

Cofinimmo

Universeel
registratiedocument

2024

met inbegrip van het
jaarlijks financieel verslag en
het duurzaamheidsverslag

TOGETHER IN REAL ESTATE



Coverfoto: het zorgcomplex 'De State Hillegersberg' in Rotterdam

Deze site, gelegen in Rotterdam (Nederland), werd in 2022 opgeleverd. Het project omvatte de volledige renovatie van een verouderd revalidatiecentrum en de sloop en heropbouw van een woonzorgcentrum tot een moderne, duurzame zorgcampus van ongeveer 11.000 m², in een groene omgeving met een goede bereikbaarheid. Het nieuwe complex omvat verschillende zorgfuncties zoals een woonzorgcentrum, een medisch revalidatiecentrum, algemene geneeskunde, een bewegingsruimte, een kinderdagverblijf en een afdeling voor bewoners met dementie of somatische aandoeningen. Het doel van deze zorgcampus is niet alleen om aan de behoeften van de bewoners te voldoen, maar ook om een centrale leefruimte voor de hele buurt te creëren en zo het isolement van afhankelijke ouderen tegen te gaan. Dit voorbeeld is een concreet bewijs van de bijdrage van Cofinimmo aan de vernieuwing, uitbreiding en ontwikkeling van zorginfrastructuur in Europa.

Inhoud

Over Cofinimmo 4
- Historiek 6
- Kerncijfers op 31.12.2024 8

Beheersverslag 11
- Boodschap aan de aandeelhouders 12
- De essentie 15
- Missie 16
- Strategie 17
- Transacties & verwezenlijkingen in 2024 22
- Caring 24
- Working 33
- Living 38
- Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille 41
- Beheer van de financiële middelen 48
- Commentaar over de geconsolideerde jaarrekening 62
- Kwartaalresultaten en -balansen 66
- Statutaire resultaatbestemming 70
- Gebeurtenissen na 31.12.2024 72
- Cofinimmo op de beurs 73
- Vooruitzichten 2025 79

Duurzaamheidsverslag 83
- Al meer dan 15 jaar geëngageerd voor een globale duurzaamheids-strategie 84
- Belangrijke trends en hun invloed op de duurzaamheidsstrategie 86
- Levenscyclusbeheer als kern van de waardeketen 90
- Dialoog met de stakeholders als drijvende kracht achter de transitie 92
- Reducing energy intensity 96
- Skilled and service-minded employees 108
- Governing business with integrity 114

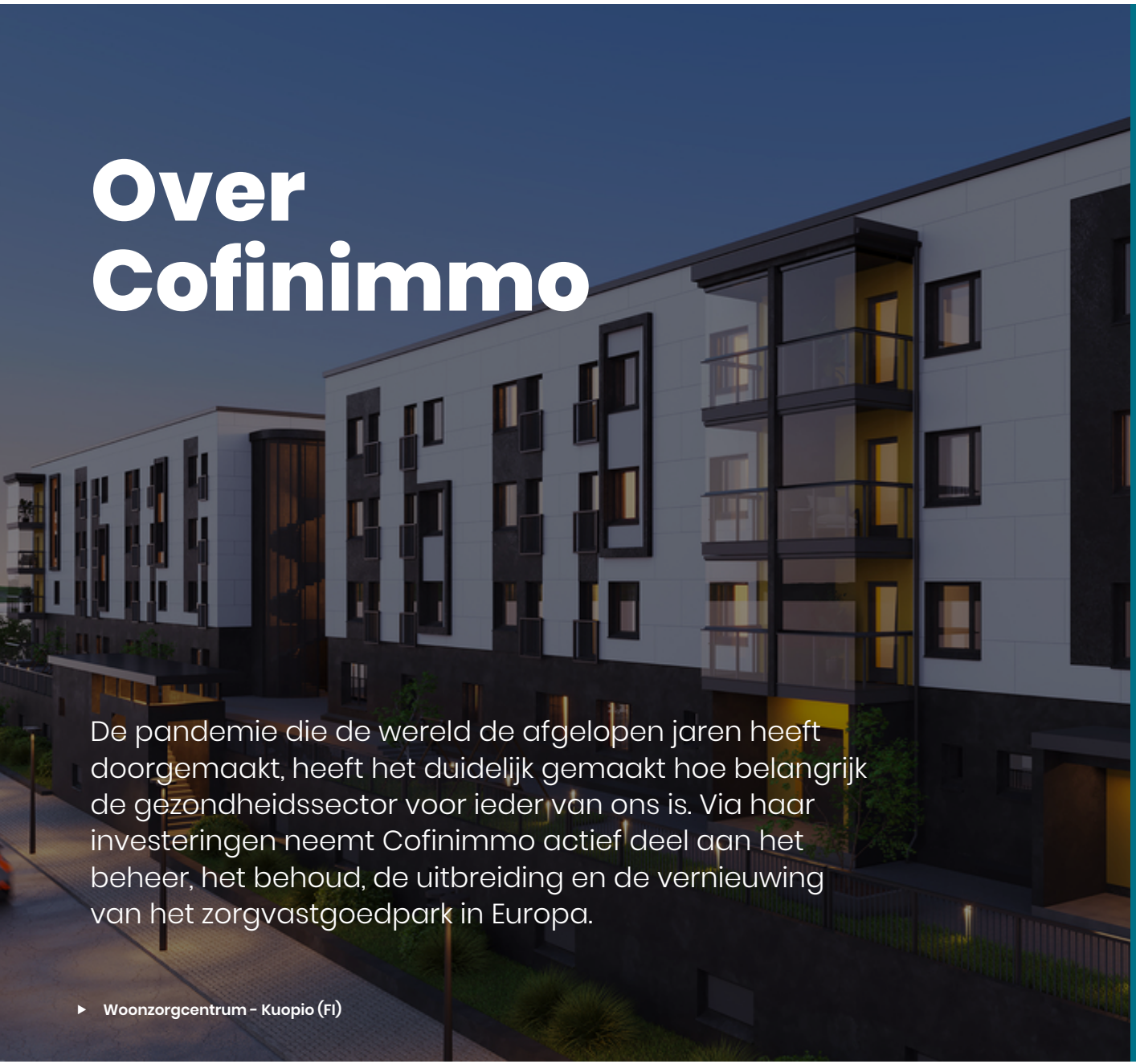
Vastgoedverslag 115
- Geconsolideerde vastgoedportefeuille 116
- Commentaar over de markt 120

Corporate governanceverklaring 127
- Corporate governanceprincipes 128
- Beslissingsorganen 135
- Regelgeving en procedures 151
- Informatie krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 14.11.2007 154
- Bezoldigingsverslag 157

Gecontroleerde jaarrekening 168
- Geconsolideerde jaarrekening 169
- Verkorte statutaire jaarrekening 248

Aanvullende informatie 257
- Risicofactoren 258
- EPRA BPR-prestatiemaatstaven 264
- Bijlagen bij het duurzaamheidsverslag 276
- Algemene inlichtingen 315
- Aanvullende opmerkingen 325
- Lexicon 332

Over Cofinimmo



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

▸ Woonzorgcentrum - Kuopio (FI)

Al meer dan 40 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed.

De vennootschap bezit een portefeuille die verspreid is over België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk, met een waarde van ongeveer 6 miljard EUR. Met aandacht voor maatschappelijke evoluties, heeft Cofinimmo de missie om hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen ter beschikking te stellen van haar partners-huurders, waar de gebruikers rechtstreeks voordeel uit halen. 'Caring, Living and Working – Together in Real Estate' is de uitdrukking van deze missie. Dankzij haar expertise heeft Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille van ongeveer 4,6 miljard EUR opgebouwd in Europa.

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

Cofinimmo is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20) en geniet het REIT-stelsel in België (GVV), in Frankrijk (SIIC), in Nederland (FBI tot 31.12.2024) en in Spanje (SOCIMI). Haar activiteiten worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), de Belgische toezichthouder.

6,0 miljard EUR

Reële waarde van de portefeuille op 31.12.2024

Cofinimmo is actief in

9 landen

België
Frankrijk
Nederland
Duitsland
Spanje
Finland
Ierland
Italië
Verenigd Koninkrijk

6,50 EUR/aandeel

Nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep - per aandeel* (of EPRA Earnings*)

* Cofinimmo gebruikt al gedurende vele jaren Alternatieve Prestatiemaatstaven (Alternative Performance Measures of 'APM') in haar financiële communicatie, in overeenstemming met de richtlijnen die op 05.10.2015 werden uitgevaardigd door ESMA (European Securities and Market Authority). Sommige van deze APM worden aanbevolen door de European Public Real Estate Association (EPRA), terwijl andere werden gedefinieerd door de sector of door Cofinimmo om de lezer een beter inzicht te geven in haar resultaten en prestaties. De APM die in het universele registratiedocument (inclusief deze jaarrekening) zijn opgenomen, worden aangeduid met een asterisk (*). Prestatiemaatstaven die zijn gedefinieerd door IFRS-regels of door de wet worden niet beschouwd als APM. Hetzelfde geldt voor maatstaven die niet gebaseerd zijn op elementen in de winst- en verliesrekening of balans. APM worden gedefinieerd, besproken en toegelicht op de meest relevante balansregel, totaal of subtotaal in Bijlage 48 bij de geconsolideerde jaarrekening van dit universeel registratiedocument. De definities van APM kunnen verschillen van die van andere concepten met een vergelijkbare titel in de jaarrekeningen van andere vennootschappen.



▸ **"L'Envol", een kunstwerk van MagicStreet aangebracht op de gevel van het kantoorgebouw met medisch centrum Troon 100 - Brussel CBD (BE)**

Historiek

1983

Oprichting eind december (kapitaal: 6 miljoen EUR)

1994

Notering op de beurs van Brussel, nu Euronext Brussels



1996

Verkrijging van het BEVAK-stelsel in België

2005

- Eerste investeringen in zorgvastgoed in België
- Toekenning van de eerste publiek-private samenwerking: het gerechtsgebouw in Antwerpen



2007

Partnerschap met de AB InBev-groep voor een portefeuille van 1.068 cafés en restaurants in België en Nederland (Pubstone)

2008

- Vestiging in de zorgvastgoed in Frankrijk
- Verkrijging van het SIIC-stelsel in Frankrijk
- Eerste ISO 14001-certificering

2012

- Vestiging in de zorgvastgoedsector in Nederland
- Verkrijging van het FBI-stelsel in Nederland

2014

- Vestiging in zorgvastgoedsector in Duitsland
- Eerste duurzaamheidsverslag gebaseerd op de GRI-index



2016

- Opening van de eerste Flex Corner® en The Lounge® sites
- Uitgifte van green & social bonds



2018

- Kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten voor een bedrag van 155 miljoen EUR
- Start van de heroriëntatie van de kantorenportefeuille

2019

- Start van het 30³-project gericht op een vermindering met 30% van de energie-intensiteit van de portefeuille tegen 2030, in vergelijking met het niveau van 2017, gebaseerd op het SBTi (Science Based Targets initiative)
- Vestiging in de zorgvastgoedsector in Spanje



2020

- Vestiging in de zorgvastgoedsector in Finland
- Kapitaalverhogingen voor bijna 143 miljoen EUR
- Uitgifte van een eerste duurzame benchmarkobligatie van 500 miljoen EUR

2021

- Bijna 1 miljard EUR aan investeringen in zorgvastgoed in Europa
- Vestiging in zorgvastgoedsector in Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk
- Oprichting van een dochtervennootschap voor de kantorenportefeuille
- Kapitaalverhogingen voor bijna 565 miljoen EUR

2022

- Meer dan 550 miljoen EUR aan investeringen in zorgvastgoed in Europa
- Kapitaalverhogingen voor bijna 114 miljoen EUR
- Desinvesteringen voor 144 miljoen EUR

2023

- Opgenomen in de nieuwe Bel ESG-index van Euronext en in de lijst '500 Europe's Climate Leaders' van de Financial Times
- Bruto-investeringen van bijna 340 miljoen EUR en desinvesteringen van meer dan 300 miljoen EUR
- Kapitaalverhogingen voor bijna 247 miljoen EUR
- 40e verjaardag van de groep op 29.12.2023

2024

- **77% van de geconsolideerde portefeuille van de groep geïnvesteerd in zorgvastgoed**
- **Kantorenportefeuille teruggebracht tot 928 miljoen EUR en grotendeels geconcentreerd in de beste wijk van het Central Business District van Brussel**
- **Nettodesinvesteringen voor 97 miljoen EUR**
- **Opname in de lijst van 500 World's Most Sustainable Companies 2024 van Time en een van de twee enige Belgische vastgoedspelers in deze ranglijst**
- **Enige vastgoedspeler onder de 10 Belgische bedrijven in de lijst van 600 Europe's Climate Leaders 2024 volgens de Financial Times**
- **Winnaar van de Impact Award 2024 van het Belgische economische magazine Trends in de categorie Climate & Energy**

Kerncijfers op 31.12.2024

Operationeel

6,0 miljard EUR
Reële waarde van de portefeuille

98,5 %
Bezettingsgraad

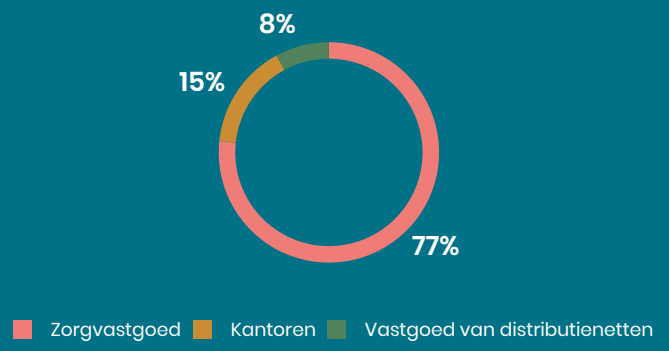
345 miljoen EUR
Vastgoedresultaat

13 jaar
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

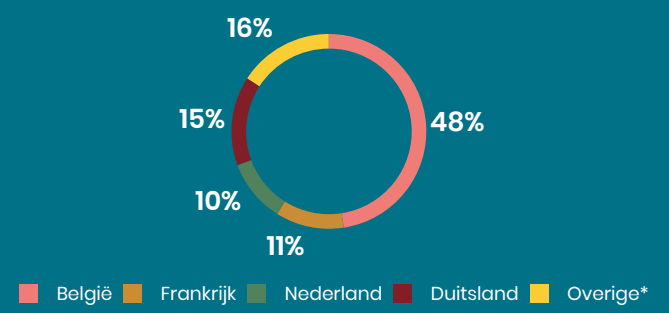
2.400.000 m²
Totale oppervlakte

5,9 %
Brutohuurrendement bij 100% verhuur van de portefeuille

Verdeling van de portefeuille per sector



Verdeling van de portefeuille per land



* ES 7% - FI 3% - IE 2% - IT 4% - UK 1%

Financieel

2,1 miljard EUR
Beurskapitalisatie

92,84 EUR/aandeel
Netto-actiefwaarde (IFRS)

61,15 EUR
Gemiddelde beurskoers van het aandeel in 2024

42,6 %
Schuldgraad

-14 %
Brutorendement[1] van het aandeel in 2024, te vergelijken met -2,7% voor de EPRA-index

1,4 %
Gemiddelde rentevoet*

6,50 EUR/aandeel
EPRA Earnings Per Share (EPS)*

BBB/lange termijn & A-2/korte termijn
Rating Standard & Poor's[2]

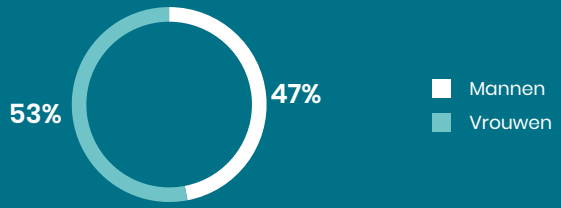


▸ **Kantoorgebouw Montoyer 10 (M10) - Brussel CBD (BE)**
© Georges De Kinder

1 Variaties in de aandelenkoers + dividendrendement.
2 Publicatie van Standard & Poor's van 29.04.2024,

Duurzaamheid

150 medewerkers



138 kWh/m²/jaar

Gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille

82%
Bezoldigingsverhouding tussen de geslachten (vrouwen/mannen)

81%
van de portefeuille heeft een EPC-certificering

8.430
uren betaalde opleiding

65%
van de portefeuille wordt op afstand opgevolgd

Geconsolideerde kerncijfers

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	6.000	6.231	6.200
(x 1.000 EUR)	**31.12.2024**	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Vastgoedresultaat	345.307	338.958	317.534
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	286.823	277.703	257.067
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	243.840	240.719	222.496
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	-28.345	-79.480	216.937
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-151.606	-216.735	43.505
Nettoresultaat - aandeel groep	63.889	-55.497	482.938
Operationele marge*	83,1 %	81,9 %	81,0 %
	31.12.2024	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer*[1]	0,93 %	0,98 %	1,00 %
Gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten (in jaren)[2]	13	13	13
Bezettingsgraad[3]	98,5 %	98,5 %	98,7 %
Brutohuurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille[4]	5,9 %	5,8 %	5,6 %
Nettohuurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille[5]	5,6 %	5,5 %	5,3 %
Schuldgraad[6]	42,6 %	43,8 %	45,6 %
Gemiddelde kost van de schuld*[7]	1,4 %	1,4 %	1,2 %
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)[8]	4	4	5

1 Gemiddelde waarde van de portefeuille, vermeerderd met de waarde van de afgestane vorderingen op gebouwen waarvan de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar altijd door de groep worden gedragen middels verzekeringspremies in totale waarborg.
2 Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.
3 Berekend in functie van de reële huurgelden (uitgezonderd projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop) en, voor de leegstand, van de huurwaarde geschat door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen.
4 Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille (transactiekosten inbegrepen), projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop niet inbegrepen.
5 Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand en verminderd met de rechtstreekse kosten, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille (transactiekosten inbegrepen), projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop niet inbegrepen.
6 Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving (financiële en andere schulden gedeeld door het totaal van de activa).
7 Bankmarges inbegrepen.
8 Zie hoofdstuk' Beheer van de financiële middelen op bladzijde 48.

Beheers-verslag



▸ Woonzorgcentrum - Cartagena (ES)

Inhoud

Boodschap aan de aandeelhouders
Missie
Strategie
Transacties & verwezenlijkingen in 2024
Caring
Working
Living
Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille
Beheer van de financiële middelen
Commentaar over de geconsolideerde jaarrekening
Kwartaalresultaten en -balansen
Statutaire resultaatbestemming
Gebeurtenissen na 31.12.2024
Cofinimmo op de beurs
Vooruitzichten 2025
Verslag van de commissaris inzake de vooruitzichten

Boodschap aan de aandeelhouders

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

Solide resultaten en actief portefeuillebeheer

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

'Solide resultaten en actief portefeuillebeheer (700 miljoen EUR aan desinvesteringen in drie jaar) leiden tot een lage schuldgraad (42,6%). Voortzetting van de groeistrategie in zorgvastgoed. Bevestiging van het dividend 2024 (betaalbaar in 2025) en aanpassing van het dividend 2025 (betaalbaar in 2026).'

- **Jean-Pierre Hanin,** Chief Executive Officer
- **Jacques van Rijckevorsel,** Voorzitter van de raad van bestuur



Op weg naar 80% in zorgvastgoed

Tijdens het boekjaar heeft Cofinimmo aldus investeringen (voor 162 miljoen EUR) gerealiseerd, voornamelijk in verschillende subsectoren van het zorgvastgoed in Europa. Hierdoor konden zeven projectontwikkelingen in zorgvastgoed in België, Frankrijk, Nederland, Spanje en Finland opgeleverd worden voor een cumulatief bedrag van meer dan 90 miljoen EUR verspreid over de afgelopen jaren. Dankzij deze verrichtingen vertegenwoordigen de zorgactiva (4,6 miljard EUR) 77% van de geconsolideerde portefeuille van de groep op 31.12.2024, die 6,0 miljard EUR bedraagt.

Investeringsprogramma in 2024 (x 1.000.000 EUR - per sector)



Bijgevolg wordt Cofinimmo sinds juni 2024 in de healthcare sector opgenomen door EPRA, net zoals Bloomberg dit reeds doet sinds begin 2023. De kantorensector werd teruggebracht tot 928 miljoen EUR (of 15% van de geconsolideerde portefeuille) en geheroriënteerd naar de beste wijk van het Brusselse Central Business District (CBD), die nu bijna driekwart van de kantoorportefeuille uitmaakt, t.o.v. 45% op 31.12.2019. In dit opzicht is Cofinimmo begin juli overgegaan tot de voorlopige oplevering van een nieuw flagship, het kantoorgebouw M10 in de wijk van de Europese instellingen in het hart van het Central Business District (CBD) van Brussel. Het gebouw is een toonbeeld van duurzame vastgoedontwikkeling met een A+ energielabel. De verhuringen hebben vorige zomer een nieuw record voor prime rents in de kantorensector in Brussel gevestigd.

Een proactief duurzaamheidsbeleid

Cofinimmo evalueert onophoudelijk haar portefeuille op basis van de kernpunten van haar strategie en van de marktopportuniteiten die zich voordoen. In dit kader realiseerde de groep desinvesteringen die opliepen tot 259 miljoen EUR, wat voor 1,9% bijdraagt aan de vermindering van de schuldgraad tussen eind 2023 en eind 2024. Zij komen voor in de drie activiteitensectoren.

Bijgevolg heeft Cofinimmo over het boekjaar voor 97 miljoen EUR aan nettodesinvesteringen gerealiseerd.

Cofinimmo voert al meer dan 15 jaar een proactief duurzaamheidsbeleid. Dit is een absolute prioriteit voor de groep, die zich in 2024 opnieuw heeft weten te onderscheiden. Meerdere voordien reeds toegekende duurzaamheidslabels werden hernieuwd (Equileap, Carbon Disclosure Project, ActiveScore, Sustainalytics, S&P Global en GRESB, MSCI, ISS ESG en EPRA Sustainability Best Practices Recommendations). In april en juni werden de inspanningen van Cofinimmo op het vlak van duurzaamheid reeds geprezen door de internationale financiële pers. De groep is de enige vastgoedspeler onder de tien Belgische groepen die in de lijst van 600 Europe's Climate Leaders 2024 van de Financial Times en (samen met slechts één andere Belgische vastgoedspeler) in de lijst van 500 World's Most Sustainable Companies 2024 van Time is opgenomen. Eind oktober nam Cofinimmo ook de Impact Award 2024 in ontvangst van het Belgisch zakenblad Trends in de categorie Climate & Energy. Bovendien heeft Cofinimmo verschillende nieuwe BREEAM-certificaten behaald voor zorgvastgoed in Spanje, Duitsland en Finland.

Een strikt financieel beheer dat zijn vruchten afwerpt

Inzake financiering, versterkte Cofinimmo tijdens de vorige boekjaren haar financiële middelen en balansstructuur (565 miljoen aan gecumuleerde kapitaalverhogingen in 2021, 114 miljoen EUR in 2022 en 247 miljoen in 2023) en deed dit opnieuw tijdens het boekjaar 2024 (niet-gebudgetteerde kapitaalverhoging via keuzedividend in het 2e kwartaal, voor een totaal van 75 miljoen EUR). De financieringsoperaties tijdens deze periode hebben de groep in staat gesteld om de vervaldagkalender van de financiële schulden te verbeteren, de bankfinancieringen te verhogen en de gemiddelde rentevoet* op een bijzonder laag peil te houden. In dit opzicht zijn de vervaldagen van 2025 al vrijwel volledig herfinancierd. Op 31.12.2024 beschikte Cofinimmo over ongeveer 1 miljard EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen, na afdekking van de uitgiftes van handelspapier. Anderzijds is het renterisico volledig afgedekt tot op 31.12.2024 in het kader van het beleid van renteafdekking op lange termijn.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen, desinvesteringen en financiering (gemiddelde rentevoet* van 1,4%), gekoppeld aan het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille (bezettingsgraad van 98,5%, stijging van de brutohuurinkomsten met bijna 2% bij een ongewijzigde portefeuille* dankzij de recente indexeringen die gewoonlijk op de verjaardatum van het contract worden doorgevoerd, operationele marge* van 83,1%), zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* van 244 miljoen EUR op 31.12.2024, d.i. hoger dan de prognoses[1] van 235 miljoen EUR en te vergelijken met 241 miljoen EUR gerealiseerd op 31.12.2023 (hetzij een stijging met 1,3%), voornamelijk dankzij het positieve effect van de indexering van de contracten gecombineerd met de evolutie van de lasten. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep - per aandeel* (equivalent aan EPRA EPS*) bedraagt 6,50 EUR (d.i. hoger dan de prognoses, vergeleken met 7,07 EUR op 31.12.2023) en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2023 en 2024. Het effect van de desinvesteringen en de kapitaalverhogingen op deze maatstaf is respectievelijk -0,28 EUR en -0,62 EUR per aandeel, hetzij in totaal -0,90 EUR per aandeel voor het boekjaar 2024.

[1] Dit wil zeggen, in overeenstemming met de jaarprognoses in het universeel registratiedocument 2023, gepubliceerd op 05.04.2024.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt +64 miljoen EUR (hetzij +1,70 EUR per aandeel) op 31.12.2024, tegenover -55 miljoen EUR (hetzij -1,63 EUR per aandeel) op 31.12.2023. Deze stijging (+119 miljoen EUR) is het gevolg van de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (+3 miljoen EUR), gekoppeld aan de positieve effecten van de variaties in de reële waarde van afdekkingsinstrumenten en vastgoedbeleggingen – non-cash elementen – tussen 31.12.2023 en 31.12.2024.

Wat betreft de waardering van de geconsolideerde portefeuille, is de variatie in de reële waarde (het initieel effect van de variaties in de perimeter niet inbegrepen) over het 4e kwartaal beperkt (-0,2%, na -0,3% in het 3e kwartaal en -1,4% in het 1e halfjaar).

Een sterke solvabiliteit

Met een schuldgraad van 42,6% op 31.12.2024 (vergeleken met 43,8% op 31.12.2023 en 44,7% op 30.09.2024), vertoont de geconsolideerde balans van Cofinimmo (waarvan de BBB/stabiel/A-2 rating op 18.03.2024 werd bevestigd en waarover op 29.04.2024 een verslag werd gepubliceerd) een sterke solvabiliteit (informatie over de voornaamste risico's en onzekerheden is opgenomen in de sectie 'Risicofactoren').

De nood aan zorginfrastructuur groeit in heel Europa, met een specifieke dynamiek in elk land. De bezettingsgraad van de uitbaters van de zorgsites blijft verbeteren, waardoor zij opnieuw extra infrastructuur kunnen overwegen.

Ter herinnering: Cofinimmo is erin geslaagd om de afgelopen drie jaar bijna 700 miljoen EUR (waaronder bijna 500 miljoen EUR in kantoren) te desinvesteren. Uiteraard gaat de desinvestering van goed verhuurde gebouwen gepaard met een vermindering van de toekomstige huurinkomsten en dus ook een vermindering van de EPRA Earnings*-prognoses.

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hypotheses zoals gedetailleerd in sectie Vooruitzichten 2025 (bruto-investeringen van 170 miljoen EUR en desinvesteringen van 100 miljoen EUR in 2025, waardoor deze netto-investeringen een quasi neutraal effect hebben op de schuldgraad), en met inbegrip van de in 2024 gerealiseerde desinvesteringen, voorziet Cofinimmo, bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van 347 miljoen EUR aan huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten* (met inbegrip van het effect van de in 2024 gerealiseerde en in 2025 voorziene desinvesteringen voor ongeveer 20 miljoen EUR). Dit brengt het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep* (equivalent aan EPRA Earnings*) op 236 miljoen EUR (tegenover 244 miljoen EUR op 31.12.2024), hetzij 6,20 EUR per aandeel voor het boekjaar 2025. Hierbij wordt rekening gehouden met de prorata temporis effecten van de kapitaalverhogingen in 2024 (ongeveer -0,09 EUR per aandeel) en met de in 2024 gerealiseerde en voor 2025 gebudgetteerde desinvesteringen (ongeveer -0,36 EUR per aandeel).

Op basis van dezelfde gegevens en hypotheses zou de schuldgraad quasi stabiel blijven op ongeveer 43% op 31.12.2025. Deze ratio houdt geen rekening met eventuele variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (die door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bepaald zullen worden).

Deze vooruitzichten (geleverd onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden, zie sectie 'Risicofactoren') zouden de uitkering van een brutodividend (voor het boekjaar 2025, betaalbaar in 2026) van 5,20 EUR per aandeel mogelijk maken. Dit is een niveau dat overeenkomt met een pay-out ratio* van 84% en marktconform is. Deze dividendaanpassing die anticipeert op de voortzetting van geleidelijke desinvesteringen van kantoren, laat toe om stabiliteit op korte termijn en groei op middellange termijn te overwegen in functie van de mogelijkheden in het zorgvastgoed.

Cofinimmo heeft haar uitstekende prestaties te danken aan het enthousiasme, de competenties en het engagement van alle medewerkers die geen enkele inspanning uit de weg gaan om de ontwikkeling van de groep te garanderen. De raad van bestuur wenst dan ook de teams van Cofinimmo te bedanken die efficiënt hebben gewerkt aan deze unieke portefeuille-optimalisatie.

'Via haar talrijke project-ontwikkelingen neemt Cofinimmo actief deel aan de uitbreiding en de vernieuwing van het zorgvastgoedpark in Europa.'

De essentie

Caring

125 miljoen EUR

aan gerealiseerde investeringen in zorgvastgoed

9 landen

Geografische voetafdruk van de portefeuille

292 miljoen EUR

Lopende projectontwikkelingen in zorgvastgoed op 31.12.2024

Working

155 miljoen EUR

aan gerealiseerde desinvesteringen in kantoorvastgoed

Operationele prestaties

+ 1,4 %

Stijging van de huurinkomsten in de laatste 12 maanden

Met 4,6 miljard EUR vertegenwoordigt zorgvastgoed nu 77% van de geconsolideerde portefeuille van de groep, die 6 miljard EUR bereikt.

Duurzaamheid

- Cofinimmo erkend als een van de meest duurzame vennootschappen in Europa en wereldwijd
- Enige Belgische vastgoedspeler opgenomen in de lijst '600 Europe's Climate Leaders' van de Financial Times
- Opgenomen in de lijst 500 World's Most Sustainable Companies 2024 van Time
- Winnaar van de Impact Award 2024 van het Belgisch economisch tijdschrift Trends in de categorie Climate & Energy
- Toekenning voor het 11e jaar op rij van de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Gold Award
- Toekenning van meerdere BREEAM-certificaten voor kantoren, maar ook voor zorgvastgoed
- Hernieuwing en verbetering van meerdere labels

Financiële structuur

- Renterisico volledig afgedekt op 31.12.2024 in het kader van het renteafdekkingsbeleid op lange termijn
- 75 miljoen EUR aan (niet-gebudgetteerde) kapitaalverhoging (keuzedividend in het 2e kwartaal)
- Meer dan 1 miljard EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen op 31.12.2024, na afdekking van de uitgiftes van handelspapier

Vooruitzichten 2025

5,20 EUR/aandeel

Prognose van brutodividend voor het boekjaar 2025 (betaalbaar in 2026) van 5,20 EUR per aandeel, een niveau dat overeenkomt met een pay-out ratio* van 84% en marktconform is. Deze dividendaanpassing die anticipeert op de voortzetting van geleidelijke desinvesteringen van kantoren, laat toe om stabiliteit op korte termijn en groei op middellange termijn te overwegen in functie van de mogelijkheden in het zorgvastgoed.

Missie

Met aandacht voor maatschappelijke evoluties, heeft Cofinimmo de missie om hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen ter beschikking te stellen van haar partners-huurders, rechtstreeks ten voordele van de gebruikers

'Caring, Living and Working – Together in real estate' is de uitdrukking van deze missie.

Meer bepaald heeft Cofinimmo als **missie**:

- het bevorderen, binnen hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen, van uitwisselingen die welzijn en inspiratie creëren door diensten aan te bieden die anticiperen op de noden en wensen van hun **gebruikers**;
- zorgen voor een **inspirerende werk- en leefomgeving** ten dienste van een spannend bedrijfsproject;
- haar **aandeelhouders** de kans bieden om maatschappelijk verantwoorde langetermijninvesteringen te realiseren, die zowel dividenden als een bijdrage aan de **gemeenschap** opleveren

Naast de hierboven vermelde stakeholders, profiteert ook de hele gemeenschap in grote mate van de diensten van Cofinimmo in een groot aantal domeinen, zowel in de wereld van de zorg, als in de arbeidswereld, of gewoon op plekken waar wordt uitgewisseld en gedeeld. Daarnaast draagt Cofinimmo bij tot de opwaardering en renovatie van openbare en semiopenbare activa, via grootschalige projecten in publiek-private samenwerking.

Caring, Living and Working – Together in real estate

'De samenleving heeft voordeel bij de diensten van Cofinimmo, zowel in de gezondheidssector als op de werkplek, of gewoon op plaatsen waar uitwisseling en delen mogelijk is.'



▶ **Woonzorgcentrum - Milton Keynes (UK)**

Strategie

De strategie van Cofinimmo bestaat erin haar leiderschap in de Europese zorgvastgoedsector te bestendigen. Via haar investeringen neemt Cofinimmo actief deel aan het beheer, het behoud, de uitbreiding en de vernieuwing van het zorgvastgoedpark in Europa.

Vastgoedstrategie

Zorgvastgoed

Cofinimmo tracht haar zorgvastgoedportefeuille uit te breiden om een rendabele groei te genereren door te investeren in functionele gebouwen van uitstekende kwaliteit. Deze genereren namelijk hoge, voorspelbare en geïndexeerde cashflows in het kader van over het algemeen zeer langlopende contracten.

De groei van de groep gaat gepaard met een reeds lopende diversificatie binnen de zorgvastgoedsector. De zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo, die aanvankelijk beperkt was tot woonzorgcentra, is mettertijd uitgebreid met andere types van vastgoed, zoals eerstelijnszorgcentra, gespecialiseerde klinieken, revalidatieklinieken, psychiatrische klinieken enz.

Deze diversificatie is eveneens geografisch, aangezien de groep momenteel actief is in negen Europese landen, namelijk in België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk. Deze negen landen bevinden zich in verschillende ontwikkelingsstadia.

In het kader van haar strategie voor zorgvastgoed, neemt Cofinimmo actief deel aan de uitbreiding en de vernieuwing van het zorgvastgoedpark in Europa. Veel innovatieve projecten zijn erop gericht het verblijf van de inwoners aantrekkelijker te maken, en tegelijkertijd interactie met de buurtbewoners en bezoeken van familieleden aan te moedigen. De zorgcampus De State Hillegersberg in Rotterdam is daar een mooi voorbeeld van. Dit project, voltooid in 2022, omvat de renovatie van een revalidatiecentrum en de heropbouw van een woonzorgcentrum. Het creëert een centrale woonplek voor de bewoners en de buurt, en biedt tevens diensten aan voor artsen en families.

Rekening houdend met wat voorafgaat, is het vanzelfsprekend dat het aandeel van zorgvastgoed binnen de geconsolideerde portefeuille van Cofinimmo, dat nu al 77%, bedraagt, nog aanzienlijk zal groeien.



Eerstelijnszorgcentrum - Sittard (NL)

Vastgoed van distributienetten en PPS

Vastgoed van distributienetten en publiek-private samenwerkingen (PPS) hebben met zorgvastgoed gemeen dat ze hoge, voorspelbare en geïndexeerde cashflows genereren, doorgaans in het kader van langlopende contracten.

De overige kenmerken van de portefeuilles van distributienetten zijn hun voordelige verwervingsprijs in het kader van sale & leaseback-transacties, hun nut als verkoopnetwerk voor de huurder, hun risicospreiding en de mogelijkheid om hun samenstelling in de loop van de tijd te optimaliseren.

De portefeuille van cafés en restaurants (Pubstone) die aan de brouwerijgroep AB InBev worden verhuurd, is sinds het begin het onderwerp geweest van individuele verkopen van activa op routinebasis. De PPS daarentegen zijn bedoeld om op lange termijn te worden aangehouden.

Kantoorvastgoed

Sinds haar oprichting in december 1983 is Cofinimmo een belangrijke speler op de kantorenmarkt in België, die verschillende subsectoren omvat. Het is in deze markt dat de vennootschap al meer dan 40 jaar haar vastgoedexpertise heeft opgebouwd. Het personeel van Cofinimmo is expert in

alle aspecten van de levenscyclus van de gebouwen en heeft de nodige ervaring in het beheer van grootschalige projecten van A tot Z, van ontwerp en bouw tot renovatie en (her)ontwikkeling van sites met het oog op de verhuur of verkoop ervan. Deze knowhow heeft zich uitgebreid van kantoorvastgoed naar zorgvastgoed, vastgoed van distributienetten en PPS, die voordeel halen uit de gecreëerde synergieën.

Cofinimmo heeft haar strategie aangepast door het desinvesteren van grote kantoorgebouwen met één enkele huurder en zich te concentreren op hoogwaardige gebouwen in het Central Business District (CBD), en meer bepaald in de Leopoldwijk. Deze zone, dicht bij de Europese instellingen, biedt hogere nettorendementen dankzij een leegstandspercentage dat beduidend lager ligt dan het gemiddelde van de Brusselse markt.

In oktober 2021, realiseerde Cofinimmo de oprichting van een dochtervennootschap voor kantoren in Cofinimmo Offices NV, een dochtervennootschap voor 100%. Deze oprichting maakt deel uit van de uitvoering van de waardecreatiestrategie voor de kantorenportefeuille en laat toe, als het zover is, het kapitaal van de in kantoren gespecialiseerde dochtervennootschap open te stellen voor toekomstige investeerders, die dan gebruik kunnen maken van het ervaren beheer- en investeringsplatform van Cofinimmo, terwijl de groep een deel van het in deze portefeuille geïnvesteerde kapitaal kan recycleren.

42,6 %

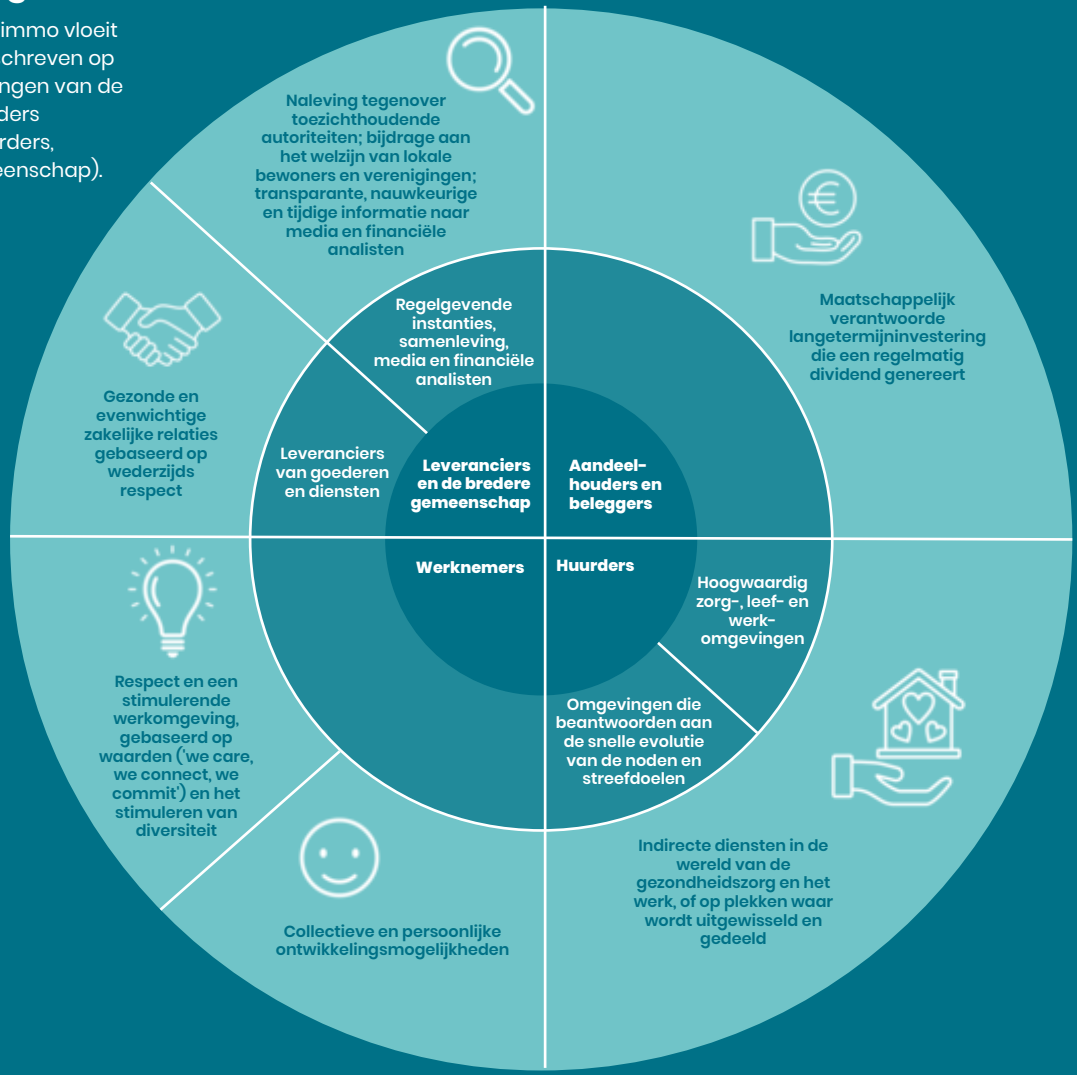
Schuldgraad op 31.12.2024

1,4 %

Gemiddelde rentevoet* in 2024

Voordelen van de strategie voor de stakeholders

De strategie van Cofinimmo vloeit voort uit de missie beschreven op blz. 16 en de verwachtingen van de belangrijkste stakeholders (aandeelhouders, huurders, personeel en de gemeenschap).



