoen EUR. Tijdens het 1^e halfjaar van 2021 heeft Cofinimmo er 17 miljoen EUR geïnvesteerd in het kader van projectontwikkelingen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Verwerving van een nieuw woonzorgcentrum in Vantaa**

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

Ter herinnering: Finland biedt interessante perspectieven voor Cofinimmo dat wil bijdragen tot het invullen van de zorgbehoeften van de Finse bevolking. Het land telt ongeveer 5,5 miljoen inwoners, waarvan 22% 65-plussers en ongeveer 10% 75-plussers zijn. Het percentage inwoners van 65 jaar en ouder zal tegen 2030 naar verwachting oplopen tot meer dan 26%. Deze demografische situatie zal de behoefte aan hoogwaardige gezondheidszorg doen toenemen. Vandaag biedt de institutionele zorg in Finland ongeveer 65.000 bedden. Deze worden beheerd door uitbaters uit de publieke sector, liefdadigheidsverenigingen en de privésector, waarbij die laatste ongeveer 50% van de bedden in beslag neemt. De zorgsector biedt dus een interessant

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

groeiopotentieel op lange termijn, dat door de vergrijzing van de bevolking, de vastgoedportefeuille en de privatisering van het zorgvastgoed zal worden gestimuleerd.



Het woonzorgcentrum in Vantaa zal 68 bedden bieden, verspreid over een oppervlakte van 2.600 m². De werken gingen van start in het derde kwartaal van 2020 en de oplevering van het complex is voorzien voor het vierde kwartaal van 2021. De energieprestatie van het gebouw zal van niveau B zijn. Het energieverbruik zal worden beperkt dankzij een geothermisch verwarmingssysteem. De site zal ongeveer 50 mensen tewerkstellen.

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

- **Ontwikkeling van 2 zorgsites en exclusieve overeenkomst om mogelijk 2 bijkomende sites in ontwikkeling te verwerven**

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



Projectontwikkeling woonzorgcentrum Turku (FI)



Projectontwikkeling woonzorgcentrum Ylöjärvi (FI)

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

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

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

De dubbel netto¹ huurovereenkomsten, afgesloten met Ikifit Oy, zullen een vaste looptijd van 15 jaar bedragen en de brutohuurrendementen zullen in lijn liggen met de huidige marktvoorwaarden. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Finse consumentenprijsindex.

1.4.7. Zorgvastgoed in Ierland

- **Investerings tijdens het 1^e halfjaar 2021: 93 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Ierland op 30.06.2021: 89 miljoen EUR (7 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Ierland in januari 2021 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 89 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

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

Op 18.01.2021 deed Cofinimmo haar intrede in het Ierse zorgvastgoed met de verwerving via een dochtervennootschap van zes woonzorgcentra en een revalidatiekliniek in de graafschappen Cavan, Dublin, Kildare, Meath en Louth. De totale investering bedraagt ongeveer 93 miljoen EUR (inclusief registratierechten). De reële waarde bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige werd in de balans opgenomen en bedraagt 89 miljoen EUR (exclusief registratierechten).

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

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

Voor elke van de zeven sites, die reeds verhuurd zijn aan DomusVi, werd een triple netto² huurovereenkomst afgesloten met een vaste looptijd van 15 jaar. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Ierse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal overeenkomen 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, belastingen en het onderhoud zijn ten laste van de huurder.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

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



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



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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

1.4.8. Zorgvastgoed in Italië

- **Investeringen tijdens het 1^e halfjaar 2021: 191 miljoen EUR**
- **Investeringen tijdens het 2^e kwartaal 2021: 191 miljoen EUR**
- **Zorgvastgoedportefeuille in Italië op 30.06.2021: 188 miljoen EUR (6 operationele sites)**

Cofinimmo maakte haar intrede in Italië in mei 2021 en heeft er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 188 miljoen EUR.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

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

Op 06.05.2021 ondertekende Cofinimmo een overeenkomst om te investeren in twee fondsen die eigenaar zijn van 6 woonzorgcentra in Noord-Italië. De conventionele waarde van de portefeuille bedraagt ongeveer 190 miljoen EUR en het brutohuurrendement meer dan 5%. De reële waarde bepaald door de onafhankelijke waarderingdeskundige is opgenomen in de balans en bedraagt 188 miljoen EUR (exclusief registratierechten).

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

Italië heeft de op één na hoogste levensverwachting bij geboorte in de EU, na Spanje (83 jaar, 2 jaar boven het EU-gemiddelde). Meer dan 23% van de 60 miljoen inwoners van Italië is 65 jaar en ouder. Tegen 2030 verwacht men dat dit percentage tot meer dan 27% zal stijgen. Italië heeft een van de laagste capaciteiten in verpleeghuisbedden in Europa.

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

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

De portefeuille bestaat uit 6 woonzorgcentra van goede kwaliteit, allen gelegen in Noord-Italië (5 in Lombardije, één in Veneto). Samen tellen ze 1.127 bedden en hebben ze een totale oppervlakte van ongeveer 65.000 m². Eén locatie omvat een dialyse-eenheid van 16 bedden. De sites zijn volledig verhuurd aan 4 uitbaters (KOS, Korian, Codess Sociale, NephroCare).

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

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

De Cofinimmo groep heeft een akkoord bereikt om, via de vennootschap Vestastone 1 Co SA/NV (waarvan zij momenteel een participatie van 96% bezit), te investeren in twee fondsen die eigenaar zijn van 6 woonzorgcentra in Noord-Italië. De totale investering bedraagt ongeveer 190 miljoen EUR.

De huurovereenkomsten betreffende de 6 activa zullen worden geboekt als operationele leases. De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten voor deze activa bedraagt 9 jaar. Voor 4 van deze activa is een dubbel netto¹ huurovereenkomst gesloten, terwijl voor de overige 2 activa een triple netto² huurovereenkomst is gesloten. De huurgelden zullen jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de lokale consumentenprijsindex.

Deze investering maakt geen deel uit van de investeringsraming voor 2021, zoals gepubliceerd in sectie 11.1 van het persbericht van 28.04.2021.

1.4.9. Vastgoed van distributienetten

- **Investerings tijdens het 1^e halfjaar 2021: 1 miljoen EUR**
- **Desinvesterings tijdens het 1^e halfjaar 2021: 2 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 2^e kwartaal 2021: 1 miljoen EUR**
- **Desinvesterings tijdens het 2^e kwartaal 2021: 1 miljoen EUR**
- **Vastgoedportefeuille van distributienetten op 30.06.2021: 545 miljoen EUR**

De vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 545 miljoen EUR. Tijdens het 1^e halfjaar van 2021 investeerde Cofinimmo 1 miljoen EUR en werd voor 2 miljoen EUR gedesinvesteerd.

1.4.9.1. Pubstone

- **Verkoop van 9 cafés en restaurants uit de Pubstone-portefeuille**

Tijdens het 1^e halfjaar van 2021 verkocht de Cofinimmo groep 9 cafés/restaurants uit de Pubstone BE en NL-portefeuille voor een totaalbedrag van ongeveer 3 miljoen EUR, een bedrag dat de laatste reële waarde van de activa vóór afsluiting van de overeenkomsten overschrijdt.

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

1.4.9.2. Cofinimur I

- **Verkoop van een verzekeringskantoor uit de Cofinimur I-portefeuille**

Tijdens het 1^e halfjaar van 2021 verkocht de Cofinimmo Groep een verzekeringskantoor uit de Cofinimur I-portefeuille voor een totaalbedrag van minder dan 1 miljoen EUR, een bedrag in lijn met de reële waarde van het actief op 31.12.2020.

1.4.10. Kantoren

- **Investerings tijdens het 1^e halfjaar 2021: 6 miljoen EUR**
- **Desinvesteringen tijdens het 1^e halfjaar 2021: 1 miljoen EUR**
- **Investerings tijdens het 2^e kwartaal 2021: 3 miljoen EUR**
- **Kantorenportefeuille op 30.06.2021: 1.451 miljoen EUR (77 sites)**

De kantorenportefeuille van Cofinimmo vertegenwoordigt een reële waarde van 1,45 miljard EUR. Tijdens het 1^e halfjaar van 2021 investeerde Cofinimmo 6 miljoen EUR in het kader van lopende projectontwikkelingen.

Belangrijkste verwezenlijkingen:

- **Oprichting filiaal voor kantorenportefeuille**

Op 03.02.2021, kondigde Cofinimmo het project van de oprichting van een filiaal voor haar kantorenportefeuille aan. Dit maakt het mogelijk om op het geschikte ogenblik het kapitaal van het in kantoren gespecialiseerd filiaal, open te stellen (met behoud van de controle) voor toekomstige investeerders die kunnen gebruikmaken van het zeer ervaren beheer- en investeringsplatform van Cofinimmo, terwijl de groep een deel van het geïnvesteerde kapitaal in de portefeuille kan recycleren.

Deze filialisering past binnen de bedrijfsstrategie van waardecreatie voor de kantorenportefeuille. Dankzij 35 jaar ervaring in de kantorensector heeft Cofinimmo een geïntegreerd serviceplatform kunnen ontwikkelen. Haar kantorenportefeuille bestaat op dit ogenblik hoofdzakelijk uit 77 gebouwen met een oppervlakte van ongeveer 550.600 m², voor een totale waarde van 1,45 miljard EUR, wat circa 30% van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt. De meerderheid van de gebouwen is gelegen in het Central Business District (CBD) van Brussel, ten gevolge van de medio 2018 gestarte heroriëntering van de portefeuille. Tegelijkertijd begeleiden interne teams marktevoluties op het vlak van flexibiliteit en innovatie, wat leidt tot het behalen van de best mogelijke scores op het vlak van energie-efficiëntie en ESG (Ecologie, Sociaal, Governance).

De dochtervennootschap gespecialiseerd in kantoren zal het statuut van institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap (IGVV) bezitten. De raad van bestuur heeft het onderbrengen van de kantooractiviteiten in een filiaal goedgekeurd, als logische stap in de uitvoering van de strategie die medio 2018 werd gestart. Het onderbrengen van de kantooractiviteiten in de dochtervennootschap wordt ten vroegste voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2021. Deze operatie zal geen effect hebben op de geconsolideerde rekeningen van de groep, noch op het dividend.

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

gezamenlijke oppervlakte van meer dan 66.800 m², sluit volledig aan bij de strategie van Cofinimmo in de kantorensector.

Deze verrichting maakt deel uit van de desinvesteringen voorzien voor 2021, zie sectie 11.1: Investerings 2021 in het persbericht van 28.04.2021.

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

De koper van de kantoorgebouwen is Brody Projectontwikkeling & Investerings (<https://brodyoffices.com/>).

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

1.5. Gebeurtenissen na 30.06.2021

1.5.1. Zorgvastgoed in Nederland

- Verwerving van een gebouw op een zorgcampus in Beugen

Op 15.07.2021 verwierf Cofinimmo een medical office building¹ op de zorgcampus van het Maasziekenhuis Pantein in de gemeente Boxmeer (Nederlandse provincie Noord Brabant) voor circa 12 miljoen EUR. Het gebouw is reeds verhuurd.

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

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

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

Er werd een dubbel netto² huurovereenkomst met een resterende looptijd van 10 jaar met Stichting Pantein afgesloten, die het gebouw reeds 10 jaar in gebruik heeft. De huurgelden zullen jaarlijks geïndexeerd worden volgens de Nederlandse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement bedraagt ongeveer 6%.

¹ Bekend in Nederland als anderhalvelijnszorgcentrum.

² De eigenaar draagt voornamelijk de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

Deze investering werd niet opgenomen in de investeringsraming voor 2021 zoals gepubliceerd in sectie 11.1 van het persbericht van 28.04.2021.

- **Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Den Haag**

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

1.5.2. Zorgvastgoed in Spanje

- **Verwerving van een nieuw woonzorgcentrum in Bilbao**

Op 15.07.2021 verwierf Cofinimmo een nieuw gebouwd woonzorgcentrum in de autonome gemeenschap Baskenland. Het totale investeringsbedrag bedraagt ongeveer 9 miljoen EUR. Het woonzorgcentrum is verhuurd aan de ORPEA groep, een van de belangrijkste zorguitbaters in Spanje.

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

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

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

Cofinimmo verwierf het hogervermelde nieuw gebouwde woonzorgcentrum via een dochtervennootschap. De bouw is beëindigd en de oplevering vond plaats op het tijdstip van de verwerving.

De dubbel netto¹ huurovereenkomst met ORPEA groep heeft een looptijd van 15 jaar. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement is in lijn met de huidige marktvoorwaarden.

Deze investering werd niet opgenomen in de nieuwe investeringsraming voor 2021, zoals gepubliceerd in sectie 11.1 van het persbericht van 28.04.2021.

¹ De eigenaar draagt voornamelijk de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

1.5.3. Zorgvastgoed in het Verenigd Koninkrijk

- **Cofinimmo stapt in Brits zorgvastgoed**

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

Het Verenigd Koninkrijk heeft een van de meest uitgebreide woonzorglandschappen in Europa maar blijft sterk gefragmenteerd¹. 78% van de bedden in de zorgcentra bevinden zich in gebouwen die oorspronkelijk niet bestemd waren voor dit soort gebruik of die meer dan 20 jaar oud zijn. Centra die met dit doel werden gebouwd en minder dan 20 jaar oud zijn, vertegenwoordigen slechts 22% van het totale aanbod aan zorgcentra.

De bevolking boven de 85 jaar zal tot 2030 met 27,5% toenemen, met naar schatting 460.000 extra personen van deze leeftijd in dit decennium. Dit is zeven maal het groeitempo van de totale bevolking van het VK en 16 maal sneller dan de actieve bevolking.

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

De behoefte aan investeringen in het Britse woonzorgsegment is groot. Het intrede van Cofinimmo in Groot-Brittanië onderstreept haar actieve deelname aan de uitbreiding en vernieuwing van de vastgoedportefeuille gewijd aan de zorg in Europa.

De portefeuille bestaat uit 3 zeer recente woonzorgcentra van topkwaliteit in Oost- en Zuidoost Engeland. Ze zijn alle 3 gelegen in een straal van maximum 100 km ten noorden van Londen. Samen tellen ze 196 bedden en een totale oppervlakte van ongeveer 9.500 m². De sites zijn volledig verhuurd aan Country Court Care Group Limited.

¹ Bron: JLL (UK Care Homes: An opportunity to build communities and invest capital. Research 2020).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET



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

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

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

Alle drie deze gebouwen hebben een relatief lage energie-intensiteit. Twee gebouwen zijn uitgerust met een zonnearmtesysteem, het derde met een warmtepomp.

Ze zijn goed bereikbaar met het openbaar vervoer, met plaatselijke busroutes en –haltes in de omgeving. Elk gebouw ligt dichtbij groenzones, parken, bossen of natuurparken.

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

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

Deze investeringen werden niet opgenomen in de nieuwe investeringsraming voor 2021 zoals gepubliceerd in sectie 11.1 van het persbericht van 28.04.2021.

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

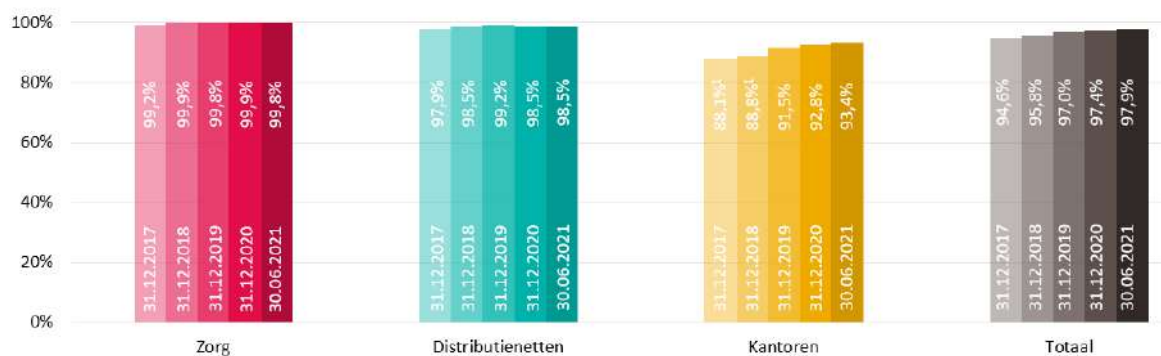
GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 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 waarderingdeskundigen geschatte huurwaarden:



1.6.2. Belangrijkste huurders

Huurders	Contractuele huren	Gemiddelde resterende looptijd van de huur-overeenkomsten (in jaren)
Korian	15%	9
AB InBev	10%	14
Colisée	9%	16
Overheidssector	9%	6
Orpea	6%	15
Top 5 van de huurders	48%	11
DomusVi	4%	17
Care-Ion	4%	26
Stella Vitalis	3%	27
Aspria	3%	26
MAAF	2%	3
Top 10 van de huurders	63%	14
Top 20 van de huurders	73%	14
Overige huurders	27%	9
TOTAAL	100%	12

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

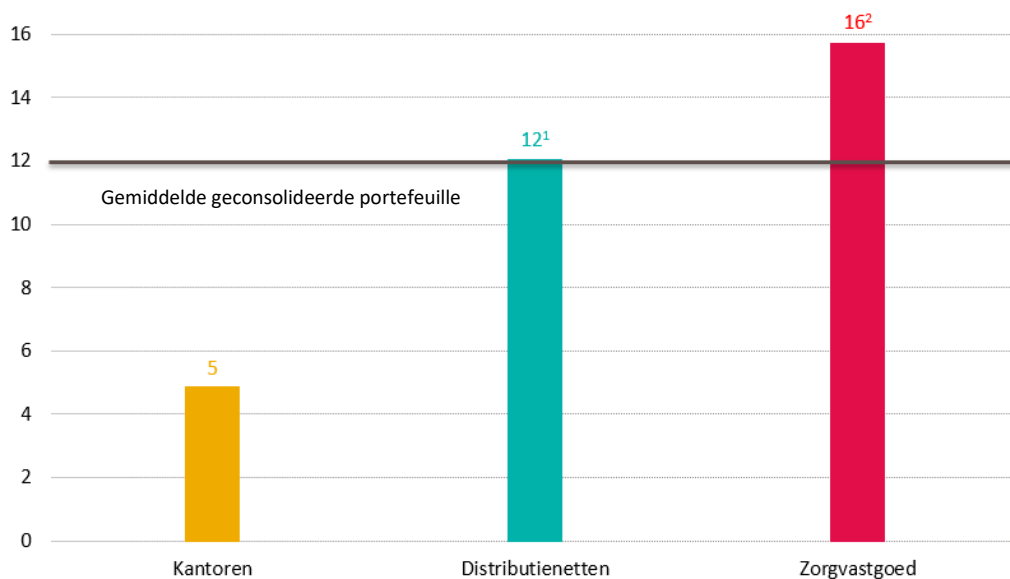
¹ De sector 'overige' werd op 01.01.2019 overgezet naar de sector 'kantoren'. De bezettingsgraad van de kantoren zou 89,1% zijn geweest op 31.12.2018 en 88,3% op 31.12.2017 met deze overzetting.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

1.6.3. Gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten

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



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

1.6.4. Looptijd van de portefeuille

Huurovereenkomsten > 9 jaar	63,6%
Zorgvastgoed	48,3%
Vastgoed van distributienet Pubstone	9,7%
Kantoren (overheidssector)	3,4%
Kantoren (privésector)	2,1%
Huurovereenkomsten 6-9 jaar	7,8%
Zorgvastgoed	4,8%
Kantoren	2,7%
Vastgoed van distributienet Cofinimur I	0,3%
Huurovereenkomsten < 6 jaar	28,6%
Kantoren	17,6%
Zorgvastgoed	8,8%
Vastgoed van distributienet Cofinimur I	2,2%

In totaal werden 64% van de huurovereenkomsten afgesloten op lange termijn (meer dan negen jaar).

¹ De gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten in jaren per subsector van de distributienetten is de volgende: Pubstone (14) en Cofinimur I (3).

² De gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten in jaren per land in de zorgsector is de volgende: België (19), Frankrijk (3), Nederland (10), Duitsland (22), Spanje (22), Ierland (15) en Italië (9).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

1.6.5. Variatie in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

	Brutohuur-inkomsten op 30.06.2021 (x 1.000.000 EUR)	Brutohuur-inkomsten op 30.06.2020 (x 1.000.000 EUR)	Variatie	Variatie bij ongewijzigde portefeuille*
Zorgvastgoed	87,4	71,0	+23,1%	+0,9%
Kantoren	39,0	35,8	+8,9%	+1,1%
Vastgoed van distributienetten	18,6	18,9	-1,5%	-0,5%
TOTALE PORTEFEUILLE	144,9	125,6	+15,4%	+0,8%

De variatie in de brutohuurinkomsten van het ene tot het andere jaar bedroeg 15,4% 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 2020 en de eerste zes maanden van 2021 gestegen (+0,8%): de positieve impact van nieuwe huurovereenkomsten (+1,7%) en de indexering (+0,7%) compenseerden meer dan de negatieve impact van vertrekken (-1,2%) en heronderhandelingen (-0,5%).

1.7. Vastgoedportefeuille op 30.06.2021

EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE		
<i>Uittreksel uit het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, PricewaterhouseCoopers en CBRE op basis van de investeringswaarde</i>		
(x 1.000.000 EUR)	30.06.2021	31.12.2020
Investeringswaarde van de volledige portefeuille	5.742,8	5.082,1
Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop	-304,9	-140,6
Totaal van de gebouwen in uitbating	5.437,8	4.941,4
Contractuele huren	303,5	285,6
Brutorendement van de gebouwen in uitbating	5,6%	5,8%
Contractuele huren + Geschatte huurwaarde van de leegstaande gebouwen op de waarderingsdatum	310,0	293,1
Brutorendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,7%	5,9%
Bezettingsgraad van de gebouwen in uitbating¹	97,9%	97,4%

Op 30.06.2021 omvat de rubriek 'Projecten, grondreserve en activa bestemd voor verkoop' voornamelijk:

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

Het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen omvat een nota met betrekking tot de impact van het coronavirus (COVID-19) die verklaart dat geen rekening meer gehouden wordt met de 'materiële onzekerheid van de waardering' (zoals bepaald door de normen van het Royal Institute of Chartered Surveyors - RICS en overeenkomstig de Valuation Practice Alert van 02.04.2020, gepubliceerd door RICS), voor bepaalde sectoren waarvan de toegekende waarde minder dan 2% (tegenover 23% op 31.12.2020 en 11% op 31.03.2021) van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt.

¹ Berekend op basis van de huurinkomsten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

Gebouwen	Oppervlakte (in m ²)	Contractuele huren (x 1.000 EUR)	Bezettings- graad	Huurprijzen + GHW van leegstand (x 1.000 EUR)
Kantoren	435.164	71.340	92,7%	76.941
Kantoren met overgedragen huurvorderingen	33.785	7.382	99,9%	7.387
Subtotaal kantoren	468.949	78.722	93,4%	84.327
Zorgvastgoed	1.450.141	187.495	99,8%	187.809
Pubstone	315.341	29.561	99,7%	29.639
Cofinimur I	57.178	7.694	93,8%	8.200
Subtotaal van vastgoedbeleggingen & gebouwen met overgedragen huur- vorderingen	2.291.610	303.471	97,9%	309.976
Projecten, renovaties & activa bestemd voor verkoop	102.451	0	0,0%	0
Grondreserve	0	70	0,0%	70
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	2.394.061	303.540	97,9%	310.046

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

Portefeuille op 30.06.2021

Sector	Reële waarde			Nettohuur- resultaat (x 1.000 EUR)	Vastgoedresultaat na directe kosten	
	(x 1.000 EUR)	(in %)	Variatie in de periode ¹		(x 1.000 EUR)	(in %)
Zorgvastgoed	3.509.694	63,7%	0,3%	86.975	84.496	61,9%
België	1.582.117	28,7%	0,1%	39.420	39.280	28,8%
Frankrijk	426.750	7,8%	-0,9%	14.462	14.461	10,6%
Nederland	369.530	6,7%	2,2%	10.299	9.373	6,9%
Duitsland	621.150	11,3%	0,3%	17.615	16.476	12,1%
Spanje	202.307	3,7%	0,5%	5.178	4.907	3,6%
Finland	30.500	0,6%	4,0%			
Ierland	89.280	1,6%	0,6%			
Italië	188.060	3,4%	0,2%			
Kantoren	1.451.288	26,4%	0,2%	39.906	34.552	25,3%
Brussel CBD	784.126	14,2%	2,0%	16.551	13.705	10,0%
Brussel gedecentraliseerd	358.091	6,5%	-0,9%	12.360	10.382	7,6%
Brussel periferie	100.621	1,8%	-4,2%	3.658	3.190	2,3%
Antwerpen	67.871	1,2%	1,4%	2.577	2.429	1,8%
Overige regio's	140.580	2,6%	-3,9%	4.762	4.846	3,5%
Vastgoed van distributienetten	544.631	9,9%	-0,4%	18.522	17.503	12,8%
Pubstone - België	295.298	5,4%	0,2%	9.577	9.139	6,7%
Pubstone - Nederland	138.323	2,5%	-0,5%	4.983	4.527	3,3%
Cofinimur I	111.010	2,0%	-2,0%	3.962	3.837	2,8%
TOTALE PORTEFEUILLE	5.505.613	100,0%	0,2%	145.403	136.551	100,0%

Rendement per sector	Zorg- vastgoed BE + FR	Zorg- vastgoed DE + NL	Zorg- vastgoed ES + IE + IT	Kantoren	Pubstone	Cofinimur I	Totaal
Brutohuur- rendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,4%	5,6%	5,0%	6,3%	6,2%	6,9%	5,7%
Nettohuur- rendement bij 100% verhuring van de portefeuille	5,3%	5,2%	4,9%	5,5%	5,9%	6,9%	5,4%

¹ Exclusief initieel effect van de variatie in de perimeter.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

1.8. Prognoses 2021

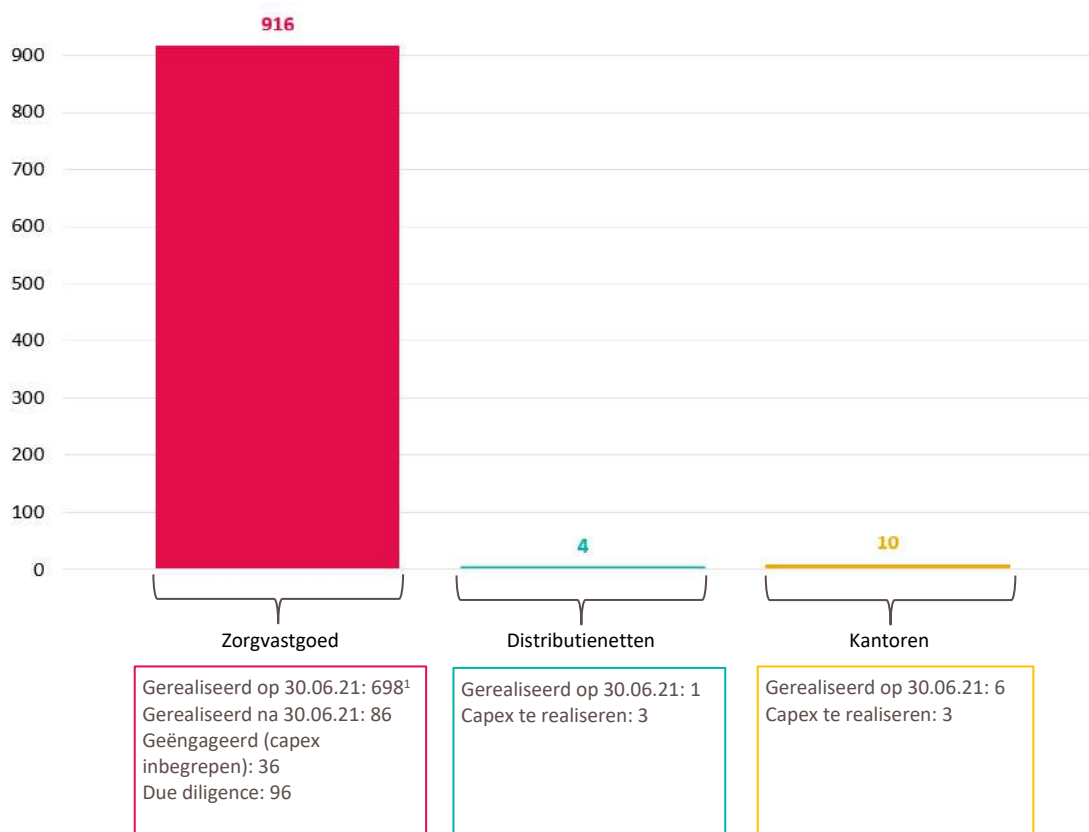
1.8.1. Investerings 2021

Rekening houdend met de vorderingsstaat van de lopende dossiers, zullen de investeringen voorzien voor 2021, zoals beschreven in sectie 11.1 van het persbericht van 28.04.2021, overschreden worden. De nieuwe bruto-investeringsraming is thans vastgelegd op 930 miljoen EUR (voorheen 445 miljoen EUR), onder voorbehoud van de in sectie 1.13 hierna genoemde risico's en onzekerheden.