Financiële strategie

Om de hiervoor beschreven vastgoed-strategie uit te voeren, heeft Cofinimmo een financieringsstrategie ontwikkeld op basis van de volgende principes:

Diversificatie van de financieringsbronnen

De groep diversifieert niet alleen het soort vastgoed en de landen waarin zij investeert, maar ook de financieringsbronnen. Cofinimmo is eveneens bijzonder waakzaam over de samenhang tussen haar financiële strategie en de duuzaamheids-doelstellingen. Zo maakt zij gebruik van klassieke bankleningen, green & social loans, 'klassieke' (niet-converteerbare) obligaties, converteerbare obligaties (waarvan de laatste verviel in 2021), green & social of sustainable bonds en duurzaam handelspapier op lange en korte termijn om zich te financieren. Daarnaast werkt de vennootschap nauw samen met een twintigtal financiële instellingen.

Regelmatige toegang tot de kapitaalmarkten

Kapitaalverhogingen, keuzedividenden in aandelen, inbrengen in natura, maar ook uitgiftes van 'klassieke' (niet-converteerbare) obligaties, converteerbare obligaties, green & social of sustainable bonds zijn methodes waarvan Cofinimmo gebruik kan maken. De twee grafieken hiernaast geven weer hoe de voorbije jaren een beroep werd gedaan op de kapitaalmarkten.

Schuldgraad in de buurt van 45%

Hoewel het wettelijke GVV-stelsel een schuldgraad (gedefinieerd als financiële en andere schulden, gedeeld door het totaal van de activa van de geconsolideerde balans) van maximum 65% toestaat en de bankovereenkomsten 60% toestaan, voert de groep een beleid dat erop gericht is een schuldgraad in de buurt van 45% aan te houden.

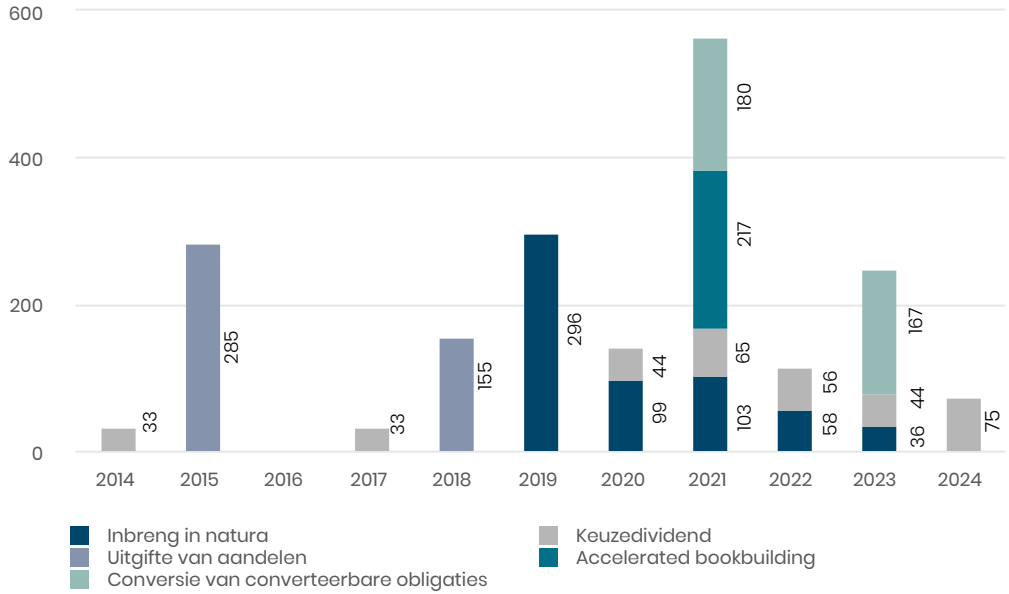
Dit niveau werd bepaald op basis van Europese marktstandaarden voor beursgenoteerde vastgoedvennoot-schappen en houdt rekening met de lange gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten.

Optimalisatie van de looptijd en de financieringskosten

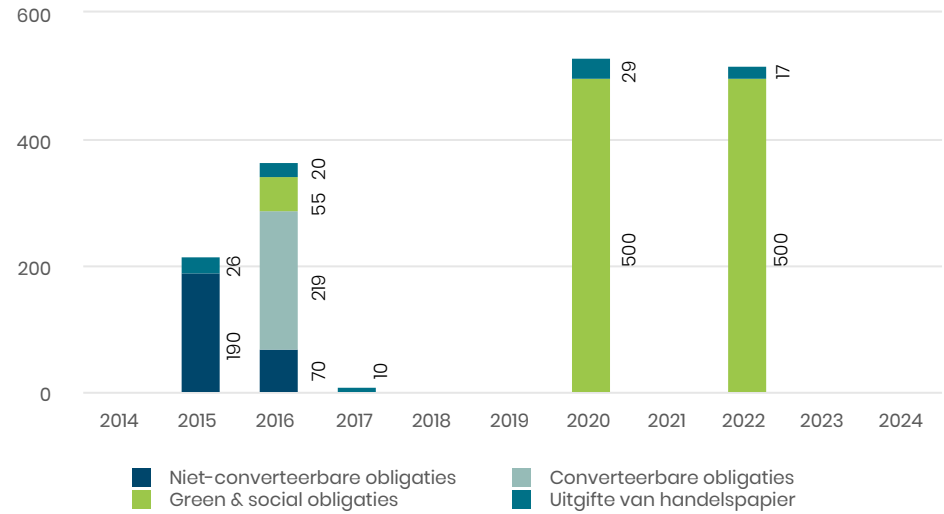
Cofinimmo beheert actief haar financieringsbronnen door de schulden met naderende vervaldag over het algemeen vooraf te herfinancieren. In deze context streeft de groep ernaar om de kost van haar schulden te optimaliseren door attent te zijn voor de diversificatie van de financierings-bronnen en de gewogen gemiddelde resterende looptijd van haar schuld.

Aangezien een deel van de schuld is aangegaan tegen een vlottende rente, stelt Cofinimmo zich bloot aan het risico van rentestijging, wat een verslechtering van haar financieel resultaat met zich mee zou kunnen brengen. Daarom valt Cofinimmo terug op een gedeeltelijke afdekking van haar schuld met vlottende rente door middel van afdekkingsinstrumenten (IRS en caps). Het doel is om de rentevoeten over een periode van minimaal drie jaar af te dekken voor 50% tot 100% van de verwachte financiële schuld.

Kapitaalmarkten: eigen vermogen (x 1.000.000 EUR)



Kapitaalmarkten: schulden (x 1.000.000 EUR)



Duurzaamheidsstrategie

Als belangrijke vastgoedspeler in Europa, zet Cofinimmo zich al meer dan 15 jaar in voor een globale duurzaamheidsstrategie die volledig geïntegreerd is in de vastgoed- en financieringsstrategie. Cofinimmo heeft ook niet gewacht op wettelijke verplichtingen om milieu- en sociale overwegingen in haar activiteiten op te nemen.



Reducing energy intensity

Improve the buildings' energy performance and comfort standards while providing a long-term environmental answer to their life cycle

De eerste pijler van de duurzaamheidsstrategie van Cofinimmo bestaat erin de energieprestaties en comfortnormen van haar gebouwen te verhogen en tegelijk een ecologische langetermijnoplossing te bieden voor hun levenscyclus. De belangrijkste prioriteit is de vermindering van de energie-intensiteit van de portefeuille om het effect op de BKG-uitstoot en de klimaatverandering te beperken.



Skilled and service-minded employees

Recognise the value of people for both the company and the community by investing in development of staff through training and coaching initiatives, promote equal opportunities, support safety, well-being and resilience of employees

De tweede pijler van de duurzaamheidsstrategie van Cofinimmo richt zich op de waardering van haar medewerkers, die met trots bijdragen aan het succes van de groep. Het bedrijf gelooft dat diversiteit, respect en gelijkheid de besluitvormingsprocessen verrijken. Om haar groei te waarborgen, investeert Cofinimmo in de persoonlijke en professionele ontwikkeling van haar werknemers, met een sterke focus op hun veiligheid, welzijn en veerkracht. Binnen deze sociale pijler ligt de nadruk op het creëren van toegevoegde waarde voor de samenleving door middel van een divers, goed opgeleid en gezond personeelsbestand.



Governing business with integrity

Demonstrate transparency and ethical behaviour towards its stakeholders in conducting its activities by applying clear operating principles

De derde pijler van de duurzaamheidsstrategie bestaat erin om blijk te geven van transparantie en ethiek in de uitvoering van haar activiteiten ten opzichte van haar stakeholders. Cofinimmo veroordeelt uiteraard elke twijfelachtige of wettelijk strafbare praktijk (zoals corruptie, witwassen, zwartwerk, sociale dumping enz.) evenals elke handeling die indruist tegen de principes van duurzame ontwikkeling, eerlijke behandeling, gelijke kansen en respect voor anderen.

Eerlijk en correct zakendoen is een prioriteit voor het bedrijf. Naast naleving van de geldende regelgeving zorgen ethische, transparante en duurzame governanceprincipes ervoor dat er op lange termijn waarde wordt gecreëerd voor alle stakeholders (aandeelhouders, huurders, gebruikers, leveranciers, medewerkers, het milieu, enz.).

Holistische benadering

Cofinimmo richt zich eerst op het verbeteren van gebouwen en vervolgens op het gedrag van de gebruikers, met als doel gebouwen te ontwikkelen die minder energie verbruiken, rekening houden met mobiliteit en toegang verlenen tot groene ruimtes, met een hoog veiligheidsniveau voor de gebruikers. Het gebruik van duurzame materialen maakt het ook mogelijk om de BKG-uitstoot, het waterverbruik en de afvalproductie te verminderen. Om dit te bereiken voldoet Cofinimmo aan de Europese en nationale wetgeving en gebruikt de BREEAM-certificeringsmethode en ISO 14001-specificaties om duurzaamheid en rendabiliteit met elkaar in evenwicht te brengen.

Vermindering van de energie-intensiteit als belangrijkste drijfveer

De strategie en het businessmodel van Cofinimmo worden gedreven door de vermindering van de energie-intensiteit van de portefeuille. Hiervoor combineert zij zogenaamde 'outside-in' (van buiten naar binnen) en 'inside-out' (van binnen naar buiten) benaderingen. De eerste benadering is gericht op het identificeren van de verwachtingen van de stakeholders en het aanpassen van de bedrijfsstrategie om aan deze verwachtingen te voldoen. De tweede benadering is gericht op de bedrijfswaarden en -doelstellingen om deze vervolgens naar de stakeholders te communiceren.

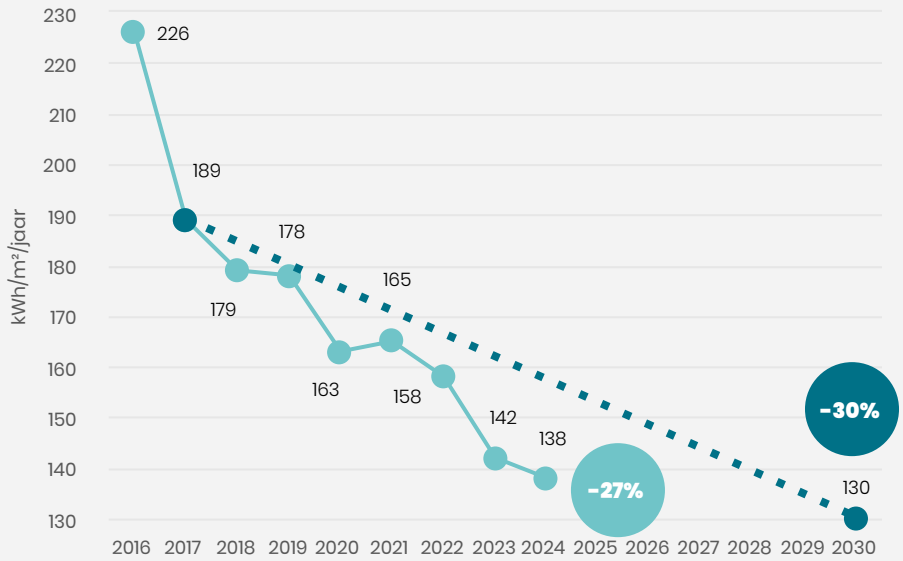
Deze interactie maakt het enerzijds mogelijk om de impact van de portefeuille op het milieu te verminderen, aangezien het energieverbruik tijdens het gebruik van het gebouw door zijn huurders het grootste aandeel in de BKG-uitstoot (scope 3) vertegenwoordigt.

Anderzijds zijn gebouwen met betere energieprestaties aantrekkelijker vanuit commercieel oogpunt, omdat ze de gebruikers meer comfort bieden tegen lagere kosten.

De verbruiksrapporten van Cofinimmo zijn beschikbaar sinds 2010 en tonen een vermindering aan van de energie-intensiteit van 39% sinds 2016.

Voor het 30³ project is 2017 het referentiejaar, in toepassing van de criteria van het Science Based Targets initiative (SBTi). Het doel is om de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille tegen 2030 met 30% te verminderen. De grafiek hiernaast laat zien dat er sinds 2017 al een vermindering van 27% is bereikt, alle scopes samen.

Evolutie van de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille tussen 31.12.2016 en 31.12.2024



Transacties & verwezenlijkingen in 2024

T1

België

Verlening van een erfpacht van 99 jaar op het woonzorgcentrum Gray Couronne in Brussel. Verkoop van het woonzorgcentrum Van Zande in Brussel (gedecentraliseerd). Desinvestering van het kantoorgebouw gelegen aan de Woluwelaan 62 in Brussel (buiten CBD).

Nederland

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Hoogerheide (Noord-Brabant) met een energielabel A+++.

Spanje

Bouw van een woonzorgcentrum in El Cañaveral (Madrid) met een energielabel A. Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Elche (Valencia) met een energielabel A.

Financiering

Nieuwe bilaterale kredietlijn met sociaal karakter van 50 miljoen EUR, aflopend in 2029.
Verhoging met 50 miljoen EUR van een 'sustainability-linked' gesyndiceerd krediet met vervaldag in 2028.

Duurzaamheid

Hernieuwing van de inzet van de groep voor de Belgian Alliance for Climate Action (BACA) door medeondertekening van een open brief waarin de economische voordelen van milieumaatregelen en de noodzaak van ambitieuze, wetenschappelijk onderbouwde klimaatdoelstellingen (SBTi – Science Based Target initiative) worden benadrukt. Uitvoering van een nieuwe tevredenheidsenquête onder de huurders van de groep. Verkrijging van een BREEAM In-Use-certificering Very Good voor twee woonzorgcentra in Spanje.

Bevestiging van de B-score behaald door de groep in de sectie 'Climate Change' van het Carbon Disclosure Project (CDP), op een schaal van A tot D-. Deze score is stabiel sinds 2020. De groep behaalt de eerste plaats in België op het gebied van gendergelijkheid volgens Equileap. De score steeg van 58% in 2022 naar 63% in 2023.



▶ **Woonzorgcentrum -Fontainebleau (FR)**

T2

Frankrijk

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Fontainebleau, ten zuidoosten van Parijs, met energetisch label C en een CO_2-label A.

Finland

Voorlopige oplevering van de uitbreiding van een operationeel woonzorgcentrum in Rovaniemi, met een energielabel A.

Financiering

Ondertekening van de verlenging van een 'sustainability-linked' gesyndiceerd krediet van 260 miljoen EUR met 1 jaar, om de vervaldatum naar 19.05.2029 te brengen, zonder invloed op de margevoorwaarden. Kapitaalverhoging via keuzedividend: in totaal werd 47% van de dividendcoupons 2023 ter inschrijving ingeleverd, wat resulteerde in de uitgifte van 1.330.742 nieuwe aandelen voor 75 miljoen EUR.
Nieuwe bilaterale 'sustainability-linked' kredietlijn van 100 miljoen EUR, met vervaldatum in 2029.

Duurzaamheid

Verkrijging van een BREEAM In-Use Excellent-certificering voor een woonzorgcentrum in Spanje en van een BREEAM In-Use Very Good-certificering voor een woonzorgcentrum in Leipzig, Duitsland. Cofinimmo is de enige Belgische vastgoedvennootschap (van de 31 Europese vastgoedvennootschappen) opgenomen in de lijst van de 600 Europe's Climate Leaders 2024 volgens de Financial Times. Tevens wordt Cofinimmo opgenomen in de lijst van de 500 World's Most Sustainable Companies 2024 van Time.

T3

België

Voorlopige oplevering van het kantoorgebouw Montoyer 10 (energetisch label A+), een nieuwe flagship in de CBD-zone van Brussel en een model voor duurzame ontwikkeling. Desinvestering van twee kantoorgebouwen op de AMCA-site in Antwerpen. Voorlopige oplevering van de renovatie en uitbreiding van een woonzorgcentrum in Marche-en-Famenne.

Frankrijk

Verkoop van een zorgactief in Carnoux (Bouches-du-Rhône).

Nederland

Verkoop van een zorgactief in Ede (Gelderland).

Spanje

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Tomares (Andalusië) met een energetisch label A.

Financiering

Intekening op een IRS van 100 miljoen EUR voor de periode 2028-2030.

Duurzaamheid

Verkrijging van een BREEAM In-Use Very Good-certificering voor een woonzorgcentrum in Finland, en een BREEAM In-Use Excellent-certificering voor een woonzorgcentrum in Spanje. Bevestiging van de S&P Global CSA-score van 55/100. Verkrijging, voor het elfde jaar op rij, van een Gold Award EPRA BPR voor het jaarlijks financieel verslag 2023 en een Gold Award EPRA sBPR voor het ESG-verslag 2023.

T4

België

Desinvestering van het kantoorgebouw Luxembourg 40 (Brussel CBD) en Vorst 36 (Overige[1]) en toekenning van een erfpachtovereenkomst van 99 jaar op de 10 kantoorgebouwen Park Lane (Overige). Desinvestering van het woonzorgcentrum Linthout in Brussel en van drie woonzorgcentra, in Herentals, Rijkevorsel en Rumbeke. Verkoop van 100% van de aandelen van de vennootschap die eigenares is van een kantoorgebouw Wet 34 (Brussel CBD).

Nederland

Desinvestering van een eerstelijnszorgcentrum in Arnhem (Gelderland), van twee zorglocaties in Leiden en Sliedrecht (Zuid-Holland) en van een eerstelijnszorgcentrum in Baarn (Utrecht).

Spanje

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum met een energetisch label A in Jaén (Andalusië).

Financiering

Verlenging met één extra jaar van een kredietlijn van 50 miljoen EUR om de vervaldatum naar 2030 te brengen. Herfinanciering van een kredietlijn van 50 miljoen EUR die medio-maart 2025 vervalt, om de looptijd naar 2033 te verschuiven. Verlenging met één extra jaar en verhoging met 15 miljoenEUR van twee kredietlijnen, die toen 40 miljoen EUR bedroegen om de vervaldata naar 2035 te brengen. Herfinanciering van een kredietlijn van 50 miljoen EUR die eind januari 2025 verliep, om de looptijd naar 2031 te verschuiven. Herfinanciering van een klassieke kredietlijn die in april 2025 vervalt in een 'sustainability-linked'-kredietlijn van 50 miljoen EUR, met een nieuwe vervaldatum in 2033.

Duurzaamheid

Bevestiging van de 'standing investment score GRESB Real Estate Assessment' van 70/100. Voor het achtste jaar op rij wordt een GRESB Green Star-rating behaald.



Woonzorgcentrum Douce Quiétude - Marche-en-Famenne (BE)

[1] De subsectoren 'Brussel buiten CBD' en 'Overige regio's' werden op 30.09.2024 gefuseerd.



Caring

To be a leading European healthcare REIT with a top quality portfolio, also participating in innovative real estate concepts addressing healthcare challenges

Met een portefeuille die gespreid is over negen landen en bestaat uit 310 activa die het volledige zorgspectrum omvatten, gaande van eerstelijnszorg tot zorgcentra, is Cofinimmo vandaag één van de belangrijkste investeerders in zorgvastgoed in Europa, een leidende positie die de groep nog verder wil versterken in de toekomst.

De essentie

77 %
van de geconsolideerde portefeuille

4,6 miljard EUR
Reële waarde van de portefeuille

125 miljoen EUR
geïnvesteerd in 2024

5,7 %
Brutohuurrendement

99,4 %
Bezettingsgraad

310
activa

30.500
Aantal bedden

1.871.000 m²
Oppervlakte

143 kWh/m²/jaar
Energie-intensiteit van de sector

15 jaar
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

29
Gebouwen met een BREEAM-certificaat

Verdeling van de zorgvastgoedportefeuille per land (in reële waarde - in %)

35 %
België

15 %
Frankrijk

11 %
Nederland

19 %
Duitsland

21 %
Overige*

* ES 9 % - FI 3 % - IE 2 % - IT 5 % - UK 2 %

Sectorkenmerken[1]

De zorgvastgoedsector wordt gekenmerkt door een sterk groeipotentieel, een gunstige regelgevende context en langetermijnhuurovereenkomsten met de gespecialiseerde uitbaters. Er wordt echter op gewezen dat de negen landen waarin de vennootschap actief is, zich in verschillende ontwikkelingsstadia bevinden.

Wat de investeringen betreft, lag de focus op zorgvastgoed, eerst in België en Frankrijk en nadien ook in andere Europese landen, zoals Duitsland en het Verenigd Koninkrijk. Dit fenomeen deed zich vervolgens ook voor in Spanje, Italië, Nederland en Ierland, waardoor in eerste instantie de initiële vastgoedrendementen onder druk zijn komen te staan.

Hoewel de economische, geopolitieke en marktsituatie het aantal transacties de afgelopen twee jaar heeft vertraagd (wat een omgekeerd effect heeft gehad op de rendementen), is er de laatste tijd in sommige landen weer sprake van een heropleving van het optimisme.

Sterk groeipotentieel

Demografische trends en evolutie van de levenswijzen: vergrijzing van de bevolking, toenemende behoefte aan gespecialiseerde zorginstellingen

De vergrijzing van de bevolking is een trend die zich in de meeste Europese landen steeds sterker aftekent. In Europa zouden 65-plussers in 2050 naar verwachting ongeveer 29% van de totale bevolking uitmaken, en 80-plussers ongeveer 11% van diezelfde bevolking.

Het aantal senioren van 65 jaar en ouder zou sneller groeien in Spanje en Ierland dan in de overige Europese landen. Dit zal de vraag naar zorg en huisvesting van zorgbehoevende ouderen sneller doen toenemen dans elders in Europa. Ierland heeft bijvoorbeeld momenteel een huisvestingscapaciteit van ongeveer 32.000 bedden. Tussen nu en 2030 zou deze capaciteit met ongeveer een derde moeten toenemen om een niveau te bereiken dat vergelijkbaar is met dat van de overige West-Europese landen.

Hoewel het aantal autonome senioren binnen deze categorie stijgt, gaat de vergrijzing van de bevolking niettemin gepaard met een aanzienlijke toename van het aantal zorg-behoevende ouderen, wat resulteert in een groeiende behoefte aan bedden in gespecialiseerde zorginstellingen.

Om de toenemende vraag te kunnen beantwoorden zullen tegen 2030-2035 in België naar schatting ongeveer 30.000 extra bedden nodig zijn. In Frankrijk zullen dat er 100.000 zijn, in Spanje ook 100.000 en ongeveer 150.000 in Duitsland en 500.000 in Italië, dat de laagste huisvestingscapaciteit in Europa telt. Daaraan moeten eveneens de herop te bouwen verouderde gebouwen toegevoegd worden, geschat op 10% tot 25%, afhankelijk van de regio.

Budgettaire beperkingen: streven naar oplossingen met een lagere maatschappelijke kostprijs

Parallel hiermee vertegenwoordigen de uitgaven in de gezondheidszorg een belangrijk aandeel van het bbp in de negen landen waar Cofinimmo actief is. Dit aandeel bedraagt tussen 6,5% en 12%, naargelang het land. In een context van budgettaire beperkingen, vraagt de zorgorganisatie meer rationalisering en moeten private spelers het steeds vaker overnemen van de publieke sector. Nieuwe, modernere en minder dure structuren die beter aangepast zijn aan de behoeften van de patiënt worden gecreëerd om op deze trend in te spelen. Zij genereren een groeiende vraag naar financiering van zorgvastgoed.

Professionalisering van de uitbaters

Er zijn drie soorten uitbaters in de zorgsector: de publieke uitbaters, de uitbaters van de non-profit sector en de private uitbaters. De spreiding van de marktaandelen tussen deze verschillende soorten spelers verschilt van land tot land.

In België neemt elk type uitbater ongeveer één derde van de woonzorgmarkt voor zijn rekening. Daarentegen is er in de andere landen een quasi-monopolie, zowel in de non-profit sector, zoals in Nederland, als in de private sector, zoals in Ierland en het Verenigd Koninkrijk.

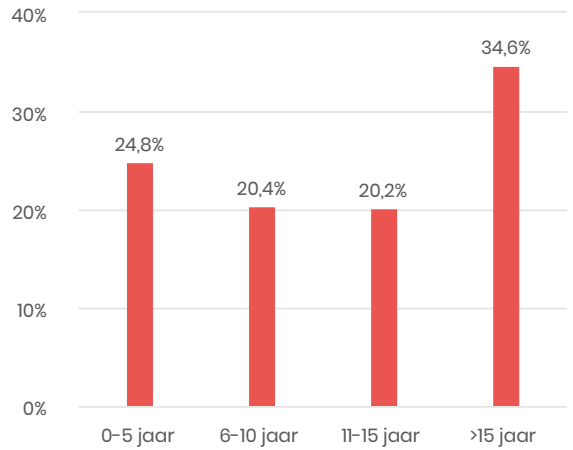
Duitsland, Frankrijk, Spanje, Finland en Italië bevinden zich in een middenpositie, met percentages variërend van ongeveer 18% van de private bedden in Italië tot ongeveer 45% in Duitsland en Spanje.

In de private sector merken we echter een consolidatietrend tussen uitbaters om groepen op Europese schaal te creëren. Het schoolvoorbeeld hiervan is de fusie in 2014 van Korian en Medica, twee Franse uitbaters, gevolgd door verwervingen in het buitenland, wat resulteerde in een groep die vandaag bekend staat als Clariane en ongeveer 91.000 bedden uitbaat, gespreid over zes landen.
De consolidatie biedt de uitbaters onder andere een betere risicospreiding, een gemakkelijkere toegang tot financiering, een regelmatigere relatie met de overheidsinstanties en bepaalde schaalvoordelen.

Wetgevende context

Aangezien de publieke sector tussenkomt in de financiering van de gezondheidszorg, is deze activiteit sterk gereglementeerd. Dat is met name het geval voor de markt van de woonzorgcentra. In België en Frankrijk bijvoorbeeld is voor de opening of uitbreiding van een woonzorgcentrum een voorafgaande vergunning vereist om een bepaald aantal bedden te kunnen beheren. Die vergunning wordt afgeleverd door de overheid. Aangezien laatstgenoemde tot 50% van de huisvestings- en zorgkosten financiert, is het aantal afgeleverde vergunningen per geografische zone beperkt, in functie van de behoeften in elke zone.

Verdeling van de geconsolideerde zorgvastgoedportefeuille per leeftijd van de operationele gebouwen (31.12.2024 - in reële waarde)[2]



[1] Bronnen: Cushman & Wakefield, Degroof Petercam, Eurostat, ONS, Knight Frank, ABN Amro, Real Capital Analytics, CBRE.
[2] De leeftijd van een gebouw wordt berekend op basis van het aantal jaren verstreken sinds de eerste bouw of de laatste grote renovatie/uitbreiding.

Duurzaamheid

Cofinimmo wil ten volle haar maatschappelijke en ecologische verantwoordelijkheid opnemen. Bij de verwerving van activa houdt Cofinimmo rekening met factoren zoals bodem-vervuiling, de aanwezigheid van asbest, de ligging en het overstromingsrisico. Cofinimmo past een langetermijnstrategie toe, systematisch rekening houdend met de energie-intensiteit en de levenscyclus van een gebouw, en voert een klimaatrisico-analyse uit voor elk verwervingsdossier.

Bij het beheer van project(her)-ontwikkelingen in zorgvastgoed geeft Cofinimmo de voorkeur aan het gebruik van moderne technieken en duurzame materialen om de koolstof-voetafdruk van de gebouwen die ze ontwikkelt te verkleinen en het comfort van de bewoners te verbeteren. BREEAM-certificeringen garanderen een zeer hoog niveau van duurzaamheid. De niveaus 'BREEAM New Construction Excellent' en 'BREEAM In-Use Very Good' zijn het streefdoel voor respectievelijk nieuwe en bestaande gebouwen.

Bij projecten die door de uitbaters worden ontwikkeld stelt Cofinimmo zich op als raadgever op het vlak van duurzaam bouwen, en integreert ze de gegevens betreffende het energie- en waterverbruik van de gebouwen automatisch in de energieboekhouding.

De meeste activa worden namelijk nagenoeg autonoom beheerd door de uitbaters-huurders, terwijl de eerstelijnszorgcentra dan weer onder operationele controle staan van Cofinimmo, wat een grondigere analyse en opvolging van het verbruik mogelijk maakt.

Uitvoering van de strategie

Verwervingen van activa

Tijdens de due diligence wordt elk zorgactief dat de groep bestudeert, onderworpen aan een beoordeling die gerelateerd is aan het gebruik als zorggebouw, naast de gebruikelijke aspecten van technische kwaliteit, rechtsgeldigheid en naleving van de milieuwetgeving. Deze beoordeling is gebaseerd op verschillende factoren:

- **zorgketen**: integratie van het actief in zijn omgeving en zijn rol in de toeleveringsketen van de gezondheidszorg;
- **intrinsieke kwaliteiten**: grootte van de kamers en andere ruimtes, terras of tuin, lichtinval, functionaliteit voor de bewoners/patiënten en het zorgpersoneel enz.;
- **duurzaamheid**: groene ruimtes, veiligheid van gebouwen, klimaatrisico's, naleving van regelgevende vereisten, bodemgesteldheid, energie-efficiëntie en BKG-uitstoot, overstromingen, gezondheid en welzijn;
- **financiën**: huurprijs, duurtijd van de huurovereenkomst enz.;
- **uitbater-huurder**: ervaring, reputatie van de kwaliteit in de zorg, financiële draagkracht, groeiambities enz.;
- **ligging**: toegankelijkheid met wagen en openbaar vervoer, plaatselijk belastingniveau enz.;
- **omgeving**: aanwezigheid van handelszaken, aangenaam uitzicht, levensstandaard van de bewoners in de regio, aanvullend zorgaanbod in de omgeving, toekomstige evolutie van de demografie enz.

Project(her)ontwikkelingen

Dankzij haar vastgoedervaring en een geïntegreerde benadering is Cofinimmo in staat om de zorguitbaters in hun groei te begeleiden. Het dienstenpakket dat hen aangeboden wordt, gaat van eenvoudige verhuring tot grootschalige projecten, inclusief ontwerp, bouw en oplevering van nieuwe gebouwen. Cofinimmo beschikt immers over een ervaren team met daarin financiële, technische en juridische profielen die allemaal vertrouwd zijn met de recentste ontwikkelingen op het vlak van zorgvastgoed.

Dankzij de voltooiing van talrijke projet(her)ontwikkelingen kan Cofinimmo bijdragen tot de uitbreiding en vernieuwing van het zorgvastgoedpark in Europa, uitbaters-huurders aan zich binden, het kwaliteitsniveau van haar activa behouden en aldus waarde creëren.

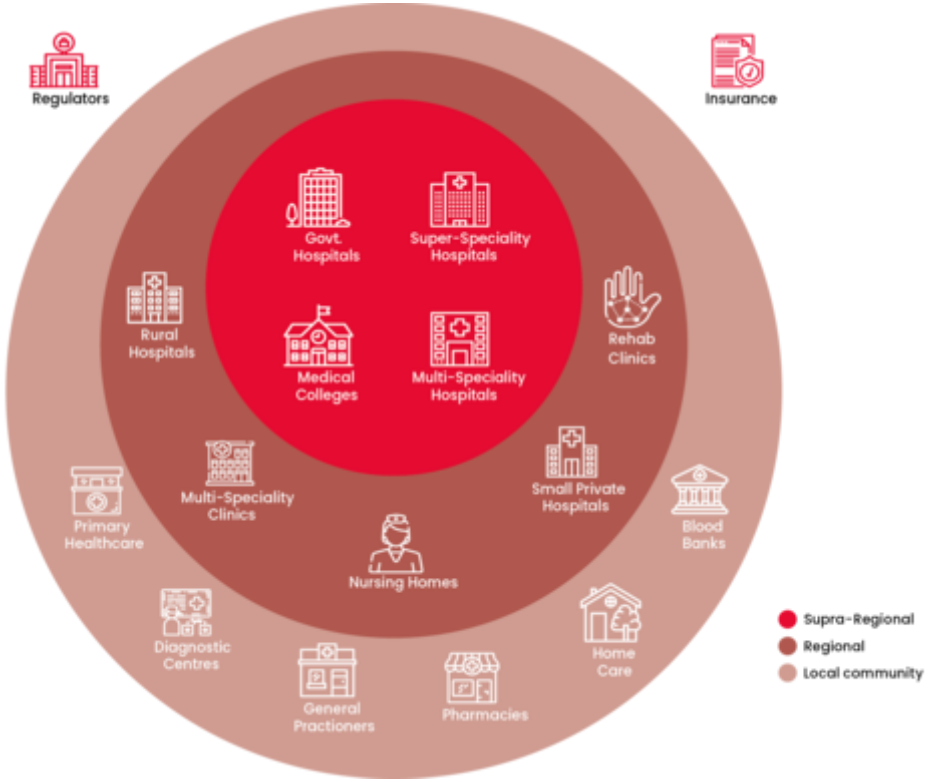
Psychiatrische kliniek - Kaarst (DE)



Verdeling van de portefeuille per type actief (op 31.12.2024 - op basis van een reële waarde van 4.601 miljoen EUR - in %)

Subsector	Aandeel in de zorgvast-goed-portefeuille	Type vastgoed	Jaar van intrede								
			2005	2008	2012	2014	2019	2020	2021	2021	2021
Zorgcentra - cure	11%	Acute zorgklinieken	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		Revalidatie-klinieken	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		Psychiatrische klinieken	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Eerstelijns-zorg	2%	Eerstelijns-zorgcentra	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Zorgcentra - care	62%	Woonzorg-centra	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		Assistentie-woningen	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		Zorgcentra voor personen met beperking	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Overige	2%	Voornamelijk sport- en wellnesscentra	●	●	●	●	●	●	●	●	●

Healthcare system



Geëngageerd investeringsprogramma in zorgvastgoed

Project	Type (werken)	Aantal bedden	Oppervlakte (in m²)	Voorziene datum (eerste huurgelden)	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 31.12.2024	Totaal investeringen in 2025	Totaal investeringen na 2025
		(na werken)				(x 1.000.000 EUR)		
LOPENDE PROJECTONTWIKKELINGEN								
België								
Genepiën	Bouw van een woonzorgcentrum	112	6.000	T3 2026	19	14	4	2
Belsele	Uitbreiding en renovatie van een woonzorgcentrum	101	6.900	T4 2025/T3 2026	8	2	5	1
Nederland								
Vlijmen[1]	Bouw van een woonzorgcentrum	30	2.100	T1 2025	9	9	0	0
Spanje								
Palma de Mallorca (Balearen)	Bouw van een woonzorgcentrum	157	7.000	T3 2026	16	13	2	1
Alicante (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	7.300	T1 2025	14	14	0	0
Oviedo (Asturië)	Bouw van een woonzorgcentrum	144	6.500	T2 2026	12	10	1	1
Castellón de la Plana (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	136	5.900	T3 2025	12	11	1	0
Cordoba (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	162	7.300	T1 2026	15	11	5	0
Murcia (Murcia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.700	T1 2025	14	14	0	0
Ourense (Galicië)	Bouw van een woonzorgcentrum	116	5.200	T2 2026	23	13	8	2
Santa Cruz de Tenerife (Canarische Eilanden)	Bouw van een woonzorgcentrum	124	5.700	T3 2026				
Maracena (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	9.100	T3 2025	13	13	0	0
Dos Hermanas (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	135	7.700	T4 2025	12	10	2	0
Valladolid (Valladolid)	Bouw van een woonzorgcentrum	164	8.100	T3 2025	14	9	5	0
El Cañaveral (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	165	7.000	T2 2026	15	9	5	1
SUBTOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN					**197**	**151**	**38**	**7**
Duitsland								
Noordrijn-Westfalen	Ontwikkeling van 2 milieuvriendelijke zorgcampussen (nu verwerkt als geassocieerde deelnemingen)	330	27.000	2025-2026	84	13	37	34
Spanje								
Vicálvaro (Madrid)[1]	Bouw van een woonzorgcentrum	132	5.500	T1 2025	11	7	3	0
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN, FINANCIËLE VASTE ACTIVA, VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING EN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN					**292**	**171**	**79**	**41**

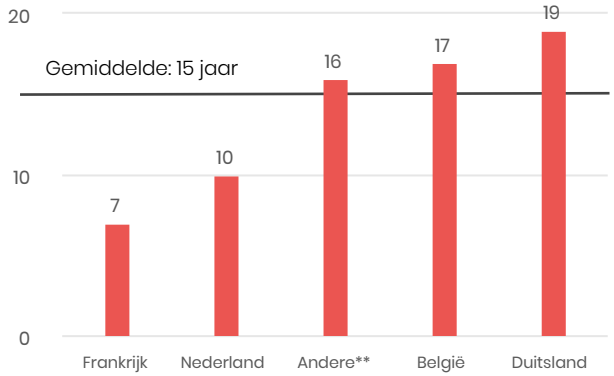
[1] Project opgeleverd na 31.12.2024.

Arbitrage van activa

Sinds talrijke jaren voert Cofinimmo een selectief beleid van activa-arbitrage in meer mature landen, zoals België, Nederland en Frankrijk. Dit beleid houdt in dat niet-strategische gebouwen worden verkocht en de gegenereerde middelen worden herbelegd in andere activa die beter aansluiten bij de huidige criteria van de groep. Zodoende kan voordeel gehaald worden uit de toenemende appetijt van bepaalde investeerders in dit type vastgoed en kan de samenstelling van de portefeuille geoptimaliseerd worden.

De belangrijkste criteria die in aanmerking worden genomen bij de beslissing om te verkopen, zijn de omvang, de leeftijd, de locatie en de operationele uitbating van het actief, evenals de resterende looptijd van het huurcontract.

Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten per land tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid (op 31.12.2024 – in jaren)



** ES 20 - FI 17 - IE 13 - IT 6 - UK 32

Diversificatie

Cofinimmo streeft actief naar een diversificatie van haar portefeuille. Die diversificatie gebeurt op drie niveaus:

- **per land:** de groep bezit momenteel zorgvastgoed in België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland, Italië, Ierland en het Verenigd Koninkrijk;
- **per uitbater-huurder:** Cofinimmo heeft ongeveer 70 zorguitbaters in haar klanten-huurdersbestand;
- **per type actief:** de zorgvastgoedportefeuille van de groep bestaat uit woonzorgcentra, assistentiewooneenheden, revalidatieklinieken, psychiatrische klinieken, eerstelijns-zorgcentra, zorgcentra voor personen met een beperking, acute zorgklinieken en sport- en wellnesscentra.

De groep vermijdt zo een te grote afhankelijkheid van een bepaald financierings- of sociaalzekerheidsstelsel.

Opvolging van de financiële en energieprestaties van de verworven sites

De uitbaters bezorgen Cofinimmo periodieke verslagen over de financiële uitbatingsgegevens voor de meeste sites die de vennootschap bezit. Op basis daarvan kan zij de financiële houdbaarheid van de uitbating, en meer in het bijzonder van de dekking van de huur die door de operationele cashflow ('EBITDAR') op de site wordt gegenereerd, evalueren. Aan de hand van een vergelijking van de door de bewoners/patiënten betaalde prijzen voor huisvesting en door de autoriteiten betaalde prijzen voor de zorg kan de uitbating gesitueerd worden tegenover gelijkaardige sites en kan het risico van de verwerving van nieuwe eenheden ingeschat worden.

Met de toestemming van haar uitbaters ontvangt Cofinimmo periodiek milieugegevens. Zo kan Cofinimmo de energieprestaties beoordelen en de decarbonisatie-mogelijkheden identificeren. De energie-intensiteit per land is beschikbaar in het gedeelte 'EPRA sBPR-prestatiemaatstaven'.

125 miljoen EUR

aan investeringen in Europa in 2024



Eerstelijnszorgcentrum - Vlaardingen (NL)

Daarnaast verzamelt Cofinimmo gegevens over de prestaties van de zorguitbaters en vergelijkt ze met haar database en de marktgegevens indien beschikbaar. De gegevens van de zorguitbaters, zorgconsultants en waarnemingen van Cofinimmo worden het hele jaar door verzameld. Zij worden vervolgens gevalideerd tijdens de zomer van het jaar daarop. De onderliggende bezettingsgraad geldt voor het merendeel van de zorgcentra – care en zorgcentra – cure die eind 2024 ongeveer 95% van de zorggebouwen van Cofinimmo vertegenwoordigden.

Voor de relevante activa van de landen en zorguitbaters waarvoor Cofinimmo de gegevens kon verzamelen en gebruiken (zie afdekking van de perimeter in de tabel hierna) bedroeg de onderliggende bezettingsgraad reeds 84% (of meer) op het einde van 2022. Dit toont een duidelijke verbetering ten opzichte van het door COVID-19 beïnvloede niveau van 2021 aan. In 2023 heeft deze verbetering zich voortgezet, behalve in Duitsland, met groeiende onderliggende bezettingsgraden boven 90%. Voor de relevante portefeuille van Cofinimmo, waarvan de bezettingsgraad over het algemeen hoger is dan het marktgemiddelde in alle landen waar de groep aanwezig is, ligt het gemiddelde zelfs op 92%.

De verbetering die in 2023 werd vastgesteld, lijkt in 2024 te worden bevestigd (onderstaande gegevens voor 2024 zijn voorlopige ramingen die tijdens de zomer van 2025 bevestigd moeten worden). Cofinimmo heeft, ter illustratie, marktgegevens uit verschillende beschikbare bronnen toegevoegd (in Duitsland zijn ze niet voor elk jaar beschikbaar en ze zijn onbestaand in Italië). In dit kader wordt de onderliggende bezettingsgraad van de relevante zorgvastgoedlocaties weergegeven in volgende tabel.

Land	Bezettingsgraad											
	Marktgegevens[1]				Relevante portefeuille van Cofinimmo[2]				Afdekking van de perimeter[3]			
	2021	2022	2023	2024	2021[4]	2022[4]	2023[4]	e2024[5,6]	2021	2022	2023	e2024[5]
België	90 %	89 %	92 %	n/a[5]	87 %	92 %	94 %	94 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Frankrijk	89 %	87 %	89 %	n/a[5]	89 %	91 %	91 %	91 %	91 %	92 %	96 %	100 %
Nederland	93 %	95 %	94 %	n/a[5]	n/a	94 %	94 %	94 %	n/a	36 %	36 %	37 %
Duitsland	88 %	n/a[7]	89%[5]	n/a[5]	85 %	85 %	84 %	87 %	100 %	100 %	98 %	100 %
Spanje	88 %	91 %	n/a[5]	n/a[5]	84 %	92 %	94 %	96 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Finland	88 %	87 %	86 %	n/a[5]	n/a[8]	95 %	99 %	98 %	n/a[8]	100 %	100 %	100 %
Ierland	83 %	84 %	89 %	n/a[5]	92 %	93 %	94 %	98 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Italië	n/a[7]	n/a[7]	n/a[7]	n/a[7]	59 %	84 %	93 %	97 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Verenigd Koninkrijk	79 %	83 %	86 %	88 %	94 %	96 %	97 %	97 %	100 %	100 %	100 %	100 %
TOTAAL					**86 %**	**90 %**	**92 %**	**92 %**	**98 %**[9]	**94 %**	**93 %**	**95 %**

1 Bronnen: overheidsinstanties, semi-overheidsorganisaties, sectororganisaties, makelaars, interne economische informatie. Financiële bezettingsgraad (gebaseerd op het aantal dagen aan de bewoners gefactureerd) voor België en Frankrijk, fysieke bezettingsgraad voor de andere geografische zones.
2 Gewogen gemiddelde berekend op basis van een steekproef van activa die relevant zijn voor deze operationele maatstaf (meerderheid van zorgcentra -care en zorgcentra-cure, na de opstartfase, activa op einde levensduur, nieuw verworven of opgeleverde activa, of ook in herstructurering of ontwikkeling zijnde activa (lopend of voorzien) niet inbegrepen.
3 Percentage relevante activa waarvoor gegevens werden verzameld in verhouding tot het totaal aantal relevante activa in termen van contractuele huur.
4 Informatie voornamelijk gebaseerd op de financiële bezettingsgraad.
5 De gegevens worden nog verzameld en/of aangevuld.
6 Ramingen gebaseerd op specifieke observaties of andere informatie, aangezien de werkelijke gegevens pas beschikbaar zijn in de zomer van het volgende jaar.
7 Niet-beschikbare informatie (bijvoorbeeld: Duitse marktbezettingsgraad is om de twee jaar beschikbaar).
8 Slechts één recent actief nog in opstartfase.
9 Uitgezonderd de landen waarvoor geen gegevens beschikbaar zijn.

Een grote en hoogwaardige Europese portefeuille

België

35%
van de portefeuille

583.000 m²
oppervlakte

100%
bezettingsgraad

84
operationele sites

10.200
bedden

86%
EPC-dekking

Nederland

11%
van de portefeuille

212.000 m²
oppervlakte

99,4%
bezettingsgraad

47
operationele sites

1.500
bedden

95%
EPC-dekking

Spanje

9%
van de portefeuille

177.000 m²
oppervlakte

100%
bezettingsgraad

28
operationele sites

4.400
bedden

100%
EPC-dekking

Ierland

2%
van de portefeuille

31.000 m²
oppervlakte

100%
bezettingsgraad

8
operationele sites

550
bedden

100%
EPC-dekking

Verenigd Koninkrijk

2%
van de portefeuille

10.000 m²
oppervlakte

100%
bezettingsgraad

3
operationele sites

200
bedden

100%
EPC-dekking

Frankrijk

15%
van de portefeuille

331.000 m²
oppervlakte

99,4%
bezettingsgraad

57
operationele sites

5.200
bedden

99%
EPC-dekking

Duitsland

19%
van de portefeuille

410.000 m²
oppervlakte

97,7%
bezettingsgraad

59
operationele sites

6.300
bedden

92%
EPC-dekking

Finland

3%
van de portefeuille

40.000 m²
oppervlakte

100%
bezettingsgraad

16
operationele sites

750
bedden

100%
EPC-dekking

Italië

5%
van de portefeuille

76.000 m²
oppervlakte

100%
bezettingsgraad

8
operationele sites

1.300
bedden

90%
EPC-dekking



Creating value through capital recycling

Working

Cofinimmo is al meer dan 40 jaar een belangrijke speler op de Brusselse kantorenmarkt. Zij wendt haar jarenlange ervaring in deze sector aan om haar portefeuille van kantoorgebouwen proactief en dynamisch te beheren: verhuurmanagement, inrichtingen die aansluiten bij de nieuwe werkmethoden, renovatie- en herbestemmingsprogramma's en arbitrage van activa worden gerealiseerd met het oog op anticipatie op de lange termijn.

De essentie

15 %
van de geconsolideerde portefeuille

928 miljoen EUR
Reële waarde van de portefeuille

6,5 %
Brutohuuropbrengst

93,8 %
Bezettingsgraad

135 kWh/m²/jaar
Energie-intensiteit van de sector

155 miljoen EUR
Desinvesteringen

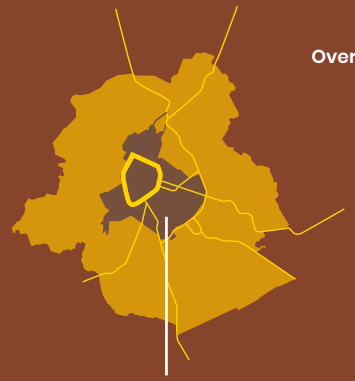
5 jaar
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

255.000 m²
Oppervlakte

6
Gebouwen met BREEAM-certificering

25
Aantal activa

Heroriëntatie van de portefeuille naar het CBD van Brussel



73%
Brussel CBD

27 %
Overige[1]

[1] De subsectoren 'Brussel buiten CBD' en 'Overige regio's' werden op 30.09.2024 gefuseerd.

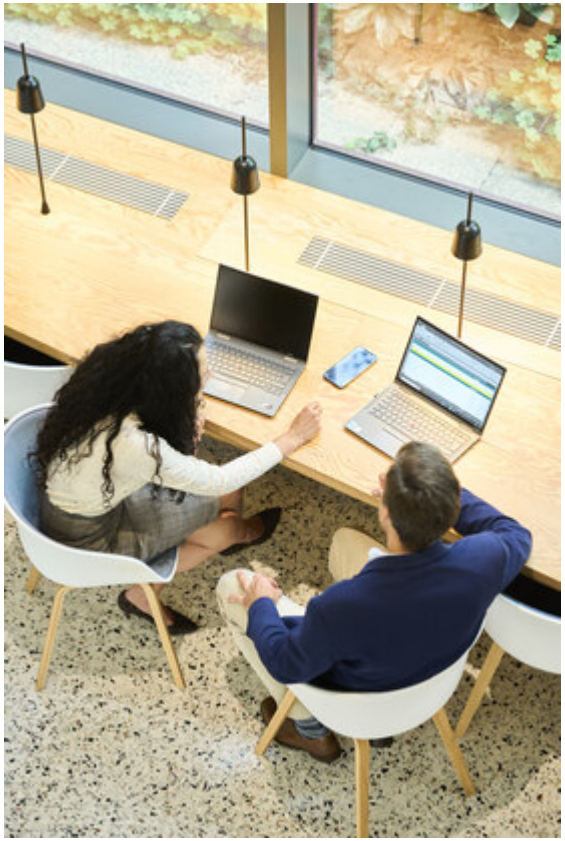
Marktkenmerken[1]

Subsectoren van de Brusselse kantorenmarkt

De Brusselse kantorenmarkt bestaat uit meerdere subsectoren. De eerste vijf worden vaak gegroepeerd onder de noemer Central Business District (CBD).

Brussel centrum

- Historisch hart van de stad
- Voornaamste gebruikers: Belgische overheidsdiensten en grote of middelgrote Belgische privéondernemingen



Leopoldswijk

- Europese wijk van de stad
- Voornaamste gebruikers: Europese instellingen en delegaties of verenigingen die met hen samenwerken, grote of middelgrote privéondernemingen, advocatenkantoren, lobbyisten

Brussel Noord

- Zakenwijk
- Voornaamste gebruikers: Belgische en gewestelijke overheidsdiensten, semipublieke ondernemingen en grote privéondernemingen

Louizawijk

- Prestigewijk, gemengde zone (residentieel en kantoren)
- Voornaamste gebruikers: advocatenkantoren, ambassades en middelgrote privéondernemingen

Zuidwijk

- Wijk rond het Zuidstation
- Voornaamste gebruikers: NMBS en aanverwante bedrijven, Belgische overheidsdiensten

Brussel gedecentraliseerd

- Rest van het grondgebied van de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, voornamelijk residentiële zone
- Voornaamste gebruikers: privéondernemingen van grote of middelgrote omvang

Brussel periferie

- Gebied in de onmiddellijke omgeving van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Ring en de nationale luchthaven
- Voornaamste gebruikers: privéondernemingen van verschillende omvang

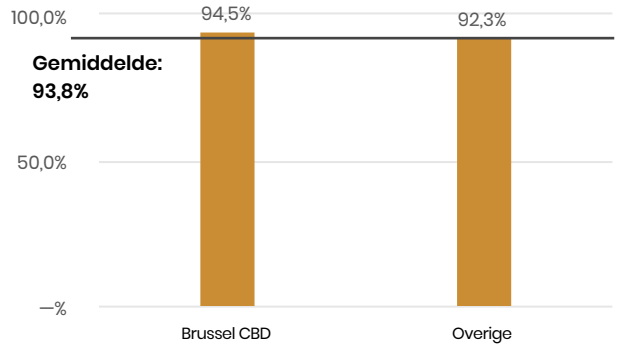
De kantoorverhuurmarkt in Brussel

Informatie over de Brusselse kantorenverhuurmarkt is opgenomen in het hoofdstuk 'Commentaar over de markt' (zie bladzijde 120) van dit document.

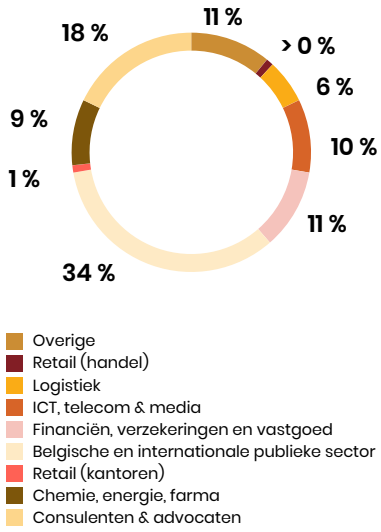
Investeringen in de Brusselse kantorenmarkt

Informatie over de investeringen in de Brusselse kantorenmarkt is opgenomen in het hoofdstuk 'Commentaar over de markt' (zie bladzijde 120) van dit document.

Bezettingsgraad per geografische zone (op 31.12.2024 - in %)



Verdeling van de geconsolideerde portefeuille per activiteitensector van de huurder (op 31.12.2024 - op basis van contractuele huurprijzen van 51 miljoen EUR - in %)



[1] Marktinformatie afkomstig uit marktstudies van CBRE, Cushman & Wakefield, Jones Lang Lasalle en BNP Paribas Fortis.

▶ Duurzaamheid

Cofinimmo hanteert een duurzame en milieuvriendelijke aanpak bij het beheer van haar kantorenvastgoedportefeuille. Bij verwervingen beoordeelt zij de noodzaak van (her)ontwikkeling om de gebouwen op lange termijn op niveau te houden, rekening houdend met de ligging en de bereikbaarheid met duurzame vervoersmiddelen.

Het bedrijf past een levenscyclusbenadering toe bij het technisch beheer van de gebouwen, waarbij constructies aan het einde van hun levensduur worden gerecycled en gebouwen in de centrale zones van Brussel worden gerenoveerd. Voor meer gedecentraliseerde locaties onderzoekt Cofinimmo de mogelijke herbestemming van gebouwen om te voldoen aan de veranderende behoeften van gebruikers op het gebied van flexibiliteit en mobiliteit.

Door te kiezen voor een mix van functies in wijken en het gebruik van duurzame materialen, transformeert Cofinimmo het stedelijke landschap op een verantwoorde manier. Sinds 1999 beheert zij intern haar eigendommen, sensibiliseert zij huurders over energieverbruik en gebruikt zij een softwareprogramma voor milieudatabeheer om mogelijke besparingen te identificeren en de impact van gedane investeringen te meten.

Uitvoering van de strategie

Filialisatie van de kantorenportefeuille

Op 29.10.2021 realiseerde Cofinimmo de oprichting van een dochtervennootschap voor kantoren in Cofinimmo Offices NV, een 100 % dochtervennootschap. Cofinimmo Offices NV heeft het statuut van institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap (IGVV) verkregen. Op 31.12.2024 had de dochtervennootschap een balanstotaal van 1 miljard EUR (2023: 1,2 miljard EUR) met een eigen vermogen van 0,7 miljard EUR (2023: 0,8 miljard EUR) en een schuldgraad van ongeveer 29% (2023: 31%).

Dicht bij de klant

Met het oog op de tevredenheid en de trouw van haar huurders, stelt Cofinimmo alles in het werk om hechte en duurzame relaties met hen uit te bouwen. Het beheer van de gebouwen gebeurt dan ook volledig intern, m.a.w. door de operationele teams van Cofinimmo. Dankzij de omvang van de kantorenportefeuille kan de groep over een volledig beheersplatform beschikken, zowel wat menselijke als technische middelen betreft, en de kostprijs ervan dragen.

De technische teams, bestaande uit industrieel en burgerlijk ingenieurs, architecten en binnenhuisarchitecten, zien toe op alle inrichtings-, onderhouds-en renovatiewerken. De service desk, die 24 uur op 24 en 7 dagen op 7 bereikbaar is, staat in voor de afhandeling van aanvragen voor depannages en herstellingen.

De commerciële teams onderhouden geregeld contact met de klanten om optimaal en zo flexibel mogelijk in te spelen op hun behoeften. De administratieve en boekhoudkundige teams staan in voor de facturatie van de huren en de verrekening van kosten en taksen. De juridische afdeling stelt de huurovereenkomsten op en volgt de eventuele geschillen op.

Proactief huurbeheer

Het risico op leegstand waarmee Cofinimmo jaarlijks wordt geconfronteerd, bedraagt gemiddeld 10% tot 15% van haar kantorenportefeuille. De commerciële strategie, gericht op nauwe relaties met klanten, draagt bij aan een hoge bezettingsgraad en een gunstige ontwikkeling van de operationele marge*. Deze commerciële strategie wordt aangevuld met innovatieve oplossingen die optimaal inspelen op de behoeften van huurders op het gebied van flexibiliteit, mobiliteit en een mix in werkruimtes. De ontwikkeling van de concepten *Flex Corner*® en *The Lounge*® zijn hier voorbeelden van.

Het eerste concept biedt klanten de mogelijkheid om kleine, privatieve kantoorruimtes te huren binnen een gedeeld kantoorgebouw, inclusief gemeenschappelijke voorzieningen zoals een kitchenette, een lounge en vergaderzalen. De maandelijkse huur omvat alle kosten en belastingen, zowel voor de privatieve als de gedeelde ruimtes. De contracten zijn flexibel, met een minimale looptijd van één jaar, en met de optie 'Custom your lease' kunnen huurders de duur van hun huurcontract afstemmen op hun specifieke behoeften. Dit concept, gelanceerd in 2016, is momenteel beschikbaar in twee gebouwen.

Het tweede concept speelt in op de groeiende vraag naar een mix in werkruimtes. Het biedt moderne en aangename gedeelde ruimtes voor huurders en hun bezoekers, waaronder eet-, vergader-, netwerk- en ontspanningszones. Deze ruimtes worden ter plaatse beheerd door een community manager.

Selectieve arbitrage van activa

Cofinimmo voert een selectief arbitragebeleid van kantoorgebouwen, gekoppeld aan het behoud van een volledig beheersplatform.

Parallel met de ontwikkeling van de zorgvastgoedsector legt Cofinimmo het accent op de herbalancering tussen de verschillende subsectoren binnen haar kantorenportefeuille ten voordele van hoogwaardige gebouwen in het Brusselse CBD. De huurleegstand, die in deze subsector lager is dan het gemiddelde op de Brusselse markt, maakt een hoger nettorendement mogelijk.

Het doel is om voordeel te halen uit de interesse van de beleggers voor bepaalde activa, of om de samenstelling van de portefeuille te optimaliseren wat betreft leeftijd, grootte, ligging, energieprestaties en huursituatie van de gebouwen. De opgehaalde fondsen worden vervolgens opnieuw geïnvesteerd in kwaliteitsvolle gebouwen.

Project(her)ontwikkelingen

De interne technische teams van Cofinimmo, bestaande uit industrieel en burgerlijk ingenieurs, architecten en binnenhuisarchitecten zijn verantwoordelijk voor de project(her)ontwikkelingen: renovaties, heropbouw en herbestemmingen. Deze projecten kaderen in een programma op lange termijn, gericht op het optimaliseren van de samenstelling van de portefeuille, meerwaardecreatie en in een bredere optiek, een verantwoorde transformatie van het stedelijk landschap.



Kantoorgebouw Montoyer 10 (M10) - Brussel CBD (BE)

Kantoorgebouw Montoyer 10 - Brussel CBD (BE): een toonbeeld van duurzame ontwikkeling

Biofilie staat centraal bij de herontwikkeling van M10, waarbij het doel is om het contact tussen mens en natuur in stand te houden, zelfs in stedelijke ruimtes.

Het architectonische ontwerp omvat een betonnen kern en kelder, terwijl alle andere bovenbouwelementen (vloeren, kolommen, structurele gevelelementen) gemaakt zijn van hout uit duurzame bossen. Het gebruik van hernieuwbare materialen en technologieën heeft de koolstofvoetafdruk van het gebouw aanzienlijk verkleind, terwijl de geoptimaliseerde prefabricage van de onderdelen heeft gezorgd voor minder afval en gezonde ruimtes.

Het gebouw beschikt over een privétuin, een groen dak, toegankelijke terrassen op de zesde en zevende verdieping, driedubbele beglazing, zonnepanelen, ledverlichting en warmtepompen. De gelijkvloerse en benedenverdieping kregen volledig beglaasde, zeer transparante gevels die het gevoel van ruimte versterken en de interactie tussen de activiteiten in het gebouw en zijn omgeving vergroten.

Naast een A+ energielabel en de BREEAM New Construction Outstanding- en WELL Platinum-certificaten (reeds verkregen voor de ontwerpfase van het gebouw), heeft M10 ook het CO_2 Neutral Silver Building-label verkregen.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille bedraagt 93,8% op 31.12.2024, in vergelijking met 91.5% op de Brusselse kantorenmarkt[1]. In 2024 werden heronderhandelingen en nieuwe verhuringen ondertekend voor in totaal 25.714 m² kantoren.

Geëngageerd investeringsprogramma voor de kantorensector

Project	Type (werken)	Oppervlakte (in m²)	Voorziene datum (eerste huurgelden)	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 31.12.2024	Totaal investeringen in 2025	Totaal investeringen na 2025
				(x 1.000.000 EUR)			
België							
Stationsstraat 110 (Mechelen)[2]	Renovatie	15.000	T1 2025	37	37	0	0
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN, FINANCIËLE VASTE ACTIVA, VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING EN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN				**37**	**37**	**0**	**0**

[1] Bron: Cushman & Wakefield.
[2] Project opgeleverd na 31.12.2024 (zie sectie 'Gebeurtenissen na 31.12.2024' op bladzijde 72).



An opportunity-seeking approach with long-term income

Living

De vastgoedportefeuille van de distributienetten[1] van Cofinimmo bestaat uit een portefeuille van cafés en restaurants (Pubstone) die verhuurd zijn aan de brouwerijgroep AB InBev. Deze portefeuille werd verworven in 2007 in het kader van sale & leaseback-transacties en genereert inkomsten op lange termijn.

In 2024 investeerde Cofinimmo er voor 6 miljoen EUR en verkocht ze voor 8 miljoen EUR.

Cofinimmo investeert ook in gebouwen voor zeer specifieke gebruiksdoeleinden in België, via publiek-private samenwerkingen (PPS). Zo draagt de vennootschap bij tot de renovatie en verbetering van het openbare en semi-openbare vastgoedpatrimonium. Momenteel omvat de PPS-portefeuille acht contracten voor operationele activa.

1 In 2021 werden twee activa toegewezen aan de sector vastgoed van distributienetten 'Overige (België)'. Het gaat om de grondreserve Tenreuken in Brussel en het federaal politiekantoor in de Kroonveldlaan 30 in Dendermonde, die samen 6 % van de portefeuille vastgoed van distributienetten vertegenwoordigen.

De essentie

8 %
van de geconsolideerde portefeuille

0,5 miljard EUR
Reële waarde van de portefeuille

6,8 %
Brutohuurrendement

99,6%
Bezettingsgraad

11 jaar
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

1
PPS-gebouw met een BREEAM-certificaat

8 miljoen EUR
Desinvesteringen

822
Activa, waarvan

821
Cafés en restaurants

1
PPS, geboekt als gewone huurovereenkomst

7
Contracten met betrekking tot activa in beheer in de PPS-portefeuille, geboekt als financiële leasing

298.000 m²
Oppervlakte

120 kWh/m²/jaar
Energie-intensiteit van de sector



Restaurant Foud'O - Gent (BE)

Verdeling van het vastgoed van de distributienetten per type/activaklasse (in reële waarde – in %)

5 %
Pubstone – België

2 %
Pubstone – Nederland

1 %
Overige - België

Kenmerken van de markt

Pubstone

Aangezien ze in hun totaliteit verhuurd worden aan één enkele huurder kunnen de activa in de vastgoedportefeuille van de distributienetten van Cofinimmo niet gelijkgesteld worden met klassieke commerciële activa. Dit type portefeuille, verworven in het kader van sale & leaseback-transacties, vormt dus een nichemarkt.

Sale & leaseback-transacties

De door de verkoper gevraagde verkoopprijs per vierkante meter is over het algemeen redelijk, aangezien het gaat om gebouwen die verhuurd worden aan hun verkoper, die na de verkoop de huur zal betalen.

Optimalisering van het netwerk van verkooppunten voor de activiteit van de huurder

De gebouwen zijn nodig voor de activiteit van de huurder omwille van hun ligging en worden gehuurd voor een lange termijn. De kans is dus groot dat de meeste van deze gebouwen na afloop van de huurovereenkomst opnieuw verhuurd zullen worden.

Spreiding van het kapitaalrisico

Bij het vertrek van de huurder kan een aanzienlijk deel van deze activa verkocht worden als winkel of woongelegenheid aan plaatselijke, al dan niet professionele investeerders, aangezien de te investeren bedragen vaak binnen het bereik van dergelijke beleggers liggen.

Begeleiding van de huurder in het beheer en de ontwikkeling van activa

De huurder-bewoner en Cofinimmo onderhouden een permanente dialoog met het doel de geografische spreiding van het verkoopnetwerk van eerstgenoemde te laten evolueren. Hierdoor kunnen gebouwen waarvan de huurovereenkomst niet wordt verlengd bij afloop of die op middellange termijn renovatie nodig hebben, tijdig worden geïdentificeerd. Eveneens kan Cofinimmo nieuwe gebouwen aankopen die de huurder in zijn netwerk wil opnemen.

Publiek-private samenwerkingen

Cofinimmo probeert in te spelen op de specifieke behoeften van de overheidsinstanties door haar financiële en vastgoedexpertise aan te brengen in het kader van partnerschappen op lange termijn, die over het algemeen onderworpen zijn aan openbare aanbestedingen.

Zij staat in voor de analyse van de economische en technische levenscyclus van het project. Aan de hand van die analyse kan een optimaal compromis worden gevonden tussen de begininvesteringen en de toekomstige uitgaven, of het nu om onderhouds- of om vervangings- en herstelkosten gaat.

Cofinimmo draagt echter geen bouwrisico voor dit type vastgoedinvestering. Dit blijft immers ten laste van een aangestelde algemene aannemer, met wie een forfaitair bedrag wordt overeengekomen dat betaalbaar is bij de oplevering van het gebouw. De groep waakt niettemin over de kwaliteit en de uitvoering van de bouwwerken.

Cofinimmo is doorgaans verantwoordelijk voor de onderhouds- en herstellingswerken van het gebouw met een zeer langlopend huurcontract of erfpacht. Na afloop ervan geniet de overheid van een koopoptie of een kosteloze eigendomsoverdracht. Cofinimmo is dus niet permanent eigenaar van deze activa. Bijgevolg zijn ze opgenomen onder de rubriek 'financiële leasingvorderingen' op de balans voor 84,8 miljoen EUR op 31.12.2024.

Operationele activa in de PPS-portefeuille op 31.12.2024

Gebouw	Oppervlakte	Boekhoudkundige verwerking
Gerechtsgebouw – Antwerpen	72.132 m²	Financiële leasing
Gevangenis - Leuze-en-Hainaut	28.316 m²	Financiële leasing
Brandweerkazerne – Antwerpen	23.323 m²	Financiële leasing
Politiecommissariaat - Dendermonde	9.645 m²	Gewone huurovereenkomst
Verschillende sites van de Université Libre de Bruxelles – Brussel	22.902 m²	Financiële leasing
Politiecommissariaat - Zone HEKLA	3.800 m²	Financiële leasing

▶ Duurzaamheid

In de verwervingsfase geeft Cofinimmo de voorkeur aan partnerschappen op lange termijn met de huurders. Het distributienetwerk bestaat uit een grote hoeveelheid kleine individuele activa. De arbitrage van deze activa is cruciaal om hun duurzaamheid te garanderen. Cofinimmo transformeert leegstaande ruimtes in tijdelijke woningen en maakt gebruik van moderne technieken en duurzame materialen om de koolstofvoetafdruk te verkleinen, bijvoorbeeld door daken te isoleren tijdens renovaties.

Voor activa met een publieke functie laat Cofinimmo zich inspireren door overheidsinstanties, die aan hoge technische normen op het gebied van energie-prestaties moeten voldoen. Het bedrijf zoekt voortdurend naar innoverende oplossingen om bij te dragen aan de financiering van publieke behoeften.

Uitvoering van de strategie

Pubstone

Eind 2007 verwierf Cofinimmo, in het kader van een vastgoed-partnerschap, de volledige portefeuille van cafés en restaurants die tot dan eigendom was van Immobrew NV, een dochtervennootschap van AB InBev, die intussen de naam Pubstone NV kreeg. Cofinimmo verhuurt het distributienet aan AB InBev voor een initiële looptijd van 27 jaar. AB InBev onderverhuurt de panden aan de uitbaters en behoudt een onrechtstreeks belang van 10% in de structuur van Pubstone. Cofinimmo draagt geen enkel risico verbonden aan de commerciële uitbating van de cafés en restaurants, maar staat in voor het structureel onderhoud van de daken, de muren, de gevels en het buitenschrijnwerk. Na afloop van de huurovereenkomst heeft AB InBev de keuze tussen het vernieuwen van de huur aan dezelfde voorwaarden of de ruimtes volledig vrij maken.

In België bestaat het interne Pubstone-team, buiten de ondersteunende diensten, uit vijf personen die betrokken zijn bij het beheer van de portefeuille (property management). In Nederland bestaat het team uit één persoon.

Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille

Op 31.12.2024, telt de geconsolideerde vastgoedportefeuille van de groep 1.157 gebouwen, goed voor een totale oppervlakte van 2.400.000 m². De reële waarde bedraagt 6 miljard EUR.

Zorgvastgoed vertegenwoordigt 77% van de geconsolideerde portefeuille van de groep. Het is verdeeld over negen landen: België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk. Het aandeel van de kantoren vertegenwoordigt 15% van de geconsolideerde portefeuille. Deze portefeuille is enkel over België verspreid, hoofdzakelijk in Brussel, hoofdstad van Europa. De groep beschikt eveneens over een distributienet dat verhuurd wordt aan AB InBev, een belangrijke speler in België en Nederland.



▶ Kantoorgebouw Quartz - Brussel CBD (BE)

De portefeuille bestaat:

- in België: uit zorgvastgoed, kantoren, een netwerk van cafés en restaurants en publiek-private samenwerkingen;
- in Frankrijk: uit zorgvastgoed;
- in Nederland: uit zorgvastgoed en een netwerk van cafés en restaurants;
- in Duitsland: uit zorgvastgoed;
- in Spanje: uit zorgvastgoed;
- in Finland: uit zorgvastgoed;
- in Ierland: uit zorgvastgoed;
- in Italië: uit zorgvastgoed;
- in het Verenigd Koninkrijk: uit zorgvastgoed.

Evolutie van de geconsolideerde portefeuille

Evolutie van 1996 tot 2024

In 1996 verkreeg Cofinimmo haar erkenning als Vastgoedbevak (vandaag GVV). De investeringswaarde van haar geconsolideerde portefeuille bedroeg op 31.12.1995 amper 600 miljoen EUR. Op 31.12.2024, is dat meer dan 6,3 miljard EUR.

Van 31.12.1995 tot 31.12.2024, realiseerde de groep:

- investeringen in vastgoedbeleggingen (verwervingen, nieuwbouw en renovaties) voor een totaalbedrag van 8.416 miljoen EUR;
- verkopen voor een totaalbedrag van 3.128 miljoen EUR.

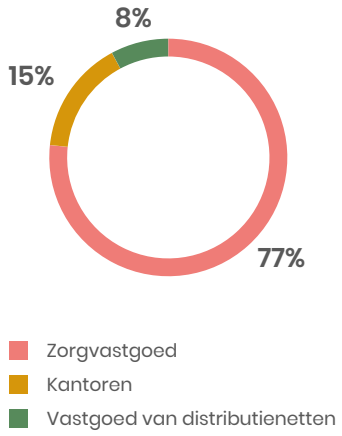
Cofinimmo realiseerde bij deze verkopen gemiddeld een nettomeerwaarde van 6% ten opzichte van de laatste jaarlijkse waarderingen vóór de verkopen, vóór aftrek van de vergoeding van de bemiddelaars en andere diverse kosten. De gerealiseerde meer- en minwaarden op de verkoop van aandelen in bedrijven die onroerend goed bezitten, zijn in dit bedrag niet inbegrepen. Die bedragen worden geboekt als meer- en minwaarden op de verkoop van effecten.

De grafiek onderaan de volgende bladzijde toont de opdeling van de investeringen per vastgoedsector voor 8.416 miljoen EUR tussen 1996 en 2024.

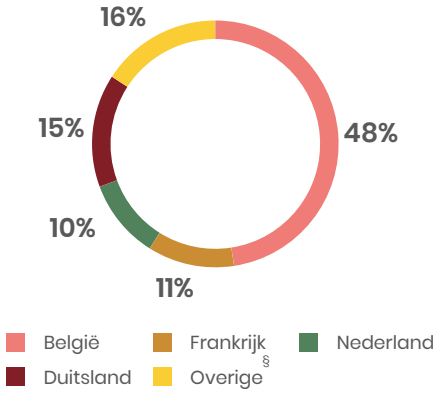
Evolutie van de investeringswaarde van de geconsolideerde portefeuille tussen 1996 en 2024 (x 1.000.000 EUR)

Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.1995	**609**
Verwervingen	6.944
Nieuwbouw en renovaties	1.472
Nettorealisatiewaarde	-3.318
Gerealiseerde meer- of minwaarden t.o.v. de laatste jaarlijkse evaluatie	189
Terugnemingen van overgedragen huren	233
Variatie in de investeringswaarde	183
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten	3
Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.2024	**6.314**

Verdeling van de geconsolideerde portefeuille per vastgoedsector (31.12.2024 – op basis van een reële waarde van 6.000 miljoen EUR - in %)



Verdeling van de geconsolideerde portefeuille per land (op 31.12.2024 – op basis van een reële waarde van 6.000 miljoen EUR - in %)



§ ES 7 % - FI 3 % - IE 2 % - IT 4 % - UK 1 %

Versnelde groei van de geconsolideerde portefeuille (totaal van de geconsolideerde activa van 2018 tot 2024 – in miljard EUR)



Evolutie in 2024

De investeringswaarde van de geconsolideerde portefeuille evolueerde van 6.539 miljoen EUR op 31.12.2023 naar 6.314 miljoen EUR op 31.12.2024. In reële waarde stemmen deze cijfers overeen met 6.231 miljoen EUR op 31.12.2023 en 6.000 miljoen EUR op 31.12.2024.

In 2024 realiseerde de Cofinimmo-groep:

- investeringen in vastgoedbeleggingen (verwervingen, nieuwbouw en renovaties) voor een totaalbedrag van 162 miljoen EUR[1];
- desinvesteringen voor een totaalbedrag van 259 miljoen EUR.

De verkopen die in 2024 plaatsvonden, hebben voornamelijk betrekking op 16 kantoorgebouwen, 32 cafés en restaurants van het Pubstone-distributienet en 12 zorgvastgoedactiva.

[1] Waarvan 22 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen, financiële leasings en andere langlopende vorderingen.

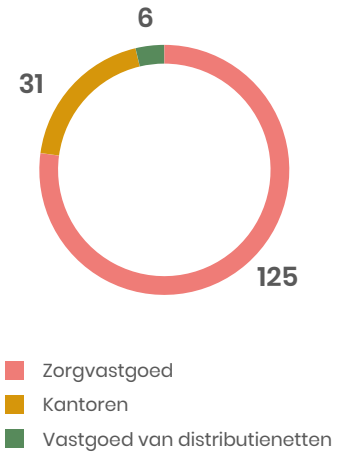
De grafiek hiernaast toont de verdeling per vastgoedsector van de 140 miljoen EUR aan desinvesteringen in vastgoedbeleggingen in 2024, waarbij de variaties in financiële vaste activa en de variaties in geassocieerde vennootschappen moeten worden opgeteld zodat het totaal 162 miljoen EUR bedraagt.

Vastgoedbeleggingen (vaste activa bestemd voor verkoop inbegrepen) daalden met 231 miljoen EUR in 2024 (225 miljoen EUR aan investeringswaarde), een daling van 3,4%. De variatie in de reële waarde van de portefeuille in 2024 per vastgoedsector en per geografische zone wordt in de tabel rechts op deze bladzijde weergegeven.

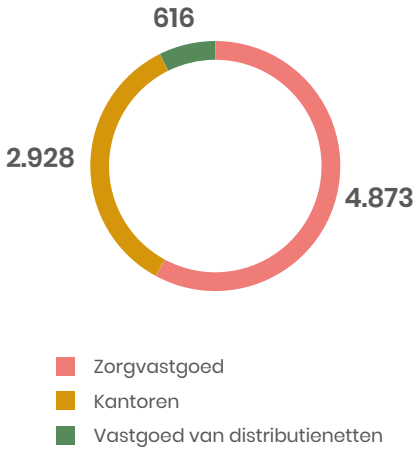
Evolutie van de investeringswaarde van de geconsolideerde portefeuille in 2024 (x 1.000.000 EUR)

Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.2023	**6.539**
Verwervingen	19
Nieuwbouw en renovaties	121
Nettorealisatiewaarde	-244
Gerealiseerde meer- of minwaarden t.o.v. de laatste jaarlijkse evaluatie	-16
Terugnemingen van overgedragen huren	1
Variatie in de investeringswaarde	-109
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten	3
Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.2024	**6.314**

Verdeling van de investeringen in 2024 per vastgoedsector (in investeringswaarde - x 1.000.000 EUR)



Verdeling van de investeringen per vastgoedsector tussen 1996 en 2024 (in investeringswaarde - x 1.000.000 EUR)



Variatie in de reële waarde van de geconsolideerde portefeuille per vastgoedsector en per geografische zone in 2024

Vastgoedsector en geografische zone	Variatie in de reële waarde[1]	Aandeel in de geconsolideerde portefeuille
Zorgvastgoed	**-1,6%**	**76,7 %**
België	-1,4 %	26,6 %
Frankrijk	-2,9 %	11,4 %
Nederland	-1,3 %	8,1 %
Duitsland	-1,4 %	14,8 %
Spanje	-1,8 %	6,8 %
Finland	-0,8 %	2,6 %
Ierland	-0,8 %	1,7 %
Italië	-1,3 %	3,6 %
Verenigd Koninkrijk	2,0 %	1,2 %
Kantoren	**-5,5%**	**15,5 %**
Brussel CBD	-4,4 %	11,3 %
Overige*	-8,3 %	4,2 %
Vastgoed van distributienetten	**2,0%**	**7,8 %**
Totale portefeuille	**-1,9%**	**100 %**

* De subsectoren 'Brussel buiten CBD' en 'Overige regio's' werden op 30.09.2024 gefuseerd.