De nieuwe investeringsraming is in onderstaande grafiek opgedeeld volgens activiteitssector.

De nieuwe desinvesteringsraming, hoofdzakelijk van kantoorgebouwen maar ook zorgvastgoed en vastgoed van distributienetten, is op heden vastgelegd op 80 miljoen EUR (initieel budget van 113 miljoen EUR min het effect van bepaalde verrichtingen die onderwerp waren van een onderhandse overeenkomst in 2021 maar met een effectieve verkoop in de loop van de volgende boekjaren voorzien).

Inschatting van de investeringen voor het boekjaar 2021 per sector (x 1.000.000 EUR)



¹ Inclusief vastgoedbeleggingen, vorderingen financiële leasing en geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen)

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

Project	Type werken	Aantal bedden	Oppervlakte (in m ²)	Voorziene datum	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 30.06.2021	Totaal investeringen vóór 31.12.2021	Totaal investeringen na 2021
		(na werken)			(x 1.000.000 EUR)			
België								
Genappe	Bouw van een woonzorgcentrum	112	6.000	T1 2023	19	8	2	8
Juprelle	Bouw van een woonzorgcentrum	119	7.000	T3 2023	19	6	3	10
Frankrijk								
Villers-sur-Mer	Bouw van een woonzorgcentrum	84	4.800	T4 2022	14	9	1	4
Nederland								
Rotterdam – Fundis	Afbraak/wederopbouw van een woonzorgcentrum en renovatie van een revalidatiecentrum	135	11.000	T1 2022	25	20	5	0
Den Haag	Volledige renovatie van een woonzorgcentrum	87	5.400	T3 2021	14	14	0	0
Hilversum	Bouw van een zorgkliniek		7.000	2023	30	8	7	15
Duitsland								
Leipzig	Bouw van een woonzorgcentrum	132	7.200	T1 2022	19	0	0	19
Spanje								
Oleiros (Galicië)	Bouw van een woonzorgcentrum	140	5.700	T4 2021	11	11	0	0
Cartagena (Murcia)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	7.000	T1 2022	13	13	0	0
Castellón (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	100	4.000	T3 2022	8	6	2	1
Lérida (Catalonië)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.000	T2 2022	14	11	2	1
Tarragona (Catalonië)	Bouw van een woonzorgcentrum	170	6.800	T4 2022	15	8	5	1
El Puerto de Santa María (Andalusië)	Herinrichting van een woonzorgcentrum	180	9.800	T2 2022	10	7	2	1
Palma de Mallorca (Balearen)	Bouw van een woonzorgcentrum	157	7.000	T2 2023	14	5	4	4
Finland								
Vaasa	Bouw van een medisch centrum		4.200	T4 2021	20	18	2	0
Vantaa	Bouw van een woonzorgcentrum	68	2.600	T4 2021	12	9	3	0
Turku	Bouw van een woonzorgcentrum	43	2.200	T3 2022	12	2	5	5
Ylöjärvi	Bouw van een woonzorgcentrum	35	1.500	T3 2022				
Subtotaal vastgoedbeleggingen					268	154	44	69
Leuven (BE)	Bouw van een uitbreiding grenzend aan een bestaand woonzorgcentrum met assistentiewoningen	90	6.500	T1 2022	15	0	0	15
Noordrijn-Westfalen (DE)	Ontwikkeling van 8 milieuvriendelijke zorgcampussen	1.100	100.000	2022	250	15	14	221
III. Totaal vastgoedbeleggingen, vorderingen financiële leasing en geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen)					533	169	58	305

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

1.8.2. Samenstelling van de portefeuille en prognoses inzake roerende voorheffing

De prognoses inzake roerende voorheffing staan op bladzijde 91 van het universeel registratiedocument 2020, gepubliceerd op 09.04.2021.

De relevante drempel van 60% voor de roerende voorheffing wordt momenteel niet bereikt; het geraamde percentage per 30.06.2021 is ongeveer 59%. Ter herinnering: de drempel van 60% wordt bepaald door gedurende het boekjaar het gemiddelde te berekenen van de geactualiseerde percentages aan het einde van elk kwartaal, met het oog op de uitkering van het dividend van dat boekjaar, die in de loop van het volgende boekjaar zal plaatsvinden.

1.8.3. Nettoresultaat van de kernactiviteiten en dividend per aandeel

Op basis van de thans beschikbare informatie en de hierna gedetailleerde hypothesen en bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, voorziet Cofinimmo een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep van meer dan 7,00 EUR per aandeel voor boekjaar 2021, een stijging ten opzichte van het boekjaar 2020 (6,85 EUR per aandeel), rekening houdend met de pro rata verwateringseffecten van de kapitaalverhogingen doorgevoerd in 2020 en 2021 (wat tot een noemer van 29.237.131 leidt) en rekening houdend met de verwaterende impact van de mogelijke conversie van converteerbare obligaties in september a.s. (wat tot een noemer van 29.660.170 leidt). Op basis van dezelfde gegevens en hypothesen, zou de schuldgraad ongeveer 44% bedragen op 31.12.2021. Het vooruitzicht van een brutodividend voor boekjaar 2021, betaalbaar in 2022, kan vooralsnog bevestigd worden op 6,00 EUR per aandeel (hetzij een geconsolideerde pay-out ratio van ongeveer 85%). De prognoses worden aangeleverd onder voorbehoud van belangrijke risico's en onzekerheden die hierna worden uiteengezet (zie sectie 1.13).

1.9. Beheer van de financiële middelen

Tijdens het 1^e halfjaar van 2021 heeft Cofinimmo haar financiële middelen en balansstructuur versterkt. De financiële operaties die zich in de loop van dit 1^e halfjaar voordeden, hebben de groep toegelaten de bankfinancieringen te verhogen, de gemiddelde rentevoet op een bijzonder laag niveau te houden. De verschillende gerealiseerde operaties worden hierna beschreven.

1.9.1. Kapitaalverhogingen sinds 01.01.2021

Tijdens het 1^e halfjaar van het boekjaar 2021 heeft Cofinimmo drie kapitaalverhogingen doorgevoerd (inbreng in natura, in geld via accelerated bookbuilding en keuzedividend) voor een totaal van circa 350 miljoen EUR.

1.9.1.1. Kapitaalverhoging in geld via accelerated bookbuilding

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

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

De netto-opbrengst zal Cofinimmo's groei in zorgvastgoed in Europa ondersteunen, door de herfinanciering van investeringen die in de afgelopen maanden zijn gedaan en door de financiering van nieuwe investeringen in de vorm van overnames of van ontwikkelingsprojecten.

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

1.9.1.2. Kapitaalverhoging door inbreng in natura

Op 08.04.2021 heeft Cofinimmo 5 zorgsites in België verworven via een inbreng in natura (zie sectie 1.4.1 van dit document). De conventionele waarde van het vastgoed bedraagt 103 miljoen EUR (afgerond). Hiervoor zijn 937.432 nieuwe aandelen uitgegeven in het kader van het toegestaan kapitaal, en zijn in handen van de inbrengers gekomen.

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

Dankzij deze verrichting heeft Cofinimmo haar eigen vermogen versterkt met 103.295.632,08 EUR en kon de geconsolideerde schuldgraad van Cofinimmo met ca. 0,8% verminderd worden. Dit betekent een versterking van de balansstructuur die gebruikt zal kunnen worden om verdere investeringen te financieren.

Bij het afsluiten van deze transactie werd het maatschappelijk kapitaal van Cofinimmo vertegenwoordigd door 29.486.952 aandelen.

1.9.1.3. Keuzedividend

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

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

Aandeelhouders werden verzocht hun keuze tussen de verschillende betalingswijzen mee te delen tussen 19.05.2021 en 02.06.2021.

In totaal werden 54% van de dividendcoupons 2020 ter inschrijving ingeleverd. Hierdoor werden 550.658 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 64.834.472,92 EUR. De inschrijvingsprijs van 117,74 EUR per nieuw aandeel lag 8,2% onder de volumegewogen gemiddelde beurskoers van het aandeel tijdens de inschrijvingsperiode².

De overige dividenden werden in cash uitbetaald voor een nettototaalbedrag van 54,8 miljoen EUR³. De betaling in cash en/of de levering van de effecten werd vanaf 04.06.2021 uitgevoerd. De effectieve datum van notering van de nieuwe aandelen is 08.06.2021.

Het maatschappelijk kapitaal van Cofinimmo zal bijgevolg vertegenwoordigd worden door 30.037.610 aandelen.

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

² De volumegewogen gemiddelde beurskoers van het aandeel gedurende de inschrijvingsperiode zijnde 128,29 EUR.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

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

1.9.2. Verval van de converteerbare obligaties op 15.09.2021

De converteerbare obligaties komen te vervallen op 15.09.2021. Verschillende scenario's kunnen aangewend worden voor de houders van converteerbare obligaties tot aan de afloop van het instrument:

1. Aangezien de converteerbare obligaties genoteerd zijn op Euronext Brussels, kunnen zij dagelijks op de secundaire markt verkocht worden.
2. De houders van obligaties kunnen eveneens een conversie van de obligaties in Cofinimmo-aandelen aanvragen. Deze conversie-aanvraag dient plaats te vinden uiterlijk op 06.09.2021 en heeft enkel economische zin (afgezien van de fiscale behandeling eigen aan de betrokken houder) indien (i) de beurskoers van Cofinimmo boven de conversieprijs (130,6754 EUR) ligt en (ii) de houders geen betere verkoopprijs voor de obligaties op de secundaire markt kunnen verkrijgen om de optionele restwaarde te verkrijgen. Cofinimmo zal nadien de keuze hebben (met uitzondering voor de retails/particuliere beleggers die in elk geval nieuwe aandelen zullen ontvangen) om Cofinimmo-aandelen over te maken of een gelijkwaardig bedrag in cash uit te betalen.
3. Indien geen conversie tot 06.09.2021 wordt aangevraagd, zal Cofinimmo op 15.09.2021 het nominaal bedrag van de converteerbare obligaties (146 EUR per obligatie) en de interesten voor het afgelopen jaar (0,1875%) uitbetalen.

1.9.3. Overige financieringsverrichtingen sinds 01.01.2021

1.9.3.1. Evolutie van de financieringen

- 02.02.2021: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 40 miljoen EUR met een looptijd van 7 jaar;
- 11.02.2021: Verlenging van een kredietlijn van 20 miljoen EUR met een jaar om de looptijd tot 2025 te verlengen;
- 12.02.2021: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR op 5 jaar;
- 15.02.2021: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR op 5 jaar;
- 15.02.2021: Verlenging van een kredietlijn van 50 miljoen EUR met een jaar om de looptijd tot 2026 te verlengen;
- 05.05.2021: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 50 miljoen EUR op 8 jaar;
- 05.05.2021: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 500 miljoen EUR op 2 jaar;
- 11.05.2021: Uitbreiding (5 miljoen EUR) en wijziging van een klassieke kredietlijn en een Sustainability linked kredietlijn van 25 miljoen EUR waarvoor de financiële voorwaarden zullen aangepast worden in functie van de realisatie van de doelstelling om de energie-intensiteit van de Cofinimmoportefeuille te verminderen (Project 30³);
- 29.06.2021: Vermindering van een kredietlijn van 21 miljoen EUR tot 14 miljoen EUR en verlenging van de looptijd voor drie bijkomende jaren waarbij de looptijd tot 2027 verlengd wordt;
- 30.06.2021: Ondertekening van de verlenging van een gesyndiceerd krediet van 378 miljoen EUR met een jaar om de looptijd tot 01.07.2026 te brengen.

1.9.3.2. Renteafdekking

In het eerste halfjaar heeft Cofinimmo haar afdekkingen verder kunnen optrekken over een periode van tien jaar. De IRS voor de jaren 2023 (50 miljoen EUR), 2024-2025 (200 miljoen EUR), 2026-2027 (100 miljoen EUR) en 2028-2029 (50 miljoen EUR) zijn afgesloten om de afdekking over deze jaren te verhogen.

Cofinimmo sloot eveneens een cap van 200 miljoen EUR af om haar dekking over de jaren 2021 tot 2025 te verhogen. Recentelijk sloot Cofinimmo een cap van 360 miljoen EUR af voor een gedeelte van het jaar 2021.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

1.9.4. Structuur van de schuld

Op 30.06.2021 bedroegen de langlopende en kortlopende geconsolideerde financiële schulden, uitgegeven door Cofinimmo NV, 2.712 miljoen EUR. Het betrof onder meer bankfaciliteiten en obligaties die op de financiële markt werden uitgegeven.

De obligaties zijn samengevat in onderstaande tabel:

Simpel / Converteer- baar	Kortlopend Langlopend	Duurzame financiering	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgifte- prijs(%)	Conversie- prijs (EUR)	Coupon(%)	Uitgifte- datum	Vervaldatum
S	Kortlopend	-	190,0	100,000	-	1,9290	25.03.2015	25.03.2022
S	Langlopend	-	70,0	99,609	-	1,7000	26.10.2016	26.10.2026
S	Langlopend	Green & social	55,0	99,941	-	2,0000	09.12.2016	09.12.2024
S	Langlopend	Duurzaam	500,0	99,222	-	0,8750	02.12.2020	02.12.2030
C	Kortlopend	-	219,3	100,000	130,6754	0,1875	15.09.2016	15.09.2021

1.9.4.1. Langlopende financiële schulden

Op 30.06.2021 beliepen de langlopende financiële schulden 1.491 miljoen EUR. Ze worden hierna nader toegelicht.

1.9.4.1.1. Obligatiemarkt

- 70 miljoen EUR van een niet-converteerbare obligatielening;
- 55 miljoen EUR aan niet-converteerbare green & social bonds. Deze obligaties maken deel uit van Euronext ESG Bonds, een gemeenschap die Europese emittenten van green & social obligaties groepeerd die aan verschillende objectieve criteria beantwoorden. Momenteel is Cofinimmo een van de weinige emittenten in Brussel die deel uitmaken van deze geëngageerde Europese gemeenschap;
- 500 miljoen EUR aan 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;
- 59 miljoen EUR handelspapier op lange termijn;
- 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.

1.9.4.1.2. Bankfaciliteiten

- 791 miljoen EUR bilaterale en gesyndiceerde bankkredieten op middellange en lange termijn, met een beginlooptijd van vijf tot tien jaar, aangegaan bij een tiental financiële instellingen;
- 5 miljoen EUR financiële schulden gekoppeld aan een gebruiksrecht;
- 13 miljoen EUR ontvangen huurwaarborgen.

1.9.4.2. Kortlopende financiële schulden

Op 30.06.2021 bedroegen de kortlopende financiële schulden van Cofinimmo 1.221 miljoen EUR, waarvan:

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

1.9.4.2.1. Financiële markten

- 223 miljoen EUR van een obligatielening converteerbaar in Cofinimmo-aandelen. Deze converteerbare obligaties worden in de balans gewaardeerd tegen hun marktwaarde;
- 191 miljoen EUR van een niet-converteerbare obligatielening met inbegrip van de niet-vervallen interesten;
- 790 miljoen EUR handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar, waarvan 321 miljoen EUR met een looptijd van meer dan zes maanden. De uitgiftes van kortetermijnhandelspapier zijn volledig afgedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde langlopende kredietlijnen. Cofinimmo geniet aldus de aantrekkelijke kostprijs van een dergelijk kortlopend financieringsprogramma terwijl de herfinanciering ervan verzekerd is indien de plaatsing van nieuw handelspapier duurder of onmogelijk zou worden;
- 10 miljoen EUR handelspapier initieel afgesloten op lange termijn waarvan de resterende looptijd minder dan een jaar is.

1.9.4.2.2. Bankfaciliteiten

- 7 miljoen EUR aan andere leningen.

1.9.5. Liquide middelen

Op 30.06.2021 bedroegen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.583 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier beschikte Cofinimmo op deze datum over 793 miljoen EUR extra middelen om haar activiteit te financieren.

1.9.6. Geconsolideerde schuldgraad

Op 30.06.2021 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldgraden na. Haar gereguleerde schuldgraad (berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving als: Financiële en andere schulden/Totaal activa) bereikt 48,2% (tegenover 46,1% op 31.12.2020). Ter herinnering: het wettelijk toegestane plafond voor GVV's bedraagt 65%.

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

1.9.7. Gemiddelde resterende looptijd van de financiële schulden

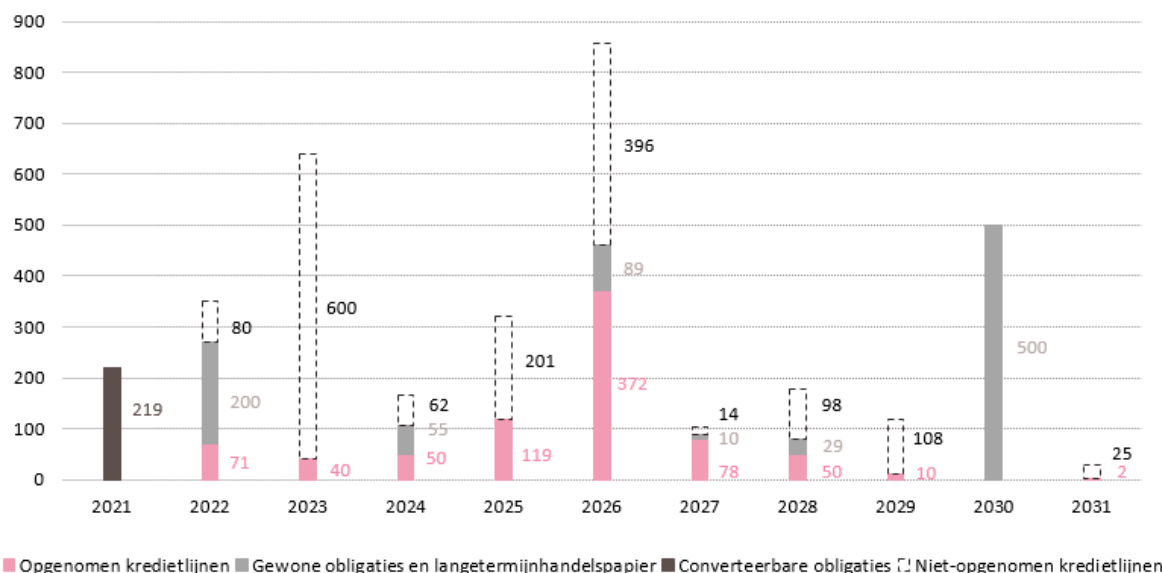
De gewogen gemiddelde looptijd van de financiële verbintenissen van Cofinimmo evolueerde van vijf naar vier jaar tussen 31.12.2020 en op 30.06.2021. Deze berekening sluit de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, die volledig afgedekt zijn door beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen, uit.

De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en termijnkredieten), waarvan het totaalbedrag in omloop 3.477 miljoen EUR bedraagt op 30.06.2021, vervallen op gespreide wijze tot 2031.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

Vervaldagkalender van de financiële verbintenissen op lange termijn op 30.06.2021 (x 1.000.000 EUR)

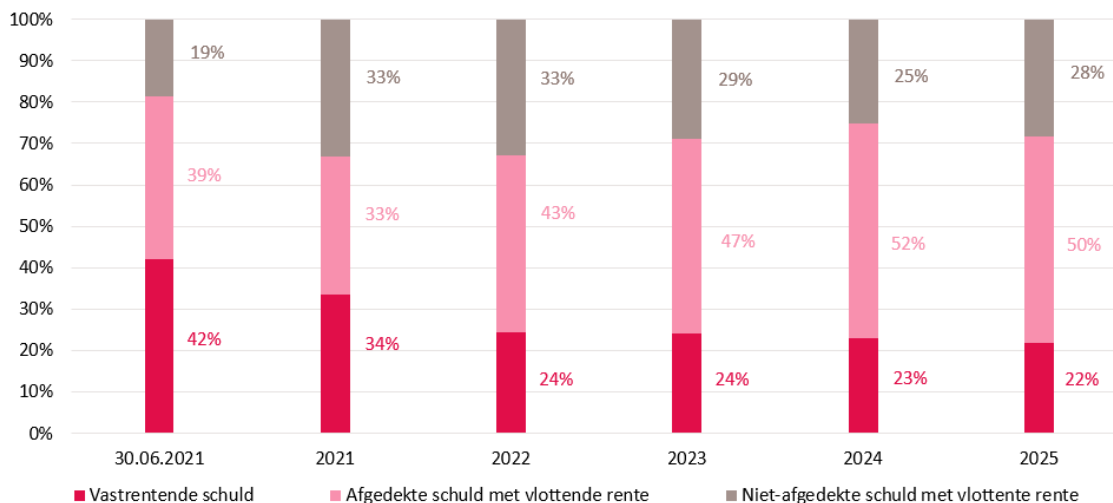


1.9.8. Gemiddelde rentevoet en renteafdekking

De gemiddelde rentevoet, bankmarges inbegrepen, bedraagt 1,1% voor het eerste halfjaar van 2021, een lichte daling ten opzichte van het volledige boekjaar 2020 (1,3%).

Cofinimmo dekt haar schuld met vlottende rente gedeeltelijk af door middel van interestswaps (IRS) en caps. Ze 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 Cofinimmo uit van een globale aanpak (macrodekking). Bijgevolg dekt zij de kredietlijnen met vlottende rente niet individueel af.

Op 30.06.2021, wordt de verdeling van de geraamde vastrentende schuld, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente in de grafiek hieronder weergegeven.



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

Op 30.06.2021, is het geanticipeerde renterisico voor meer dan 80% afgedekt. Tot eind 2025 is het renterisico voor ongeveer 70% afgedekt. Het resultaat van Cofinimmo blijft niettemin gevoelig voor renteschommelingen.

1.9.9. Financiële rating

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

1.9.10. Vervreemding van eigen aandelen

Overeenkomstig artikel 8:6 van het koninklijk besluit van 29.04.2019 tot uitvoering van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen, verklaart Cofinimmo dat ze, ingevolge de uitoefening van opties door haar personeel in het kader van het Cofinimmo stock option plan of SOP, de Cofinimmo aandelen die ze buiten beurs (OTC) bezat, heeft vervreemd met het oog op de levering van deze aandelen aan de betrokken personeelsleden.

Overzicht van transacties uitgevoerd tussen 01.01.2021 en 30.06.2021 in het kader van het stock option plan:

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

In uitvoering van dit artikel maakt Cofinimmo bekend 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 handeling kadert in het Long Term Incentive Plan (LTI) dat als onderdeel van het bezoldigingsbeleid werd goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 13.05.2020. De desbetreffende aandelen zullen tijdens de volgende drie jaar onbeschikbaar zijn voor de verwervers.

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

Datum van de transactie	Plan LTI	Aantal aandelen	Uitoefenprijs (EUR)
22.06.2021	LTI plan – boekjaar 2020	2.111	111,52

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

1.10. Informatie betreffende de aandelen en obligaties

1.10.1. Beursprestatie

Het aandeel (COFB)

ISIN BE0003593044	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019
Beurskoers (op de periode, in EUR)			
Hoogste	131,40	159,00	135,40
Laagste	121,00	108,00	108,50
Bij afsluiting	128,40	121,80	131,00
Gemiddelde	127,31	127,04	120,81
Dividendrendement¹	4,7%	4,6%	4,6%
Brutorendement² (op de periode)	10,3%	-2,8%	7,9%
Volume (op de periode in aantal effecten) op Euronext			
Gemiddeld dagvolume ³	46.019	52.687	40.860
Totaal volume	5.798.400	13.540.479	10.419.399
Aantal aandelen	30.037.610	27.061.917	25.849.283
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1.000 EUR)	3.856.829	3.296.141	3.386.256
Aandeel van het kapitaal in handen van aandeelhouders met een deelneming van minder dan 5%	95%	95%	89%

De obligaties

	Cofinimmo NV 190 miljoen EUR – 2015-2022 ISIN BE0002224906		Cofinimmo NV 70 miljoen EUR – 2016-2026 ISIN BE0002267368	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Beurskoers (op de periode, in % van de nominale waarde)				
Bij afsluiting	101,25	101,64	104,19	100,05
Gemiddelde	101,55	100,52	103,84	99,76
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag	0,2%	0,6%	0,9%	1,7%
Effectief rendement bij de uitgifte	1,9%	1,9%	1,7%	1,7%
Interestcoupon (in %)				
Bruto	1,929	1,929	1,70	1,70
Netto	1,350	1,350	1,19	1,19
Aantal effecten	1.900	1.900	700	700

¹ Brutodividend op de gemiddelde beurskoers.

² Koerswaardering + dividendrendement.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

	Cofinimmo NV 55 miljoen EUR – 2016-2024 ISIN BE0002269380		Cofinimmo NV 500 miljoen EUR – 2020-2030 ISIN BE6325493268	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Beurskoers (op de periode, in % van de nominale waarde)				
Bij afsluiting	105,91	102,16	100,46	101,73
Gemiddelde	103,68	97,85	100,51	101,75
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag	0,3%	1,5%	0,824%	0,694%
Effectief rendement bij de uitgifte	2,0%	2,0%	0,957%	0,957%
Interestcoupon (in %)				
Bruto	2,00	2,00	0,875	0,875
Netto	1,40	1,40	0,613	0,613
Aantal effecten	550	550	5.000	5.000

De converteerbare obligatie

	Cofinimmo NV 219,3 miljoen EUR – 2016-2021 ISIN BE0002259282	
	30.06.2021	31.12.2020
Beurskoers (op de periode, in EUR)		
Bij afsluiting	148,08	147,21
Gemiddelde	148,45	150,75
Gemiddeld rendement tot aan de vervaldag	-6,5%	-1,0%
Effectief rendement bij de uitgifte	0,2%	0,2%
Interestcoupon (in %)		
Bruto	0,1875	0,1875
Netto	0,1313	0,1313
Aantal effecten	1.502.196	1.502.196
Conversieprijs (in EUR)	130,6754	133,4121

1.10.2. Dividend van het boekjaar 2021

De raad van bestuur voorziet aan de gewone algemene vergadering van 11.05.2022 een brutodividend voor het boekjaar 2021 van 6,00 EUR (4,06 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 die van 12.04.2021. Volgens de definitie van Euronext bedraagt de free float 95%.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

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

1.11. Environment, Social and Governance (ESG)

1.11.1. Initiatieven naar aanleiding van het coronavirus COVID-19

De initiatieven naar aanleiding van het coronavirus COVID-19 staan beschreven op de bladzijden 122-123 van het universeel registratiedocument 2020, gepubliceerd op 09.04.2021.

1.11.2. Referenties, ratings en certificaten

- Op 19.01.2021 was Cofinimmo een van de drie genomineerden voor de Sustainable Growth Award 2020, een prijs die uitsluitend gebaseerd is op meetbare cijfers en toegekend werd door Euronext Brussels en Guberna. De behaalde bronzen medaille bewijst dat zij deel uitmaakt van de op Euronext Brussels genoteerde vennootschappen die de sterkste duurzame groei tijdens het laatste decennium vertonen;
- Op 02.03.2021 werd de rating die toegekend wordt door Sustainalytics geüpdatet: deze verbeterde van 14,9 naar 12,6;
- Cofinimmo behaalde voor het eerst in de zorgvastgoedsector een BREEAM Very Good certificaat voor de nieuwe site in Vigo, onder meer dankzij de prestatie op het vlak van mobiliteit, energie en ecologie (zie sectie 1.4.5). De groep verkreeg eveneens een BREEAM Excellent certificaat voor het woonzorgcentrum in Oleiros. Thans hebben acht sites een BREEAM of HQE Good tot Excellent certificaat en twee sites een BREEAM In Use Good tot Very good certificaat. Er wordt een rotatiebeleid toegepast voor de BREEAM- of soortgelijke certificering waarbij de certificering van niet-gecertificeerde gebouwen in het wordt aangemoedigd, en dat dus verder gaat dan een eenvoudige verlenging van reeds behaalde certificaten. Het aantal gebouwen dat ooit een BREEAM- of soortgelijk certificaat verkregen, bedraagt 30;
- Op 30.06.2021 publiceerde Vigeo Eiris de nieuwe globale ESG score van Cofinimmo die thans 59% bedraagt (tegenover 58% in 2019). Dit komt overeen met het niveau 'Robust'. Hiermee staat Cofinimmo in de top 10 van de beste resultaten binnen de sector. De scores per categorie zien er als volgt uit: Environment (72%), Social (51%) en Governance (60%), wat boven het sectorgemiddelde ligt.