[1] Zonder initieel effect van de variaties in de perimeter.

Huursituatie van de geconsolideerde portefeuille

De commercialisering van de portefeuille van de groep wordt volledig intern beheerd: door dicht bij de klant te staan, kan een duurzame vertrouwensrelatie worden opgebouwd, wat essentieel is om een hoge bezettingsgraad, een lange looptijd van de huurovereenkomsten en kwaliteitsvolle huurders te garanderen.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de geconsolideerde portefeuille (activa bestemd voor verkoop niet inbegrepen), berekend op basis van de contractuele huren voor de verhuurde oppervlakten en de huurwaarden die door onafhankelijke waarderingsdeskundigen worden geraamd voor de leegstand, bedraagt 98,5 % op 31.12.2024. Per vastgoedsector bedraagt deze bezettingsgraad:

Vastgoedsector en land	Bezettingsgraad	Opmerking
Zorgvastgoed	**99,4 %**	
België	100,0 %	De verworven activa worden volledig verhuurd aan zorguitbaters, met wie Cofinimmo doorgaans huurovereenkomsten sluit met een initiële looptijd van 27 jaar. Alle activa in ontwikkeling zijn voorverhuurd.
Frankrijk	99,4 %	De verworven activa worden volledig verhuurd aan zorguitbaters, meestal op basis van huurovereenkomsten met een initiële looptijd van 12 jaar. Op 31.12.2024 bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten zeven jaar, waarvan twee activa leeg staan, één actief tegen marktwaarde verkocht en één actief in de portefeuille opgenomen werd (opgeleverd).
Nederland	99,4 %	Cofinimmo bezit 17 eerstelijnszorgcentra die rechtstreeks worden verhuurd aan professionals uit de zorgsector die er hun patiënten ontvangen. Op 31.12.2024 bedroeg de bezettingsgraad van deze vestigingen 97,7%. Alle andere verworven activa worden in hun geheel verhuurd aan zorguitbaters, met wie Cofinimmo doorgaans huurovereenkomsten afsluit met een initiële looptijd van 10 tot 25 jaar. Alle activa in ontwikkeling zijn voorverhuurd.
Duitsland	97,7 %	De verworven activa worden in hun geheel verhuurd aan zorguitbaters, waarmee Cofinimmo doorgaans huurovereenkomsten sluit met een initiële looptijd van 15 tot 30 jaar.
Overige[1]	100,0 %	De verworven activa worden in hun geheel verhuurd aan zorguitbaters, waarmee Cofinimmo doorgaans huurovereenkomsten sluit met een initiële looptijd van 12 tot 35 jaar.
Kantoren	**93,8 %**	Het overgrote deel van de huurovereenkomsten die Cofinimmo in deze sector sluit, zijn van het type 3/6/9. Het huurleegstandsrisico waarmee de groep jaarlijks wordt geconfronteerd, vertegenwoordigt gemiddeld 10% tot 15% van haar kantorenportefeuille. Ter vergelijking: de gemiddelde leegstand op de Brusselse kantorenmarkt bedroeg 8,47% op 31.12.2024 (Bron: Cushman & Wakefield).
Vastgoed van distributienetten	**99,6 %**	Deze sector bestaat uit de Pubstone-portefeuille en twee activa: de grondreserve Tenreuken in Brussel en het federale politiekantoor aan de Kroonveldlaan 30 in Dendermonde. Sinds het zevende jaar van de huurovereenkomst (2014) heeft AB InBev de mogelijkheid om elk jaar een klein deel (aanvankelijk 1,75%) van de jaarlijkse huurinkomsten van de totale Pubstone-portefeuille af te staan aan cafés/restaurants. Sinds 2014 heeft de groep op die manier 249 cafés vrijgegeven, waarvan er 13 opnieuw werden verhuurd, 228 verkocht en 8 leeg stonden.
Totaal	**98,5 %**	



Woonzorgcentrum Neo - Rocourt (BE)

13 jaar

Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

98,5 %

Bezettingsgraad

[1] Deze categorie vertegenwoordigt de volgende landen: Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk.

Vervaldag van de huurovereenkomsten

Indien elke huurder zijn overeenkomst zou beëindigen bij de eerste opzeggingsmogelijkheid, zou op 31.12.2024 de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten 13 jaar bedragen. De grafiek hiernaast geeft de looptijd van de huurovereenkomsten per vastgoedsector op 31.12.2024 weer.

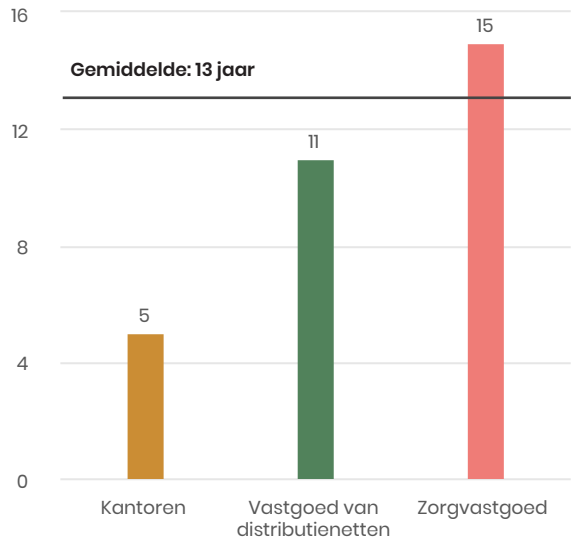
Indien geen enkele opzeggingsoptie wordt uitgeoefend, m.a.w. indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurcontracten in hun oppervlakten zouden blijven, zou de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten eveneens 13 jaar zijn.

Bovendien heeft ongeveer 67 % van de huurovereenkomsten van de groep een resterende looptijd van meer dan negen jaar op 31.12.2024 (zie de tabel hieronder).

Opdeling van de geconsolideerde portefeuille volgens looptijd van de huurovereenkomsten (op 31.12.2024 - in contractuele huren)

Looptijd van de huurovereenkomsten	Aandeel in de portefeuille
Huurovereenkomsten > 9 jaar	**66,7 %**
Zorgvastgoed	56,2 %
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	9,5 %
Kantoren - overheidssector	0,8 %
Kantoren - privésector	0,2 %
Huurovereenkomsten 6-9 jaar	**15,9 %**
Zorgvastgoed	11,0 %
Kantoren	4,9 %
Huurovereenkomsten < 6 jaar	**17,4 %**
Kantoren	8,7 %
Zorgvastgoed	8,2 %
Vastgoed van distributienetten - Overige	0,5 %
TOTAAL	**100,0 %**

Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten per vastgoedsector (op 31.12.2024 – in aantal jaren)[1]



Huurders

De geconsolideerde portefeuille van de groep telt ongeveer 250 huurders of uitbaters uit gevarieerde sectoren, waaronder ongeveer 70 groepen van uitbaters-huurders in zorgvastgoed. Deze diversificatie draagt bij tot haar gematigd risicoprofiel. De Franse beursgenoteerde groep Clariane, expert in ouderenzorg en -ondersteuning, is de voornaamste huurder van de groep. Op de tweede plaats volgt AB InBev, die de Pubstone-portefeuille van cafés en restaurants huurt.

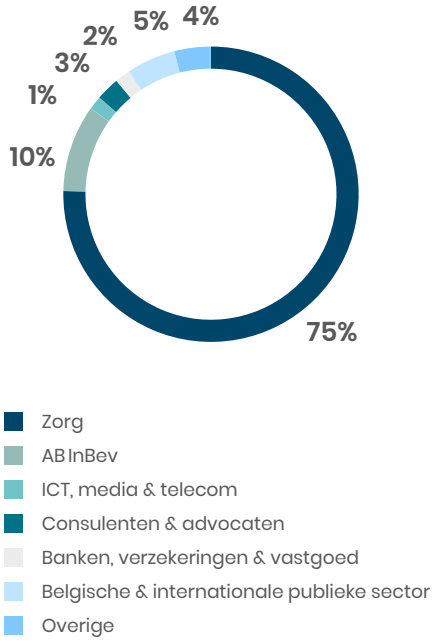
Evolutie van de huurinkomsten

De brutohuurinkomsten stegen van 353 miljoen EUR in 2023 tot 358 miljoen EUR in 2024, wat overeenstemt met een stijging van 1,4%. Bij een ongewijzigde portefeuille* (like-for-like), is het niveau van de huren met bijna 2% (+1,7%) gestegen tussen 31.12.2023 en 31.12.2024: het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+0,5%) en de indexering (+2,8% in totaal, waaronder +2,8% voor zorgvastgoed waarvan +3,2% bijvoorbeeld in België, die over het algemeen op de verjaardatum van het contract wordt doorgevoerd) compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-0,5%) en van de heronderhandelingen (-1,1%).

Huurinkomsten

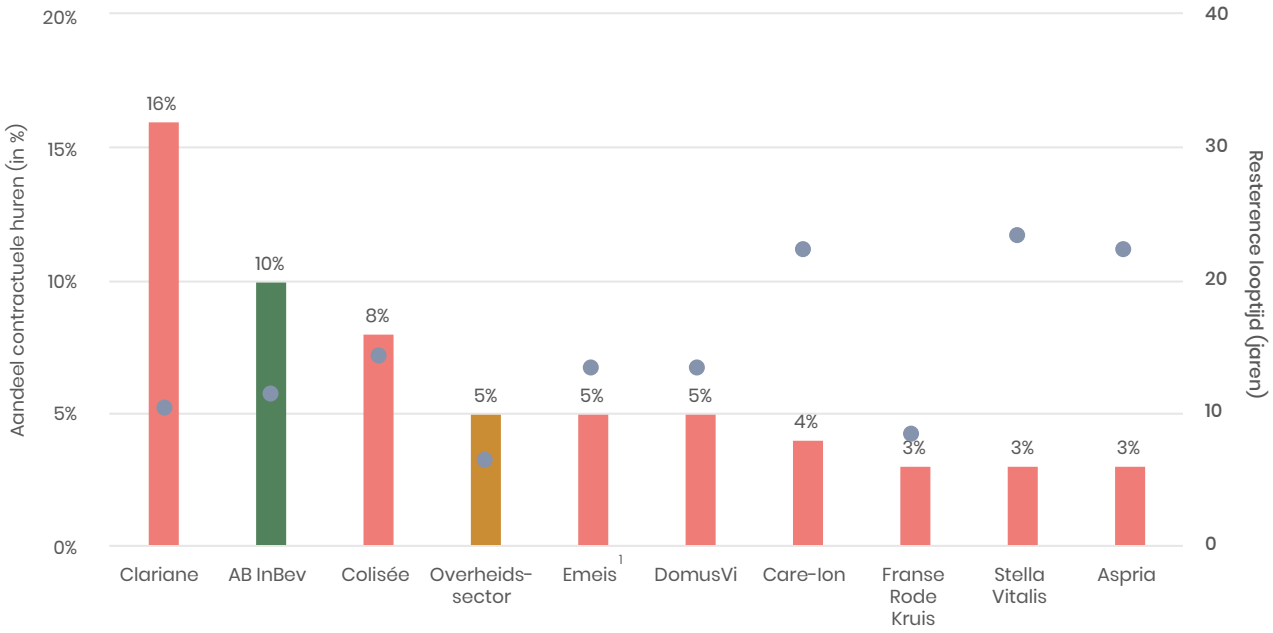
Dankzij de diversificatiestrategie en een actief commercieel beheer is de Cofinimmo-groep in staat om haar huurinkomsten op lange termijn veilig te stellen. Zo is meer dan 86% van haar huurinkomsten contractueel verzekerd tot in 2029. Dit percentage stijgt tot 90% indien geen enkele opzeggingsoptie wordt uitgeoefend en indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurovereenkomsten hun ruimten blijven benutten.

Verdeling van de geconsolideerde portefeuille per activiteitensector van de huurder (op 31.12.2024 - op basis van contractuele huren voor een bedrag van 351 miljoen EUR - in %)



[1] Voor de sector 'Zorgvastgoed' is het als volgt: België (17), Frankrijk (7), Nederland (10), Duitsland (19), Spanje (20), Finland (17), Ierland (13), Italië (6) en het Verenigd Koninkrijk (32).

Top 10 van de belangrijkste huurders (op 31.12.2024 - op basis van contractuele huren - in %) en gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten tot de eerste opzeggingsmogelijkheid (op 31.12.2024 - in jaren)





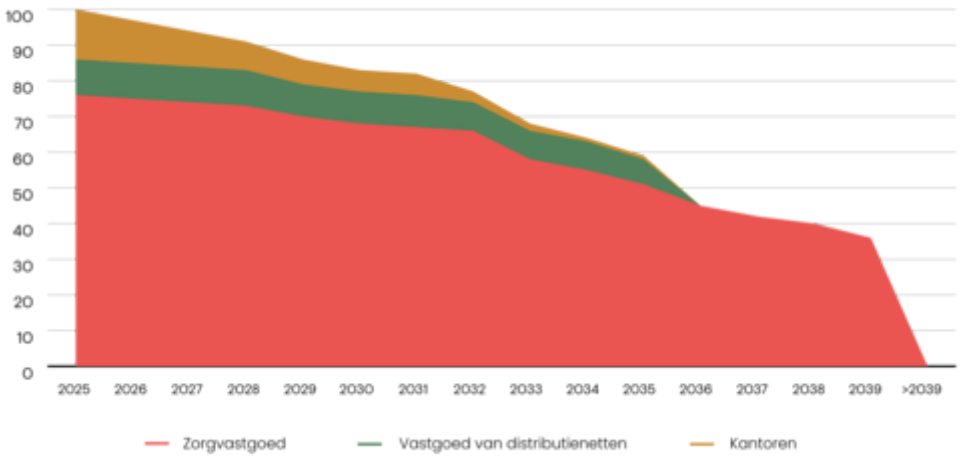
▶ **Woonzorgcentrum - Twello (NL)**

Variatie in de brutohuurinkomsten bij een ongewijzigde portefeuille* per vastgoedsector in 2024

Vastgoedsector	Brutohuurinkomsten op 31.12.2024 (x 1.000.000 EUR)	Brutohuurinkomsten op 31.12.2023 (x 1.000.000 EUR)	Variatie	Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille	Aandeel in de geconsolideerde portefeuille in reële waarde
Zorgvastgoed	264,0	248,0	+6,5 %	+1,6 %	76,7 %
Kantoren	59,9	70,8	-15,4 %	+1,5 %	15,5 %
Vastgoed van distributienetten	34,6	34,7	-0,1 %	+2,9 %	7,8 %
TOTAAL	**358,5**	**353,4**	**+1,4 %**	**1,7 %**	**100,0 %**

1 Waarvan 1,4% in Frankrijk, 1,6% in België, 1,8% in Duitsland en 0,3% in Spanje. Bovendien bezit de Aldea groep, waarin Cofinimmo een participatie van 26,3% heeft 9 aan Emeis verhuurde sites in België die ongeveer minder dan de helft van haar huurinkomsten vertegenwoordigen.

Huurinkomsten (op 31.12.2024 - in contractuele huren - in %)

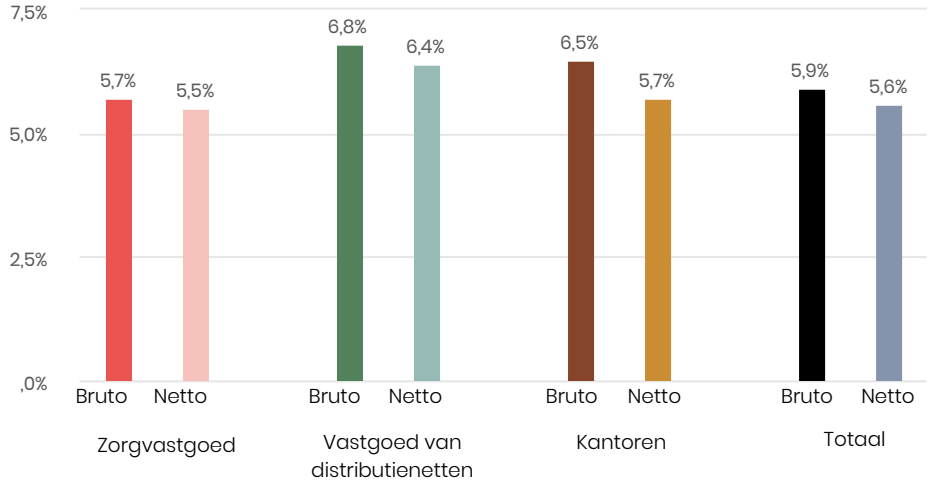


Huurrendement

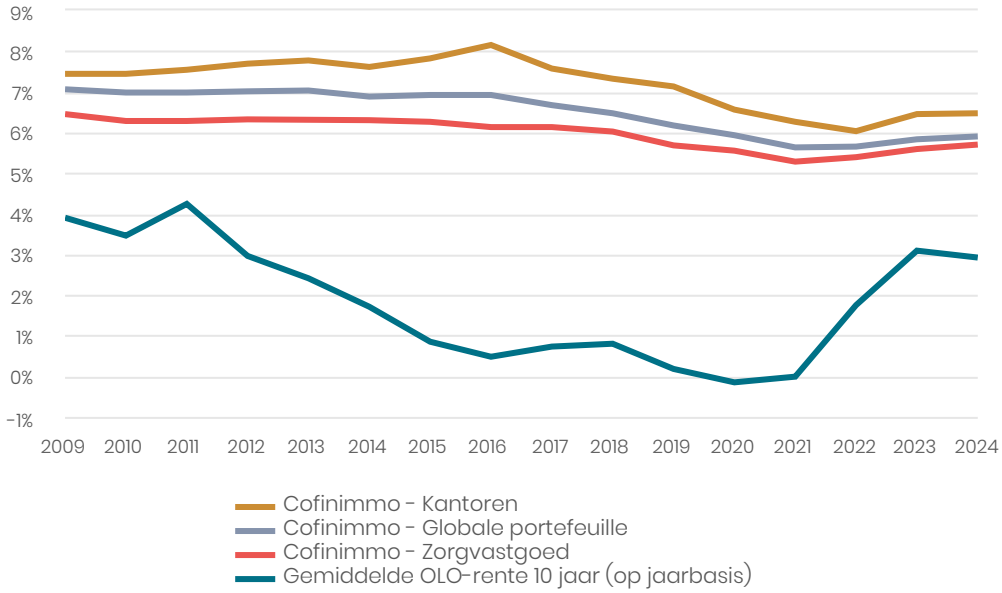
Volgens de deskundige wordt het huurrendement gedefinieerd als huurinkomsten op de verhuurde ruimtes en de geschatte huurwaarde voor de leegstand, gedeeld door de investeringswaarde van de gebouwen (activa bestemd voor verkoop niet inbegrepen). Dit huurrendement is ook de kapitalisatiegraad van de huurinkomsten toegepast op de vastgoedportefeuille.

Het verschil tussen de netto- en brutohuurrendementen komt overeen met de directe kosten: technische kosten (onderhoud, herstellingen enz.), commerciële kosten (makelaarscommissielonen, marketingkosten enz.) en huurlasten en belastingen op de leegstand. In de zorgvastgoedsector zijn de huurovereenkomsten in België, Spanje, Ierland en het Verenigd Koninkrijk grotendeels van het type 'triple netto', terwijl de huurovereenkomsten in Frankrijk, Duitsland, Nederland en Finland grotendeels van het type 'dubbel netto' (Dach und Fach - zie lexicon) zijn. Bij een 'triple netto'-huurovereenkomst zijn de onderhouds- en verzekeringskosten gedragen door de huurder, alsook de taksen, in tegenstelling tot de 'dubbel netto'-huurovereenkomst. Bijgevolg zijn de bruto- en nettohuurrendementen nagenoeg identiek in de zorgvastgoedsector.

Bruto- en nettohuurrendement per vastgoedsector (op 31.12.2024)



Brutohuurrendement van de Cofinimmoportefeuille en gemiddelde jaarlijkse OLO-rente 10 jaar (op 31.12.2024 - in %)



Beheer van de financiële middelen

De financiële strategie van Cofinimmo wordt gekenmerkt door diversificatie van de financieringsbronnen, een regelmatig beroep op de kapitaalmarkten, een schuldgraad in de buurt van 45% en optimalisatie van de duur en de kosten van de financiering. Cofinimmo besteedt eveneens bijzondere aandacht aan de samenhang tussen het financieel beleid en de duurzaamheidsdoelstellingen (zie hoofdstuk 'Strategie'). De schuld van Cofinimmo bestond eind 2024 voornamelijk (ongeveer 72%) uit duurzame financieringen die de afgelopen jaren zijn afgesloten.

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

- de naleving van de GVV-regelgeving;
- de naleving van de niveaus van de schuldgraad en van de afdekking van de financiële kosten door cashflow;
- de reële waarde van de vastgoedportefeuille.

Op 31.12.2024 en gedurende de gehele periode sinds 01.01.2024, zijn deze ratio's nageleefd. Bovendien wordt er geen wanbetaling op de leencontracten verwacht en is er geen schending van de voorwaarden van deze contracten voorzien in de komende 12 maanden. Het niet-naleven van een van deze ratio's of bepaalde verplichtingen uit de leencontracten zou, na een beroepstermijn, leiden tot een contractbreuk en de opeisbaarheid van de uitstaande bedragen onder het betreffende leencontract.

Cofinimmo heeft zijn financiële middelen en de structuur van zijn balans versterkt in de afgelopen twee boekjaren (gecumuleerde kapitaalverhogingen van 565 miljoen EUR in 2021 en 114 miljoen EUR in 2022) en bleef dit doen in 2023 (gecumuleerde kapitaalverhogingen van 247 miljoen EUR en nieuwe financieringen voor 230 miljoen EUR in totaal) en in 2024 (kapitaalverhoging van 75 miljoen EUR en 365 miljoen EUR aan nieuwe bankfinancieringen). Dankzij de financieringsoperaties tijdens deze periode kon de groep de vervaldagkalender van de financiële schulden verbeteren, de bankfinancieringen verhogen en de gemiddelde rentevoet* op een bijzonder laag peil houden. De verschillende gerealiseerde verrichtingen sinds het begin van het boekjaar worden hierna beschreven.

Financieringsoperaties in 2024

Kapitaalverhogingen sinds 01.01.2024

In 2024 heeft Cofinimmo slechts één kapitaalverhoging doorgevoerd (keuzedividend in het 2e kwartaal) voor een totaal van 75 miljoen EUR).

Keuzedividend

De gewone algemene vergadering van 08.05.2024 besliste om voor het boekjaar 2023 een brutodividend van 6,20 EUR per aandeel[1] uit te keren.

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



Kantoorgebouw Kunst 47 - Brussel CBD (BE)

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

In totaal werden 47% van de dividendcoupons 2023 ter inschrijving ingeleverd. Hierdoor werden 1.330.742 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 75,1 miljoen EUR. De inschrijvingsprijs van 56,42 EUR per nieuw aandeel ligt 7,3% onder het gewogen gemiddelde van de aandelenkoers gedurende de inschrijvingsperiode[1].

Het saldo werd in cash uitbetaald voor een nettototaalbedrag van 84,4 miljoen EUR[2]. De betaling in cash en/of de levering van de effecten werd vanaf 03.06.2024 uitgevoerd. De effectieve datum van de notering van de nieuwe aandelen was 03.06.2024.

Als gevolg hiervan wordt het kapitaal van Cofinimmo nu vertegenwoordigd door 38.096.217 aandelen. De niet in cash uitbetaalde fondsen zullen door de vennootschap aangewend worden ter financiering van verwervingen en renovaties van gebouwen. .

Financieringsverrichtingen sinds 01.01.2024

Financieringsontwikkelingen

- 08.01.2024: Nieuwe bilaterale kredietlijn met een sociaal karakter van 50 miljoen EUR, aflopend in 2029;
- 27.03.2024: Verhoging van 50 miljoen EUR van de gesyndiceerde kredietlijn 'sustainability-linked', aflopend in 2028;
- 18.04.2024: Ondertekening van de verlenging van 260 miljoen EUR van de gesyndiceerde kredietlijn 'sustainability-linked' met één extra jaar, waardoor de vervaldatum wordt verlengd tot 19.05.2029;
- 03.06.2024: Nieuwe bilaterale 'sustainability-linked' kredietlijn van 100 miljoen EUR, aflopend in 2029;
- 31.10.2024: Verlenging met één extra jaar van een kredietlijn van 50 miljoen EUR om de vervaldatum naar 2030 te brengen;
- 04.12.2024: Verlenging met één extra jaar en verhoging met 15 miljoen EUR van twee kredietlijnen, die momenteel 40 miljoen EUR bedragen om de vervaldata naar 2035 te brengen;
- 05.12.2024: Herfinanciering van een kredietlijn van 50 miljoen EUR die medio-maart 2025 afloopt, met een nieuwe vervaldatum in 2033;
- 24.12.2024: Herfinanciering van een kredietlijn van 50 miljoen EUR die in januari 2025 afloopt, met een nieuwe vervaldatum in 2031;
- 24.12.2024: Omzetting en herfinanciering van een klassieke kredietlijn met vervaldatum in april 2025 in een sustainability-linked kredietlijn van 50 miljoen EUR met een nieuwe vervaldatum in 2033.

De marges voor deze instrumenten zijn vergelijkbaar met deze van de (her)financieringen die tijdens het vorige boekjaar werden afgesloten.

Renteafdekking

In april 2024 heeft Cofinimmo zijn afdekkingen verhoogd door in te tekenen op IRS voor 125 miljoen EUR voor het jaar 2028.

In augustus 2024 heeft Cofinimmo haar afdekkingen verhoogd door in te tekenen op een IRS van 100 miljoen EUR voor de periode 2028-2030.

Begin december 2024 heeft Cofinimmo opnieuw haar afdekkingen verhoogd door in te tekenen op een IRS van 100 miljoen EUR voor de periode 2029-2031.

In januari 2025 heeft Cofinimmo haar afdekkingen verder verhoogd door in te tekenen op een IRS van 100 miljoen EUR voor het jaar 2029.

Structuur van de schuld

Geconsolideerde financiële schulden

Op 31.12.2024, bedroegen de langlopende en kortlopende geconsolideerde financiële schulden, uitgegeven door Cofinimmo NV, 2.587 miljoen EUR. Het betrof onder meer bankfaciliteiten en obligaties die op de financiële markt werden uitgegeven.

De obligaties zijn samengevat in de onderstaande tabel.

Straight (S) / Converteerbaar (C)	Kortlopend (K) / Langlopend (L)	Duurzame financiering	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgifteprijs (%)	Conversieprijs (EUR)	Coupon (%)	Uitgiftedatum	Vervaldatum
S	L	–	70	99,609	0	1,700	26.10.2016	26.10.2026
S	L	Duurzaam	500	99,222	0	0,875	02.12.2020	02.12.2030
S	L	Duurzaam	500	99,823	0	1,000	24.01.2022	24.01.2028

[1] Het gewogen gemiddelde van de aandelenkoers gedurende de inschrijvingsperiode bedraagt 60,85 EUR.
[2] Bedrag waarvan de roerende voorheffing op dividenden is afgetrokken met betrekking tot de herbelegde en niet-herbelegde coupons.

Langlopende financiële schulden

Op 31.12.2024, bedroegen de langlopende financiële schulden 1.753 miljoen miljoen EUR, waarvan:

Schuldkapitaalmarkt ('debt capital market' of 'DCM')

- 70 miljoen EUR voor een niet-converteerbare obligatielening;
- 500 miljoen EUR voor een duurzame benchmarkobligatie die deel uitmaakt van de gemeenschap Euronext ESG Bonds;
- 500 miljoen EUR voor een duurzame benchmarkobligatie die net als talrijke internationale emittenten, maar ook een Belgische vastgoedontwikkelaar en het Waals Gewest, deel uitmaakt van de Luxemburg Green Exchange gemeenschap;
- 76 miljoen EUR aan langetermijnhandelspapier.

Bankfaciliteiten

- 590 miljoen EUR aan bevestigde bilaterale en gesyndiceerde bankkredieten met een beginlooptijd van 5 tot 10 jaar, aangegaan bij een vijftiental financiële instellingen;
- 6 miljoen EUR aan financiële schulden gekoppeld aan een gebruiksrecht;
- 11 miljoen EUR aan ontvangen huurwaarborgen.

Kortlopende financiële schulden

Op 31.12.2024 bedroegen de kortlopende financiële schulden van Cofinimmo 834 miljoen EUR, waarvan:

Schuldkapitaalmarkt ('debt capital market' of 'DCM')

- 715 miljoen EUR aan handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar. De uitgiftes van kortetermijn-handelspapier 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.

Bankfaciliteiten

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

Beschikbare middelen

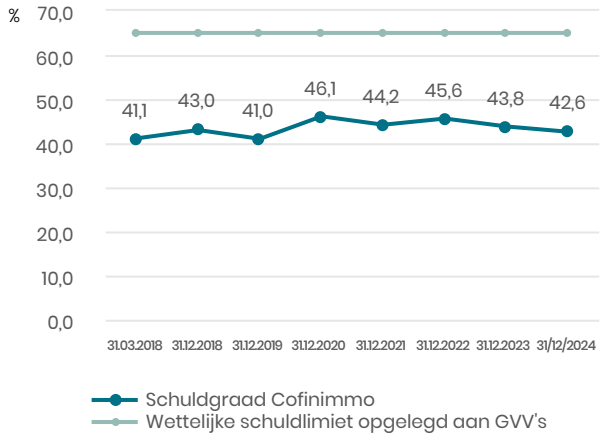
Op 31.12.2024 bedroegen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.806 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier beschikte Cofinimmo op deze datum over 1.091 miljoen EUR aan extra geconfirmeerde kredietlijnen om haar activiteit te financieren.

Geconsolideerde schuldgraad

Op 31.12.2024, komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldgraden na. Haar gereglementeerde schuldgraad (overeenkomstig de GVV-regelgeving als volgt berekend: Financiële en andere schulden/Totaal van het actief) bereikt 42,6% (in vergelijking met 43,8% op 31.12.2023 en 44,7% op 30.09.2024). Ter herinnering: het wettelijk toegestane plafond voor GVV's bedraagt 65%.

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

Schuldgraad Cofinimmo vs. wettelijke schuldlimiet opgelegd aan GVV's

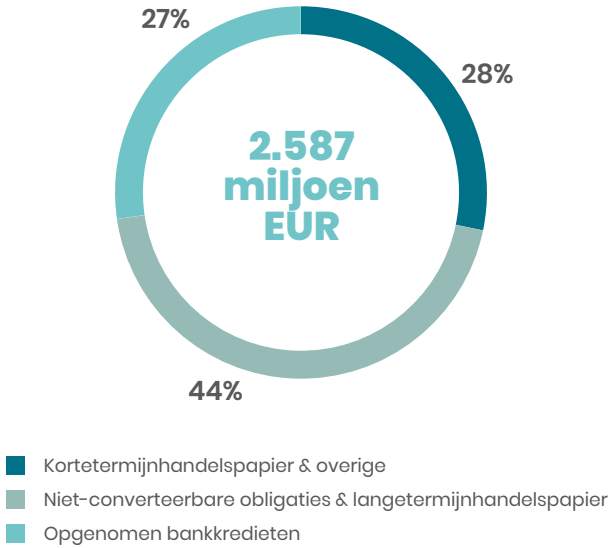


Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld bleef stabiel op 4 jaar tussen 31.12.2023 en 31.12.2024. Deze berekening sluit de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, die volledig afgedekt zijn door beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen, uit.

De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en termijnkredieten), waarvan het totaalbedrag in omloop tot op heden 3.585 miljoen EUR bedraagt, zullen op gespreide wijze tot 2035 vervallen, zoals in de grafiek weergegeven op de volgende bladzijde. In dit opzicht werden de vervaldagen van 2025 al vrijwel volledig herfinancierd.

Samenstelling van de schuld (op 31.12.2024)



Gemiddelde rentevoet* en renteafdekking

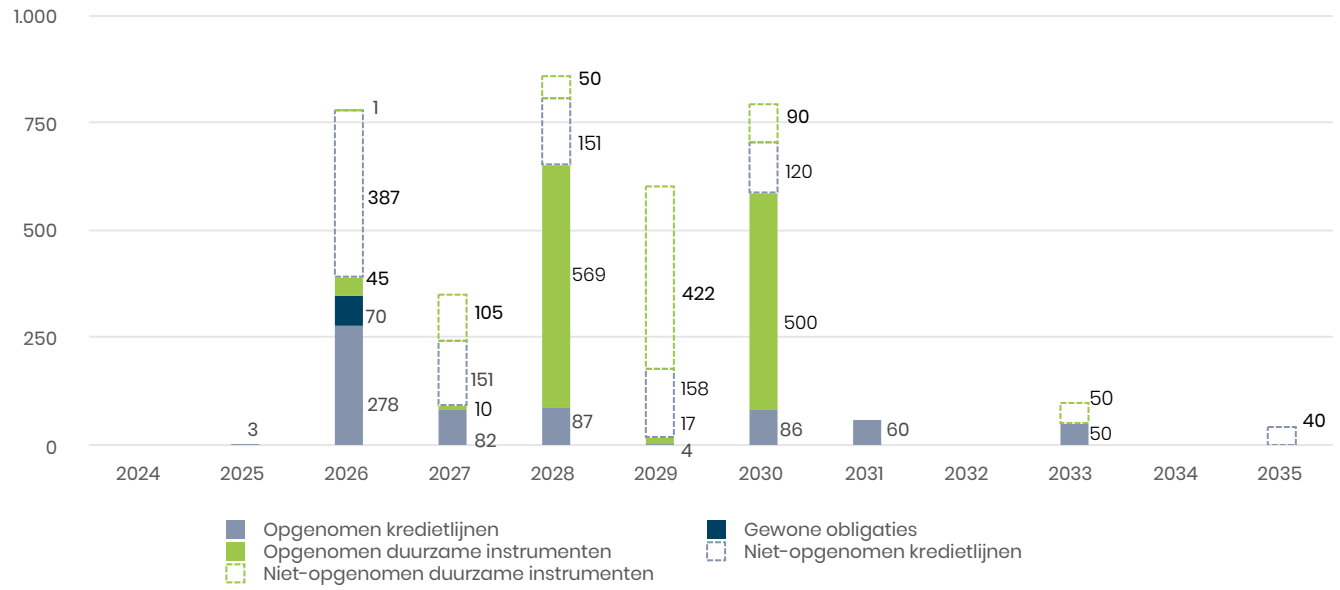
De gemiddelde rentevoet*, bankmarges inbegrepen, bleef heel laag, op 1,4% voor het boekjaar 2024, stabiel ten opzichte van het volledige boekjaar 2023 (1,4%), en lager dan de prognoses[1].

Cofinimmo dekt haar schuld gedeeltelijk af met vlottende rente 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 50% tot 100% van de geraamde schuldenlast. Binnen deze context gaat de groep uit van een globale aanpak (macrodekking). Bijgevolg dekt zij de kredietlijnen met vlottende rente niet individueel af.

Heden is de verdeling van de geraamde vastrentende schuld, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente zoals in de grafiek weergegeven op de volgende bladzijde.

Op 31.12.2024 was het geanticipeerde marktrenterisico volledig afgedekt in het kader van het beleid van de renteafdekkingen op lange termijn. De afdekking zal op het einde van elk boekjaar geleidelijk afnemen tot bijna 88% (of meer) tegen eind 2028 op basis van de geraamde schuldhypothesen (afdekkingsgraad van 100% eind 2024, 99% eind 2025, 95% eind 2026, 92% eind 2027 en 88% eind 2028). De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de renteafdekkingen is vier jaar op 31.12.2024. Daarom zou de gemiddelde rentevoet* geleidelijk moeten stijgen van jaar tot jaar en in 2028 ongeveer 2,2% bereiken. Dit is gebaseerd op de schuldprognoses, de vervaldagkalender van de bestaande financiële instrumenten (vastrentende schulden en afdekkingen) en de rentecurve. Het niet-afgedekte gedeelte van de financiële schuld (die dagelijks schommelt) impliceert dat Cofinimmo onderworpen blijft aan de schommelingen in de markt van de interestvoeten op korte termijn. Daarnaast dient genoteerd dat de voorziene en de reële schuld van elkaar kunnen verschillen. Dit zou kunnen leiden tot een verminderde of bijkomende blootstelling aan variaties in de marktrentevoeten. Een gevoeligheidsanalyse is terug te vinden in de sectie Risicofactoren - F.1.1.4 Volatiliteit van de rentevoeten.

Vervaldagkalender van de financiële langlopende verbintenissen op 31.12.2024[2] (X 1.000.000 EUR)

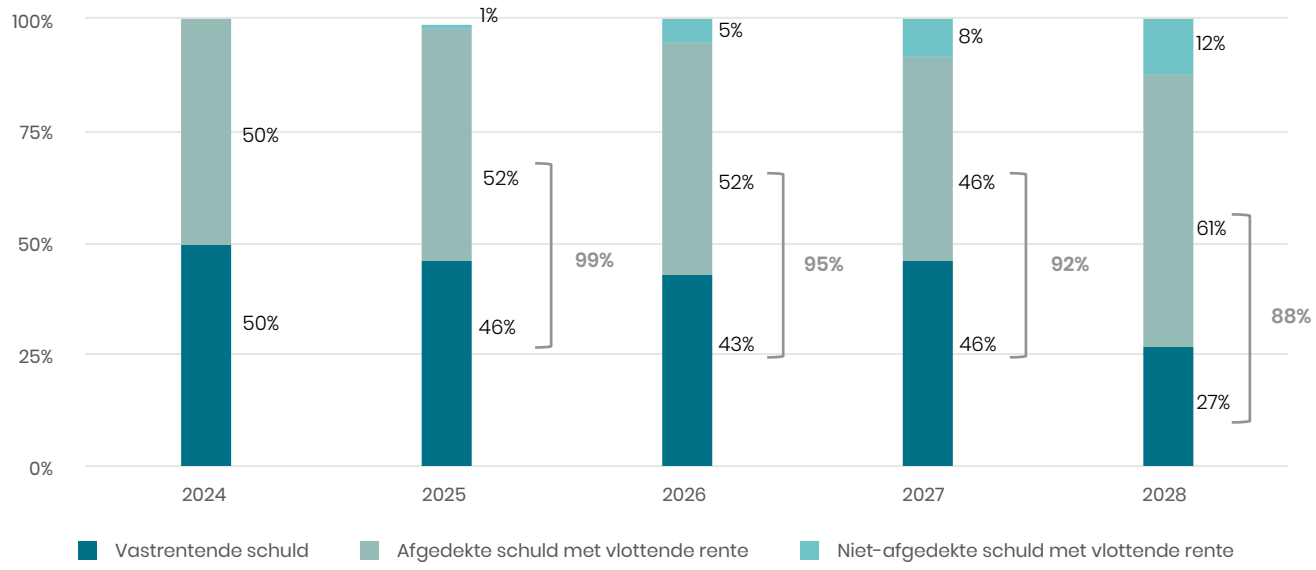




▶ **Woonzorgcentrum - Oleiros (ES)**

[1] Dit wil zeggen lager dan de jaarprognoses voorgesteld in het universeel registratiedocument 2023, gepubliceerd op 05.04.2024.
[2] Rekening houdend met het gebruik van de kredietlijnen op 31.12.2024 en de vervroegde terugbetalingen van 75 miljoen EUR uitgevoerd in januari 2025.