1.12. Corporate Governance

1.12.1. Gewone algemene vergadering van 12.05.2021

Een gewone algemene vergadering vond plaats op 12.05.2021 met de volgende agenda:

- Kennisname van het jaarverslag betreffende het statutaire en het geconsolideerd boekjaar afgesloten op 31.12.2020;
- Goedkeuring van het remuneratieverslag voor het boekjaar afgesloten op 31.12.2020;
- Kennisname van het verslag van de commissaris betreffende de statutaire jaarrekening afgesloten op 31.12.2020 en van het verslag van de commissaris betreffende de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31.12.2020;
- Goedkeuring van de jaarrekening afgesloten op 31.12.2020 en bestemming van het resultaat;
- Kennisname van de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31.12.2020;
- Kwijting aan de bestuurders;
- Kwijting aan de commissaris,
- Hernieuwing van het mandaat van drie bestuurders;

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

- Hernieuwing van het mandaat van de Commissaris;
- Goedkeuring, overeenkomstig artikel 7:151 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, van alle clausules van controleverandering die aanwezig zijn in elke kredietovereenkomst of in de voorwaarden voor de uitgifte van de effecten of kapitaal die door de vennootschap werden overeengekomen en tot het overgaan op de openbaarmakingformaliteiten zoals voorzien in artikel 7:151 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;
- Delegaties van machten voor de uitvoering van de genomen besluiten;
- Varia.

Alle voorstellen op de agenda van de gewone algemene vergadering werden behandeld en goedgekeurd. De algemene vergadering heeft met onmiddellijke ingang het mandaat van mevrouw Françoise Roels als bestuurder, evenals het mandaat van mevrouw Inès Archer-Toper en van de heer Jacques van Rijckevorsel als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 van het WVV en van bepaling 3.5 van de Code 2020 hernieuwd tot bij de afloop van de gewone algemene vergadering die in 2025 zal plaatsvinden.

1.12.2. Buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021

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

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

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

1.13. Belangrijkste risico's en onzekerheden

Binnen de huidige context van de vrees voor een '4^{de} golf' van COVID-19 besmettingen, is de raad van bestuur van mening dat de belangrijkste risicofactoren die vermeld staan op bladzijden 2 tot 6 van het op 09.04.2021 gepubliceerd universeel registratiedocument 2020, relevant blijven voor het boekjaar 2021.

Bovendien omvat het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen een nota met betrekking tot de impact van het coronavirus (COVID-19) die verklaart dat geen rekening meer gehouden wordt met de 'materiële onzekerheid van de waardering' (zoals bepaald door de normen van het Royal Institute of Chartered Surveyors - RICS en overeenkomstig de Valuation Practice Alert van 02.04.2020, gepubliceerd door RICS), voor bepaalde sectoren waarvan de toegekende waarde minder dan 2% (tegenover 23% op 31.12.2020 en 11% op 31.03.2021) van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

1.14. Agenda van de aandeelhouder

Gebeurtenis	Datum
Kwartaalinformatie: resultaten op 30.09.2021	27.10.2021
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2021	24.02.2022
Publicatie van het universeel registratiedocument 2021 met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag	08.04.2022
Kwartaalresultaten: resultaten op 31.03.2022	29.04.2022
Gewone algemene vergadering voor 2021	11.05.2022
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30.06.2022	28.07.2022
Kwartaalinformatie: resultaten op 30.09.2022	27.10.2022
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2022	02.03.2023

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

2. Verkorte financiële overzichten

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

A. NETTORESULTAAT	30.06.2021	30.06.2020
Huurinkomsten	141.774	122.760
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	3.631	4.722
Met verhuur verbonden kosten	-1	-1.933
Nettohuurresultaat	145.403	125.549
Recuperatie van vastgoedkosten	267	252
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	31.780	28.397
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huurovereenkomst	-525	21
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-34.356	-31.378
Vastgoedresultaat	142.569	122.841
Technische kosten	-2.076	-1.411
Commerciële kosten	-1.214	-1.265
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2.728	-2.457
Beheerkosten vastgoed	-14.473	-12.250
Vastgoedkosten	-20.491	-17.383
Operationeel vastgoedresultaat	122.079	105.458
Algemene kosten van de vennootschap	-6.203	-5.250
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	115.876	100.208
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	1.832	3.350
Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.480	7.697
Ander portefeuilleresultaat	-14.175	-24.171
Operationeel resultaat	92.053	87.084
Financiële inkomsten	6.427	4.608
Netto-interestkosten	-12.643	-11.666
Andere financiële kosten	-467	-364
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	17.936	-19.112
Financieel resultaat	11.254	-26.534
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-1.148	270
Resultaat vóór belastingen	102.158	60.820
Vennootschapsbelasting	-5.195	-2.465
Exit taks	-263	-916
Belastingen	-5.458	-3.382
Nettoresultaat	96.700	57.439
Minderheidsbelangen	-1.242	2.359
Nettoresultaat – aandeel groep	95.458	59.798

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

B. OVERIGE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT RECYCLEERBAAR IN DE RESULTATENREKENING	30.06.2021	30.06.2020
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	-1.247	3.607
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening	-1.247	3.607
Minderheidsbelangen	0	0
Overige elementen van het globaal resultaat recycleerbaar in de resultatenrekening – aandeel groep	-1.247	3.607

C. GLOBAAL RESULTAAT	30.06.2021	30.06.2020
Globaal resultaat	95.453	61.045
Minderheidsbelangen	-1.242	2.359
Globaal resultaat – aandeel groep	94.211	63.405

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

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

	30.06.2021	30.06.2020
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	141.773	120.828
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	3.631	4.722
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-1.973	-2.201
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie	-603	-780
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	-258	272
Vastgoedresultaat	142.569	122.841
Technische kosten	-2.076	-1.411
Commerciële kosten	-1.214	-1.265
Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-2.728	-2.457
Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten	136.551	117.708
Algemene kosten van de vennootschap	-20.675	-17.500
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	115.876	100.208
Financiële inkomsten	6.427	4.608
Netto-interestkosten	-12.643	-11.666
Andere financiële kosten	-467	-364
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.264	270
Belastingen	-5.195	-2.465
Nettoresultaat van de kernactiviteiten*	105.262	90.590
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	-2.256	-2.384
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep	103.006	88.206
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	17.936	-19.112
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*	0	0
Aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0
Resultaat op financiële instrumenten*	17.936	-19.112
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	-278	1.083
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	17.658	-18.029
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	1.832	3.350
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.480	7.697
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-2.412	0
Ander resultaat op de portefeuille	-14.438	-25.087
Resultaat op de portefeuille*	-26.499	-14.039
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	1.292	3.661
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-25.206	-10.379
Nettoresultaat	96.700	57.439
Minderheidsbelangen	-1.242	2.359
Nettoresultaat – aandeel groep	95.458	59.798

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

AANTAL AANDELEN	30.06.2021	30.06.2020
Aantal uitgegeven aandelen	30.037.610	27.061.917
Aantal gewone aandelen in omloop (exclusief eigen aandelen)	29.998.137	27.016.833
Totaal aantal aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel	28.463.517	25.934.821

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening - Analytisch schema

De huurgelden (brutohuurinkomsten) bedragen 145 miljoen EUR. Vergeleken met 126 miljoen EUR op 30.06.2020, is dit een stijging met 15,4%, dankzij de gerealiseerde verwervingen tussen beide data. Bij ongewijzigde portefeuille*, stegen de brutohuurinkomsten met 0,8% tussen 30.06.2020 en 30.06.2021 (zie sectie 1.6.5). De huurinkomsten (na aftrek van de huurkortingen, huurvoordelen en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten – zie bijlage 5 van de verkorte tussentijdse financiële staten hierbij ingesloten) bedragen 142 miljoen EUR. In vergelijking met 123 miljoen EUR op 30.06.2020 is dit is een stijging van 15,5% t.o.v. 2020. Na inachtneming van de waardeverminderingen op vorderingen, bedragen de huurinkomsten, min de aan de verhuur verbonden lasten 142 miljoen EUR. Dit is een stijging van 17,3% in vergelijking met 121 miljoen EUR, en overstijgt de prognoses¹ in april jl. aangekondigd, voornamelijk als gevolg van de investeringen gerealiseerd in Spanje en Italië in mei jl.

Op het vlak van directe operationele kosten, komen de variaties tussen 30.06.2020 en 30.06.2021 overeen met de prognoses. De variatie in de algemene kosten in dezelfde periode zijn eveneens in overeenstemming 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 82,8%.

De financiële inkomsten stegen tot 6 miljoen EUR. Het bedrag van vorig jaar omvatte de eenmalige opbrengsten van 1 miljoen, terwijl de financiële inkomsten van 2021 de eenmalige opbrengsten van minder dan 2 miljoen EUR in het eerste halfjaar omvatten die verband hielden met de bijdragen in natura van 08.04.2021 (zie bijlage van de verkorte tussentijdse staten hierbij ingesloten). De netto-interestkosten (13 miljoen EUR) stijgen met 1 miljoen EUR. De gemiddelde rentevoet daalde tot 1,1% tegenover 1,3% op 30.06.2020. Het financieel resultaat stemt overeen met de prognoses.

Het aandeel in het resultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures overstijgt 1 miljoen EUR (in lijn met de vooruitzichten), voornamelijk dankzij de investering eind 2020 van Cofinimmo in SCI Foncière CRF, opgericht door het Franse Rode Kruis.

De belastingen zijn gestegen, in overeenstemming met de prognoses.

De dynamiek van de groep op het gebied van investeringen en financiering, gekoppeld aan het efficiënt beheer van de bestaande portefeuille, zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep van 103 miljoen EUR op 30.06.2021, hoger dan de prognoses (hetzij een stijging van 17% in vergelijking met 88 miljoen EUR gerealiseerd op 30.06.2020), voornamelijk dankzij de gerealiseerde investeringen. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep per aandeel bedraagt 3,62 EUR (hoger dan de prognoses, hetzij een stijging van 6% vergeleken met 3,40 EUR op 30.06.2020) en houdt rekening met de uitgifte van aandelen in 2020 en 2021. Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode evolueerde van 25.934.821 naar 28.463.517 tussen beide data.

¹ Dit wil zeggen de kwartaalprognoses afgeleid van de jaarlijkse prognoses voorgesteld in sectie 11.3 van het persbericht van 28.04.2021.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

In het resultaat op financiële instrumenten bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' +18 miljoen EUR op 30.06.2021, tegenover -19 miljoen EUR op 30.06.2020. Dit verschil kan verklaard worden door de evolutie van de geanticipeerde rentevoetcurve tussen beide periodes.

Binnen het resultaat op de portefeuille, bedraagt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa 2 miljoen EUR op 30.06.2021 (tegenover 3 miljoen EUR op 30.06.2020). De rubriek 'Variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen' is negatief op 30.06.2021 (-11 miljoen EUR vergeleken met +8 miljoen EUR op 30.06.2020) en wordt met name verklaard door het effect van de opnemingen in de consolidatiekring (met name de overdrachtsrechten en de reële waarde bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, exclusief overdrachtsrechten, op de verwervingen van het eerste halfjaar). Zonder het initieel effect van de wijziging in de perimeter, is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen positief (+0,2%) voor de eerste zes maanden van 2021. De rubriek 'Ander portefeuilleresultaat', bedraagt -14 miljoen EUR op 30.06.2021 en omvat met name het effect van de opnemingen in de perimeter.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt 95 miljoen EUR (hetzij 3,35 EUR per aandeel) op 30.06.2021, tegenover 60 miljoen EUR (hetzij 2,31 EUR per aandeel) op 30.06.2020. Deze verandering is voornamelijk het gevolg van de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep en de variatie in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten die tussen het eerste halfjaar van 2020 en het eerste halfjaar van 2021 gecompenseerd werd door de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen. Beide elementen zijn non-cash.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

2.3. Geconsolideerde balans (x 1.000 EUR)

ACTIEF	Bijlagen	30.06.2021	31.12.2020
Vaste activa		5.694.568	5.093.589
Goodwill	4	46.827	46.827
Immateriële vaste activa		2.685	2.172
Vastgoedbeleggingen	4, 10	5.412.279	4.865.581
Andere materiële vaste activa		1.784	1.434
Financiële vaste activa		10.292	2.883
Vorderingen van financiële leasing		148.964	104.889
Handelsvorderingen en andere vaste activa		1.685	386
Uitgestelde belastingen		1.602	1.390
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		68.451	68.026
Vlottende activa		263.875	160.026
Activa bestemd voor verkoop	4	93.335	3.320
Financiële vlottende activa		0	0
Vorderingen van financiële leasing		3.605	2.367
Handelsvorderingen		36.219	26.023
Belastingvorderingen en andere vlottende activa		41.175	46.605
Kas en kasequivalenten		45.935	48.642
Overlopende rekeningen		43.606	33.069
TOTAAL ACTIVA		5.958.444	5.253.614

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	Bijlagen	30.06.2021	31.12.2020
Eigen vermogen		2.919.839	2.649.362
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedervenootschap</i>		2.846.930	2.574.775
Kapitaal	11	1.609.674	1.450.210
Uitgiftepremies	11	990.674	804.557
Reserves		151.126	200.786
Nettoresultaat van het boekjaar	12	95.458	119.222
<i>Minderheidsbelangen</i>		72.909	74.587
Verplichtingen		3.038.604	2.604.252
Langlopende verplichtingen		1.645.551	1.417.964
Voorzieningen		24.810	25.359
Langlopende financiële schulden		1.491.099	1.246.850
Andere langlopende financiële verplichtingen		83.560	100.690
Uitgestelde belastingen		46.082	45.064
Kortlopende verplichtingen		1.393.053	1.186.289
Kortlopende financiële schulden		1.220.543	1.036.612
Andere kortlopende financiële verplichtingen		3.592	206
Handelsschulden en andere kortlopende schulden		148.780	126.637
Overlopende rekeningen		20.138	22.834
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		5.958.444	5.253.614

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De investeringswaarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille¹, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, bedraagt 5.743 miljoen EUR op 30.06.2021, in vergelijking met 5.082 miljoen EUR op 31.12.2020. De reële waarde, opgenomen in de geconsolideerde balans, bij toepassing van de IAS 40-norm, wordt verkregen door de transactiekosten van de investeringswaarde af te trekken. Op 30.06.2021 bedraagt de reële waarde 5.506 miljoen EUR, tegenover 4.869 miljoen EUR op 31.12.2020, hetzij een groei van 13%.

De verhouding van de in het 2^{de} kwartaal 2021 effectief verschuldigde geïnde huurgelden op 27.07.2021 is gelijkaardig aan de verhouding geïnd op 27.07.2020.

De rubriek 'Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures' heeft betrekking op de participatie van 51% van Cofinimmo in de joint ventures BPG CONGRES NV en BPG HOTEL NV, alsook op de participaties in de geassocieerde vennootschappen (Aldea Group NV voor 27,1%, SCI Foncière CRF voor 39% en de participatie in de 9 vennootschappen die ecologisch verantwoorde zorgcampussen zullen ontwikkelen in de deelstaat Noord-Rijnland-Westfalen, in Duitsland). De rubriek 'Minderheidsbelangen' omvat de obligaties terugbetaalbaar in aandelen die door de dochtervennootschap Cofinimur I SA (distributienet MAAF/GMF in Frankrijk) werden uitgegeven, alsook de minderheidsbelangen van vier dochtervennootschappen.

2.4. Berekening van de geconsolideerde schuldratio

(x 1.000 EUR)		30.06.2021	31.12.2020
Langlopende financiële schulden		1.491.099	1.246.850
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	11.734	10.644
Kortlopende financiële schulden	+	1.220.543	1.036.612
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	148.780	126.637
Totale schuld	=	2.872.157	2.420.743
Totaal activa		5.958.444	5.253.614
Afdekkingsinstrumenten	-	3.597	382
Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	/	5.954.847	5.253.233
SCHULDRATIO	=	48,23%	46,08%

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

2.5. Geconsolideerde tabel van het kasstroomoverzicht

	30.06.2021	30.06.2020
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR	48.642	31.569
OPERATIONELE ACTIVITEITEN	30.06.2021	30.06.2020
Nettoresultaat van de periode	95.458	59.798
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten	6.557	7.369
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva	-1.832	-3.350
Terugneming van niet-monetaire kosten en opbrengsten	-1.321	15.236
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	-1.492	11.484
Kasstroom uit operationele activiteiten	97.370	90.537
INVESTERINGSACTIVITEITEN	30.06.2021	30.06.2020
Investerings in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	-935	-1.013
Verwervingen van vastgoedbeleggingen	-146.732	-34.529
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	-39.727	-17.749
Investerings in vastgoedbeleggingen	-8.064	-16.408
Verwervingen van geconsolideerde dochtervennootschappen	-389.981	-39.558
Verwervingen van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-1.734	0
Verkoop van vastgoedbeleggingen	4.254	4.467
Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	0	27.450
Vorderingen van financiële leasing	1.387	1.117
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten	0	-261
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-581.532	-76.484
FINANCIERINGSACTIVITEITEN	30.06.2021	30.06.2020
Kapitaalverhoging	177.850	0
Aankopen/Verkopen, van eigen aandelen	650	663
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders	-106.416	-100.661
Coupons uitbetaald aan de OTA-houders	-3.175	-3.009
Coupons uitbetaald aan minderheidsaandeelhouders	0	-1.296
Verhoging van financiële schulden	415.787	247.988
Vermindering van de financiële schulden	-225	-144.972
Ontvangen financiële opbrengsten	10.368	4.608
Betaalde financiële kosten	-12.984	-11.976
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten	-400	-139
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	481.455	-8.794
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN DE PERIODE	45.935	36.827

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

2.6. Geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen

(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 actief	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 afdekkingsboekhouding 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 variaties 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 28.07.2021, 17:40 CET

(x 1.000 EUR)	Op 01.01.2020	Nettoresultaat-verwerking 2019	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 30.06.2020
Kapitaal	1.385.227	0	0	64.983	0	0	0	0	1.450.210
Uitgiftepremies	727.330	0	0	77.227	0	0	0	0	804.557
Reserves	134.163	204.615	-145.036	0	663	0	2.356	0	196.761
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	-871	100.268	0	0	0	41.416	0	0	140.813
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-104.263	-21.524	0	0	0	-819	0	0	-126.605
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 afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-3.801	-24.394	0	0	0	0	0	0	-28.195
Beschikbare reserve	254.024	149.549	-145.036	0	0	-40.796	-841	0	216.898
Niet-beschikbare reserve	4.345	717	0	0	0	199	-409	0	4.853
Reserve voor eigen aandelen	-3.645	0	0	0	663	0	0	0	-2.982
Reserve van de variatie in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	-11.627	0	0	0	0	0	3.607	0	-8.021
Nettoresultaat van het boekjaar	204.615	-204.615	0	0	0	0	0	59.798	59.798
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	2.451.335	0	-145.036	142.211	663	0	2.356	59.798	2.511.326
Minderheidsbelangen	82.625	0	-4.306	0	0	0	420	-2.359	76.380
Totaal eigen vermogen	2.533.960	0	-149.342	142.211	663	0	2.776	57.439	2.587.706

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 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 (Woluwedal, 58).

De verkorte tussentijdse financiële overzichten van Cofinimmo NV, afgesloten op 30.06.2021, omvatten de vennootschap en haar dochters ('de groep'). De consolidatiekring evolueerde sinds 31.12.2020 (zie bijlage 14).

De verkorte tussentijdse financiële overzichten werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 28.07.2021. 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 2020 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 30.06.2021 werden de volgende elementen aangegeven in het kader van de opname van de coronavirus COVID-19 pandemie:

- Met betrekking tot de vastgoedbeleggingen: het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen vermeldt dat het werd opgesteld rekening houdend met de 'materiële waarderingsonzekerheid, zoals bepaald door de RICS-normen en overeenkomstig het door het 'Royal Institute of Chartered Surveyors' ('RICS') op 02.04.2020 gepubliceerde 'Valuation Practice Alert'. Niettegenstaande waarden de deskundigen het vastgoed zoals artikel 47 van de wet van 12.05.2014 inzake de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Deze waarderingszaken zijn bindend voor de gereguleerde vastgoedvennootschap voor het opstellen van haar enkelvoudige en geconsolideerde rekeningen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

- Met betrekking tot de financiële leasingvorderingen: de groep is van oordeel dat het niet nodig is om de waarderingsparameters te wijzigen ten opzichte van wat in bijlage 26 van de geconsolideerde rekeningen op 31.12.2020 werd vermeld gezien de kwaliteit van de tegenpartijen en het lage kredietrisico verbonden aan de financiële leasingovereenkomsten.
- Met betrekking tot de handelsvorderingen: de groep is van oordeel dat de boekhoudkundige waarde van de handelsvorderingen dicht bij de reële waarde ligt. Voor het overschot, is de groep van oordeel dat het niet nodig is de waarderingsparameters te wijzigen ten opzichte van bijlage 28 van de geconsolideerde rekeningen op 31.12.2020 gezien het lage kredietrisico verbonden aan de handelsvorderingen min de waardeverminderingen.

Bijlage 3. Operationeel en financieel risicobeheer

De geïdentificeerde en beschreven risico's in het jaarlijks financieel verslag 2020 blijven in essentie diegene waarmee de groep op 30.06.2021 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 28.07.2021, 17:40 CET

Bijlage 4. Sectorinformatie (x 1.000 EUR)

RESULTATENREKENINGEN	Zorgvastgoed	Distributienetten	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 vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	0	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

RESULTATENREKENINGEN	Zorgvastgoed	Distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	TOTAAL
OP 30.06	2020	2020	2020	2020	2020
Nettohuurresultaat	68.956	18.719	37.874		125.549
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	67.133	17.339	33.236		117.708
Beheerkosten vastgoed				-12.250	-12.250
Algemene kosten van de vennootschap				-5.250	-5.250
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	0	1.622	1.729		3.350
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.600	-3.977	14.274		7.697
Ander resultaat op de portefeuille	-4.810	-17.105	-2.255		-24.171
Operationeel resultaat	59.723	-2.122	46.984	-17.500	87.084
Financieel resultaat				-26.534	-26.534
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures				270	270
Belastingen				-3.382	-3.382
Nettoresultaat					57.439
Nettoresultaat – Aandeel groep					59.798

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

BALANS	Zorgvastgoed	Distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	TOTAAL
OP 30.06	2021	2021	2021	2021	2021
Activa					
Goodwill	0	46.827	0		46.827
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	3.497.494	544.631	1.370.154		5.412.279
<i>Projectontwikkelingen</i>	146.318	0	55.784		202.102
<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>	0	0	6.539		6.539
Activa bestemd voor verkoop	12.200	0	81.135		93.335
Andere activa	0	0	0	406.004	406.004
TOTAAL ACTIVA					5.958.444
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen				2.919.839	2.919.839
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder-vennootschap</i>				2.846.930	2.846.930
<i>Minderheidsbelangen</i>				72.909	72.909
Verplichtingen				3.038.604	3.038.604
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					5.958.444

BALANS	Zorgvastgoed	Distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	TOTAAL
OP 31.12	2020	2020	2020	2020	2020
Activa					
Goodwill	0	46.827	0		46.827
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	2.882.091	547.947	1.435.543		4.865.581
<i>Projectontwikkelingen</i>	75.672	0	57.148		132.820
<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>	0	0	6.418		6.418
Activa bestemd voor verkoop	0	0	3.320		3.320
Andere activa	0	0	0	337.886	337.886
TOTAAL ACTIVA					5.253.614
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen	0	0	0	2.649.362	2.649.362
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder-vennootschap</i>	0	0	0	2.574.775	2.574.775
<i>Minderheidsbelangen</i>	0	0	0	74.587	74.587
Verplichtingen	0	0	0	2.604.252	2.604.252
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					5.253.614

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

Bijlage 4. Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Zorgvastgoed

RESULTATENREKENINGEN	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Overige	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						0
Algemene kosten van de vennootschap						0
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa						0
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						0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						0
Belastingen						0
Nettoresultaat						0
Nettoresultaat – aandeel groep						0

RESULTATENREKENINGEN	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Overige	TOTAAL
OP 30.06	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Nettohuurresultaat	32.808	13.195	8.907	14.046		68.956
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	32.720	13.047	7.942	13.424		67.133
Beheerkosten vastgoed						0
Algemene kosten van de vennootschap						0
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa						0
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.013	-6.781	1.405	-2.153	-84	-2.600
Ander portefeuilleresultaat	-1.717	-876	-223	-1.472	-521	-4.810
Operationeel resultaat	36.015	5.390	9.124	9.799	-606	59.723
Financieel resultaat						0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						0
Belastingen						0
Nettoresultaat						0
Nettoresultaat – aandeel groep						0

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

BALANS	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Overige	TOTAAL
OP 30.06	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Activa						
Goodwill						
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	1.582.117	414.550	369.530	621.150	510.147	3.497.494
<i>Projectontwikkelingen</i>	19.821	8.910	19.160	700	97.727	146.318
<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>						0
Activa bestemd voor verkoop		12.200				12.200
Andere activa						0
TOTAAL ACTIVA						3.656.012
Eigen vermogen en verplichtingen						0
Eigen vermogen						0
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>						0
<i>Minderheidsbelangen</i>						0
Verplichtingen						0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						0

BALANS	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Overige	TOTAAL
OP 31.12	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Activa						
Goodwill						0
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	1.455.553	392.690	346.220	597.840	89.788	2.882.091
<i>Projectontwikkelingen</i>	854		7.190	690	66.938	75.672
<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>						0
Activa bestemd voor verkoop						0
Andere activa						0
TOTAAL ACTIVA						2.957.763
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						0

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

Bijlage 4. Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Distributienetten

RESULTATENREKENINGEN	Pubstone België	Pubstone Nederland	Cofinimur I Frankrijk	TOTAAL
OP 30.06	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				0
Algemene kosten van de vennootschap				0
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				0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures				0
Belastingen				0
Nettoresultaat				0
Nettoresultaat – aandeel groep				0

RESULTATENREKENINGEN	Pubstone België	Pubstone Nederland	Cofinimur I Frankrijk	TOTAAL
OP 30.06	2020	2020	2020	2020
Nettohuurresultaat	9.700	4.964	4.055	18.719
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	9.138	4.567	3.634	17.339
Beheerkosten vastgoed				0
Algemene kosten van de vennootschap				0
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	1.622			1.622
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-166	179	-3.990	-3.977
Ander portefeuilleresultaat	-10.156	-6.949	0	-17.105
Operationeel resultaat	437	-2.203	-356	-2.122
Financieel resultaat				0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures				0
Belastingen				0
Nettoresultaat				0
Nettoresultaat – aandeel groep				0

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

BALANS	Pubstone België	Pubstone Nederland	Cofinimur I Frankrijk	TOTAAL
OP 30.06	2021	2021	2021	2021
Activa				
Goodwill	30.607	16.220		46.827
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	295.298	138.323	111.010	544.631
<i>Projectontwikkelingen</i>				0
<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>				0
Activa bestemd voor verkoop				0
Andere activa				0
TOTAAL ACTIVA				591.458
Eigen vermogen en verplichtingen				
Eigen vermogen				0
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder-vennootschap</i>				0
<i>Minderheidsbelangen</i>				0
Verplichtingen				0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN				0

BALANS	Pubstone België	Pubstone Nederland	Cofinimur I Frankrijk	TOTAAL
OP 31.12	2020	2020	2020	2020
Activa				
Goodwill	30.607	16.220		46.827
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	295.424	138.974	113.550	547.947
<i>Projectontwikkelingen</i>				0
<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>				0
Activa bestemd voor verkoop				0
Andere activa				0
TOTAAL ACTIVA				594.774
Eigen vermogen en verplichtingen				
Eigen vermogen				0
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder-vennootschap</i>				0
<i>Minderheidsbelangen</i>				0
Verplichtingen				0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN				0

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

Bijlage 4. Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Kantoren

RESULTATENREKENINGEN	Brussel CBD	Brussel Gedecentraliseerd	Brussel Periferie	Antwerpen	Andere 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						0
Algemene kosten van de vennootschap						0
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						0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						0
Belastingen						0
Nettoresultaat						0
Nettoresultaat – aandeel groep						0

RESULTATENREKENINGEN	Brussel CBD	Brussel Gedecentraliseerd	Brussel Periferie	Antwerpen	Andere regio's	TOTAAL
OP 30.06	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Nettohuurresultaat	13.621	12.926	3.880	2.673	4.774	37.874
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	11.349	11.359	3.200	2.509	4.820	33.236
Beheerkosten vastgoed						0
Algemene kosten van de vennootschap						0
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa		1.729				1.729
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	18.477	506	-2.376	-2.263	-70	14.274
Ander portefeuilleresultaat	-1.111	-685	-182	-121	-157	-2.255
Operationeel resultaat	28.715	12.910	642	125	4.593	46.984
Financieel resultaat						0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						0
Belastingen						0
Nettoresultaat						0
Nettoresultaat – aandeel groep						0

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 28.07.2021, 17:40 CET

BALANS	Brussel CBD	Brussel Gedecentraliseerd	Brussel Periferie	Antwerpen	Andere regio's	TOTAAL
OP 30.06	2021	2021	2021	2021	2021	2021
Activa						
Goodwill						0
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	784.126	333.621	80.385	31.442	140.580	1.370.154
<i>Projectontwikkelingen</i>	48.521	6.556	461	245		55.784
<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>		6.539				6.539
Activa bestemd voor verkoop		24.469	20.236	36.429		81.135
Andere activa						0
TOTAAL ACTIVA						1.451.288
Eigen vermogen en verplichtingen						
Eigen vermogen						0
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>						0
<i>Minderheidsbelangen</i>						0
Verplichtingen						0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						0

BALANS	Brussel CBD	Brussel Gedecentraliseerd	Brussel Periferie	Antwerpen	Andere regio's	TOTAAL
OP 31.12	2020	2020	2020	2020	2020	2020
Activa						
Goodwill						0
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	761.276	356.565	105.018	66.966	145.718	1.435.543
<i>Projectontwikkelingen</i>	43.968	12.283	451	446	0	57.148
<i>Materiële vaste activa voor eigen gebruik</i>		6.418				6.418
Activa bestemd voor verkoop		3.320				3.320
Andere activa						0
TOTAAL ACTIVA						1.438.863
Eigen vermogen en verplichtingen						
Eigen vermogen						0
<i>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap</i>						0
<i>Minderheidsbelangen</i>						0
Verplichtingen						0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						0

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

Bijlage 5. Huurinkomsten en met verhuur verbonden kosten

(x 1.000 EUR)	30.06.2021	30.06.2020
Huurinkomsten		
Potentiële brutohuurinkomst ¹	150.445	131.293
Huurleegstand ²	-5.507	-5.654
Huurgelden	144.938	125.639
Huurkortingen	-3.070	-2.420
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-378	-497
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontract ³	284	39
Huurinkomsten (schema koninklijk besluit van 13.07.2014)	141.774	122.760
Met verhuur verbonden kosten	-1	-1.933
Te betalen huur op verhuurde ruimten	-8	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-23	-1.949
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	30	16
Huurinkomsten min de met verhuur verbonden kosten (analytisch schema)	141.773	120.828
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	3.631	4.722
Huurinkomsten min de met verhuur verbonden kosten, terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren inbegrepen	145.403	125.549

De classificatie- en verwerkingsmethode van de huurinkomsten en -lasten wordt op gedetailleerde wijze beschreven in het jaarlijks financieel verslag 2020 op bladzijde 230.