Verdeling van de geraamde vastrentende schuld, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente (in %)



Financiële rating

Sinds 2001 krijgt Cofinimmo een financiële rating op lange en korte termijn van het ratingagentschap Standard & Poor's. Op 18.03.2024 bevestigde Standard & Poor's de rating van de Cofinimmo-groep: BBB voor de lange termijn (stabiel perspectief) en A-2 voor de korte termijn. Het rapport werd gepubliceerd op 29.04.2024. Hierin wordt aangegeven dat de liquiditeit van de groep als adequaat werd gewaardeerd.

Eigen aandelen

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

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

Overzicht van transacties uitgevoerd tussen 01.01.2024 en 31.12.2024 in het kader van het Stock Option Plan:

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

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

Overzicht van de transacties uitgevoerd tussen 01.01.2024 en 31.12.2024 in het kader van de variabele bezoldiging op lange termijn (LTI-plan):

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

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

Verslag van de indicatoren van de green & social portefeuille

Innovatief gebruik van duurzame financiering

Cofinimmo is de eerste Europese vastgoedvennootschap die green & social obligaties uitgaf. Op 09.12.2016 voerde zij met succes een private plaatsing van green & social obligaties uit voor een bedrag van 55 miljoen EUR over een periode van 8 jaar, met een coupon van 2,00 %. In november 2020 en januari 2022 versterkte Cofinimmo haar balans verder met de uitgifte van twee publieke duurzame benchmarkobligaties van 500 miljoen EUR op respectievelijk 10 en 6 jaar, met een coupon van 0,875 % en 1 %. De obligaties, waarvan de opbrengst bestemd is voor de (her)financiering van activa die een positieve bijdrage leveren aan duurzame ontwikkeling overeenkomstig het duurzame financieringskader van Cofinimmo van mei 2020 (hierna beschreven), werden geplaatst bij institutionele investeerders.

Bovendien blijft Cofinimmo haar financiering diversifiëren, meer bepaald door de inschrijving op 'sustainability-linked' kredietlijnen (692 miljoen EUR via zeven operaties tussen 2021 en 2024).

Deze verschillende 'sustainability-linked' kredietlijnen zijn niet gekoppeld aan specifieke green & social activa van de vastgoedportefeuille, maar stimuleren Cofinimmo om onder meer haar doelstelling te bereiken om de energie-intensiteit van haar portefeuille elk jaar te verminderen (30³-project). De kredietmarge daalt lichtjes wanneer de jaarlijkse doelstelling wordt bereikt. Zo niet, stijgt de kredietmarge evenredig.

In totaal beschikt Cofinimmo over ongeveer 2,6 miljard EUR aan duurzame financieringen, wat meer dan 70% van haar totale financiering vertegenwoordigt.

Verband tussen financiën en duurzaamheidsstrategie

De winstgevendheid maakt het mogelijk de efficiëntie van de vennootschap te meten, evenals de waarde die klanten zien in de producten en diensten van Cofinimmo. Dit is een bepalende factor voor de toewijzing van middelen en de bescherming van investeringen, die essentieel zijn voor de groei van het bedrijf en de voortzetting van de dienstverlening. Zonder voldoende winst en een stabiele financiële basis zou Cofinimmo niet in staat zijn om haar financiële en maatschappelijke rollen volledig te vervullen. Duurzame financiële instrumenten zijn daarom een middel geworden om te overleven, eerder dan om te groeien.

Cofinimmo besteedt daarom bijzondere aandacht aan de samenhang tussen haar financieel beleid en haar duurzaamheidsdoelstellingen. In dit kader heeft zij in mei 2020 haar duurzaam financieringskader herzien om de nieuwste trends op het gebied van specifieke financiering voor duurzame activa, die bijdragen aan haar duurzaamheidsbeleid, te integreren. Vigeo Eiris (intussen Moody's Investors Services 'MIS') bevestigde in zijn 'Second Party Opinion' dat dit financieringskader in overeenstemming is met de 'green bond principles', 'social bond principles' en 'green loan principles' van 2018. Binnen dit kader kan Cofinimmo verschillende duurzame financieringsinstrumenten uitgeven, waaronder obligaties, converteerbare obligaties, private plaatsingen en (gesyndiceerde) bankleningen.

Na de definitieve goedkeuring door de Raad van de Europese Unie zal de toepassing van de richtlijn voor duurzaamheids-rapportage door vennootschappen (CSRD) voor Cofinimmo verplicht worden voor de publicatie van de informatie met betrekking tot het boekjaar 2025 dat in 2026 zal plaatsvinden (onder voorbehoud van de evolutie van de wetgeving ter zake). Cofinimmo neemt echter al sinds 2010 duurzaamheids-maatstaven op in haar beheersverslag. De groep steunt de evolutie naar een gestandaardiseerde rapportering en zal, zoals ze op vrijwillige basis is begonnen, blijven zorgen voor zekerheid over duurzaamheidsinformatie door een externe auditor.

Selectieprocedure conform het duurzaamheidsbeleid

Het evaluatie- en selectiekader werd openbaar gemaakt op de website van Cofinimmo. Het werd ondersteund door interne en externe expertise.

De specifieke activa zijn geselecteerd en toegewezen aan green & social financiering. De selectie is gebaseerd op vastgelegde criteria, zoals criteria voor fondstoewijzing en duurzaamheidscriteria. De selectieprocedure is enerzijds gebaseerd op de expertise van de interne Cofinimmo-teams die verantwoordelijk zijn voor deze activa, en anderzijds op impactbeoordelingsstudies, BREEAM-voorschriften en andere technische factoren die extern worden verzameld. Elke stap van de evaluatie werd gevalideerd door het uitvoerend comité en is in lijn met een visie van levenscyclusanalyse van een gebouw (zie eveneens het duurzaamheidsverslag, sectie Levenscyclusbeheer als kern van de waardeketen). Alle geselecteerde activa waren in gebruik op het ogenblik van de verwerving of werden opgeleverd tussen de verwervings-datum en het herfinancieringstijdstip.

Het aantal activa in de duurzame portefeuilles wordt per instrument gedetailleerd op de volgende pagina's, samen met de (gemiddelde) leeftijd van de activa per instrument en de impactindicatoren in verband met het kader voor duurzame financiering. Voor alle nieuwe groene activa verklaart Cofinimmo dat er tijdens de voorbije 3 jaar milieucertificaten werden behaald of dat deze tijdens het volgende jaar zullen worden behaald.

Toewijzing van de fondsen

De afdeling Treasury van Cofinimmo ziet erop toe dat binnen het jaar volgend op de uitgifte van de green & social financieringen en gedurende de ganse looptijd ervan, de opgehaalde fondsen uitsluitend worden toegekend aan activa die deel uitmaken van de portefeuille green & social. De verdeling van de fondsen die vóór de bekendmaking van het duurzame financieringskader werden uitgegeven, ziet er als volgt uit: 50 % is toegekend aan kantoren met een duurzaam milieucertificaat en de overige 50 % is toegekend aan zorgactiva bestemd voor de huisvesting van kwetsbare of specifiek zorgbehoevende personen. Sinds mei 2020 is de milieucategorie uitgebreid naar alle sectoren. Zorgactiva kunnen dus zowel green als social zijn. De toegewezen portefeuille bevat 8 % 'green' activa, 54 % sociale activa en 38 % 'green and social' activa.

Controle

De externe auditeur – momenteel KMPG Bedrijfsrevisoren BV – voert jaarlijks controle uit op de toewijzing van de fondsen, de conformiteit van de geselecteerde activa volgens toekenningscriteria en de duurzame winstindicatoren tot de vervaldag van de duurzame financieringen.

Het controleverslag kan worden geraadpleegd in het verslag van de commissaris (zie bladzijden 313 tot 314). De gecontroleerde indicatoren in de sectie 'Duurzaamheids-management' (zie bladzijden 60 tot 61 van dit document) worden aangeduid met het volgende pictogram ✓.

Geëngageerde gemeenschap

Cofinimmo maakt deel uit van de 'SBTi-validated' Euronext ESG Bonds gemeenschap die de Europese emittenten groepeert van groene obligaties die aan verschillende objectieve criteria voldoen (externe controle, in lijn met de internationale normen, frequente actualisering van het green & social financierings-kader enz.). Momenteel is Cofinimmo een van de 20 beursgenoteerde emittenten te Brussel die deel uitmaken van deze geëngageerde Europese gemeenschap.

Componenten van het duurzaam financieringskader

Toewijzing van de fondsen ▶ **Selectie van de activa** ▶ **Beheer van de fondsen** ▶ **Jaarlijks verslag van de indicatoren** ▶ **Externe controle**

Criteria en doelstellingen

Twee categorieën van toegelaten activa

De fondsen zijn bestemd voor de (her)financiering van activa die positief bijdragen tot de duurzaamheidsstrategie.
De weerhouden gebouwen in het kader van de green & social financieringen hebben ecologische of sociale doelstellingen.

Green

Investeringen in bestaande/toekomstige groene activa in de Cofinimmo-portefeuille die beschikken over een duurzaam milieucertificaat (BREEAM New Construction of BREEAM In-Use met minimum Very Good niveau, LEED, HQE of een EPC-certificaat met minimum niveau B).

Doelstellingen

- Klimaatverandering beperken door de implementering van energiebesparingen en de eliminatie of vermindering van de uitstoot van BKG.
- Ecologisch ontwerp en beheer van de activa met behulp van:
  - een energie-efficiëntiefiche;
  - een verbetering van de uitrustingen en installaties;
  - uitbreiding van de BREEAM New Construction en/of BREEAM In-Use-certificaten.

Social

Investeringen in bestaande/toekomstige activa en/of bevorderen van de toegang tot essentiële gezondheidsdiensten voor kwetsbare personen en binnen bepaalde medische specialisaties.

Doelstellingen

- De zorgvastgoedportefeuille renoveren en/of uitbreiden om in te spelen op de huidige en toekomstige behoeften op het vlak van huisvesting en zorg van kwetsbare personen.
- De zorguitbaters aanmoedigen om de energievoetafdruk van de gebouwen te verminderen door een duurzame architectuur, ecologische materialen en energiezuinigere installaties (bouw of renovatie van gebouwen) te integreren.

Duurzame voordelen

Beperking van de klimaatverandering: vermindering van de uitstoot van BKG.
Bescherming van de natuurlijke hulpbronnen: water- en energiebesparing, gebruik van duurzame materialen enz.

Verbetering van de gezondheidsdiensten: groter aanbod aan bedden en gezondheidsdiensten.

Selectieprocedures

In lijn met de strategie

- De ecologische voetafdruk van de portefeuille en van de vennootschap verkleinen;
- De veiligheid van de bewoners waarborgen;
- Maatschappelijk verantwoorde projecten selecteren.

Evaluatie- en selectiekader

- Ecologische criteria;
- Sociale criteria;
- Governance criteria;
- Expertise van de interne teams;
- Externe studies en voorschriften;
- Goedkeuring door het uitvoerend comité;
- Toewijzing van kasmiddelen;
- Controle door de externe auditeur.



Portefeuille Green Loan 2019

▶40 miljoen EUR

Emittent	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo NV	40	13.03.2019	31.01.2027

Energie-intensiteit	BKG-intensiteit	Waterintensiteit	Certificering	Leeftijd
101 kWh/m²/jaar	16,9 kg CO_2e/m²/jaar	0,24 m³/m²	BREEAM New Construction Excellent	6 jaar

Belliard 40 - Brussel CBD (BE)

Cofinimmo verwierf dit kantoorgebouw, gelegen langs een van de drukste verkeersaders van Brussel, in 2001. Zij heeft het in 2016 herontwikkeld tot een passief gebouw van ongeveer 20.000 m², wat haar 'levenscyclus'-methode illustreert. Dankzij de gebruikte materialen en de geïnstalleerde technische uitrusting heeft dit gebouw van hoge milieukwaliteit een BREEAM New Construction Excellent-certificaat verkregen.

Sinds het ontwerp is het door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erkend als een 'voorbeeldgebouw'. Dit emblematische gebouw heeft voor een architectonische vernieuwing gezorgd dankzij zijn bijzondere structuur, bestaande uit één blok op twee andere, en de aanwezigheid van een transparant atrium van vijf verdiepingen, waardoor voorbijgangers vanaf de esplanade die langs het gebouw loopt, een binnentuin kunnen zien die aan de achterkant van het gebouw ligt.

100 %
Herfinanciering van een deel van de totale kosten van één gebouw

100 %
Kantoren

Beperking van de klimaatverandering:

Energie-intensiteit **27 %** lager dan de gemiddelde energie-intensiteit van de volledige portefeuille in kWh/m²/jaar.

BKG-intensiteit **35 %** lager dan de gemiddelde BKG-intensiteit van de volledige portefeuille in kg CO_2e/m²/jaar.

Green-categorie

100 %

Portefeuille Sustainable Bonds 2020

▶500 miljoen EUR

Emittent	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgifteprijs	Coupon	Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo NV	500	99,222 %	0,875 %	02.12.2020	02.12.2030

Gemiddelde energie-intensiteit	Gemiddelde BKG-intensiteit	Gemiddelde waterintensiteit	Green-certificering (% gebouwen)	Gemiddelde leeftijd
123 kWh/m²/jaar	26,5 kg CO_2e/m²/jaar	0,50 m³/m²	57 % A/36 % B/5 % BREEAM New Construction Excellent/2 % BREEAM New Construction Very Good	9 jaar

Maternitat d'Elna 1 - Tarragona (ES)

Cofinimmo verwierf het perceel grond waarop dit woonzorgcentrum werd gebouwd in januari 2020. Het woonzorgcentrum, dat in het 3e kwartaal van 2023 werd opgeleverd, biedt 172 bedden in een modern gebouw met vijf verdiepingen. Het complex, goed voor 6.800 m², biedt eenpersoons- en tweepersoonskamers, evenals 11 wooneenheden. Het woonzorgcentrum ligt naast het universitair ziekenhuis Joan XXIII en CAP Tarraco in Tarragona en garandeert hierdoor een gemakkelijke toegang tot de medische diensten. Het ligt in een rustige omgeving met groen- en ontspanningszones in de buurt. Het woonzorgcentrum biedt uitgebreide zorgdiensten en ruimtes om de levenskwaliteit van de bewoners te verbeteren. Het gebouw verkreeg een BREEAM New Construction Excellent-certificaat die kwaliteits- en duurzaamheidsnormen garandeert dankzij maatregelen om het energieverbruik te optimaliseren en de impact op het milieu te verminderen.



100 %
Herfinanciering van alle of een deel van de kosten van 42 activa

69 % Zorgvastgoed | **31 %** Kantoren

Verbetering van de gezondheidsdiensten:

1.936 van de **30.500** bedden in de categorieën woonzorgcentra (1.013 bedden), revalidatieklinieken (483 bedden), psychiatrische klinieken en klinieken voor acute zorg (61 bedden), gespecialiseerde instellingen en assistentiewooneenheden (379 bedden) in 6 landen (België, Finland, Frankrijk, Duitsland, Spanje en Nederland).

Beperking van de klimaatverandering:

Energie-intensiteit **11 %** lager dan de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille in kWh/m²/jaar.

Green-categorie
100 %

Social-categorie
69 %



Portefeuille Sustainable Bonds 2022

▶ 500 miljoen EUR

Emittent	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgifteprijs	Coupon	Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo NV	500	99,826 %	1 %	24.01.2022	24.01.2028

Gemiddelde energie-intensiteit	Gemiddelde BKG-intensiteit	Gemiddelde waterintensiteit	Green-certificering	Gemiddelde leeftijd
131 kWh/m²/jaar	30,1 kg CO_2e/m²/jaar	0,73 m³/m²	38 % A/50 % B/4 % BREEAM New Construction Excellent/8 % BREEAM In-Use Very Good	12 jaar

Dreeskamp 5 - Kaarst (DE)

Cofinimmo ondertekende een overeenkomst met betrekking tot de ontwikkeling van deze innoverende milieuvriendelijke zorgsite in november 2020. Hij werd opgeleverd in maart 2023. De campus 'Am Dreeskamp' is gelegen in Kaarst, in de deelstaat Noordrijn-Westfalen en biedt 92 bedden, 15 plaatsen in dagverblijf en 55 appartementen, verdeeld over een totale oppervlakte van circa 12.500 m².

Het project is ontworpen als een milieuvriendelijke zorgcampus (energieprestatie van niveau A) en biedt een verscheidenheid aan zorg- en woonopties voor de bewoners.

100 %
Herfinanciering van alle of een deel van de kosten van 29 activa

100 %
Zorgvastgoed

Verbetering van de gezondheidsdiensten:

3.080 van de **30.500** bedden in de categorieën woonzorgcentra (2.109 bedden), revalidatieklinieken (301 bedden), psychiatrische klinieken en klinieken voor acute zorg (39 bedden), gespecialiseerde instellingen en assistentiewooneenheden (631 bedden) in de negen landen waar de groep actief is.

Beperking van de klimaatverandering:

Energie-intensiteit **5 %** lager dan de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille in kWh/m²/jaar.

Green-categorie
83 %

Social-categorie
100 %

Portefeuille Social Loan 2024

▶50 miljoen EUR

Emittent	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo NV	50	08.01.2024	08.01.2030

Gemiddelde energie-intensiteit	Gemiddelde BKG-intensiteit	Gemiddelde waterintensiteit	Gemiddelde leeftijd
86 kWh/m²/jaar	14,8 kg CO_2e/m²/jaar	0,69 m³/m²	2 jaar

Villa Batavia - Grimbergen (BE)

Cofinimmo verwierf dit woonzorgcentrum in december 2022. De oplevering van deze site waarvan de bouw startte in 2021, vond plaats in januari 2023. Het gebouw is gelegen in Grimbergen, in de groene periferie van Brussel. Het heeft een oppervlakte van ongeveer 5.600 m² en biedt 82 bedden voor zwaar zorgbehoevende patiënten.

De moderne zorginfrastructuur biedt de bewoners meer wooncomfort. Een hybride verwarmingssysteem (gas en lucht/water warmtepompen die eveneens het koelsysteem voeden), een systeem D-ventilatiesysteem in het hele gebouw en fotovoltaïsche panelen garanderen een goede energieprestatie van het gebouw. Daarnaast is de parking uitgerust met laadpalen voor elektrische voertuigen.



100 %
Herfinanciering van alle of een deel van de kosten van 3 activa

100 %
Zorgvastgoed

Verbetering van de gezondheidsdiensten

400 van de **30.500** bedden in de categorieën woonzorgcentra (82 bedden) en gespecialiseerde instellingen en assistentiewooneenheden (318 bedden) in België.

Beperking van de klimaatsverandering

Energie-intensiteit **38 %** lager dan de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille in kWh/m²/jaar.

Social-categorie

100 %



Portefeuille Sustainable Treasury Notes 2021

▶1.250 miljoen EUR

Emittent	Maximumbedrag van het programma (x 1.000.000 EUR)	Actualiseringsdatum van het programma	Vervaldatum
Cofinimmo NV	1.250	07.12.2021	Onbepaald

Gemiddelde energie-intensiteit	Gemiddelde BKG-intensiteit	Gemiddelde waterintensiteit	Green-certificering (% gebouwen)	Gemiddelde leeftijd
142 kWh/m²/jaar	27,0 kg CO_2e/m²/jaar	0,86 m³/m²	38 % A/31 % B/8 % BREEAM New Construction Excellent/23 % BREEAM In-Use Very Good	17 jaar

Erich - Sanders - Weg 4-16 - Viersen (DE)

Cofinimmo ondertekende een overeenkomst met betrekking tot de ontwikkeling van deze innoverende milieuvriendelijke zorgsite in november 2020. Hij werd opgeleverd in maart 2023. De campus 'Am Fritzbruch' is gelegen in Viersen, in de deelstaat Noordrijn-Westfalen en biedt 90 bedden, 15 plaatsen in dagverblijf en 96 appartementen, verdeeld over een totale oppervlakte van circa 16.400 m².

Het project is ontworpen als een milieuvriendelijke zorgcampus (energieprestatie van niveau A) en biedt een verscheidenheid aan zorg- en woonopties voor de bewoners.

100 %
Herfinanciering van alle of een deel van de kosten van 91 activa

100 %
Zorgvastgoed

Verbetering van de gezondheidsdiensten:

10.295 van de **30.500** bedden in de categorieën woonzorgcentra (8.036 bedden), revalidatieklinieken (891 bedden), psychiatrische klinieken en klinieken voor acute zorg (294 bedden), gespecialiseerde instellingen en assistentiewooneenheden (1.074 bedden) in zeven landen (België, Frankrijk, Duitsland, Ierland, Italië, Spanje en Nederland).

Green-categorie

10 %

Social-categorie

100 %

Duurzaamheidsmanagement

Environmental

	ZORGVASTGOED	KANTOREN	TOTAAL
Milieubeleid			
Renovatiedoestelling voor de portefeuille op 5 jaar ✓	5,5 %	9,5 %	6,0 %
Energie-efficiëntie van de gebouwen			
Jaarlijkse energie-intensiteit (genormaliseerd tot oppervlakte) ✓	143 kWh/m²/jaar	135 kWh/m²/jaar	138 kWh/m²/jaar
Jaarlijkse BKG-uitstoot op basis van de ligging (genormaliseerd tot oppervlakte) ✓	27,6 kg CO_2e/m²/jaar	23,5 kg CO_2 e/m²/jaar	26,2 kg CO_2 e/m²/jaar
Geschatte MWh (zonne-energieproductie) ✓	3.345 MWh	487 MWh	4.015 MWh
Samenwerking met de huurders teneinde de ecologische impact van de gebouwen te verminderen			
Gebouwen uitgerust met op afstand uitleesbare meters (in % van de oppervlakte)	71 %	75 %	65 %
Aantal duurzame samenwerkingsakkoorden (in % van de oppervlakte)	88%	100%	80%
Aantal controlebezoeken tijdens dewelke milieu-aspecten met de bewoner werden besproken (in % van de oppervlakte)	100 %	100 %	89 %
Integratie van ecologische factoren in de logistieke keten			
Aantal projecten met levenscyclusanalyse	Sinds 2016 werd de levenscyclusanalyse uitgevoerd op 24 projecten. De gemiddelde waarde van de opgenomen koolstof is 452 kg CO_2e/m².		
Aantal leverancierscontracten met ecologische clausules inzake belangrijke projectontwikkelingen en renovaties	De gedragscode voor leveranciers verwijst volledig naar het milieubeleid. Onder leveranciers vallen alle leveranciers, verkopers en dienstverleners, evenals hoofdaannemers, adviseurs, vertegenwoordigers en anderen. De verplichtingen hebben betrekking op naleving van regelgeving, klimaatverandering, vervuiling, waterverbruik en circulariteit.		



INNOVATION AWARD
ACTIVE SCORE
COMMITMENT

De Belgische vastgoedvennootschap Cofinimmo verwerft, ontwikkelt en beheert al meer dan 40 jaar huurvastgoed in heel Europa. In samenwerking met Urbanite Advisors, partner van ActiveScore, heeft Cofinimmo voor 18 van haar Belgische projecten het ActiveScore-certificaat verkregen.

Social

	ZORGVASTGOED	KANTOREN	TOTAAL
Verantwoordelijke klantenrelaties			
Aantal flexibele overeenkomsten (oppervlakte, looptijd)	n.v.t.	In 2024 werden 2 contracten in Flex Corners® getekend (zie bladzijde 36) voor een bruto-oppervlakte tussen 86 m² en 242 m² en met looptijden van 9 maanden tot 1 jaar.	n.v.t.
Aantal aanvragen	n.v.t.	In 2024, heeft de service desk 6.422 aanvragen verwerkt.	n.v.t.
Vordering van asbestdetectie- en verwijdering	62 % van de portefeuille bevat geen sporen van asbest.	58 % van de portefeuille bevat geen sporen van asbest.	64 % van de portefeuille bevat geen sporen van asbest.
Aantal controlebezoeken tijdens dewelke de sociale aspecten met de bewoner werden besproken (in % van de oppervlakte)	100 %	100 %	89 %
Integratie van sociale factoren in de logistieke keten			
Aantal controversen aangaande sociale aspecten in de logistieke keten ✓	Er werden geen controversen in verband met sociale aspecten in de logistieke keten vastgesteld.		
Bevordering van de sociale en economische ontwikkeling			
Aantal gebouwen met voorzieningen op wandelafstand (Walk Score® > 49) ✓	68 %	77 %	69 % in de sectoren van zorgvastgoed en kantoren.
Toegankelijkheid van de gebouwen			
Aantal controles met betrekking tot de toegankelijkheid voor personen met een beperkte mobiliteit ✓	89 % van de projecten.	100 % van de projecten.	89 % van de projecten in de zorg- en kantorenvastgoedsector.
Gebouwen met aansluitingen binnen 10 minuten lopen (minder dan 800 meter) van ten minste één hoogfrequente openbaarvervoersdienst (bus, metro, RER, trein) ✓	89 %	100 %	90 % van de gebouwen in de zorg- en kantorenvastgoedsector.

Governance

Preventie van corruptie en witwaspraktijken	
Aantal externe audits en controversen ✓	In 2024, voerde KPMG twee externe audits op de rekeningen uit. Tijdens de financiële audit werd een IT-audit uitgevoerd van de belangrijkste systemen.
Interne audit en controle	
Aantal interne audits en resultaten ✓	In 2024, voerde de interne auditeur meerdere missies uit, waaronder één over het beheer van liquiditeiten en van de kasstroom en een ander met betrekking tot cybersecurity. Bovendien stonden op 31.12.2024 nog, 23 aanbevelingen uit interne en externe audits van 2024 en de voorgaande jaren open. In 2024 werden 26 aanbevelingen afgesloten.

Commentaar over de geconsolideerde jaarrekening

Verkorte geconsolideerde resultatenrekening - Analytisch schema

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	350.924	346.222
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non cash)	559	1.365
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-4.994	-6.179
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-935	-945
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	-247	-1.505
Vastgoedresultaat	**345.307**	**338.958**
Technische kosten	-6.633	-4.555
Commerciële kosten	-4.060	-6.531
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-3.054	-2.762
Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten*	**331.559**	**325.111**
Algemene kosten van de vennootschap	-44.736	-47.407
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	**286.823**	**277.703**
Financiële inkomsten	12.661	13.327
Netto-interestkosten	-39.532	-39.550
Andere financiële kosten	-1.214	-1.258
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-740	1.458
Belastingen	-7.122	-7.040
Nettoresultaat van de kernactiviteiten*	**250.876**	**244.640**
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	7.036	3.921
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	**243.840**	**240.719**

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-28.345	-79.480
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*	**-28.345**	**-79.480**
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	0	0
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	**-28.345**	**-79.480**
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-15.582	-4.052
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-123.290	-181.653
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-2.998	-8.983
Ander resultaat op de portefeuille	-7.514	-24.643
Resultaat op de portefeuille*	**-149.384**	**-219.332**
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	2.222	-2.596
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	**-151.606**	**-216.735**
Nettoresultaat	**73.147**	**-54.172**
Minderheidsbelangen	9.258	1.325
Nettoresultaat - aandeel groep	**63.889**	**-55.497**

Aantal aandelen

	31.12.2024	31.12.2023
Aantal uitgegeven aandelen	38.096.217	36.765.475
Aantal aandelen in omloop (eigen aandelen niet inbegrepen)	38.077.919	36.742.964
Totaal aantal aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel*	**37.523.642**	**34.067.897**

Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema

De huurgelden (brutohuurinkomsten) bedragen 358 miljoen EUR. Vergeleken met 353 miljoen EUR op 31.12.2023, is dit een stijging met 1,4% voornamelijk door de indexeringen en variaties in de perimeter. Bij ongewijzigde portefeuille* zijn de brutohuurinkomsten gestegen met ongeveer 2% (+1,7%) tussen 31.12.2023 en 31.12.2024 (zie pagina 46). De huurinkomsten (na huurkortingen, huurvoordelen en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten – zie het detail van de berekening van de alternatieve prestatiemaatstaven) bedragen 351 miljoen EUR, in vergelijking met 347 miljoen EUR op 31.12.2023. Dit is een stijging met 1,4% ten opzichte van 2023. Na het in rekening brengen van de waardeverminderingen op vorderingen (-0,5 miljoen EUR), bedragen de huurinkomsten, min de aan de verhuur verbonden kosten* 351 miljoen EUR, in vergelijking met 346 miljoen EUR op 31.12.2023. Dit is een stijging met 1,4% en hoger dan de in februari 2024. aangekondigde prognoses[1].

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

Het vastgoedresultaat bedraagt 345 miljoen EUR (tegenover 339 miljoen EUR op 31.12.2023). Dit is een stijging met 6 miljoen EUR die voornamelijk voortvloeit uit de stijging van de huurinkomsten min de aan verhuur verbonden kosten*, getemperd door de daling van de terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren. Het is hoger dan de prognoses.

De directe operationele kosten bedragen 14 miljoen EUR (stabiel t.o.v. 31.12.2023 en in lijn met de prognoses). De variatie in de algemene kosten in dezelfde periode (-3 miljoen EUR) komt voort uit de gerealiseerde bezuinigingen, die hen naar een niveau brengt dat lager is dan de prognoses.

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt daardoor 287 miljoen EUR (tegenover 278 miljoen EUR een jaar eerder) en is hoger dan de prognoses, De operationele marge* bedraagt 83,1% (hoger dan de prognoses en dan het in 2023 bereikte niveau van 81,9%).

De financiële inkomsten bedragen 13 miljoen EUR (hoger dan de prognoses, tegenover 13 miljoen EUR op 31.12.2023) en omvatten voornamelijk vergoedingen van financiële leasings en tussentijdse interesten op lopende projectontwikkelingen. De netto-interestkosten (-40 miljoen EUR) zijn stabiel onder invloed van de evolutie van het gemiddelde volume van de schuld en de gemiddelde rentevoet* die lager zijn dan de prognoses. De gemiddelde rentevoet* blijft daarentegen zeer laag op 1,4%. Hij is stabiel ten opzichte van 31.12.2023 dankzij de bestaande renteafdekkingen en lager dan de prognoses.

De belastingen zijn stabiel op 7 miljoen EUR ten opzichte van 31.12.2023. Ze zijn lager dan de prognoses.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen, desinvesteringen en financiering, gekoppeld aan het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille, zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (equivalent aan EPRA Earnings*) van 244 miljoen EUR op 31.12.2024, hoger dan 235 miljoen in de prognoses en te vergelijken met 241 miljoen EUR gerealiseerd op 31.12.2023 (hetzij een stijging van 1,3%), voornamelijk dankzij het positieve effect van de indexering van de contracten, gecombineerd met de evolutie van de lasten. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep - per aandeel* (equivalent aan EPRA EPS*) bedraagt 6,50 EUR (hoger dan de prognoses, in vergelijking met 7,07 EUR op 31.12.2023) en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2023 en 2024. Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode steeg aldus van 34.067.897 naar 37.523.642. Het effect van de desinvesteringen en de kapitaalverhogingen op deze maatstaf is respectievelijk -0,28 EUR en -0,62 EUR per aandeel, hetzij in totaal -0,90 EUR per aandeel voor het boekjaar 2024.

In het resultaat op financiële instrumenten*, bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' -28 miljoen EUR op 31.12.2024, tegenover -79 miljoen EUR op 31.12.2023. Deze variatie kan verklaard worden door de daling van de reële waarde van de financiële afdekkingsinstrumenten die niet-gerealiseerde resultaten ('non cash items') genereert die rechtstreeks opgenomen worden in de resultatenrekening, aangezien Cofinimmo de 'afdekkingsboekhouding' volgens IFRS 9 niet toepast. De curve van de verwachte rentevoeten tussen 31.12.2023 en 31.12.2024 toont een daling van de verwachte rentevoeten op korte termijn aan die in de resultatenrekening 2024 resulteert in een negatieve herwaardering van de in het verleden aangegane financiële instrumenten, terwijl de beweging tussen 31.12.2022 en 31.12.2023 een meer uitgesproken daling van de rentevoeten aantoonde die in de resultatenrekening 2023 resulteerde in een belangrijkere negatieve herwaardering van deze instrumenten.

Binnen het resultaat op de portefeuille*, bedraagt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa -16 miljoen EUR op 31.12.2024 (tegenover -4 miljoen EUR op 31.12.2023 – dit resultaat wordt berekend op basis van de reële waarde op 31.12.2023 van de tijdens de periode afgestoten activa en de verkregen nettoprijs, d.w.z. na verrekening van eventuele makelaarscommissies, notariskosten en andere bijhorende kosten). De rubriek 'Variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen' is negatief op 31.12.2024 (-123 miljoen EUR, tegenover -182 miljoen EUR op 31.12.2023). Zonder het initieel effect van de variatie in de perimeter, is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie pagina 43) -1,9% voor het boekjaar 2024 (de variatie in reële waarde in het 4e kwartaal was beperkt tot -0,2%, na -0,3% in het 3e kwartaal en -1,4% in het 1e halfjaar). Dit resulteert hoofdzakelijk uit:

- een variatie van -1,6% in het zorgvastgoed (hoofdzakelijk afkomstig van negatieve herwaarderingen in lijn met de evolutie van de marktvoorwaarden);
- gecombineerd met een variatie van -5,5% in de kantorensector, die nog slechts 15% van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt (in lijn met de evolutie van de marktvoorwaarden in elk van de subsectoren waarin de groep actief is);
- en gedeeltelijk gecompenseerd door de variatie in het vastgoed van distributienetten van +2,0%.

De rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille', bedraagt -8 miljoen EUR op 31.12.2024 (tegenover -25 miljoen EUR op 31.12.2023 die de waardeverminderingen op de laatste schijf van de goodwill omvatten), en bevat met name het effect van de toevoegingen aan de consolidatiekring (namelijk het verschil tussen de betaalde prijs, vermeerderd met bijkomende kosten, en het aandeel in het nettoactief van de verworven vennootschappen) en de variaties in de uitgestelde belastingen[2].

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt +64 miljoen EUR (hetzij 1,70 EUR per aandeel) op 31.12.2024, tegenover -55 miljoen EUR (hetzij -1,63 EUR per aandeel) op 31.12.2023. Deze stijging (+119 miljoen EUR) is toe te schrijven aan de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (+3 miljoen EUR) gecombineerd met de positieve effecten van de variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten en vastgoedbeleggingen – non-cash elementen – tussen 31.12.2023 en 31.12.2024.

[1] Dit wil zeggen de jaarprognoses voorgesteld in het universeel registratiedocument 2023, gepubliceerd op 05.04.2024.
[2] Uitgestelde belastingen op de latente meerwaarden van de gebouwen in het bezit van bepaalde dochtervennootschappen.

Verkorte geconsolideerde balans

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
ACTIVA		
I. Vaste activa	**6.303.882**	**6.512.921**
A. Goodwill	0	0
B. Immateriële vaste activa	1.814	2.128
C. Vastgoedbeleggingen	5.993.928	6.187.930
D. Andere materiële vaste activa	2.936	2.111
E. Financiële vaste activa	110.284	121.649
F. Vorderingen van financiële leasing	156.944	158.936
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	3.732	6.719
H. Uitgestelde belastingen	9.664	9.822
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint	24.579	23.626
II. Vlottende activa	**136.165**	**178.500**
A. Activa bestemd voor verkoop	6.400	43.111
B. Financiële vlottende activa	2.066	642
C. Vorderingen van financiële leasing	4.542	4.419
D. Handelsvorderingen	38.904	44.810
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	40.824	46.170
F. Kas en kasequivalenten	25.802	19.958
G. Overlopende rekeningen	17.628	19.390
TOTAAL ACTIVA	**6.440.048**	**6.691.421**

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	**3.614.437**	**3.698.985**
I. Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de	**3.534.991**	**3.623.262**
A. Kapitaal	2.041.523	1.970.211
B. Uitgiftepremies	849.053	896.826
C. Reserves	580.526	811.723
D. Nettoresultaat van het boekjaar	63.889	-55.497
II. Minderheidsbelangen	**79.446**	**75.723**
Verplichtingen	**2.825.611**	**2.992.436**
I. Langlopende verplichtingen	**1.854.596**	**1.891.516**
A. Voorzieningen	25.765	26.426
B. Langlopende financiële schulden	1.753.269	1.791.325
a. Kredietinstellingen	590.186	630.977
b. Financiële leasing	0	0
c. Overige	1.163.082	1.160.348
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	19.749	20.021
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingverplichtingen	55.813	53.744
a. Exit taks	0	0
b. Overige	55.813	53.744
II. Kortlopende verplichtingen	971.015	1.100.919
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	834.068	953.187
a. Kredietinstellingen	119.068	111.169
b. Financiële leasing	0	0
c. Overige	715.000	842.018
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	114.273	128.645
a. Exit taks	0	0
b. Overige	114.273	128.645
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	22.674	19.088
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	**6.440.048**	**6.691.421**

Toelichting bij de verkorte geconsolideerde balans

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille[1], zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bij toepassing van IAS40 en opgenomen in de geconsolideerde balans, bedraagt 6.000 miljoen EUR op 31.12.2024, in vergelijking met 6.231 miljoen EUR op 31.12.2023. De investeringswaarde wordt verkregen door de overdrachtsrechten toe te voegen aan de reële waarde. Op 31.12.2024, bedroeg ze 6.314 miljoen EUR, in vergelijking met 6.539 miljoen EUR op 31.12.2023.

De op 20.02.2025 effectief geïnde verhouding van de verschuldigde huurgelden met betrekking tot het 4e kwartaal is gelijkaardig aan de op 20.02.2024 geïnde verhouding.

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 en op de participaties in de geassocieerde vennootschappen (Aldea Group NV voor 26,3% en de participatie in de vier vennootschappen die milieuvriendelijke zorgcampussen ontwikkelen in de Duitse deelstaat Noordrijn-Westfalen). De rubriek 'Minderheidsbelangen' is afkomstig van zeven dochtervennootschappen.

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

Intrinsieke waarde van het aandeel

(in EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Intrinsieke waarde van het aandeel		
Netto-actief per aandeel* (IFRS)	92,84	98,61
Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel		
Verwaterd netto-actief per aandeel (IFRS)	92,81	98,58

Toelichting bij de intrinsieke waarde van het aandeel

De IFRS-rekeningen worden voor toewijzing voorgesteld. Het nettoactief per aandeel* van 31.12.2023 omvatte dus het dividend van 2023, voorgesteld voor uitbetaling in 2024. De verandering van het nettoactief per aandeel tussen 31.12.2023 en 31.12.2024 vloeit voornamelijk voort uit het effect van het hierboven genoemde nettoresultaat (1,70 EUR per aandeel), de uitbetaling van het dividend evenals de kapitaalverhoging met betrekking tot het keuzedividend.

De 8.750 eigen aandelen van het stock option plan werden opgenomen in de berekening van het verwaterd nettoactief per aandeel op 31.12.2024, aangezien ze een verwaterend effect hebben.

De 11.300 eigen aandelen van het stock option plan werden opgenomen in de berekening van het verwaterd nettoactief per aandeel op 31.12.2023,, aangezien ze een verwaterend effect hebben.



▸ **Woonzorgcentrum Sauvegarde - Puurs (BE)**



▸ **Woonzorgcentrum Prinsenpark - Genk (BE)**

Kwartaalresultaten en -balansen[1]

Staat van het globaal geconsolideerd resultaat (resultatenrekening)

A. NETTORESULTAAT (x 1.000 EUR)	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	2024
I. Huurinkomsten	86.970	87.536	88.643	88.301	351.450
II. Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	140	140	140	140	559
III. Met verhuur verbonden kosten	-109	-79	-158	-181	-526
Nettohuurresultaat	**87.001**	**87.597**	**88.625**	**88.260**	**351.484**
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	59	227	-92	6	200
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	24.229	8.817	5.333	4.869	43.247
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	-140	-156	-8	-143	-447
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-28.834	-9.145	-6.018	-5.180	-49.177
VIII. Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0	0	0	0
Vastgoedresultaat	**82.315**	**87.340**	**87.840**	**87.812**	**345.307**
IX. Technische kosten	-1.458	-941	-515	-3.718	-6.633
X. Commerciële kosten	-1.458	-601	-1.112	-889	-4.060
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-1.955	-597	-204	-299	-3.054
XII. Beheerkosten vastgoed	-8.618	-7.538	-7.592	-7.568	-31.315
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0	0	0	0
Vastgoedkosten	**-13.489**	**-9.677**	**-9.423**	**-12.473**	**-45.063**
Operationeel vastgoedresultaat	**68.826**	**77.663**	**78.416**	**75.339**	**300.244**
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-3.693	-3.231	-3.254	-3.243	-13.421
XV. Andere operationele inkomsten en kosten	0	0	0	0	0
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	**65.133**	**74.432**	**75.163**	**72.095**	**286.823**
XVI. Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	7.253	66	472	-23.374	-15.582
XVII. Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
XVIII. Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-45.812	-45.348	-21.167	-10.963	-123.290
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-5.451	632	-2.680	64	-7.434

[1] De groep heeft geen kwartaalinformatie vrijgegeven tussen 31.12.2024 en de afsluitingsdatum van dit document. De halfjaar- en jaarresultaten zijn onderworpen aan een controle door de commissaris van KPMG, Bedrijfsrevisoren.

A. NETTORESULTAAT (x 1.000 EUR)	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024	2024
Operationeel resultaat	**21.124**	**29.782**	**51.788**	**37.823**	**140.517**
XX. Financiële inkomsten	3.295	3.290	3.150	2.925	12.661
XXI. Netto-interestkosten	-9.233	-9.642	-10.771	-9.886	-39.532
XXII. Andere financiële kosten	-323	-265	-260	-366	-1.214
XXIII. Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	10.609	7.171	-43.144	-2.980	-28.345
Financieel resultaat	**4.349**	**554**	**-51.025**	**-10.308**	**-56.430**
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-4.284	-874	2.661	-1.243	-3.739
Resultaat vóór belastingen	**21.189**	**29.463**	**3.425**	**26.272**	**80.348**
XXV. Vennootschapsbelasting	-2.315	-1.828	-2.152	-826	-7.122
XXVI. Exit taks	0	0	0	-80	-80
Belastingen	**-2.315**	**-1.828**	**-2.152**	**-906**	**-7.201**
NETTORESULTAAT	**18.873**	**27.635**	**1.273**	**25.366**	**73.147**
Toerekenbaar aan:					
Minderheidsbelangen	1.398	3.004	1.546	3.309	9.258
Aandeelhouders van de moedervennootschap	17.475	24.631	-273	22.057	63.889
B. STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT					
I. Nettoresultaat	**18.873**	**27.635**	**1.273**	**25.366**	**73.147**
II. Overige elementen van het globaal resultaat	**328**	**218**	**300**	**180**	**1.027**
A. Impact op de reële waarde van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
B. Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen zoals bepaald onder IFRS	0	0	0	0	0
C. Variaties in de reële waarde van de financiële activa beschikbaar voor verkoop	0	0	0	0	0
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	328	218	300	180	1.027
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen	0	0	0	0	0
F. Belasting op het resultaat met betrekking tot 'overige elementen van het globaal resultaat'	0	0	0	0	0
G. Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0	0
H. Overige elementen van het 'globaal resultaat' na belasting	0	0	0	0	0
GLOBAAL RESULTAAT (I+II)	**19.201**	**27.853**	**1.573**	**25.547**	**74.174**
Toerekenbaar aan:					
Minderheidsbelangen	1.398	3.004	1.546	3.309	9.258
Aandeelhouders van de moedervennootschap	17.803	24.849	27	22.237	64.916

Staat van de geconsolideerde financiële toestand (balans)

ACTIVA	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
I. Vaste activa	**6.480.495**	**6.454.336**	**6.440.465**	**6.303.882**
A. Goodwill	0	0	0	0
B. Immateriële vaste activa	2.048	1.934	1.821	1.814
C. Vastgoedbeleggingen	6.155.759	6.112.695	6.120.014	5.993.928
D. Andere materiële vaste activa	2.008	2.137	2.045	2.936
E. Financiële vaste activa	128.060	143.192	122.033	110.284
F. Vorderingen van financiële leasing	158.033	157.694	157.236	156.944
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	7.117	3.654	3.654	3.732
H. Uitgestelde belastingen	7.995	8.331	8.243	9.664
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	19.475	24.698	25.419	24.579
II. Vlottende activa	**181.978**	**200.360**	**193.642**	**136.165**
A. Activa bestemd voor verkoop	31.539	60.936	57.397	6.400
B. Financiële vlottende activa	5.099	3.479	1.608	2.066
C. Vorderingen van financiële leasing	4.861	4.499	4.520	4.542
D. Handelsvorderingen	49.563	46.229	40.471	38.904
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	32.978	38.262	42.712	40.824
F. Kas en kasequivalenten	28.319	21.878	26.720	25.802
G. Overlopende rekeningen	29.619	25.077	20.213	17.628
TOTAAL ACTIVA	**6.662.473**	**6.654.696**	**6.634.107**	**6.440.048**

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	T1 2024	T2 2024	T3 2024	T4 2024
Eigen vermogen	**3.718.199**	**3.587.612**	**3.589.176**	**3.614.437**
I. Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	**3.641.079**	**3.512.736**	**3.512.755**	**3.534.991**
A. Kapitaal	1.970.211	2.041.523	2.041.523	2.041.523
B. Uitgiftepremies	896.826	900.424	900.424	849.053
C. Reserves	756.568	528.684	528.976	580.526
D. Nettoresultaat van het boekjaar	17.475	42.106	41.832	63.889
II. Minderheidsbelangen	**77.120**	**74.876**	**76.421**	**79.446**
Verplichtingen	**2.944.273**	**3.067.084**	**3.044.931**	**2.825.611**
I. Langlopende verplichtingen	**1.904.059**	**2.049.756**	**1.878.162**	**1.854.596**
A. Voorzieningen	26.174	26.769	26.723	25.765
B. Langlopende financiële schulden	1.804.656	1.953.845	1.775.396	1.753.269
a. Kredietinstellingen	644.198	790.727	608.503	590.186
b. Financiële leasing	0	0	0	0
c. Overige	1.160.459	1.163.117	1.166.893	1.163.082
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	17.860	15.108	20.752	19.749
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0
F. Uitgestelde belastingverplichtingen	55.368	54.035	55.292	55.813
a. Exit taks	0	0	0	0
b. Overige	55.368	54.035	55.292	55.813
II. Kortlopende verplichtingen	**1.040.215**	**1.017.328**	**1.166.769**	**971.015**
A. Voorzieningen	0	0	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	881.438	871.041	1.018.550	834.068
a. Kredietinstellingen	54.438	71.041	146.548	119.068
b. Financiële leasing	0	0	0	0
c. Overige	827.000	800.000	872.002	715.000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	127.441	122.690	125.266	114.273
a. Exit taks	0	0	0	0
b. Overige	127.441	122.690	125.266	114.273
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0	0	0
F. Overlopende rekeningen	31.336	23.597	22.952	22.674
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	**6.662.473**	**6.654.696**	**6.634.107**	**6.440.048**

Statutaire resultaatbestemming

De raad van bestuur van de Cofinimmo-groep zal aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 14.05.2025 voorstellen om de jaarrekeningen per 31.12.2024, goed te keuren, het resultaat te bestemmen zoals vermeld in de tabel op de volgende bladzijde en een dividend uit te keren van 6,20 EUR bruto, ofwel 4,34 EUR netto per aandeel.

De data en de modaliteiten van de dividendbetaling staan vermeld in de 'Agenda van de aandeelhouder' (zie bladzijde 78).

De ingehouden roerende voorheffing bedraagt 30% (zie ook de sectie 'Samenstelling van de portefeuille en vooruitzicht met betrekking tot de roerende voorheffing' in het hoofdstuk 'Vooruitzichten 2025' van dit document).

Op 31.12.2024, bezat de Cofinimmo-groep 18.298 aandelen in eigen beheer. Voor het boekjaar 2024, stelt de raad van bestuur voor om het recht op dividend van deze eigen aandelen te annuleren.

De kapitaalvergoeding is gebaseerd op het aantal aandelen in omloop op datum van goedkeuring van de rekeningen van 2024 (31.12.2024). Elke verkoop van aandelen in het bezit van de groep of elke uitgifte van nieuwe aandelen, kan de kapitaalvergoeding wijzigen.

Na de voorgestelde vergoeding van het kapitaal van 236 miljoen EUR voor het boekjaar 2024, zullen de reserves en het statutair resultaat van Cofinimmo NV in totaal 178 miljoen EUR bedragen, terwijl het nog beschikbare bedrag zoals bepaald door de regel van artikel 7:212 van het WVV (voorheen artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen) 748 miljoen EUR zal bedragen (zie ook hoofdstuk 'Verkorte statutaire jaarrekening' van dit document).

In 2024, bedraagt het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep* 244 miljoen EUR en het geconsolideerde nettoresultaat - aandeel groep 64 miljoen EUR. De pay-out ratio* bedraagt 95,4%, tegenover 87,7 % in 2023.

6,20 EUR

Brutodividend per aandeel voorgesteld voor het boekjaar 2024

95 %

Pay-out ratio* voorgesteld voor het boekjaar 2024

▸ **Woonzorgcentrum - Sarriguren (ES)**



Verwerkingen en afhoudingen

(x 1.000 EUR)	2024	2023
A. NETTORESULTAAT	66.795	-51.866
B. TOEWIJZING/ONTTREKKING AAN RESERVES (-/+)	169.654	280.096
1. Toewijzing/onttrekking aan de reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (-/+)	**130.278**	**181.803**
Boekjaar	130.278	181.803
Vorige boekjaren	0	0
Vastgoedontwikkeling	0	**0**
2. Toewijzing/onttrekking aan de reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	0	**0**
3. Onttrekking aan de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding zoals bepaald door IFRS is toegepast (-)	**0**	**0**
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
4. Toewijzing aan de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding zoals bepaald door IFRS is toegepast (+)	**0**	**0**
Boekjaar	0	**0**
Vorige boekjaren	0	**0**
5. Onttrekking aan de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding zoals bepaald door IFRS niet is toegepast (-)	**0**	**0**
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0

(x 1.000 EUR)	2024	2023
6. Toewijzing aan de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegestande afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding zoals bepaald door IFRS niet is toegepast (+)	**19.621**	**67.596**
Boekjaar	19.621	67.596
Vorige boekjaren	0	0
7. Toewijzing/onttrekking aan de reserve van het saldo van de omrekeningsverschillen op monetaire activa en verplichting (-/+)	**0**	**0**
8. Toewijzing/onttrekking aan de reserve van de latente belastingverplichtingen met betrekking tot vastgoed in het buitenland (-/+)	**0**	**0**
9. Toewijzing/onttrekking aan de reserve van ontvangen dividenden bestemd voor de vergoeding van financiële schulden (-/+)	**0**	**0**
10. Toewijzing/onttrekking aan de andere reserves(-/+)	**-154**	**-85**
11. Toewijzing/onttrekking aan het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren (-/+)	**19.909**	**30.782**
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL	-135.607	-97.527
Vergoeding van het kapitaal voorzien in artikel 13,§1, 1e lid van het koninklijk besluit van 13.07.2014	-135.607	-97.527
D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL VOOR HET BOEKJAAR - ANDERE DAN C.	-100.842	-130.703
Dividenden	-100.476	-130.291
Winstdeelnameplan	-366	-412
E. OVER TE DRAGEN RESULTAAT	178.311	188.041

Gebeurtenissen na 31.12.2024

Geen enkele belangrijke gebeurtenis die een aanzienlijk effect zou kunnen hebben op de resultaten op 31.12.2024 deed zich voor na de datum van afsluiting.

Desinvestering van een zorgsite in Frankrijk

In januari 2025 verkocht Cofinimmo een zorgvastgoed in Louviers (leegstaand, voorheen uitgebaat door Emeis), gelegen in het departement Eure, regio Normandië. Deze desinvestering bedroeg in totaal 1 miljoen EUR. Het gebouw stond per 31.12.2024 in de balans opgenomen als niet-courant actief bestemd voor verkoop.

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Nederland

Het in september 2023 aangekondigde ontwikkelingsproject in Vlijmen is opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 07.02.2025. Ter herinnering, het woonzorgcentrum biedt 30 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 2.100 m². Het investeringsbudget voor de grond en de werken samen bedroeg ongeveer 9 miljoen EUR. De dubbel nettohuur-overeenkomst met uitbater Martha Flora (DomusVi groep) heeft een looptijd van 15 jaar. De huur wordt geïndexeerd op basis van de Nederlandse consumentenprijsindex. De site heeft een energieprestatielabel A+++.

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Spanje

De projectontwikkeling in Vicálvaro, die op 20.09.2021 werd aangekondigd, werd opgeleverd en de huurovereenkomst is op 28.01.2025 ingegaan. Ter herinnering, het woonzorgcentrum biedt 132 bedden verdeeld over een totale oppervlakte van circa 5.300 m². Het investeringsbudget voor het perceel en de werken samen bedroeg ongeveer 11 miljoen EUR. De dubbel netto huurovereenkomst met zorguitbater Amavir heeft een looptijd van 25 jaar. De locatie heeft een energieprestatie van niveau A.

Voorlopige oplevering van de renovatie van een kantoorgebouw in België

De volledige renovatie van het kantoorgebouw van bijna 15.000 m², gelegen Stationsstraat 110 in Mechelen, en dat verhuurd wordt aan 'Het Facilitair Bedrijf' (Vlaamse Gemeenschap), werd eind januari 2025 opgeleverd. Na de werkzaamheden ligt de energieprestatie ver boven de huidige wettelijke vereisten, dankzij belangrijke energieverbeteringen, een focus op de circulariteit van materialen en de volledige renovatie van de binnenruimtes. Het gebouw, waarvoor Cofinimmo het Belgische duurzaamheidslabel 'GRO uitstekend' en Toegankelijkheidslabel A+ beoogt, is ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer, de fiets, te voet en met de auto. Er werd een 18-jarige verlenging van de huurovereenkomst ondertekend met de huurder, en de huurgelden zullen worden geïndexeerd op basis van de Belgische consumentenprijsindex.



▸ **Woonzorgcentrum - Vlijmen (NL)**

Cofinimmo op de beurs

Cofinimmo biedt twee soorten beursgenoteerde instrumenten aan met elk een verschillend risico-, liquiditeits- en rendementsprofiel.

Het Cofinimmo-aandeel

Het Cofinimmo-aandeel is sinds 1994 genoteerd op Euronext Brussels (ticker: COFB). Het is opgenomen in de BEL20-, Bel ESG-, Euronext Vigeo Euro 120-, Benelux 120- en Euronext Next 150-index, evenals in de vastgoedindexen EPRA Europe en GPR 250. Op 31.12.2024 bedroeg de beurskapitalisatie van Cofinimmo 2,1 miljard EUR.

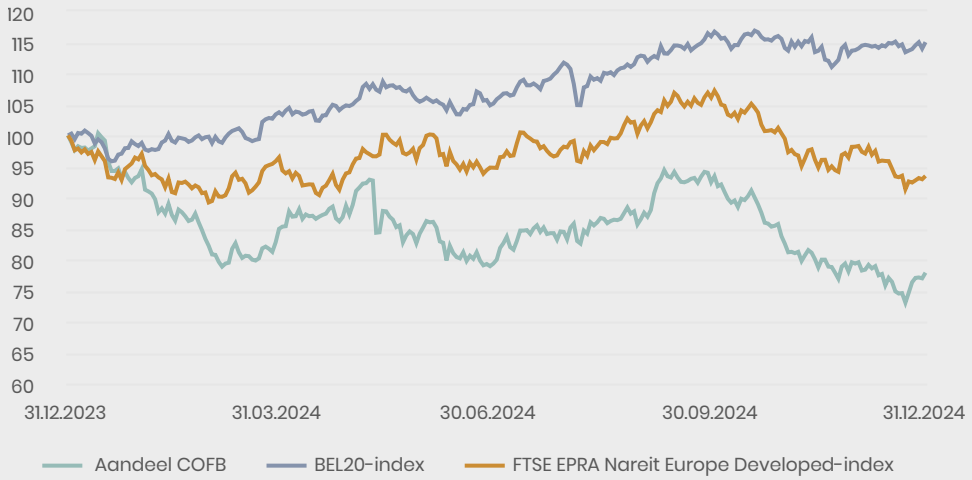
36%

Gemiddelde discount van het aandeel op de intrinsieke waarde (IFRS) in 2024

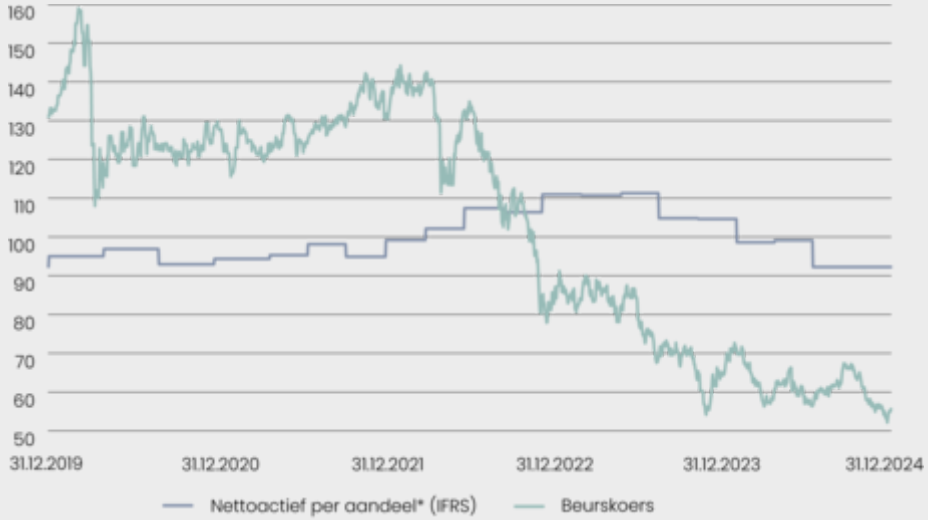
2,1 miljard EUR

Beurskapitalisatie op 31.12.2024

Beursprestatie (basis 100 op 31.12.2023)



Vergelijking van de beurskoers met het nettoactief per aandeel* (in EUR)



Vergelijking van het dividendrendement met de OLO-rente 10 jaar



Totale rendement (basis 100 op 31.12.2019)



Beurscontext

Het jaar 2024 werd gekenmerkt door een dalende inflatie richting de doelstellingen van de centrale banken, wat leidde tot een monetaire versoepeling.

De wereldwijde groei stabiliseerde zich in 2024 op 3,2%, waarbij de vertraging in China en de eurozone werd gecompenseerd door de sterke economische activiteit op het Amerikaanse continent. De wereldwijde economische vooruitzichten voor 2025 worden (begin 2025) als vergelijkbaar met die van 2024 ingeschat, ondanks de nieuwe Amerikaanse politieke situatie en geopolitieke onzekerheden. Volgens de Europese Centrale Bank (ECB) wordt de groei van het bruto binnenlands product (bbp) in de eurozone (begin 2025) geraamd op 0,7% in 2024 en 1,1% in 2025. In 2024 bleef de economische activiteit zwak, gekenmerkt door grote verschillen binnen de eurozone en geremd door een restrictief begrotingsbeleid. In 2025 zou het Amerikaanse protectionistische beleid een negatieve impact kunnen hebben op de Europese economie, gezien de geplande invoerheffingen.

De inflatie is wereldwijd gedaald. In de eurozone zakte de inflatie in 2024 van 2,8% in januari naar 2,3% in november (met een jaarlijks dieptepunt van 1.7% in september). In de Verenigde Staten daalde de inflatie van 3,1% in januari naar 2,6% in november (met een jaarlijks dieptepunt van 2,4% in september).

De ECB heeft haar monetaire beleid in 2024 aangepast door de daling van de inflatie en de zwakte van de economische groei. Ze voerde vier renteverlagingen door in juni, september, oktober en december, waardoor de depositotarief werd verlaagd naar 3,00%. In 2024 begon de Amerikaanse Federal Reserve (Fed) haar cyclus van monetaire versoepeling in september als reactie op een veerkrachtige economie en de afname van de inflatie. De eerste verlaging van 50 basispunten werd gevolgd door twee andere verlagingen van 0,25%, waardoor de Fed Funds aan het einde van het jaar in een bereik van 4,25% - 4,50% kwamen. In 2024 daalde de driemaandelijkse Euribor met bijna 4,0%, naar 2,7% aan het einde van het jaar, in lijn met de monetaire versoepeling die door de ECB werd ingezet. Beleggers verwachten verschillende renteverlagingen van de ECB tegen medio 2025. De driemaandelijkse SOFR (dollar) daalde aanzienlijk in 2024, van 5,4% in januari naar 4,5% in december. Tijdens haar laatste vergadering van 2024 nam de Fed een voorzichtige houding aan voor 2025, door de waarschijnlijk inflatoire gevolgen van de uitvoering van de plannen van de nieuwe regering. Op dat moment overwoog de Fed slechts twee renteverlagingen voor 2025.

In de loop van 2024 kenden de beursindexen wisselend succes. In de VS steeg de Nasdaq Composite met 29%, de S&P 500 met 23% en de Dow Jones met 13%. De Amerikaanse indexen werden ondersteund door de opmars van artificiële intelligentie, beter dan verwachte bedrijfsresultaten en de verkiezingsuitslag. De GAFAM's (Google, Apple, Facebook, Amazon en Microsoft) zijn goed voor 26% van de marktkapitalisatie van de S&P 500 en 41% van die van de Nasdaq Composite. In Europa steeg de EuroStoxx 50 met 8%, geremd door de politieke situatie in Frankrijk, de vertraging van de Chinese markt, die op de aandelen in luxegoederen en auto's weegt, en de vrees voor escalerende handelsspanningen tussen de VS en Europa. Ondanks een worstelende Duitse economie en een politieke crisis steeg de DAX met 19%.

In België sloot de BEL20 (Brusselse beurs) het jaar af in het groen met een positieve jaarlijkse prestatie van 15,0% (hoewel dit verschillende realiteiten weerspiegelde tussen de verschillende sectoren, zo daalden de aandelen van gereguleerde vastgoed-

bedrijven bijvoorbeeld met 12% tot 33%). De FTSE EPRA Nareit Europe Developed-index noteerde een daling van 6,5%.

Evolutie van het aandeel

De eerste grafiek op bladzijde 73 illustreert de beursprestatie van het Cofinimmo-aandeel in 2024 in vergelijking met de BEL20- en de FTSE EPRA Nareit Europe Developed-indexen. De koers van het Cofinimmo-aandeel schommelde tussen 52,15 EUR en 71,65 EUR, met een jaarlijks gemiddelde van 61,15 EUR. De slotkoers op 31.12.2024 bedroeg 55,60 EUR, een daling van de koers met 22% ten opzichte van de slotkoers van het voorgaande jaar, met name beïnvloed door macro-economische factoren enerzijds, de perceptie van sommige beleggers over kantoren- en zorgvastgoed (die ondertussen verbeterd is) anderzijds, en de onzekerheid omtrent de toekomstige dividenden (die bij de publicatie van het jaarpersbericht op 21.02.2025 werd opgeheven).

De tweede grafiek op de bladzijde 73 toont de koers van het Cofinimmo-aandeel in verhouding tot zijn intrinsieke waarde (IFRS) over de laatste vijf jaar. Het aandeel vertoont een gemiddelde premie van 3,8% over vijf jaar of een discount van 35,9% voor het jaar 2024. Indien men de beurskoers vergelijkt met EPRA NTA*, bedraagt de gemiddelde premie 0,4% over vijf jaar en de discount 35,6% voor het jaar 2024. Op 31.12.2024 bedroeg de discount 40,1% ten opzichte van de intrinsieke waarde (IFRS) en 40,3% ten opzichte van de EPRA NTA*.

Liquiditeit van het Cofinimmo-aandeel

In 2024 zette Cofinimmo haar inspanningen voort om de liquiditeit van het aandeel te bevorderen. Tijdens het jaar nam de vennootschap deel aan bijna 20 roadshows, conferenties en andere evenementen die de vennootschap en beleggers samenbrachten. Cofinimmo investeerde eveneens in campagnes om haar bekendheid bij institutionele en particuliere beleggers te verhogen.

Met een beurskapitalisatie van 2,1 miljard EUR op 31.12.2024 en een gemiddeld dagelijks volume van 4,3 miljoen EUR of ongeveer 74.200 aandelen, beschikt Cofinimmo over voldoende liquiditeit om de aandacht van toonaangevende institutionele beleggers te trekken.

Totale rendement (in %)

Het totale rendement voor de aandeelhouder wordt berekend op basis van de evolutie van de beurskoers en omvat de dividenduitkering of elke andere uitgevoerde of betaalde uitkering. Uitgaande van een herbelegging van het dividend van 2023, uitbetaald in mei 2024, noteerde het Cofinimmo-aandeel een totaalrendement van -14,1% voor het jaar 2024, wat lager is dan de evolutie van de FTSE EPRA Nareit Europe Developed-index (-2,7%) en de BEL20-index (+18,5%). De eerste grafiek op bladzijde 74 illustreert de prestaties van het Cofinimmo-aandeel ten opzichte van de BEL20- en de FTSE EPRA Nareit Europe Developed-index over de laatste vijf jaar, dividendrendement inbegrepen. Tijdens deze periode noteerde het Cofinimmo-aandeel een totaalrendement van -42,0%, wat overeenkomt met een gemiddeld jaarlijks rendement van -8,4%. De BEL20- en EPRA indexen noteerden een totale variatie van respectievelijk +24,0% en -22,8%, wat overeenkomt met gemiddelde jaarlijkse rendementen van respectievelijk +4,8% en -4,6%.

Aandeelhoudersstructuur/ beleggersprofiel

Cofinimmo telt een brede waaier van investeerders met een gediversifieerd profiel. Deze omvatten enerzijds een brede basis van institutionele beleggers uit voornamelijk België, Duitsland, Frankrijk, Luxemburg, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Zwitserland en Noord-Amerika, en anderzijds particuliere beleggers, hoofdzakelijk uit België.

Op 31.12.2024 overschreed slechts één aandeelhouder de detentiedrempel van 5%, met een kennisgevingsverplichting van drempeloverschrijding tot gevolg. Het betrof het Amerikaanse investeringsfonds BlackRock dat 5,53% van het kapitaal van Cofinimmo in handen had.



▸ **Kantoorgebouw Belliard 40 - Brussel CBD (BE)**

Dividend

De raad van bestuur zal op de jaarlijkse algemene vergadering van 14.05.2025 voorstellen om een dividend uit te keren conform het vooruitzicht dat werd gepubliceerd in het jaarlijkse financiële rapport 2023, zijnde 6,20 EUR bruto per aandeel. Dit dividend komt neer op een brutorendement van 10,1% ten opzichte van de gemiddelde beurskoers van het aandeel in het boekjaar 2024 (tegenover een brutorendement van 8,3% in 2023).

De eerste grafiek op bladzijde 74 toont het dividendrendement van het Cofinimmo-aandeel in vergelijking met het OLO 10-jaarsrendement over de afgelopen vijf jaar. Gedurende deze periode heeft het Cofinimmo-aandeel een gemiddeld dividendrendement van +6,7% opgeleverd, tegenover een gemiddeld OLO 10-jaarsrendement van +1,7%.

Roerende voorheffing

Sinds 01.01.2017 bedraagt de roerende voorheffing op de toegekende dividenden 30%.

De Belgische wet voorziet echter in vrijstellingen. Om van deze te kunnen genieten, moeten dividendontvangers eerst aan bepaalde voorwaarden voldoen. Anderzijds voorzien de akkoorden ter voorkoming van dubbele belastingheffing verminderingen van de bronbelastingen op dividenden.

Raadpleeg ook de sectie 'Samenstelling van de portefeuille en vooruitzichten inzake de roerende voorheffing' van het hoofdstuk 'Vooruitzichten 2025' van dit document voor de huidige overwegingen met betrekking tot de vooruitzichten op een vermindering van de roerende voorheffing.

ISIN BE0003593044	2024	2023	2022
Beurskoers (op 12 maanden, in EUR)			
Hoogste	71,65	90,00	142,40
Laagste	52,15	54,15	77,90
Bij afsluiting	55,60	71,40	83,70
Gemiddelde	61,15	74,36	108,78
Dividendrendement[1]	**10,1%**	**8,3%**	**5,7%**
Brutorendement (op 12 maanden)[2]	**-14,1%**	**-8,0%**	**-37,5%**
Dividend[3]			
Bruto	6,20[4]	6,20	6,20
Netto	4,34[4]	4,34	4,34
Volume			
Gemiddeld dagvolume	74.232	65.404	54.466
Totaal volume	19.003.435	16.678.036	13.997.682
Aantal aandelen	**38.096.217**	**36.765.475**	**32.877.729**
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1.000 EUR)	**2.118.150**	**2.625.055**	**2.751.866**
Free float[5]	**100%**	**100%**	**100%**
Omloopsnelheid[5]	**49,9%**	**45,4%**	**42,6%**
Pay-out ratio*	**95,4%**	**87,7%**	**89,2%**

10 %

Dividendrendement in 2024

1 Brutodividend op de jaarlijkse gemiddelde beurskoers.
2 Cijfer verstrekt door Bloomberg. Het kan als volgt worden geïnterpreteerd: slotkoers van het aandeel plus coupon (aangepast om rekening te houden met de verandering in de koers van het aandeel tussen de datum van de couponontheching en de afsluitdatum), gedeeld door de openingskoers van het aandeel.
3 De roerende voorheffing op de dividenden bedraagt 30%.
4 Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 14.05.2025.
5 Zoals gedefinieerd door Euronext.

De niet-converteerbare obligaties

Cofinimmo is emittent van drie niet-converteerbare obligaties, waaronder twee duurzame benchmarkobligaties uitgegeven in 2020 en 2022 (zie ook hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' van dit document). De green & social bond uitgegeven in 2016 kwam op vervaldag op 09.12.2024.

ISIN BE0002267368 (Cofinimmo SA 2016-2026)	2024	2023	2022
Beurskoers (op de periode, in % van het nominaal bedrag)			
Bij afsluiting	96,75	93,25	89,25
Gemiddelde	94,27	90,42	95,49
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	**3,6%**	**4,3%**	**4,8%**
Effectief rendement bij de uitgifte	**1,7%**	**1,7%**	**1,7%**
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 100.000 EUR)	1,70	1,70	1,70
Netto (per schijf van 100.000 EUR)	1,19	1,19	1,19
Aantal effecten	**700**	**700**	**700**

ISIN BE0002269380 (Cofinimmo SA 2016-2024)	2024	2023	2022
Beurskoers (op de periode, in % van het nominaal bedrag)			
Bij afsluiting	–	98,17	95,94
Gemiddelde	–	96,78	100,28
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	**–%**	**4,0%**	**4,2%**
Effectief rendement bij de uitgifte	**–%**	**2,0%**	**2,0%**
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 100.000 EUR)	–	2,00	2,00
Netto (per schijf van 100.000 EUR)	–	1,40	1,40
Aantal effecten	**–**	**550**	**550**

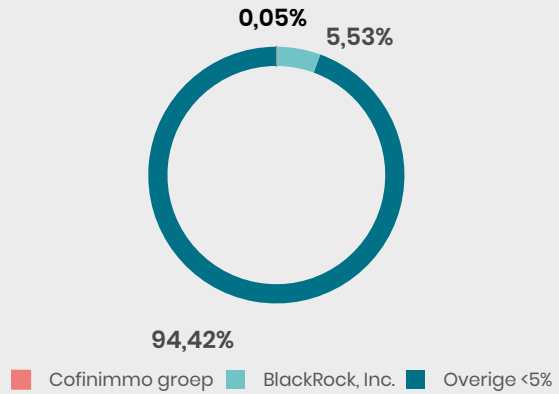
ISIN BE6325493268 (Cofinimmo SA 2020-2030)	2024	2023	2022
Beurskoers (op de periode, in % van het nominaal bedrag)			
Bij afsluiting	85,65	81,39	72,61
Gemiddelde	80,52	74,16	79,77
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	**3,610%**	**4,008%**	**5,179%**
Effectief rendement bij de uitgifte	**0,957%**	**0,957%**	**0,957%**
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 100.000 EUR)	0,875	0,875	0,875
Netto (per schijf van 100.000 EUR)	0,613	0,613	0,613
Aantal effecten	**5.000**	**5.000**	**5.000**

ISIN BE0002838192 (Cofinimmo SA 2022-2028)	2024	2023	2022
Beurskoers (op de periode, in % van het nominaal bedrag)			
Bij afsluiting	93,46	90,67	80,79
Gemiddelde	90,18	84,09	87,88
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	**3,279%**	**3,502%**	**5,439%**
Effectief rendement bij de uitgifte	**1,030%**	**1,030%**	**1,030%**
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 100.000 EUR)	1,00	1,00	1,00
Netto (per schijf van 100.000 EUR)	0,70	0,70	0,70
Aantal effecten	**5.000**	**5.000**	**5.000**

Aandeelhoudersstructuur op 31.12.2024

Onderstaande grafiek geeft de aandeelhouders van Cofinimmo aan die meer dan 5% van het kapitaal bezitten. De transparantiekennisgevingen en de controleketens zijn beschikbaar op de website. Op de afsluitingsdatum van dit document heeft Cofinimmo geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen met een gewijzigde situatie ten opzichte van deze op 25.12.2024. Volgens de definitie van Euronext is de free float 100%.

Aandeelhoudersstructuur



Eind december 2024 liet Cofinimmo een analyse van haar aandeelhoudersstructuur uitvoeren. In totaal werden 97% van de houders van uitstaande aandelen geïdentificeerd, waarvan 47% institutionele, 45% particuliere en 5% 'corporate' aandeelhouders (vennootschappen). Bijgevolg werd 3% van de aandelen niet geïdentificeerd.

Agenda van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Publicatie van het universeel registratiedocument 2024 met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het duurzaamheidsverslag	11.04.2025 (vóór beurs)
Kwartaalinformatie: resultaten op 31.03.2025	25.04.2025 (vóór beurs)
Gewone algemene vergadering voor 2024	14.05.2025
Uitkering van het dividend voor boekjaar 2024[1]	
Coupon	Nr. 40
Datum couponontheching (Ex-date)[2]	19.05.2025
Registratiedatum (Record date)[3]	20.05.2025
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 22.05.2025
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30.06.2025	25.07.2025 (vóór beurs)
Kwartaalinformatie: resultaten op 30.09.2025	24.10.2025 (vóór beurs)
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2025	20.02.2026 (vóór beurs)

1. Onder voorbehoud van de goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 14.05.2025.
2. Datum vanaf dewelke de verhandeling op de beurs gebeurt zonder recht op de komende dividenduitkering.
3. Datum waarop de posities worden afgesloten om de dividendgerechtigde aandeelhouders te identificeren.

Vooruitzichten 2025

Hypotheses - interne factoren

Waardering van de portefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille die opgenomen is in de prognose van de geconsolideerde balans van 31.12.2025 stemt overeen met de reële waarde van de totale portefeuille op 31.12.2024, vermeerderd met de in 2025 voorziene uitgaven voor zware renovaties en netto-investeringen.

Onderhoud, herstellingen en zware renovaties

De vooruitzichten per gebouw omvatten de uitgaven voor onderhoud en herstellingen die onder de operationele kosten worden geboekt. Zij omvatten eveneens de uitgaven voor zware renovaties die onder de vaste activa worden geboekt en door zelffinanciering of door leningen worden gedekt. Deze uitgaven zijn in de investeringen en desinvesteringen hieronder inbegrepen.

Investeringen en desinvesteringen

In het kader van de voorbereiding van het budget 2025, heeft Cofinimmo haar investeringshypotheses weerhouden, die voor het boekjaar 2025 het volgende moeten omvatten:

- ongeveer 170 miljoen EUR aan bruto-investeringen (duurzame investeringen inbegrepen), als volgt verdeeld:
  - investeringen in zorgvastgoed voor 160 miljoen EUR die resulteren uit de bouw van nieuwe of de uitbreiding van bestaande eenheden waarvoor de Cofinimmo-groep zich geëngageerd heeft in het kader van lopende projectontwikkelingen (79 miljoen EUR), nieuwe investeringen onder due diligence (26 miljoen EUR), en ook andere investeringen (54 miljoen EUR);
  - investeringen in kantoren voor een bedrag van 5 miljoen EUR;
  - investeringen in vastgoed van distributienetten in België en Nederland voor een bedrag van 5 miljoen EUR die resulteren uit zware renovaties van horecazaken in de Pubstone-portefeuille;
- ongeveer 100 miljoen EUR aan desinvesteringen, als volgt verdeeld:
  - 6 miljoen EUR aan vaste activa bestemd voor verkoop en 45 miljoen EUR onder due diligence op 31.12.2024;
  - en bijkomend ongeveer 48 miljoen EUR;
- en dus netto-investeringen van ongeveer 70 miljoen EUR, met een quasi neutraal effect op de schuldgraad.

De toekomstige werven worden in detail beschreven op bladzijde 29 voor het zorgvastgoed en op bladzijde 37 voor de kantoren.

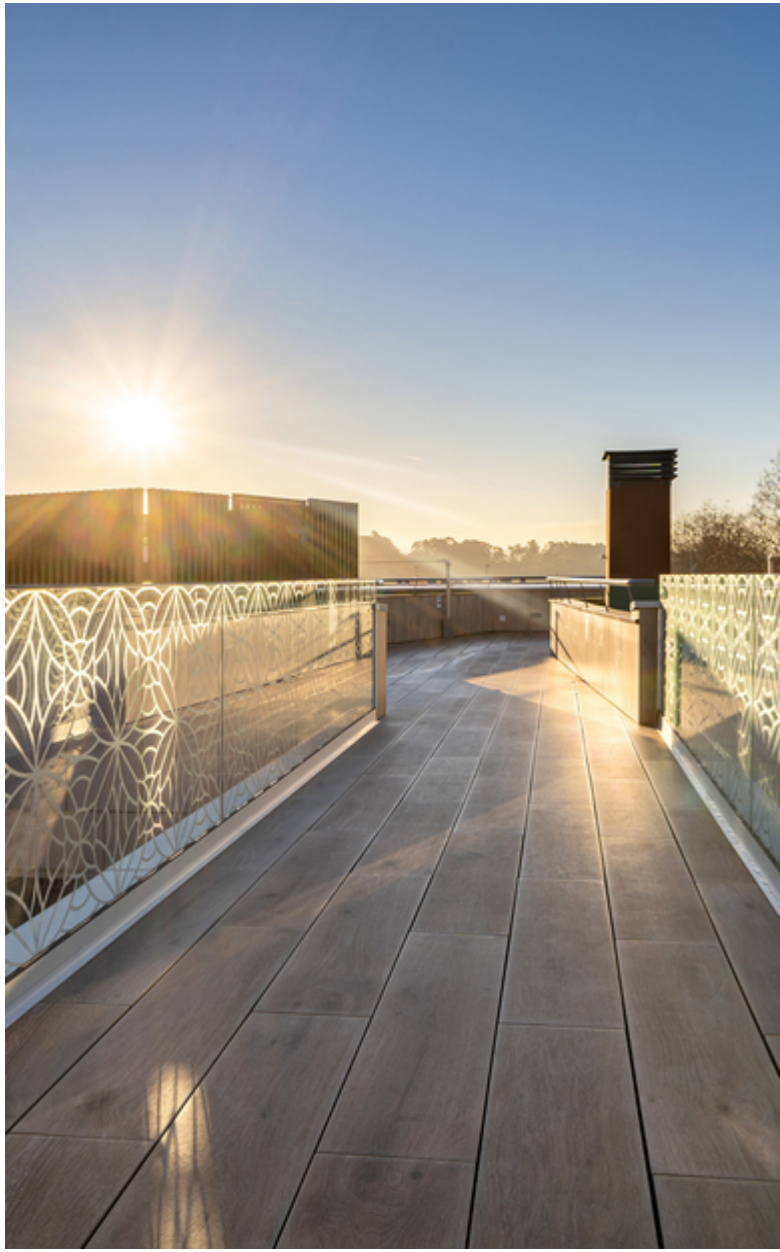
Huurgelden

Bij de vooruitzichten van de huurgelden wordt voor elke huurovereenkomst rekening gehouden met het hypothetische vertrek van huurders, dat geval per geval wordt bekeken. De lopende contracten worden geïndexeerd.

De vooruitzichten omvatten eveneens de kosten voor wederinstaatstelling, een periode van huurleegstand, huurlasten en belastingen van de leegstand die van toepassing zijn bij het vertrek van een huurder, evenals makelaarskosten op het moment van de herverhuring. De vooruitzichten m.b.t. de herverhuring zijn gebaseerd op de huidige marktsituatie, zonder anticipatie van een eventuele verbetering of verslechtering van de markt.