Bijlage 6. Financiële inkomsten

(x 1.000 EUR)	30.06.2021	30.06.2020
Ontvangen interesten en dividenden ⁴	1.418	408
Vergoedingen financiële leasing en soortgelijke	3.323	3.059
Overige	1.686	1.141
TOTAAL	6.427	4.608

De overige financiële inkomsten van het boekjaar vertegenwoordigen de eenmalige inkomsten verbonden aan de ontvangen vergoedingen bij de inbrengen in natura van 08.04.2021, 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 30.06.2021 en 30.06.2020.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

Bijlage 7. Netto-interestkosten

(x 1.000 EUR)	30.06.2021	30.06.2020
Nominale interesten op leningen	6.343	5.495
Bilaterale leningen - vlottende rente	1.620	1.324
Handelspapier - vlottende rente	-935	126
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	329	357
Obligaties - vaste rente	5.123	3.482
Converteerbare obligaties	206	206
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	811	423
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	3.728	4.319
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	3.728	4.319
Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Andere interestkosten	1.761	1.429
TOTAAL	12.643	11.666

Bijlage 8. Andere financiële kosten

(x 1.000 EUR)	30.06.2021	30.06.2020
Bankkosten en andere commissies	341	311
Overige	125	53
TOTAAL	467	364

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

(x 1.000 EUR)	30.06.2021	30.06.2020
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	17.592	-16.682
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	17.650	-16.466
Converteerbare obligaties	-57	-216
Overige	344	-2.430
TOTAAL	17.936	-19.112

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 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 01.01.2020	4.089.636	121.640	7.246	4.218.523
Investerings	27.100	31.458	32	58.590
Verwervingen	527.920	77.983	0	605.903
Overdrachten van/naar gebouwen beschikbaar voor verhuur en activa bestemd voor verkoop	-7.007	0	0	-7.007
Overdrachten van/naar projectenontwikkelingen en gebouwen beschikbaar voor verhuur	96.142	-96.142	0	0
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/ afgestane activa)	-6.210	0	0	-6.210
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	9.444	0	0	9.444
Variaties in de reële waarde	-10.681	-2.120	-861	-13.662
Op 31.12.2020	4.726.343	132.819	6.418	4.865.581²
Investerings	10.138	41.485	146	51.770
Verwervingen	551.582	43.635	0	595.217
Overdrachten van/naar gebouwen beschikbaar voor verhuur en activa bestemd voor verkoop	-90.014	0	0	-90.014
Overdrachten van/naar projectenontwikkelingen en gebouwen beschikbaar voor verhuur	15.418	-15.418	0	0
Verkoop/Afstand (reële waarde van de verkochte/ afgestane activa)	-1.928	-498	0	-2.425
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	3.631	0	0	3.631
Variaties in de reële waarde	-11.532	78	-25	-11.480
Op 30.06.2021	5.203.638	202.102	6.539	5.412.279³

De reële waarde van de portefeuille zoals gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bedraagt 5.505.613 KEUR op 30.06.2021; deze omvat de vastgoedbeleggingen voor 5.412.279 KEUR en de activa bestemd voor verkoop voor 93.335 KEUR.

De lezer wordt verwezen naar bijlage 2 omtrent de waarderingsonzekerheden voor vastgoedbeleggingen binnen de context van de coronavirus COVID-19 pandemie.

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 138.830 KEUR inbegrepen.

³ De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die onderwerp uitmaakten van schuldvorderingen ten belope van 135.991 KEUR inbegrepen.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

Bijlage 11. Financiële instrumenten

30.06.2021						
(x 1.000 EUR)	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Verplicht gewaardeerd tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet-vervallen interesten	Niveau van de reële waarde
Financiële vaste activa		3.579	150.649	236.723	0	
Afdekkingsinstrumenten		3.579		3.597	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		3.579		3.597	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			150.649	233.127	0	
<i>Langlopende vorderingen van financiële leasing</i>			148.964	231.441	0	Niveau 2
<i>Handelsvorderingen en andere vaste activa</i>			1.685	1.685	0	Niveau 2
Financiële vlottende activa		0	90.051	92.047	0	
Afdekkingsinstrumenten		0		0	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		0		0	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			44.116	46.112	0	
<i>Kortlopende vorderingen van financiële leasing</i>			3.605	5.602	0	Niveau 2
<i>Handelsvorderingen</i>			36.219	36.219	0	Niveau 2
<i>Overige</i>			4.292	4.292	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten			45.935	45.935	0	Niveau 2
TOTAAL	0	3.597	240.700	328.770	0	

De vervaldagkalender van de financiële verbintenissen op lange termijn op 30.06.2021 wordt voorgesteld in sectie 1.9.7 op blz. 42-43 van dit document.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

30.06.2021						
(x 1.000 EUR)	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Verplicht gewaardeerd tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet-ervallen interesten	Niveau van de reële waarde
Langlopende financiële verplichtingen	1.283	71.826	1.497.245	1.594.014	4.321	
Langlopende financiële schulden	1.283		1.485.511	1.510.454	4.321	
<i>Obligaties</i>			617.821	635.347	3.952	Niveau 2
<i>Converteerbare obligaties</i>				0	0	Niveau 1
<i>Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)</i>	1.283			1.283	0	Niveau 2
<i>Huurverplichting</i>			5.164	5.164	0	Niveau 2
<i>Kredietinstellingen</i>			790.956	796.088	235	Niveau 2
<i>Handelspapier lange termijn</i>			59.000	60.002	134	Niveau 2
<i>Ontvangen huurwaarborgen</i>			12.570	12.570	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen		71.826	11.734	83.560	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		71.826		71.826	0	Niveau 2
<i>Overige</i>			11.734	11.734	0	Niveau 3
Kortlopende financiële verplichtingen	222.443	3.592	1.037.590	1.266.378	1.311	
Kortlopende financiële schulden	222.443	0	996.789	1.221.986	1.311	
<i>Handelspapier</i>			800.000	800.000	0	Niveau 2
<i>Obligaties</i>			189.997	192.751	987	Niveau 2
<i>Converteerbare obligaties</i>	222.443			222.443	324	Niveau 1
<i>Kredietinstellingen</i>			6.766	6.766	0	Niveau 2
<i>Overige</i>			26	26	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen		3.592		3.592	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		3.592		3.592	0	Niveau 2
Handelsschulden			40.800	40.800	0	Niveau 2
TOTAAL	223.726	75.417	2.534.835	2.860.392	5.632	

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

31.12.2020						
(x 1.000 EUR)	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Verplicht gewaardeerd tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet-ervallen interesten	Niveau van de reële waarde
Financiële vaste activa		382	105.275	194.616	0	
Afdekkingsinstrumenten		382		382	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		382		382	0	<i>Niveau 2</i>
Kredieten en vorderingen			105.275	194.234	0	
<i>Langlopende vorderingen van financiële leasing</i>			104.889	193.848	0	<i>Niveau 2</i>
<i>Handelsvorderingen en andere vaste activa</i>			386	386	0	<i>Niveau 2</i>
Financiële vlottende activa		0	80.144	82.151	0	
Afdekkingsinstrumenten		0		0	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		0		0	0	<i>Niveau 2</i>
Kredieten en vorderingen			31.502	33.510	0	
<i>Kortlopende vorderingen van financiële leasing</i>			2.367	4.375	0	<i>Niveau 2</i>
<i>Handelsvorderingen</i>			26.023	26.023	0	<i>Niveau 2</i>
<i>Overige</i>			3.112	3.112	0	<i>Niveau 2</i>
Kas en kasequivalenten			48.642	48.642	0	<i>Niveau 2</i>
TOTAAL	0	382	185.419	276.767	0	

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

31.12.2020						
(x 1.000 EUR)	Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Verplicht gewaardeerd tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet-vervallen interesten	Niveau van de reële waarde
Langlopende financiële verplichtingen	1.535	90.046	1.251.822	1.374.323	4.151	
Langlopende financiële schulden	1.535		1.241.177	1.273.633	4.151	
<i>Obligaties</i>			807.466	832.665	3.479	Niveau 2
<i>Converteerbare obligaties</i>				0	0	Niveau 1
<i>Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)</i>	1.535			1.535	0	Niveau 2
<i>Huurverplichting</i>			697	697	0	Niveau 2
<i>Kredietinstellingen</i>			354.599	359.574	380	Niveau 2
<i>Handelspapier lange termijn</i>			69.000	69.746	292	Niveau 2
<i>Ontvangen huurwaarborgen</i>			9.417	9.417	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen		90.046	10.644	100.690	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		90.046		90.046	0	Niveau 2
<i>Overige</i>			10.644	10.644	0	Niveau 3
Kortlopende financiële verplichtingen	221.137	206	855.639	1.076.982	121	
Kortlopende financiële schulden	221.137	0	815.354	1.036.491	121	
<i>Handelspapier</i>			810.000	810.000	0	Niveau 2
<i>Obligaties</i>			0	0	0	Niveau 2
<i>Converteerbare obligaties</i>	221.137			221.137	0	Niveau 1
<i>Kredietinstellingen</i>			5.328	5.328	0	Niveau 2
<i>Overige</i>			26	26	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen		206		206	0	
<i>Afgeleide instrumenten</i>		206		206	0	Niveau 2
Handelsschulden			40.285	40.285	0	Niveau 2
TOTAAL	222.672	90.252	2.107.461	2.451.305	4.272	

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

Bijlage 12. Kapitaal en uitgiftepremies

(in aantal)	Totaal aandelen	
	2021	2020
Aantal aandelen (A)		
Op 01.01	27.061.917	25.849.283
Kapitaalverhoging	2.975.693	1.212.634
<i>Kapitaalverhoging van 09.06.2020</i>		387.226
<i>Kapitaalverhoging van 10.06.2020</i>		825.408
<i>Kapitaalverhoging van 08.03.2021</i>	1.487.603	
<i>Kapitaalverhoging van 08.04.2021</i>	937.432	
<i>Kapitaalverhoging van 04.06.2021</i>	550.658	
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen		
Op 30.06/31.12	30.037.610	27.061.917

Aantal eigen aandelen aangehouden door de groep (B)	2021	2020
Op 01.01	45.084	50.691
Eigen aandelen (verkocht/aangekocht) - netto	-5.611	-5.607
Op 30.06/31.12	39.473	45.084

Aantal aandelen in omloop (A-B)	2021	2020
Op 01.01	27.016.833	25.798.592
Kapitaalverhoging	2.975.693	1.212.634
<i>Kapitaalverhoging van 09.06.2020</i>		387.226
<i>Kapitaalverhoging van 10.06.2020</i>		825.408
<i>Kapitaalverhoging van 08.03.2021</i>	1.487.603	
<i>Kapitaalverhoging van 08.04.2021</i>	937.432	
<i>Kapitaalverhoging van 04.06.2021</i>	550.658	
Conversie van converteerbare obligaties in gewone aandelen		
Eigen aandelen (verkocht/aangekocht) - netto	5.611	5.607
Op 30.06/31.12	29.998.137	27.016.833

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

Bijlage 13. Resultaat per aandeel

(x 1.000 EUR)	30.06.2021	30.06.2020
Nettoresultaat van de kernactiviteiten toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen	103.006	88.206
Nettoresultaat van de kernactiviteiten van de periode	105.262	90.590
Minderheidsbelangen	-2.256	-2.384
Resultaat op de financiële instrumenten toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen	17.658	-18.029
Resultaat op de financiële instrumenten van de periode	17.936	-19.112
Minderheidsbelangen	-278	1.083
Resultaat op de portefeuille toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen	-25.206	-10.379
Resultaat op de portefeuille van de periode	-26.499	-14.039
Minderheidsbelangen	1.292	3.661
Nettoresultaat toewijsbaar aan gewone en bevoorrechte aandelen	95.458	59.798
Nettoresultaat van de periode	96.700	57.439
Minderheidsbelangen	-1.242	2.359

Resultaat per aandeel (in EUR)	30.06.2021	30.06.2020
Nettoresultaat – aandeel groep	95.457.569	59.797.912
Aantal gewone en bevoorrechte aandelen in beschouwing genomen voor de berekening van het resultaat per aandeel	28.463.517	25.934.821
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel – aandeel groep	3,62	3,40
Resultaat op de financiële instrumenten per aandeel - aandeel groep	0,62	-0,70
Resultaat op de portefeuille per aandeel - aandeel groep	-0,89	-0,40
Nettoresultaat per aandeel - aandeel groep	3,35	2,31

Verwaterd resultaat per aandeel (in EUR)	30.06.2021	30.06.2020
Verwaterd nettoresultaat – aandeel groep	96.565.480	58.589.512
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode, rekening houdend met de theoretische conversie van de converteerbare obligaties en de aandelenopties	30.526.655	26.549.294
Verwaterd nettoresultaat per aandeel - aandeel groep	3,16¹	2,21²

¹ Overeenkomstig IAS 33 werden de in 2011 uitgegeven OTA, de in 2016 uitgegeven converteerbare 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.