Het vastgoedresultaat omvat eveneens de terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren voor de progressieve wederopbouw van de volle waarde van de gebouwen waarvan de huurinkomsten overgedragen werden.

Een op- of neerwaartse schommeling van de bezettingsgraad met 1% in de kantorenportefeuille gedurende een volledig jaar zou leiden tot een stijging of daling van het nettoresultaat van de kernactiviteiten* met 0,02 EUR per aandeel.



Woonzorgcentrum - Oleiros (ES)

Kosten

De technische kosten worden geraamd per gebouw, in functie van de geïdentificeerde noden, de leeftijd van de gebouwen en het soort overeenkomst waarvan zij het onderwerp zijn.

De algemene kosten worden per kostencategorie geëvalueerd en houden rekening met de groei van de groep.

De prognose van de belastinglast omvat enerzijds de geschatte recurrente fiscale last per vennootschap en anderzijds de anticipatie van de evolutie van de geïdentificeerde fiscale risico's.

Hypotheses - externe factoren

Inflatie

De lopende contracten worden geïndexeerd. Het inflatieniveau dat bij de evolutie van de huurprijzen wordt gehanteerd, ligt tussen 0% en 4,0% (externe gegevens) naargelang het land voor de in 2025 te indexeren huurovereenkomsten.

De gemiddelde indexering tussen 2024 en 2025 is ongeveer 2%.

De vooruitzichten voor de beschouwde periode zijn slechts in geringe mate onderhevig aan variaties in de inflatie. Een op- of neerwaartse variatie in de voorziene inflatie met 50 basispunten zou leiden tot een stijging of daling van het nettoresultaat van de kernactiviteiten* met 0,05 EUR per aandeel.

Rentevoeten

De berekening van de financiële kosten is gebaseerd op de toekomstige rentevoetcurve (externe gegevens) en de lopende financieringscontracten op 31.12.2024. Rekening houdend met de voorziene afdekkingsinstrumenten, is de verwachte gemiddelde rentevoet* voor 2025 ongeveer 1,5 %. De verwachte evolutie van de gemiddelde rentevoet* voor de volgende jaren wordt besproken in het hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen', sectie 'Gemiddelde rentevoet* en renteafdekking' op bladzijde 51.

De variaties in de reële waarde van de afdekkings-instrumenten van de financiële schuld werden niet verwerkt in het model omdat ze geen enkel effect hebben op het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep* en ze niet te parametriseren zijn. Daarom zijn ze voor nul opgenomen in onderstaande vooruitzichten.

Geconsolideerde vooruitzichten

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hierboven gedetailleerde hypothesen (170 miljoen EUR aan bruto-investeringen en 100 miljoen EUR aan desinvesteringen in 2025, waardoor deze netto-investeringen een quasi neutraal effect hebben op de schuldgraad), en met inbegrip van de in 2024 gerealiseerde desinvesteringen, voorziet Cofinimmo, bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van 347 miljoen EUR aan huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten* (waaronder het effect van de in 2024 gerealiseerde en voor 2025 voorziene desinvesteringen voor ongeveer 20 miljoen EUR). Dit brengt het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (equivalent aan EPRA Earnings*) op 236 miljoen EUR (tegenover 244 miljoen EUR op 31.12.2024), hetzij 6,20 EUR per aandeel voor het boekjaar 2025. Hierbij wordt rekening gehouden met de pro rata temporis verwaterende effecten van de kapitaalverhoging van 2024 (ongeveer -0,09 EUR per aandeel) en de in 2024 gerealiseerde en voor 2025 gebudgetteerde desinvesteringen (ongeveer -0,36 EUR per aandeel). De verwachte gemiddelde rentevoet* voor 2025 is ongeveer 1,5%.

Op basis van dezelfde gegevens en hypothesen, zou de schuldgraad op 31.12.2025 quasi stabiel blijven op ongeveer 43%. Deze houdt geen rekening met mogelijke variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (die door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bepaald zullen worden).

Een voorspelling van de toekomstige marktwaarde van de gebouwen van de groep is onzeker. Daarom zou een becijferde voorspelling van het niet-gerealiseerde resultaat op de portefeuille weinig betrouwbaar zijn. Dit resultaat is afhankelijk van de heersende markttrends op het vlak van huurprijzen, de evolutie van de kapitalisatierentevoeten en de geanticipeerde renovatiekosten van de gebouwen. Ter herinnering, het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* bevat noch het resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*, noch het resultaat op de portefeuille – aandeel groep*.

De evolutie van het eigen vermogen van de groep zal vooral afhangen van het nettoresultaat van de kernactiviteiten*, het resultaat op de financiële instrumenten*, het resultaat op de portefeuille* en de dividenduitkering.

Dividend per aandeel

Deze vooruitzichten zouden de uitkering van een brutodividend (voor het boekjaar 2025, betaalbaar in 2026) van 5,20 EUR per aandeel mogelijk maken, wat overeenkomt met een pay-out ratio* van 84% (marktconform). Deze dividendaanpassing die anticipeert op de voortzetting van geleidelijke desinvesteringen van kantoren, laat toe om stabiliteit op korte termijn en groei op middellange termijn te overwegen in functie van de mogelijkheden in het zorgvastgoed. Deze vooruitzichten worden gegeven onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden die in de sectie 'Risicofactoren' van dit document worden beschreven.

Het dividend zal artikel 13 van het koninklijk besluit van 13.07.2014 moeten naleven, in de zin dat het uitgekeerde dividendbedrag minstens 80 % van de in 2025 gerealiseerde netto-opbrengst van Cofinimmo NV (niet-geconsolideerd) zal moeten vertegenwoordigen. Overeenkomstig dit artikel is er echter in bepaalde gevallen een vermindering van de uitkeringsplicht, tot zelfs geen uitkeringsplicht. Niettegenstaande zal de vennootschap in deze omstandigheden toch van de mogelijkheid gebruikmaken om over te gaan tot uitkering, binnen de grenzen voorzien in artikel 7:212 van het WVV.

Samenstelling van de portefeuille en vooruitzichten inzake roerende voorheffing

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hiervoor gedetailleerde hypotheses, en bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, voorziet Cofinimmo dat het aandeel van zorgvastgoed in de geconsolideerde portefeuille, in reële waarde ongeveer 78% zou bedragen tegen eind 2025 (in vergelijking met 77% eind 2024). Dit percentage is echter niet het relevante criterium voor de inhouding van de roerende voorheffing.

Sinds de publicatie van het universeel registratiedocument 2020 op 09.04.2021 heeft de programmawet van 27.12.2021 (artikel 20 van de programmawet tot wijziging van artikel 171, 3° quater van het Wetboek van de inkomstenbelastingen) de relevante drempel voor de verlaagde roerende voorheffing verhoogd tot 80% (tegenover 60% voorheen).

Deze drempel is nog niet bereikt; het geraamde percentage op 31.12.2024 is ongeveer 68 %. De programmawet bepaalt de methode voor de berekening van het percentage: het wordt berekend door de waarden van de waarderingen en actualiseringen op de verschillende referentiepunten in de tijd op te tellen en te delen door de totale waarde van deze waarderingen en actualiseringen op de verschillende referentiepunten in de tijd.

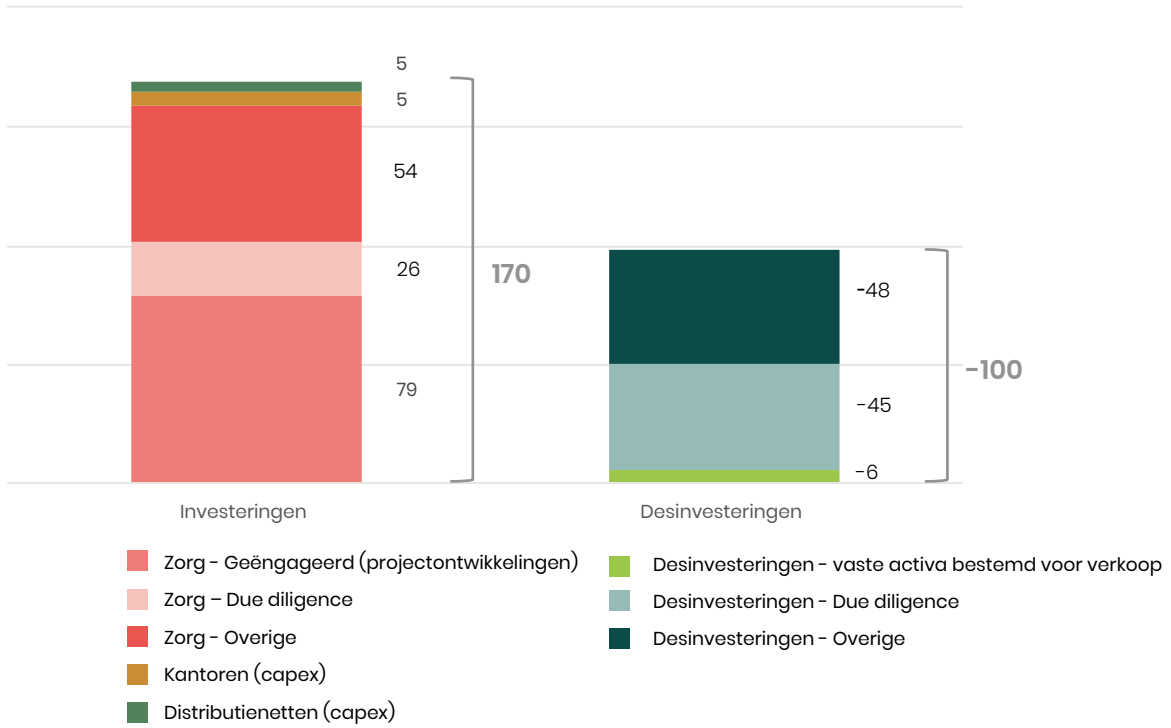
CAVEAT

De prognoses voor de geconsolideerde balans en resultatenrekening zijn voorspellingen waarvan de effectieve verwezenlijking onder meer afhangt van de evolutie van de financiële en vastgoedmarkten. Zij vormen geen verbintenis en worden niet door de revisor gecertificeerd.

Niettemin heeft de commissaris KMPG Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Jean-François Kupper, bevestigd dat, naar zijn mening, de prognose naar behoren is opgesteld op basis van de veronderstellingen van de raad van bestuur, en de gebruikte boekhoudkundige basis overeenstemt met de boekhoudmethodes voor het opstellen van de jaarrekeningen, zoals gebruikt door de groep.

Cofinimmo zal zich desgevallend schikken naar de bepaling van artikel 24 van het koninklijk besluit van 13.07.2014 dat de verplichting vastlegt om een financieel plan met een uitvoeringskalender uit te werken met daarin de te nemen maatregelen die moeten vermijden dat de geconsolideerde schuldgraad 65% van de geconsolideerde activa overschrijdt, van zodra dit percentage 50% overstijgt. Dit plan moet aan de FSMA worden gericht (zie ook bladzijde 50).

Investeringsprogramma in 2025
(x 1.000.000 EUR – per sector)



6,20 EUR/aandeel

Prognose van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* voor 2025

5,20 EUR/aandeel

Prognose van het brutodividend voor het boekjaar 2025, betaalbaar in 2026, van 5,20 EUR per aandeel, een niveau dat overeenkomt met een pay-out ratio* van 84% (marktconform). Deze dividendaanpassing die anticipeert op de voortzetting van geleidelijke desinvesteringen van kantoren, laat toe om stabiliteit op korte termijn en groei op middellange termijn te overwegen in functie van de mogelijkheden in het zorgvastgoed.

Verslag van de commissaris inzake de vooruitzichten

Verslag van de Commissaris aan het bestuursorgaan van Cofinimmo NV betreffende de geconsolideerde prognose van het nettoresultaat van de kernactiviteiten voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2025.

Opdracht

Wij brengen verslag uit over de geconsolideerde prognose van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* van Cofinimmo NV (de 'Vennootschap') en haar dochterondernemingen (samen de 'Groep'), voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2025 (de 'Prognose'). De Prognose en de belangrijkste veronderstellingen waarop deze gebaseerd is, wordt vermeld in pagina's 79 tot 81 van het 2024 jaarverslag van de Groep, (het 'Jaarverslag'). Wij brengen echter geen verslag uit over de overige elementen van het nettoresultaat, noch over de dividendverwachtingen of de vooruitzichten van de geconsolideerde balans.

Dit verslag is vrijwillig opgesteld op vraag van het bestuursorgaan van de Vennootschap met als doel te bevestigen dat de vooruitzichten van het resultaat zijn opgesteld en samengesteld overeenkomstig elementen (a) en (b) zoals gedefinieerd onder rubriek 11.2 van Bijlage 1 van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980 van de Commissie, tot aanvulling van de Verordening (EU) 2017/1129 van het Europese parlement en de Raad wat betreft de vorm, de inhoud, de controle en de goedkeuring van het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten, en tot intrekking van Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Europese Commissie (de 'Prospectus Verordening') en kan voor geen enkel ander doel worden gebruikt.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de presentatie van de Prognose in overeenstemming met Bijlage 1, afdeling 11 van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980 van de Commissie, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze Prognose is gebaseerd, alsook voor het opstellen en het presenteren van de Prognose op basis van de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid om de Prognose, opgenomen in het Jaarverslag van de Groep, te onderzoeken, in overeenstemming met de Internationale Standaard voor Assurance Opdrachten zoals van toepassing bij het onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie (ISAE 3400). Dienovereenkomstig dienen wij onze werkzaamheden zodanig te plannen en uit te voeren, dat een beperkte mate van zekerheid wordt verkregen dat de veronderstellingen aan de basis van de Prognose redelijk zijn.

Omdat het niveau van zekerheid verkregen bij een opdracht met een beperkte mate van zekerheid aanzienlijk lager ligt dan bij een opdracht met een redelijke mate van zekerheid, variëren de werkzaamheden die de Commissaris uitvoert bij een opdracht met beperkte mate van zekerheid in aard en timing, en zijn geringer van omvang dan die bij een opdracht met een redelijke mate van zekerheid.

Op basis daarvan hebben wij de door ons in de gegeven omstandigheden noodzakelijk geachte werkzaamheden verricht om een conclusie te kunnen formuleren. In het kader van deze opdracht met een beperkte mate van zekerheid leggen wij meer nadruk op het verzoeken om inlichtingen bij het personeel van de Vennootschap en op de cijferanalyses, en leggen wij minder nadruk op het toetsen van interne beheersingsmaatregelen en het verkrijgen van assurance-informatie uit externe bronnen dan bij een opdracht met een redelijke mate van zekerheid.

Tevens dienen wij onze werkzaamheden zodanig te plannen en uit te voeren, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de Prognose op adequate wijze is opgesteld op basis van hierboven vermelde veronderstellingen en de presentatie ervan in overeenstemming is met de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep.

Wij zijn van mening dat op basis van de uitgevoerde werkzaamheden en het verkregen bewijsmateriaal dat dit een redelijke basis vormt voor het uitdrukken van ons besluit.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van deze opdracht in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid. Ons kantoor past de International Standard on Quality Management (ISQM) 1 toe die ons kantoor verplicht om het opzetten, implementeren en in werking stellen van een kwaliteitsmanagementsysteem met inbegrip van beleidslijnen of procedures met betrekking tot ethische vereisten, professionele standaarden, en van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire vereisten.

Besluit

Op basis van ons onderzoek van de assurance-informatie waarop de hypotheses zijn gebaseerd, zoals beschreven onder de sectie 'Verantwoordelijkheden van de Commissaris' van onderhavig verslag, is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten besluiten dat deze veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de Prognose. Verder is naar ons oordeel, de Prognose op een adequate wijze opgesteld op basis van de veronderstellingen en de presentatie ervan is in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep. De werkelijke resultaten zullen naar alle waarschijnlijkheid afwijken van de Prognose aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet zullen voordoen zoals verwacht en de afwijking daarvan van materieel belang kan zijn.

Zaventem, 8 april 2025

KPMG Bedrijfsrevisoren

Commissaris vertegenwoordigd door

Jean-François Kupper
Bedrijfsrevisor



Duurzaamheids-verslag

Inhoud

Al meer dan 15 jaar geëngageerd voor een globale duurzaamheidsstrategie
Belangrijke trends en hun invloed op de duurzaamheidsstrategie
Levenscyclusbeheer als kern van de waardeketen
Dialoog met de stakeholders als drijvende kracht achter de transitie
Reducing energy intensity
Skilled and service-minded employees
Governing business with integrity

▸ Kantoorgebouw Montoyer 10 (M10) - Brussel CBD (BE)



- **Jacques van Rijckevorsel**
  Voorzitter van de raad van bestuur
- **Jean-Pierre Hanin**
  Chief Executive Officer

'Wij herbevestigen onze steun aan het Global Compact van de Verenigde Naties en delen in dit verslag onze voortdurende inspanningen om bij te dragen aan de duurzame ontwikkelings-doelstellingen.'

Al meer dan 15 jaar geëngageerd voor een globale duurzaamheids-strategie

Cofinimmo hanteert een pragmatische aanpak van duurzaamheid, zowel op het gebied van financieel risico als maatschappelijke uitdagingen. De benadering van de groep is dan ook niet enkel gericht op naleving van de talrijke wetgevingen, maar ook op het toevoegen van waarde aan haar portefeuilles. De processen voor databeheer en interne organisatie zijn herzien om klimaatrisico's het hoofd te bieden en te anticiperen, het energieverbruik te verminderen via opeenvolgende actieplannen en een actief portefeuillebeheer en ten slotte, om een evenwichtige, beheersbare en geplande transitie te voorzien.

Een globale duurzaamheidsstrategie van meer dan 15 jaar

Als belangrijke vastgoedspeler in Europa, engageert de groep zich al meer dan 15 jaar voor een globale duurzaamheids-strategie. Ze is actief betrokken bij het Akkoord van Parijs, dat op COP21 werd gesloten, ondersteund door maatregelen om sneller actie te ondernemen tegen klimaatverandering, zoals het afstappen van fossiele brandstoffen, hernieuwbare energieproductie en energie-efficiëntie. Op dit moment bestaat 9% van de portefeuille uit gebouwen waar geen gebruikt wordt gemaakt van fossiele energie. Door de installatie van zonnepanelen, met name in Nederland, is de productie van elektriciteit uit hernieuwbare bronnen met 1,3% gestegen.

Wetenschappelijk onderbouwde klimaatmaatregelen

Met het bedrijfsproject 30³ ('dertig tot de derde macht'), streeft Cofinimmo ernaar de energie-intensiteit van haar portefeuille drastisch te verminderen (met 30% tegen 2030, op basis van de niveaus van 2017). Ze maakt hiervoor gebruik van een wetenschappelijke methodologie om de BKG-uitstoot te beperken. De energie-intensiteit is al gedaald van 190 kWh/m²/jaar in 2017 tot 138 kWh/m²/jaar in 2024, met een einddoel van 130 kWh/m²/jaar.

Sinds 2020 is Cofinimmo lid van de Belgian Alliance for Climate Action (BACA), een platform voor Belgische organisaties die hun BKG-uitstoot willen verminderen en hun klimaatambities willen verhogen op basis van Science Based Targets initiative (SBTi).

Om de klimaatrisico's te beperken en zich aan te passen aan de fysieke en financiële gevolgen ervan, is Cofinimmo gestart met een gestructureerde analyse van de fysieke en transitie-risico's, met het oog op het definiëren van een actieplan dat geleidelijk aan haar volledige portefeuille zal dekken.

Een gezond milieubeheer

Sinds 2008 gebruikt Cofinimmo een milieubeheersysteem, ISO 14001-gecertificeerd, doorheen de levenscyclus van de gebouwen die haar portefeuille omvat. Dit certificaat, dat om de drie jaar vernieuwd wordt, stelt Cofinimmo in staat om de milieuaspecten van haar activiteiten op een holistische manier te beheren. In 2024, werden alle teams opgeleid in duurzaam beheer, tijdens 11 Sustainability Academy-sessies, waarbij relevante onderwerpen in de vastgoedsector aan bod kwamen.

Verantwoord bedrijfsbeheer

In 2024, onderscheidde Cofinimmo zich opnieuw op het vlak van duurzaamheid dankzij de vernieuwing van verschillende labels. Zo nam Cofinimmo in oktober 2024 de Impact Award 2024 in ontvangst van het Belgische zakenblad Trends in de categorie Climate & Energy. Bovendien behaalde Cofinimmo een aantal nieuwe BREEAM-certificaten voor zorgvastgoed in Spanje, Duitsland en Finland. Deze certificaten beslaan nu 11% van de geconsolideerde portefeuille van de groep. De groep werd ook geprezen door de internationale financiële pers: ze was de enige vastgoedspeler onder de tien Belgische groepen die in de lijst van 600 Europe's Climate Leaders 2024 van Financial Times en (samen met slechts één andere Belgische vastgoedspeler) in de lijst van 500 World's Most Sustainable Companies 2024 van Time is opgenomen.

Cofinimmo besteed bijzondere aandacht aan de samenhang tussen haar financiële strategie en haar duurzaamheids-doelstellingen. In 2024 genoot Cofinimmo 2,6 miljard EUR aan duurzame financiering.

Een continue dialoog met de stakeholders

Cofinimmo is zich bewust van haar impact op mensen en heeft in haar duurzaamheidsstrategie acties ten aanzien van huurders, leveranciers en werknemers gedefinieerd. In 2024, besliste Cofinimmo om haar materialiteitsanalyse te herzien door het aspect 'financiële materialiteit' te integreren. Dit was een eerste stap in het opstellen van een duurzaamheids-verklaring in overeenstemming met de ESRS-normen (onder voorbehoud van de evolutie van de wetgeving ter zake), in de voortzetting van haar pragmatische benadering van de duurzaamheidsaspecten.

COMMUNICATION ON PROGRESS

UN GLOBAL COMPACT

This is our **Communication on Progress** in implementing the Ten Principles of the **United Nations Global Compact** and supporting broader UN goals.

We welcome feedback on its contents.



Woonzorgcentrum - Kaarst (DE)

Belangrijke trends en hun invloed op de duurzaamheidsstrategie

Cofinimmo bereidt zich voor op de wereld van morgen en neemt de grote maatschappelijke trends op in haar strategie. De 17 doelstellingen inzake duurzame ontwikkeling (SDG's) van de Verenigde Naties behoren tot de grote trends waarmee Cofinimmo rekening houdt.

Veranderingskatalysator

Cofinimmo profileert zich als een katalysator van verandering tegenover uitdagingen voor de bebouwde omgeving zoals de klimaatverandering, het duurzaam waterbeheer, de vergrijzing van de bevolking, de toenemende verstedelijking, de technologische ontwikkelingen en de evoluerende arbeidsgewoontes.

De gezondheidscrisis en de gewapende conflicten die de afgelopen jaren zijn uitgebroken, hebben nieuwe trends in duurzame ontwikkeling in de verf gezet, zoals een scherpere benadering van hernieuwbare en schone energie en het circulair gebruik van grondstoffen.

Cofinimmo bouwt al meer dan 15 jaar efficiëntere gebouwen en beheert deze efficiënter om de strengere regelgeving inzake energieprestaties voor te blijven. De globale strategie van de vennootschap omvat haar doelstellingen voor de vermindering van de BKG-uitstoot van de indirect en direct beheerde portefeuille (scopes 1, 2 en 3), een transparante milieurapportering voor alle scopes, de analyse van het 1,5°C-scenario en een net-zero-verbintenis.

Duurzaamheid in het hart van de bestuursstructuur

De duurzaamheidsprestaties (inclusief klimaatgerelateerde prestaties en het concept van Diversity, Equity and Inclusion - in het kort DEI) worden formeel geanalyseerd door het uitvoerend comité, voorgezeten door de CEO. De Head of Sustainability presenteert deze analyses wekelijks aan de CEO en minstens één keer per maand aan het uitvoerend comité. Dankzij deze duurzaamheidsanalyses kunnen de doelstellingen en belangrijkste prestatiecriteria (waaronder die met betrekking tot het klimaat en het DEI-concept) gecontroleerd worden.

Een van deze verslagen is het officiële ISO 14001-beheers-verslag, dat alle normen volgt die in de ISO-norm worden beschreven, zoals de vordering van te ondernemen acties naar aanleiding van eerdere verslagen, veranderingen in omstandigheden, de mate waarin doelstellingen zijn bereikt, informatie over prestaties, de mate waarin de middelen geschikt zijn, klachten en mogelijkheden voor verbetering.

De voortgang van de verschillende doelstellingen wordt beoordeeld en indien nodig, worden corrigerende maatregelen genomen. De driemaandelijkse rapportering aan het auditcomité bevat de vorderingsstaat van de deelname van de groep aan verschillende benchmarks, de behaalde duurzaamheidsprestaties ten opzichte van de doelstellingen gekoppeld aan de variabele LTI van het uitvoerend comité en updates/meldingen van wijzigingen in de regelgeving.

Streven naar transparantie tegenover de investeerders

Cofinimmo heeft haar inspanningen op het vlak van transparantie en klimaatrisicobeheer opgedreven. In 2024 hernieuwde de groep haar deelname aan het Carbon Disclosure Project, waarbij de B-score werd bevestigd in de categorie 'klimaatverandering'. De antwoorden zijn publiek beschikbaar en beschrijven in detail de geïdentificeerde klimaatgerelateerde risico's en kansen.

De groep werkt ook samen met MSCI om de klimaatrisico's van de vastgoedportefeuille te analyseren met behulp van wetenschappelijk onderbouwde scenario-analyses. De activa worden getoetst aan het CRREM-decarbonisatietraject om de risico's van de energietransitie te identificeren. Er werd een gedetailleerde fysieke risicoanalyse uitgevoerd voor de meest blootgestelde activa, zodat Cofinimmo concrete acties kan definiëren om de veerkracht van haar activa met betrekking tot klimaatrisico's te versterken.

Tot slot identificeert de materialiteitsanalyse van Cofinimmo, die op de volgende bladzijde is weergegeven, de belangrijkste duurzaamheidsuitdagingen voor de vennootschap, op basis van de perceptie van haar stakeholders en de intern geraamde impact.

Tot 2023 omvatte de binnenste zone van de materialiteitscirkel zes prioritaire actievelden van de 14 geïdentificeerde doelstellingen. De andere thema's, hoewel niet prioritair, blijven belangrijk en vallen vaak onder strikte wetgeving of zijn voldoende matuur geworden om naar de achtergrond te verdwijnen.

In 2024 is het aantal actievelden teruggebracht van zes naar drie als voorbereiding op de overgang naar de dubbele materialiteits-analyse, die vanaf 2025 van toepassing zal zijn (onder voorbehoud van de evolutie van de wetgeving ter zake). De thema's gekoppeld aan de veiligheid van de gebruikers, de verantwoordelijke relaties in de logistieke keten en het waterverbruik werden verplaatst buiten de binnenste zone. Het thema ondernemen met integriteit heeft de plaats ingenomen van het thema rendabiliteit voor de beleggers en toegang tot kapitaal. Tot slot, is het thema aard van de activiteit geïntegreerd in het thema ondernemen met integriteit. De materialiteitsanalyse wordt jaarlijks goedgekeurd door het uitvoerend comité en de raad van bestuur.

De doelstellingen richten zich op de drie materiële thema's (energie-intensiteit verminderen, bekwame en servicegerichte medewerkers, en ondernemen met integriteit):

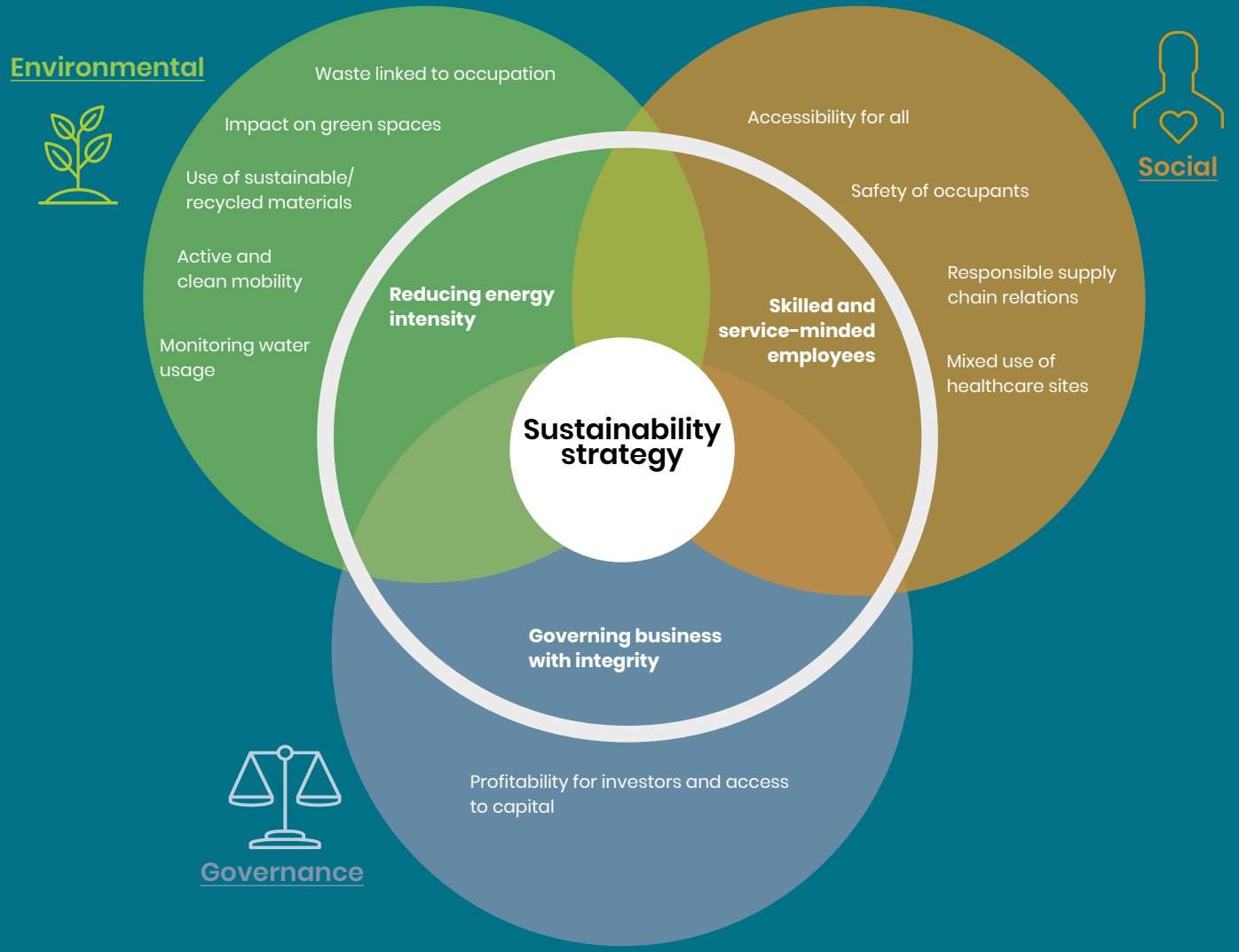
- bewustmaking van de verschillende stakeholders: huurders, leveranciers, investeerders, enz. (bijvoorbeeld: uitbreiding van duurzame samenwerkingsovereenkomsten naar 85% van de zorgvastgoedsector tegen 2025);
- controle van de metingen: energieverbruik en -prestaties, enz. (bijvoorbeeld: verhogen van de dekking van verbruiksgegevens tot 85% voor de totale portefeuille in 2025);
- ambitie om verder te gaan dan de huidige regelgeving als dat economisch haalbaar is (bijvoorbeeld: renovatie van 6,0% van de portefeuille tussen 2025 en 2029, exclusief nieuwbouw en aankopen);
- communicatie van de informatie over duurzaamheid via een gecombineerd jaarverslag, extern geauditeerd en deelname aan enquêtes (EPRA sBPR, MOODY'S, GRESB, CDP, MSCI, Sustainalytics).

De duurzaamheidsdoelstellingen zijn meestal voor korte termijn (één jaar) bepaald. Sommige beslaan echter een langere periode (vijf tot tien jaar).

De verbanden tussen de uitdagingen van Cofinimmo en de SDG's zijn opgenomen in een concordantietabel (zie bladzijde 308).

Materialiteitsanalyse

De uitdagingen die zijn opgenomen in de materialiteitsanalyse weerspiegelen het belang en de impact van deze trends, niet alleen voor Cofinimmo maar ook voor haar stakeholders. Het thema gemengde zorgsites maakt integraal deel uit van de vastgoedstrategie (zie bladzijden 17-18). De uitdaging rendabiliteit voor de beleggers en toegang tot kapitaal is een integraal onderdeel van de financiële strategie (zie bladzijde 19).



Beperking van en aanpassing aan klimaatverandering

Volgens het zesde evaluatierapport van het IPCC is klimaatverandering een langetermijnrisico dat een snelle en duurzame vermindering van de BKG-uitstoot in alle sectoren vereist. Hoewel de verschillende conflicten die momenteel gaande zijn de prioriteiten van directieleden hebben veranderd, beschouwt ongeveer 71% van de directieleden in de vastgoedsector milieukwesties als een belangrijk punt van bezorgdheid (Bron: Emerging Trends in Real Estate® Europe 2025, PWC & Urban Land Institute).

De doelstellingen van het Akkoord van Parijs en de resultaten van COP29 benadrukken het belang van verantwoordings-plicht en klimaatbestendigheid. Ontwikkelde landen zullen de verliezen en schade van ontwikkelingslanden moeten financieren, hetgeen een grote uitdaging vormt. Klimaatverandering heeft invloed op het investeringskapitaal, de operationele kosten en de veroudering van activa.

De rechtvaardiging van Cofinimmo om wetenschappelijk onderbouwde klimaatmaatregelen te nemen en zich bij BACA aan te sluiten, is gebaseerd op drie kernboodschappen:

- bedrijven moeten nu ambitieuzere klimaatmaatregelen nemen;
- alleen een samenwerking tussen alle stakeholders kan de transitie naar een net-zero economie leiden;
- wetenschappelijk onderbouwde acties voor het klimaat zijn de meest effectieve manier om de vooropgestelde doelstellingen te bereiken.

Via haar 30³-project, dat een vermindering van de energie-intensiteit van haar activa met 30% tegen 2030 ambieert, wil Cofinimmo deze uitdaging aangaan voor scope 1, 2 en 3 en zo de waarde van haar portefeuille behouden door het Akkoord van Parijs te ondertekenen. Dit project is de sleutel tot het bereiken van de doelstelling die door het Science Based Targets initiative (SBTi) is gevalideerd.

Verminderen van waterstress door duurzaam waterbeheer

Water is essentieel voor het leven en de activiteiten van de mens, en de klimaatverandering vraagt om een duurzaam beheer van deze hulpbron. Chronische watergerelateerde risico's, zoals droogte, bedreigen de Europese economie, vooral de landbouw. De Verenigde Naties moedigen de verspreiding van informatie over waterschaarste aan om de watervoorziening te kunnen garanderen.

De vastgoedsector moet een proactieve houding aannemen ten opzichte van waterschaarste door de regel van de 3 R's te volgen: Reduceren, Recupereren, Recycleren. Dit omvat het verzamelen van gegevens over waterverbruik en het gebruik van milieuvriendelijke infrastructuur zoals waterdoorlatende bestrating, groene daken en wadi's. In het geval van extreme omstandigheden kan vastgoed het milieu beschermen door het waterverbruik te analyseren en duurzame oplossingen te integreren om de veerkracht van activa te versterken.

Een vergrijzende bevolking huisvesten

De versnelde vergrijzing van de bevolking beïnvloedt de sociale modellen, met name de pensioenleeftijd en de organisatie van de gezondheidszorg. Zorgvastgoed moet zich aanpassen door flexibele zorggebouwen en woningen aan te bieden die zijn aangepast aan de verschillende niveaus van autonomie van individuen.

Analisten verruimen het concept van eenvoudige huisvesting tot zorg, waardoor ook de zorgsector erbij betrokken wordt en tegemoet wordt gekomen aan de behoefte aan woningen voor ouderen. Deze trend komt aan bod in de zorgvastgoed-strategie van Cofinimmo, die erop gericht is de behoeften van de samenleving op dit vlak te beantwoorden, namelijk: huisvesting aanbieden aan zieke, mindervalide of revaliderende ouderen; sociaal verantwoorde zorgsites creëren waar alle voorzieningen in harmonie aanwezig zijn; de toegang tot gebouwen verbeteren voor personen met beperkte mobiliteit en veilige gebouwen ontwikkelen waar het comfortabel wonen is.

Toenemende verstedelijking en betaalbaarheid van de ruimtes

Nu de meerderheid van de wereldbevolking in stedelijke gebieden woont, stelt de toenemende verstedelijking uitdagingen op het gebied van integratie, huisvesting, mobiliteit en afvalbeheer. Volgens het Joint Research Centre (JRC) zullen de grote steden in Europa tussen nu en 2030 blijven groeien.

Inflatie en stijgende energieprijzen maken huisvesting minder betaalbaar. De COVID-19-pandemie heeft de behoefte aan ruimere, minder dichtbevolkte leefomgevingen benadrukt. Deze tendens zal het ontwerp van vastgoed beïnvloeden om te voldoen aan nieuwe verwachtingen op het gebied van gezondheid en veiligheid.

Zachte en duurzame mobiliteit en toegankelijkheid voor iedereen

Er wordt geleidelijk aan opnieuw nagedacht over mobiliteit in de context van de toenemende stedelijke bevolking, vervuiling en de strijd tegen de BKG-uitstoot.

Steden zoals Parijs en Brussel herbekijken de mobiliteit om de vervuiling terug te dringen door vervuilende voertuigen te weren en elektrisch openbaar vervoer en micromobiliteit te promoten.

Cofinimmo ondersteunt deze initiatieven door oplossingen voor gedeelde voertuigen te testen en infrastructuur voor fietsers in haar gebouwen te installeren. Dit betekent een vermindering van het aantal parkeerplaatsen, de installatie van oplaadpunten voor elektrische voertuigen en een toename van het aantal fietsenrekken.

Aangezien de geografische ligging van activa bijzonder belangrijk is, is hun toegankelijkheid (gekoppeld aan mobiliteit) de laatste jaren een echt maatschappelijk probleem geworden. In het geval van de zorg worden woonzorgcentra bewoond door ouderen die zich misschien niet betrokken voelen bij de maatschappij. Door de toegankelijkheid van de gebouwen te garanderen, kunnen de bewoners deelnemen aan de samenleving, waardoor hun gevoel van isolement wordt voorkomen.

De kringloopeconomie

Vermits de natuurlijke hulpbronnen beperkt zijn, worden initiatieven rond de kringloopeconomie gepromoot door de Europese Commissie en anderen om afval te verminderen en het hergebruik van materialen te verhogen. In dit kader waakt Cofinimmo erover duurzame materialen te selecteren voor haar (her)ontwikkelingsactiviteiten, zodat ze gemakkelijker gerecycleerd of hergebruikt kunnen worden. Het gebruik van kunststoffen wordt beperkt tot aan de verpakking van bouwmaterialen of als bouwmateriaal (zoals isolatie) tijdens de bouw van een project.

Levenscyclusanalyse is een krachtig hulpmiddel om inzicht te krijgen in de milieueffecten van de bouw en exploitatie van gebouwen in termen van opgenomen koolstof, operationele koolstof en uitputting van hulpbronnen. Deze benadering maakt het mogelijk om te begrijpen hoe een positief

mechanisme kan worden opgezet voor hergebruik en recycling van de hulpbronnen die voortkomen uit het einde van de levensduur van een gebouw. Tijdens de sloop wordt afval strikt gesorteerd en in kantoorgebouwen die worden uitgebaat wordt alles in het werk gesteld om sortering aan te moedigen, zelfs verder dan wat wettelijk vereist is.

De deeleconomie

Bewustwording van het belang van het beperken van de ecologische voetafdruk leidt ertoe dat steeds meer individuen en bedrijven de principes van de deeleconomie omarmen. Hierdoor kunnen mensen producten gebruiken zonder ze te bezitten, wat flexibele oplossingen biedt en de investeringskosten verlaagt. Volgens recente studies worden colocatie en hybride modellen die verschillende toepassingen in hetzelfde gebouw combineren, steeds gebruikelijker.