² Overeenkomstig IAS 33 werden de in 2011 uitgegeven OTA, de in 2016 uitgegeven converteerbare obligaties en de 22.995 eigen aandelen van het stock option plan meegenomen in de berekening van het verwaterd nettoresultaat per aandeel op 30.06.2020 aangezien ze een verwaterende impact hebben.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

Bijlage 14. Consolidatiecriteria en -kring

De volgende entiteiten zijn in de consolidatiekring opgenomen in de loop van het 1^e halfjaar van 2021.

Consolidatiekring

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de globaal geconsolideerde dochtervennootschappen	Rechtstreekse of onrechtstreekse deelname en stemrechten (in %)
ASPRIA ROOSEVELT SA BE 0554.737.060 Woluwedal 58, 1200 Brussel (België)	100
RHEASTONE 3 SA BE 0739.887.492 Woluwedal 58, 1200 Brussel (België)	100
VESTASTONE 1 CO SA BE 0766.519.932 Koning Albert II-laan 7, 1210 Sint-Joost-ten-Noode (België)	96,1
Immo WZC Juprelle BE 0739.839.586 Zep 7, 1861 Meise (België)	100
GESTONE GP GmbH HRB 122350 Neue Mainzer Straße 75, 60311 Frankfurt am Main (Duitsland)	100
WA Jül II GmbH HRB 22722 Am Kielsgraben 8, 40789 Monheim am Thein (Duitsland)	89,9
Salza Verwaltungs GmbH HRB 504679 Kurpromenade 6-8, 99947 Bad-Langensalza (Duitsland)	94,8
COFIHEALTHCARE SPAIN 4 SLU ES B42722819 Calle Maldonado, n°4, bajo D, 28006 Madrid (Spanje)	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 5 SLU ES B42722801 Calle Maldonado, n°4, bajo D, 28006 Madrid (Spanje)	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 6 SLU ES B42722827 Calle Maldonado, n°4, bajo D, 28006 Madrid (Spanje)	100
LAGUNE IPM SLU ES B64205966 Calle Maldonado, n°4, bajo D, 28006 Madrid (Spanje)	100
LAGUNE ISLAND BALEARES IPM2 SLU ES B65223174 Calle Maldonado, n°4, bajo D, 28006 Madrid (Spanje)	100
POLARISTONE CO 2 Oy 3146900-4 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B, 00520 Helsinki (Finland)	100
POLARISTONE CO 3 Oy 3146912-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B, 00520 Helsinki (Finland)	100

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de globaal geconsolideerde dochtervennootschappen	Rechtstreekse of onrechtstreekse deelneming en stemrechten (in %)
KIINTEISTÖ Oy TURUN SKANSSIN AURORA 3168686-9 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B, 00520 Helsinki (Finland)	100
POLARISTONE CO 4 Oy 3207147-9 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B, 00520 Helsinki (Finland)	100
POLARISTONE CO 5 Oy 3207149-5 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B, 00520 Helsinki (Finland)	100
COFIHEALTHCARE UK 1 CO LIMITED 13351765 One, Chamberlain Square, Birmingham, West midlands, B3 3AX (Verenigd Koninkrijk)	100
COFIHEALTHCARE UK 2 CO LIMITED 13346688 One, Chamberlain Square, Birmingham, West midlands, B3 3AX (Verenigd Koninkrijk)	100
ACHESO LAGUNE 5555383 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1, 20123 Milano (Italië)	96,1
ACHESO LAGUNE 2 5556095 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1, 20123 Milano (Italië)	96,1

Consolidatiecriteria

De consolidatiecriteria gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2020 werden niet gewijzigd en worden dus nog steeds door de Cofinimmo groep gehanteerd.

Bijlage 15. Transacties met verbonden partijen

In het 1^e halfjaar van 2021 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 31.12.2020 (bladzijde 280 van het universeel registratiedocument 2020).

Bijlage 16. Investeringsverbintenissen

Investeringsverbintenissen worden voorgesteld in sectie 1.8.1 op blz. 37 van dit document.

Bijlage 17. Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen na balansdatum worden voorgesteld in sectie 1.5 op blz. 27-30 van dit document.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

3. Conformiteitsverklaring

De raad van bestuur van Cofinimmo NV neemt de verantwoordelijkheid voor de inhoud van dit halfjaarlijks financieel verslag 2021, 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, Cécile Scalais en Kathleen Van den Eynde en de heren Jean-Pierre Hanin, Jean Kotarakos, Olivier Chapelle, Xavier de Walque, Maurice Gauchot en Benoit Graulich, Bestuurders, verklaren dat voor zover hen bekend:

1. dit halfjaarlijks financieel verslag 2021 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 2021 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 6 van het universeel registratiedocument - jaarlijks financieel verslag 2020).

4. Informatie over de prognostische verklaringen

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

Voor alle informatie:

Jochem Binst

Head of External Communication & IR

Tel.: +32 2 373 60 32

jbinst@cofinimmo.be

Lynn Nachtergaele

Investor Relations Manager

Tel.: +32 2 777 14 08

lnachtergaele@cofinimmo.be

Over Cofinimmo:

Al meer dan 35 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed. De vennootschap bezit een portefeuille die verspreid is over België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk, met een waarde van ongeveer 5,5 miljard EUR. Met aandacht voor maatschappelijke evoluties, heeft Cofinimmo de missie om hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen ter beschikking te stellen van haar partners-huurders, waar de gebruikers rechtstreeks voordeel uit halen. 'Caring, Living and Working – Together in Real Estate' is de uitdrukking van deze missie. Dankzij haar expertise heeft Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille van ongeveer 3,5 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 145 medewerkers te Brussel, Parijs, Breda en Frankfurt.

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 27.07.2021 bedroeg de totale beurskapitalisatie van Cofinimmo ongeveer 4,1 miljard EUR. De vennootschap past een investeringsbeleid toe dat gericht is op het aanbieden van een maatschappelijk verantwoorde langetermijn-investering met laag risico die een regelmatig, voorspelbaar en groeiend dividend genereert.



www.cofinimmo.com

Volg ons op:



GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

5. Bijlagen

5.1. Bijlage 1 : Verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen

Verslag van de vastgoeddeskundige



Brussel, 15 juli 2021

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

Betreft: Waardering op 30 juni 2021

Achtergrond

Cofinimmo heeft ons aangesteld voor de waardering van zijn geconsolideerde vastgoedportefeuille op **30 juni 2021** 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 door C&W 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 portfolio's van cafés in België en Nederland worden gewaardeerd door C&W.

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 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.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

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 2020, 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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

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 markthuur 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.

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 10% of 12,5% afgetrokken, afhankelijk van de regio waar het vastgoed gelegen is.

De registratierechten die verband houden met gebouwen die in Frankrijk, Duitsland, Nederland, Spanje, Finland, Ierland en Italië gelegen zijn, werden integraal afgetrokken (fair value).

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

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 (residuele waarde). De deskundigen hebben deze berekeningen van Cofinimmo niet aan een grondige analyse onderworpen. Gedurende de komende kwartalen, zal de residuele waarde dermate evolueren dat op de vervalldag van de huurvorderingen, de residuele waarde met de volle eigendom waarde zal overeenstemmen.

Toelichting marktcondities: het nieuwe Coronavirus (COVID-19)

De uitbraak van COVID-19, dat op 11 maart 2020 door de World Health Organization werd uitgeroepen tot een 'wereldwijde pandemie', heeft en blijft gevolgen hebben voor vele aspecten van het dagelijkse leven en de wereldeconomie. Bepaalde vastgoedsegmenten kenden een lager niveau aan transactionele activiteit en liquiditeit. Veel landen hebben reisbeperkingen opgelegd en in verschillende mate "lockdowns" toegepast. Hoewel de beperkingen nu in sommige gevallen zijn opgeheven, kunnen lokale lockdowns waar nodig worden voortgezet en is het mogelijk dat er nog aanzienlijke uitbraken of nieuwe golven ontstaan.

De pandemie en de maatregelen die zijn genomen om COVID-19 aan te pakken, blijven de economieën en de vastgoedmarkten wereldwijd beïnvloeden. Niettemin zijn sommige vastgoedmarkten op de waardingsdatum weer gaan functioneren, waarbij de transactievolume's en andere relevante parameters terugkeren naar niveaus waarop een toereikende hoeveelheid marktinformatie bestaat, waarop waarderingen kunnen worden gebaseerd. Om die reden, en om elke twijfel te vermijden, wordt onze waardering niet gerapporteerd als zijnde onderworpen aan de 'materiele onzekerheidsclausule' zoals gedefinieerd door VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation - Global Standards.

Materiële onzekerheidsclausule

Met betrekking tot sport en wellness in België en Duitsland, die een totale reële waarde van minder dan 2% van de geconsolideerde vastgoedportefeuille voorstellen, worden we op waardingsdatum nog steeds geconfronteerd met een reeks ongekende omstandigheden als gevolg van COVID-19 en een gebrek aan relevante/voldoende marktinformatie waarop we onze beoordelingen kunnen baseren. Onze waardering wordt daarom gerapporteerd als zijnde onderhevig aan de 'materiele onzekerheidsclausule' zoals uiteengezet in VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation - Global Standards. Bijgevolg moet ten aanzien van deze waarderingen minder zekerheid - en een hogere mate van voorzichtigheid - aan onze waardering worden gehecht dan normaal het geval zou zijn.

Om misverstanden te voorkomen, betekent deze verklarende nota, inclusief de 'materiele onzekerheidsclausule', niet dat de waardering onbetrouwbaar is. Deze verklarende nota werd

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

toegevoegd om de transparantie te waarborgen en om meer inzicht te geven in de marktcontext waarin de waardering is opgesteld. In het besef dat de marktomstandigheden snel kunnen veranderen als gevolg van veranderingen in de controle of toekomstige verspreiding van COVID-19, benadrukken we het belang van de waarderingsdatum.

Investeringswaarde en reële waarde

Rekening houdend met de bovenstaande opinies bedraagt de investeringswaarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Cofinimmo op 30 juni 2021, 5.742.781.000 EUR.

Rekening houdend met de bovenstaande opinies bedraagt de reële waarde (na aftrek van transactiekosten) van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Cofinimmo op 30 juni 2021 5.505.613.000 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, 5,6% van de investeringswaarde.

In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd worden, zou het rendement 5,7% van de investeringswaarde bedragen. Het beleggingsvastgoed heeft een bezettingsgraad van 97,9%.

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 1,8% meer dan de normale huurwaarde vandaag geschat voor de geconsolideerde vastgoedportefeuille. Dit verschil kan voornamelijk verklaard worden door de indexatie van bestaande huurcontracten.

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

De geconsolideerde vastgoedportefeuille per segment kan als volgt onderverdeeld worden:

	Investeringswaarde	Reële Waarde	% van de Reële Waarde
Zorgvastgoed	3 659 394 000	3 509 694 000	64%
Kantoren	1 487 571 000	1 451 288 000	26%
Distributienetwerken	595 816 000	544 631 000	10%
Totaal	5 742 781 000*	5 505 613 000*	100%

De geconsolideerde vastgoedportefeuille per expert kan als volgt onderverdeeld worden:

Expert	Investeringswaarde	Reële Waarde
C&W België	2 136 342 700	2 059 865 700
C&W Frankrijk	493 197 000	461 380 000
C&W Nederland	149 388 400	138 322 600
C&W Duitsland	63 241 400	59 300 000
C&W Spanje	208 546 000	202 307 000
C&W Ierland	98 124 500	89 280 000
Totaal C&W	3 148 840 000	3 010 455 000
CBRE Finland	31 700 000	30 500 000
Totaal CBRE	31 700 000	30 500 000
Colliers Italië	191 821 000	188 060 000
Totaal Colliers	191 821 000	188 060 000
JLL België	396 195 000	386 532 000
JLL Frankrijk	81 730 000	76 380 000
Totaal JLL	477 925 000	462 912 000
PwC België	904 364 000	882 306 000
PwC Nederland	394 511 000	369 530 000
PwC Duitsland	593 620 000	561 850 000
Totaal PwC	1 892 495 000	1 813 686 000
Totaal	5 742 781 000*	5 505 613 000*

* Afgerond op het duizendtal

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 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 2.136.342.700 EUR en een reële waarde van 2.059.865.700 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 493.197.000 EUR en een reële waarde van 461.380.000 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 149.388.400 EUR en een reële waarde van 138.322.600 EUR.

Frank Adema LL.M. 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 63.241.000 EUR en een reële waarde van 59.300.000 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 208.546.400 EUR en een reële waarde van 202.307.000 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 98.124.000 EUR en een reële waarde van 89.280.000 EUR.

Patricia Staunton,
Regional Director, Cushman & Wakefield Ireland

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

Opinie van CBRE

CBRE Finland bevestigt een investeringswaarde van 31.700.000 EUR en een reële waarde van 30.500.000 EUR.

Olli Kantanen
Head of Valuation & Research, CBRE Finland OY

Opinie van Colliers

Colliers Italië bevestigt een investeringswaarde van 191.821.000 EUR en een reële waarde van 188.060.000 EUR.

Giulia Longo, MRICS
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 396.195.000 EUR en een reële waarde van 386.532.000 EUR.

Greet Hex, MRICS
JLL Director Belgium

Voor wat betreft het Franse deel van de portefeuille gewaardeerd door JLL, bevestigt JLL Frankrijk een investeringswaarde van 81.730.000 EUR en een reële waarde van 76.380.000 EUR.

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

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE

Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

Opinie van PwC

Voor wat betreft het Belgische deel van de portefeuille gewaardeerd door PwC, bevestigt PwC België een investeringswaarde van 904.364.000 EUR en een reële waarde van 882.306.000 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 394.511.000 EUR en een reële waarde van 369.530.000 EUR

Koniwin Domen, MRICS

Director, PwC Netherlands

Voor wat betreft het Duitse deel van de portefeuille gewaardeerd door PwC, bevestigt PwC Duitsland een investeringswaarde van 593.620.000 EUR en een reële waarde van 561.850.000 EUR

Dirk Hennig,

Partner, PwC Germany

GEREGLEMENTEERDE INFORMATIE
Brussel, embargo tot 25.07.2019, 17:40 CET

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 2021

Cofinimmo NV | 30 juni 2021

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Cofinimmo NV voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2021

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 2021, 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 5 958 444 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 95 458 (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 25.07.2019, 17:40 CET

Cofinimmo NV | 30 juni 2021

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-2021 | 11:17 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