Veel toepassingen voor gedeeld gebruik hebben al invloed op kantoorvastgoed, zoals gedeelde vergaderruimtes en co-workingruimtes. De telewerktrend heeft flexibele werkmodellen versterkt en bedrijven zijn op zoek naar ruimtes om nieuwe vormen van samenwerking mogelijk te maken.

De deeleconomie breidt zich ook uit naar residentieel vastgoed. Er worden woningen gebouwd met meer gemeenschappelijke ruimten, soms gericht op specifieke groepen zoals generatie Y en senioren, in de vorm van assistentiewooneenheden.

Gezondheid en veiligheid

In de landen waar Cofinimmo actief is, leidt de krimpende beroepsbevolking, door de vergrijzing en het lage geboortecijfer tot een strijd om talent. Bedrijven moeten daarom een evenwicht bieden tussen privé- en beroepsleven en zinvol werk om nieuw talent aan te trekken en hun werknemers te behouden.

In haar gebouwen garandeert Cofinimmo de gezondheid en veiligheid van de bewoners door innovatieve infrastructuren en diensten aan te bieden zoals een conciërgedienst, ontspanningsruimtes en persoonlijke diensten. Nieuwe certificeringen vullen bestaande milieucertificeringen aan en beoordelen gebouwen op criteria van welzijn, zoals toegang tot lucht en water van goede kwaliteit en contact met de natuur.

De digitale transformatie

Op de middellange termijn zullen de gezondheids- en economische crisissen de onvermijdelijke digitale transformatie van de bouw- en vastgoedsector versnellen. De toepassing van nieuwe technologieën zoals het internet der dingen (IoT), augmented reality (AR) en artificiële intelligentie (AI) zal bijdragen aan de duurzaamheid van bedrijven.

In 2024 publiceerde de Europese Unie een Reglement met betrekking tot AI om de veiligheid en fundamentele rechten van gebruikers van toepassingen zoals ChatGPT en Copilot te garanderen. Cofinimmo erkent de risico's die gepaard gaan met het gebruik van AI en zet zich in om de vertrouwelijkheid en integriteit van informatie te beschermen.

Het AI-beleid van de groep vereist dat alle partijen (werknemers en consultants) AI-tools op een verantwoorde manier gebruiken, in overeenstemming met haar 'best practices' op het gebied van beveiliging.

Vandaag de dag maakt technologie het mogelijk om verder te gaan dan het automatiseren van repetitieve taken en biedt het ondersteuning bij complexere intellectuele processen, in klantrelaties, bij het onderhoud van apparatuur, bij het beheer van storingen en bij energiebeheer.

Cofinimmo integreert deze nieuwe technologieën in de renovatie van haar gebouwen om de BKG-uitstoot te verminderen. Telewerken op grote schaal wordt gezien als de ultieme test voor digitale transformatie op de werkvloer. Het telewerkbeleid dat is ingevoerd in bedrijven die hebben geïnvesteerd in digitale mogelijkheden, blijkt erg populair bij werknemers.

Evoluerende technologie in de zorg

Technologie maakt een geleidelijke verschuiving van curatieve naar preventieve geneeskunde mogelijk. Het Internet der medische dingen maakt een dynamischer beheer van de gezondheidszorg mogelijk. Sensoren kunnen zelfs noodoproepen doen bij afwijkingen waardoor ziekenhuisopnames korter worden.

Telezorg en elektronische medische dossiers (EMR's), vergroten de flexibiliteit van zorgomgevingen, waardoor patiënten toegang hebben tot behandeling vanaf hun verbonden toestellen.

De EMR's verminderen de ruimte die nodig is om dossiers op te slaan, waardoor er veel ruimte vrijkomt voor andere doeleinden. Er worden nieuwe soorten zorgvastgoed ontwikkeld voor een vergrijzende bevolking met een hoge mate van zelfstandigheid, zoals revalidatiecentra en dagcentra.

De nieuwe generatie senioren wil zo lang mogelijk in hun eigen woning blijven, wat mogelijk wordt gemaakt door de technologische vooruitgang in de gezondheidszorg. Het is daarom belangrijk om een flexibele woonruimte te bedenken die zich kan aanpassen aan de levensfase waarin de persoon zich bevindt.



Psychiatrische kliniek - Kaarst (DE)

Levenscyclus-beheer als kern van de waardeketen

Financiering, competenties, levenscyclusanalyse en beheer van duurzame materialen hebben een positieve invloed op de relatie met de klant op lange termijn.

Financiering

De missie van Cofinimmo is met name om haar aandeelhouders de kans te bieden maatschappelijk verantwoorde langetermijninvesteringen te realiseren die zowel het dividend als het rendement voor de gemeenschap voeden. Zij moet eveneens een beroep kunnen doen op voldoende gediversifieerde financieringsmiddelen tegen een zo laag mogelijke kost. Het doel is om de herfinancieringsrisico's op de vervaldagen te beperken en de duurzaamheid van het bedrijf te waarborgen.

In 2024 bedroeg het totaal van de duurzame financieringen 2,6 miljard EUR. De lijst van de voor elke financiering geselecteerde activa is beschikbaar in 'Verslag van de indicatoren van de green & social portefeuille' van dit document.

Competenties

Om projecten met een positieve milieu-impact uit te voeren, heeft Cofinimmo een milieubeheer-systeem (EMS) opgesteld om haar prestaties op dit vlak voortdurend te verbeteren. Dit systeem, dat alle activiteiten van de levenscyclus van de vastgoedportefeuille omvat, wordt uiteengezet in het milieubeleid dat beschikbaar is op de website van de groep (www.cofinimmo.com/wie-zijn-wij/bestuur/charters).

De ISO 14001-certificering van Cofinimmo werd in november 2023 voor de zesde opeenvolgende keer vernieuwd voor de activiteiten in België, die 48% van de groep vertegenwoordigen. Hoewel de activiteiten buiten België niet gecertificeerd zijn, worden ze volgens dezelfde normen beheerd. Deze certificering, die in 2008 voor het eerst behaald werd, garandeert een gestructureerd beheer van de milieu-aspecten en de naleving van de geldende milieuregelgeving.

De hefbomen die in de verschillende stadia van de levenscyclus van de activa toegepast worden, variëren naargelang de activiteitensector (zie onderstaande tabel).

	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten, PPS	Kantoren
Verwerving	●●●	●	●●●
Ontwerp	●●	●●	●●●
Bouw	●●	●●	●●●
Commercieel beheer	●	●	●●●
Property management	●	●	●●●
Ontwikkeling	●●	●	●●●

Invloed van Cofinimmo: ● laag ●● gemiddeld ●●● hoog

De invloed van Cofinimmo wordt uitvoerig per sector beschreven in het beheersverslag (zie bladzijden 24, 33 en 38).

Levenscyclusanalyse en materiaalbeheer

Cofinimmo integreert de levenscyclusanalyse (LCA) in al haar activiteiten, waaronder aankoop, ontwikkeling en beheer van gebouwen. In 2024 heeft de groep haar inspanningen om een gestructureerde LCA-procedure toe te passen, verder opgevoerd, in het bijzonder voor nieuwe gebouwen en de renovatie van haar portefeuille.

De vergelijkende analyse van 24 bestaande LCA-verslagen, uitgevoerd sinds 2016, zorgt voor een zekere mate van vergelijkbaarheid die op de lange termijn zal helpen om een duidelijk beeld te krijgen van de opgenomen koolstof en de totale milieu-impact van de ontwikkelingsactiviteiten van de groep.

De LCA-procedure omvat het definiëren van een reeks gemeenschappelijke bouwelementen, inzicht in de operationele fase van de gebouwen en het vaststellen van een levensduur voor alle projecten. Dit zorgt ervoor dat de LCA's vergelijkbaar zijn en dezelfde belangrijke informatie bevatten. In de productie- en bouwfasen van de levenscyclus van de in 2024 opgeleverde projecten toonde de analyse van de rapporten aan dat de projecten 476 kg CO_2e/m^2 genereerden voor de stappen A1-A5 van de levenscyclus van gebouwen (conform aan het schema op bladzijde 106).

De aanpak van Cofinimmo houdt ook rekening met de toekomstige ontwikkeling van gebouwen en wordt ondersteund door de BREEAM- en ISO 14001-certificeringen. LCA, gecombineerd met tools zoals Building Information Modeling (BIM), maakt het mogelijk om de componenten van een gebouw vóór de bouw in kaart te brengen en te budgetteren. In 2024 gebruikte 11% van de projecten FSC-gecertificeerd hout, waardoor rekening werd gehouden met de herkomst van materialen, naast andere aspecten zoals gezondheid.

Aandeelhouders de kans bieden om maatschappelijk verantwoorde langetermijninvesteringen te realiseren, die zowel dividenden als een bijdrage aan de gemeenschap opleveren.

Financieel kapitaal

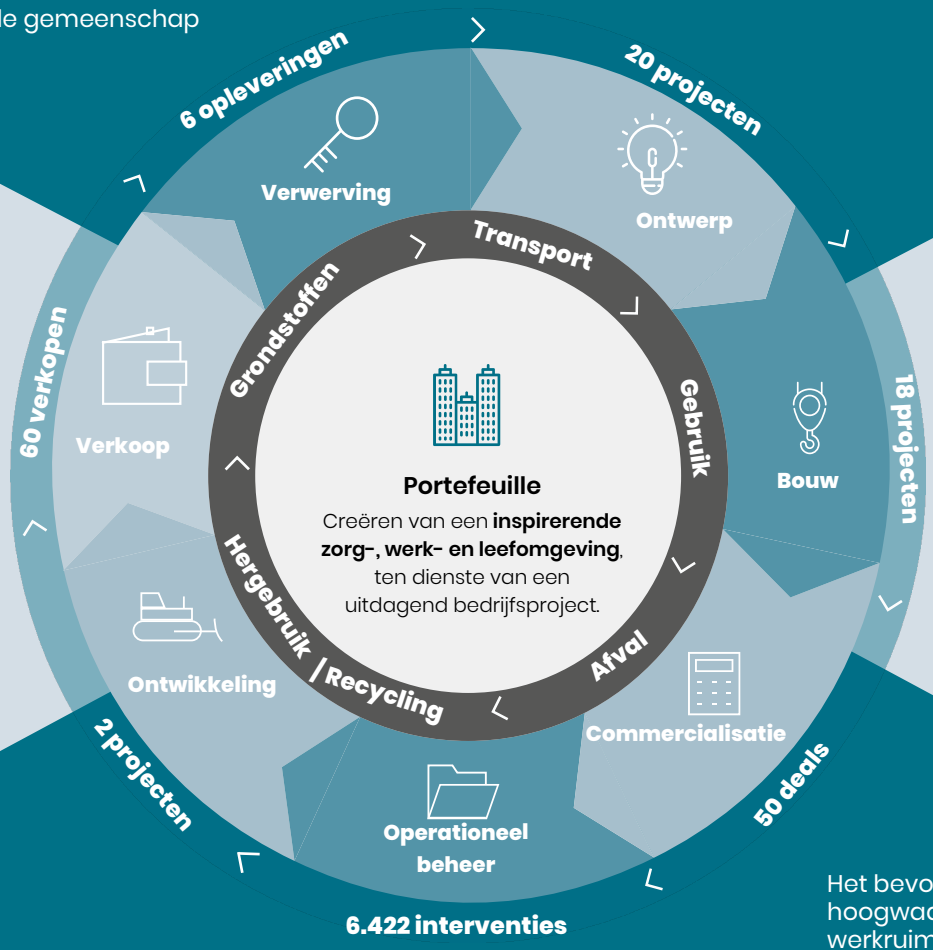
3,6 miljard EUR
eigen vermogen

2,6 miljard EUR
geleend kapitaal

Menselijk kapitaal

> 2.000
leveranciers

150
medewerkers



310
zorgsites
~ 70*
groepen van uitbaters-huurders
30.500
bedden

7
PPS-contracten
2
distributie-netten
821
cafés / restaurants

25
kantoor-gebouwen
164
huurders
± 25.000
gebruikers

Het bevorderen, binnen hoogwaardige zorg-, leef- en werkruimten, van uitwisselingen die welzijn en inspiratie stimuleren door diensten aan te bieden die anticiperen op de behoeften en wensen van de **gebruikers**.

* Dit betreft enkel uitbaters in de gezondheidszorg.

Dialoog met de stakeholders als drijvende kracht achter de transitie

Als vastgoedvennootschap en dankzij haar beursnotering, biedt Cofinimmo aan zoveel mogelijk mensen de kans om onrechtstreeks in vastgoed te beleggen. Bewust van de impact van haar activiteiten, communiceert ze op regelmatige basis met haar stakeholders gedurende de volledige levenscyclus van een gebouw.

Cofinimmo houdt tijdens de verschillende fasen van een project contact met de buurt en de autoriteiten, in het bijzonder tijdens de voorstudiefase. In de vergunningsfase is een openbaar onderzoek verplicht voor elke nieuwbouw en worden er overlegvergaderingen georganiseerd om een evenwicht te vinden tussen de belangen van de buurtbewoners, het plaatselijke bestuur en de handelaars en het welzijn van de omwonenden. Er wordt ook rekening gehouden met de behoeften van de toekomstige gebruikers en de rendabiliteit. Als er opmerkingen zijn, worden er vergaderingen gehouden om oplossingen te bespreken en, indien nodig, het project aan te passen.

Tijdens de aanbestedings- en bouwfasen verstrekt Cofinimmo informatie over alle werken die hinder kunnen veroorzaken en registreert ze klachten in overeenstemming met de ISO 14001-certificering. Er worden alternatieven gezocht om alle partijen tevreden te stellen, zoals het verplaatsen van lawaaierige werken buiten de bezettingsuren. Cofinimmo hanteert beheerspraktijken om tijdens de hele duur van het project een goede relatie met de buren te onderhouden.

De 'plan-do-check-act'-methode die deel uitmaakt van de ISO 14001-certificering zorgt voor een voortdurende verbetering van de processen. In de operationele fase van de gebouwen ontmoet Cofinimmo haar klanten regelmatig om hun behoeften en tevredenheid te peilen.

Cofinimmo bevordert ook de motivatie en betrokkenheid van haar werknemers via transparante, proactieve communicatie en een cultuur van 'empowerment'. Dit omvat coaching en opleiding, initiatieven om het evenwicht tussen werk en privéleven te bewaren en vrijwilligerswerk. In 2024 werd in dit verband de doelstelling voor werknemers om 500 uur vrijwilligerswerk te doen ter ondersteuning van het sociale welzijn van bewoners van woonzorgcentra opnieuw overtroffen.

Daarnaast moedigt het bedrijf werknemers aan om er een gezonde levensstijl op na te houden, met name door lichaamsbeweging te stimuleren (door trainingen en



Kantoorgebouw Belliard 40 - Brussel CBD (BE)

deelname aan sportwedstrijden te organiseren) of door vers fruit aan te bieden.

De interactie tussen Cofinimmo en haar stakeholders is veelzijdig, zoals een bankier die tegelijk kapitaalverschaffer, huurder en buurtbewoner kan zijn. Elk departement is verantwoordelijk voor de identificatie van en de interactie met haar stakeholders, geleid door de gedragscode en bijgestaan door het departement Externe Communicatie.

Cofinimmo streeft naar een betere uitwisseling over belangrijke kwesties die verband houden met haar activiteiten en probeert er bij haar beslissingen rekening mee te houden. Ze is ervan overtuigd dat de betrokkenheid van de stakeholders essentieel is voor innovatie en succes op lange termijn.

Maar wie zijn de belangrijkste stakeholders van Cofinimmo?

Aandeelhouders en beleggers

Particuliere of institutionele beleggers, financiële instellingen

Als beursgenoteerde vennootschap heeft Cofinimmo de plicht om een transparante dialoog te voeren met haar investeerders en ervoor te zorgen dat iedereen beschikt over dezelfde informatie. Een sectie 'duurzaamheid' maakt deel uit van de kwartaalpresentaties.

De hoofdverantwoordelijken voor deze dialoog zijn de leden van het uitvoerend comité en meer bepaald de CEO en de CFO, bijgestaan door de afdelingen Investor Relations, Externe Communicatie, Finance en Duurzaamheid.

In 2024 nam Cofinimmo deel aan een 20-tal roadshows, conferenties en andere evenementen die de vennootschap en de investeerders samenbrachten. Tijdens deze roadshows/conferenties kon zij meer dan 140 institutionele beleggers ontmoeten en hun vragen over de strategie van de vennootschap beantwoorden.

Huurders

Uitbaters van zorgvastgoedsites, huurders van kantoren, handelaars, overheidsinstanties en andere gebruikers

Afhankelijk van de activiteitensector verloopt de eerste kennismaking van de klant met Cofinimmo via de teams die verantwoordelijk zijn voor elk land (zorgvastgoed) of via de commerciële verantwoordelijken (kantoren en distributienetten). De commerciële medewerkers voldoen aan de behoeften van de klanten vóór de verhuring, terwijl de property managers zorgen voor het comfort en de tevredenheid van de klanten tijdens de ingebruikname. Het projectmanagement-team kan structurele werken uitvoeren voor zorgvastgoed of kantoorinrichtingen.

In de zorgvastgoedsector worden de klanten bezocht door de property managers of hun vertegenwoordigers, wat essentieel is voor het beheer van de gebouwen. Omwille van de geografische spreiding van de gebouwen en de afwezigheid van lokale kantoren heeft Cofinimmo onderaannemings-contracten gesloten voor het technisch beheer van de gebouwen in bepaalde landen, zoals Finland. De bezoeken variëren van één keer per maand tot één keer om de zes maanden, afhankelijk van het contract, maar elk gebouw wordt minstens één keer per jaar bezocht om een proactieve dialoog met de uitbater te onderhouden.

In de kantoorsector ontmoeten klanten minstens één keer per jaar een medewerker van Cofinimmo, met frequenter contact via telefoon en e-mail. De servicedesk, die 24/7 beschikbaar is, beantwoordde 6.422 aanvragen in 2024. In januari 2024 voerde Cofinimmo een tevredenheidsenquête uit voor 2023 om de algemene tevredenheid van de huurders en hun prioriteiten op het vlak van vastgoedbeheer te kennen, meer bepaald vanuit het oogpunt van duurzaamheid.

De resultaten van het onderzoek laten een Net Promoter Score (NPS) zien van +4 met een respons van 36% en 78% van de respondenten is tevreden over de relatie tussen verhuurder en huurder. Prioritaire duurzaamheidskwesties voor de huurders zijn de veiligheid van de gebruikers, de vermindering van de energie-intensiteit en toegankelijkheid. Deze resultaten worden opgenomen in een actieplan om de feedback van huurders op te nemen in de algemene strategie van Cofinimmo.

Om veranderingen in de tevredenheid van huurders en hun behoeften op het vlak van duurzaamheid op te volgen, is Cofinimmo van plan om deze enquête om de twee jaar uit te voeren. Zo kunnen ze hun diensten voortdurend aanpassen en aan de verwachtingen van de huurders voldoen.

▶ Veiligheid van de gebruikers

In de huidige maatschappij moeten gebouwen niet alleen voldoen aan de functionele behoeften van gebruikers, maar ook bijdragen aan hun gezondheid. Deze ontwikkeling wordt ondersteund door nieuwe labels en benchmarks. Het is dus essentieel dat de gebouwen die Cofinimmo voorstelt aan deze nieuwe verwachtingen voldoen. In het kielzog van de beoogde BREEAM New Construction-certificering voor 13 lopende projecten op 31.12.2024, maken de kwaliteit van de binnenlucht, de waterkwaliteit, het visueel comfort of het daglicht, evenals het thermisch en akoestisch comfort deel uit van de ontwerpcriteria voor nieuwe gebouwen.

De bouwkeuzes en de kwaliteit van het onderhoud hebben een impact op de veiligheid van de bewoners. Daarom analyseert Cofinimmo systematisch alle elementen die een impact kunnen hebben op de volksgezondheid, volgens de huidige kennis en de wetgeving die van kracht is op het moment dat de plannen worden opgesteld, en uiterlijk op het moment dat de bouwvergunning wordt toegekend. Als onderdeel van de aankoop- en investeringsprocedures omvat het due diligence-proces op zijn minst de aanwezigheid van asbest en de naleving van de brandveiligheidsnormen. Prestatiemaatstaven met betrekking tot deze aspecten zijn opgenomen in de 'Bijlagen bij het duurzaamheidsverslag' (zie pagina 276).

Medewerkers

Cofinimmo, met haar 150 vaste werknemers, moedigt frequente contacten aan tussen medewerkers, human resources en het uitvoerend comité. Er worden regelmatig informatievergaderingen en informeel overleg georganiseerd om de dialoog te vergemakkelijken. Functioneringsgesprekken bieden de gelegenheid om de verwachtingen en doelstellingen van elke werknemer te bespreken. Cofinimmo hanteert een permanent feedbacksysteem, bestaande uit een formeel jaarlijks overleg, aangevuld door regelmatige besprekingen.

Het gedrag van de medewerkers wordt geleid door gemeenschappelijke waarden: 'we care, we connect, we commit' (we geven om elkaar, we verbinden ons met elkaar, we zetten ons in voor elkaar).

Hoewel het recht op vakbondsvrijheid wordt aangeboden, werd er geen vakbondsvertegenwoordiging opgericht bij gebrek aan kandidaten. Cofinimmo engageert zich om reorganisaties op een verantwoorde manier te beheren.

De voorbije jaren vonden er geen collectieve reorganisaties met banenverlies plaats. Cofinimmo engageert zich sterk voor het welzijn van haar medewerkers en het ethisch beheer van reorganisaties.

Meer details zijn beschikbaar in het hoofdstuk Skilled and service-minded employees' op bladzijde 108-113.

Leveranciers

Ontwikkelaars, aannemers, dienstverleners, facility managers, vastgoedmakelaars, advocaten, consultants

Cofinimmo werkt met meer dan 2.000 leveranciers, voornamelijk voor de (her)ontwikkeling en het onderhoud van gebouwen. In 2024 vertegenwoordigden 119 rang 1-leveranciers met jaarlijkse uitgaven van meer dan 250.000 EUR, 81 % van de totale uitgaven.

De interactie met leveranciers omvat bijeenkomsten in de ontwerpfase van het gebouw en wekelijkse bouwvergaderingen tijdens de bouwfase om de voortgang te beoordelen en de veiligheid te waarborgen. In 2024 was er geen enkel ongeval met dodelijke gevolgen op de werven van Cofinimmo.

Tijdens de operationele fase vergadert Cofinimmo maandelijks met de ondernemingen die instaan voor het technisch onderhoud van de gebouwen om het comfort van de bewoners, de veiligheid van de technici en de vermindering van het energieverbruik te bespreken. Cofinimmo zorgt ervoor dat leveranciers de duurzaamheidsvereisten van de gedragscode naleven door middel van audits door derden en regelmatige vergaderingen.

De gedragscode voor leveranciers omvat een verbintenis tot het Global Compact van de Verenigde Naties, waarvan de tien beginselen zijn afgeleid van de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens, de Verklaring van de Internationale Arbeidsorganisatie over de Fundamentele Beginselen en Rechten op het Werk, de Verklaring van Rio over milieu en ontwikkeling en het Verdrag van de Verenigde Naties tegen Corruptie. Via haar waarden en activiteiten tracht Cofinimmo haar fundamentele verantwoordelijkheden na te komen op het vlak van mensenrechten, werkgelegenheid, milieu en nultolerantie voor corruptie. In 2024 werden geen gevallen van oplichting of verduistering van fondsen in het kader van aanbestedingen vastgesteld.

Controleautoriteiten

Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), Nationale Bank, bedrijfsrevisoren, gemeenten, gewesten, federale overheid

Als Belgische beursgenoteerde vennootschap draagt Cofinimmo bij tot het economische leven in de landen waarin ze actief is, meer bepaald via de betaling van taksen en belastingen.

Zowel de Corporate, Governance en Finance teams als de operationele teams onderhouden relaties met de overheidsinstanties om de correcte betaling van belastingen en de publicatie van transparante financiële informatie te garanderen. Interacties met de autoriteiten vinden plaats op een ad hoc basis: bij aanvragen van bouw-, stedenbouwkundige of milieuvergunningen, bij de validatie van gepubliceerde financiële informatie, bij audits van de financiële rekeningen enz.

Media, financiële analisten

Via de 42 persberichten en de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen die ze in 2024 publiceerde, bereikte Cofinimmo de hele financiële wereld die geïnteresseerd was in haar activiteiten. Deze informatie wordt in drie talen (Frans, Nederlands en Engels) gepubliceerd op haar website. Persberichten met betrekking tot activiteiten in Duitsland, Spanje, Italië en Finland worden ook gepubliceerd in respectievelijk het Duits, Spaans, Italiaans, Fins en Zweeds. Om de volatiliteit en de impact van de sociale media te volgen, is Cofinimmo actief op X (voorheen Twitter), LinkedIn en sinds mei 2023, Instagram. Samen hebben deze accounts bijna 15.000 volgers. In 2024 publiceerde Cofinimmo 101 berichten op LinkedIn, 28 berichten op X en 43 berichten op Instagram.

Tot slot hernieuwde Cofinimmo haar deelname aan verschillende duurzaamheidsratings en -benchmarks, met name MSCI, ISS, Sustainalytics, GRESB, S&P Corporate Sustainability Assessment, Carbon Disclosure Project en EPRA sBPR, waardoor ze haar positie onder de beste vastgoedvennootschappen behoudt.

Samenleving

Omwonenden, burgerverenigingen enz.

Cofinimmo besteedt veel aandacht aan haar impact op de samenleving. Om de vinger aan de pols te houden, neemt zij regelmatig deel aan conferenties over haar activiteiten, neemt ze deel aan interviews met journalisten en helpt ze universiteitsstudenten bij hun academisch werk. De vennootschap is ook lid van verenigingen zoals The Shift, die bedrijven en ngo's samenbrengt. Dergelijke forums bieden de mogelijkheid om na te denken over manieren om haar duurzaamheidsbeleid te verbeteren.

'The Shift is het nationale contactpunt voor de World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) en het UN Global Compact (UNGC). Meer dan 530 organisaties uit diverse sectoren zijn lid van dit netwerk: bedrijven, ngo's, verenigingen, universiteiten, overheidsinstanties en andere sleutelspelers in de samenleving.'

Stakeholders: verwachtingen en antwoorden

Stakeholders	Verwachtingen	Antwoorden
AANDEELHOUDERS EN BELEGGERS particuliere of institutionele beleggers, financiële instellingen	• Bescherming van het belegde kapitaal; • Een gematigd risicoprofiel; • Het verstrekken van transparante financiële en duurzaamheidsinformatie; • Een langetermijnrelatie; • Een maatschappelijk verantwoorde investering; • Terugbetaling van schuld en betaling van interesten.	• Een duidelijk investeringsbeleid in drie sectoren: zorgvastgoed, kantoren, en distributienetten en PPS; • De zoektocht naar inkomsten op lange termijn; • Transparante financiële informatie, gecontroleerd door de commissaris en de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten: jaarverslag, deelname aan beurzen voor investeerders, algemene vergadering enz.; • Transparante duurzaamheidsinformatie gecontroleerd door de commissaris; • Volledige toepassing van het corporate governancecharter.
HUURDERS uitbaters van zorgvastgoedsites, huurders van kantoren, handelaars, overheidsinstanties, en andere gebruikers	• Een gebouw dat voldoet aan de specifieke noden van hun activiteiten; • Het vermogen om innoverend in te spelen op de evolutie van deze noden; • Huurgeld dat conform is met hun economisch potentieel en transparante informatie omtrent hun rechten vóór de ondertekening van een overeenkomst; • Het onder controle houden van de huurlasten; • Een betrouwbare en stabiele eigenaar; • Duurzame gebouwen die de veiligheid en het comfort van de gebruikers garanderen.	• Een team van professionals actief op verschillende gebieden van de vastgoedsector: transaction managers om de noden van de huurders goed te begrijpen, project managers om de bouwkundige kwaliteit van de gebouwen te waarborgen, property managers om het efficiënt beheer van de gebouwen en het kostenbeheer te waarborgen; • Een commercieel voorstel met duidelijke en transparante clausules; • Regelmatige tevredenheidsenquêtes bij de huurders.
MEDEWERKERS	• Aangename werkomstandigheden; • Rechtvaardige behandeling; • Gewaarborgde, stabiele en aantrekkelijke lonen; • Plan om vaardigheden te ontplooien (opleiding, carrièremogelijkheden enz.); • Management met hoge ethische waarden, zin voor leiderschap en luisterbereidheid.	• Gedragscode; • Loonvoorwaarden die een billijke, passende en comfortabele levensstandaard verzekeren en salarisontwikkeling om het personeel te beschermen tegen de stijgende kosten van het levensonderhoud; • Een systeem van permanente dialoog tussen de medewerker en zijn manager om elkaar maximaal te helpen in het succesvol bijdragen tot de bedrijfsdoelstellingen; • Overleg over de taken, de uitvoering ervan en de werksfeer, met als doel de kwaliteit van het werk te verbeteren door het sluiten van overeenkomsten; • Vrijheid van vereniging en collectieve onderhandelingen, beschermd door verplichte verkiezingen en mogelijkheden tot regelmatige interactie tussen collega's en directie; • Verantwoord beheer en reorganisatie (indien van toepassing); • Toegang tot opleiding; • Regelmatige betrokkenheidsenquêtes bij de medewerkers.
LEVERANCIERS ontwikkelaars, aannemers, dienstverleners, facility managers, vastgoedmakelaars, advocaten, consultants	• Samenwerkingsmogelijkheden; • Naleving van ondertekende bestelbonnen en contracten: prijs van producten en diensten, betalingstermijn enz.; • Gezonde en evenwichtige commerciële relatie; • Respect voor het personeel van de leveranciers.	• Een gedragscode voor leveranciers; • Duidelijke bestekken en regels voor aanbestedingen; • Ontvangst van de geleverde producten en diensten met wederzijds akkoord; • Betaling van de overeengekomen prijzen binnen de afgesproken termijnen; • Openheid voor dialoog bij geschillen; • Een gedragscode die ook de relaties met de leveranciers omvat; • De verbintenis om de sociale risico's in de logistieke keten te verminderen.
CONTROLEAUTORITEITEN Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), Nationale Bank, bedrijfsrevisoren, gemeenten, gewesten, federale overheid	• Naleving van de geldende wetten en reglementeringen, meer in het bijzonder inzake stedenbouw en milieu; • Open dialoog via beroepsverenigingen; • Naleving van de openbare ruimtelijke ordening.	• Financiële en duurzaamheidspublicaties en persberichten die beantwoorden aan de reglementaire vereisten; • Het tijdig overmaken van informatie over de verrichte transacties zodat de controleautoriteit deze op een serene wijze kan analyseren; • Naleving van de geldende reglementeringen, procedures en de door de autoriteiten gevraagde formulieren.
MEDIA, **FINANCIËLE ANALISTEN**	• Tijdige verspreiding van betrouwbare en nauwkeurige informatie.	• Jaarverslagen, persberichten en andere publicaties; • Deelname aan interviews, rondetafelgesprekken, debatten, roadshows; • Persconferenties; • Duurzaamheidsratings en -benchmarks.
SAMENLEVING omwonenden, burgerverenigingen enz.	• Een antwoord op de reële vastgoedbehoeften van de samenleving; • Een bijdrage aan het welzijn van de burgers; • Een verbetering van de levenskwaliteit en harmonie in de stad; • Betalen van belastingen.	• Investeren in sectoren waarnaar vraag is en die een antwoord bieden op een huidige of toekomstige maatschappelijke uitdaging (zorgvastgoed, PPS); • Respect voor de omliggende buurt bij renovaties van gebouwen of nieuwe ontwikkelingen; • Burgerinitiatieven die ondersteund worden door de medewerkers van Cofinimmo.

Reducing energy intensity

Labels met focus op het milieu

Het milieubeleid van Cofinimmo is te vinden op de website van de vennootschap: www.cofinimmo.com/wie-zijn-wij/bestuur/charters.

Organisatie / Instelling	Laatste beoordelingen / certificeringen	Initiële beoordeling		Evolutie	
GRESB	2024 **Green Star** Met een score van 70% (Peer gemiddelde 76%)	45 % (2014)	70% (2022)	77% (2023)	70% (2024)
CDP	2024 **B** (op een schaal van A tot D-) Regionaal gemiddelde Europa B Sectorieel gemiddelde financiële diensten B-	C (2013)	B (2022)	B (2023)	B (2024)
BREEAM HQE	2024 **BREEAM New Construction – Good tot Excellent** (11 certificaten) **HQE – Excellent** (1 certificaat) **BREEAM In-Use – Good tot Very Good** (24 certificaten) **ActiveScore – Gold tot Platinum** (18 certificaten)	1 (2010)	20 (2022)	27 (2023)	54 (2024)

Milieutendensen bij ongewijzigde portefeuille

1,6 %
Evolutie van de BKG-uitstoot voor scope 1, 2 en 3

-2,0 %
Evolutie van het elektriciteitsverbruik

1,5 %
Evolutie van het brandstofverbruik

Prestatiemaatstaven	Evolutie		
	2022	2023	2024
Intensiteit BKG-uitstoot voor scope 1 en 2 t.o.v. het vastgoedresultaat	15,3 t CO_2e/MEUR/jaar	9,8 t CO_2e/MEUR/jaar	7,8 t CO_2e/MEUR/jaar
Intensiteit BKG-uitstoot voor scope 1, 2 en 3 t.o.v. het vastgoedresultaat	157,7 t CO_2e/MEUR/jaar	138,2 t CO_2e/MEUR/jaar	150,4 t CO_2e/MEUR/jaar
Intensiteit BKG-uitstoot gekoppeld aan het energieverbruik van de portefeuille voor scope 1 en 2	14,4 kg CO_2e/m²/jaar	12,9 kg CO_2e/m²/jaar	14,3 kg CO_2e/m²/jaar
Intensiteit BKG-uitstoot gekoppeld aan het energieverbruik van de portefeuille voor scope 1, 2 en 3	26,8 kg CO_2e/m²/jaar	23,9 kg CO_2e/m²/jaar	24,8 kg CO_2e/m²/jaar
Energie-intensiteit per jaar (genormaliseerd op het vastgoedresultaat)	888 kWh/MEUR/jaar	766 kWh/MEUR/jaar	813 MWh/MEUR/jaar
Energie-intensiteit per jaar (genormaliseerd tot oppervlakte)	158 kWh/m²/jaar	142 kWh/m²/jaar	138 kWh/m²/jaar

De bovenstaande waarden zijn inclusief marktgebaseerde scope 2-emissies.

Scope 2-emissies op basis van locatie zijn beschikbaar in de bijlage 'EPRA sBPR-prestatiemaatstaven'.



Woonzorgcentrum - Bergen-op-Zoom (NL)

Doelstellingen

6,0 %

Renovatie van de portefeuille voor 2029 (nieuwbouw, uitbreiding en verwervingen niet inbegrepen)

130 kWh/m²/jaar

Energie-intensiteit alle sectoren samen voor 2030

90 %

Oppervlakten die vallen onder een duurzame samenwerkingsovereenkomst tussen Cofinimmo en de huurder (zorgvastgoed en kantoren) voor 2025.

Gestructureerde aanpak van klimaatrisico's

Volgens het Europees Milieuagentschap was de vastgoedsector in 2022 verantwoordelijk voor ongeveer 34 % van de energiegerelateerde BKG-uitstoot in Europa. Daarom zet Cofinimmo in op het verminderen van de BKG-uitstoot en optimale energieprestaties van haar gebouwen. Zij engageert zich al meer dan 15 jaar voor een duurzaamheidsstrategie en is ervan overtuigd dat het mogelijk is om tegen 2050 een koolstofneutrale samenleving na te streven, en tegelijkertijd de belangen van alle stakeholders te garanderen.

Met een portefeuille van meer dan 2,4 miljoen m² is Cofinimmo zich bewust van haar koolstofimpact. Dit omvat zowel opgenomen als operationele uitstoot. Naast koolstof is ook diffuse uitstoot van gefluoreerde broeikasgassen een belangrijke en groeiende bron van uitstoot voor de bouwsector, voornamelijk afkomstig van koel- en airconditioningsystemen. Door de verhuuractiviteiten van Cofinimmo ligt de focus voor de vermindering van de BKG-uitstoot vooral binnen scope 3, meer bepaald het energieverbruik van de huurders, dat Cofinimmo sinds 2010 rapporteert en dat ongeveer 95 % van haar totale uitstoot vertegenwoordigt.

Strategisch denken in 2019 leidde tot een ambitieus project om de energie-intensiteit van de portefeuille tegen 2030 met 30 % te verminderen (ten opzichte van het niveau van 2017) tot 130 kWh/m²/jaar (30³-project). Deze doelstelling werd vastgelegd aan de hand van de methode voor wetenschappelijke doelstellingen, die het mogelijk maakt om de inspanning die nodig is om bij te dragen aan de doelstelling om de opwarming van de aarde te beperken tot maximaal 1,5°C objectief te beoordelen. Dit bouwt voort op de vele duurzaamheidsinitiatieven van Cofinimmo. Dit project, dat begin 2020 van start ging, heeft betrekking op de sectoren zorgvastgoed en kantoren en ook op alle activiteiten die rechtstreeks binnen de vennootschap worden beheerd, zoals verkoop en verwervingen, ontwikkeling, bouwbeheer en dagelijks vastgoedbeheer. Alleen met een 360°-aanpak, waarbij rekening wordt gehouden met de hele levenscyclus van gebouwen, kan de groep het gestelde doel bereiken, met als einddoel de koolstofimpact te verminderen.

Governancekader inzake klimaatverandering

Aan de basis van deze gestructureerde aanpak, en geïnspireerd door de aanbevelingen van TCFD om op de klimaatrisico's te reageren, ligt een jarenlange verbintenis tot transparantie van de duurzaamheidsgegevens via een gestandaardiseerde rapportering van de belangrijkste prestatiemaatstaven van duurzaamheid in overeenstemming met de EPRA sBPR-rapporteringsmaatstaven (zie bladzijden 276-300).

Door de reële prestaties te kennen en ze te kunnen rapporteren volgens een gestandaardiseerde aanpak, passen de duurzaamheids- en klimaatrisico's in de algemene aanpak van het risicobeheer van Cofinimmo, die wordt gedefinieerd op bladzijden 258-263.

De klimaatgerelateerde risicobeoordeling houdt rekening met de volgende soorten risico's, ingedeeld volgens de belangrijkste risico's die zijn geïdentificeerd in sectie 'Risico's inzake duurzaamheid' van het hoofdstuk Risicofactoren' (zie bladzijde 263).



Woonzorgcentrum - Castellón de la Plana (ES)

Effect op de duurzaamheid van de gebouwen	Effect op de duurzaamheidsstrategie
De **huidige en toekomstige regelgevingen**, zoals de EU-richtlijn betreffende de energieprestatie van gebouwen (omgezet in nationale regelgeving), vereisen een hoger energieprestatieniveau voor elk nieuw of gerenoveerd gebouw, verplichtingen in termen van opgenomen koolstof inbegrepen.	**Nieuwe regelgeving**, zoals de CSRD en de EU Taxonomy (onder voorbehoud van de evolutie van de wetgeving ter zake), zullen de toegang tot financiële instrumenten in de toekomst bepalen en bepalen waaraan duurzame vastgoedactiviteiten moeten voldoen.
De verplichting om oplaadpunten voor elektrische voertuigen te voorzien is een nieuwe **technologie** waarvan de onrechtstreekse risico's nog niet volledig in kaart zijn gebracht, zoals de brandveiligheid van elektrische auto's in ondergrondse parkeergarages, waardoor verzekeringspremies zouden kunnen stijgen.	Investeerders gebruiken tal van benchmarks, hetgeen een **reputatierisico** met zich meebrengt. Cofinimmo heeft rekening gehouden met het risico om benchmarks niet te kwalificeren of er proactief mee om te gaan en met de mogelijke impact van het ontvangen van een score die de duurzaamheidsinspanningen van de vennootschap niet correct weerspiegelt.
Consumenten vragen om gebouwen met goede energieprestaties omdat de stijgende energiekosten en de wens om hun ecologische voetafdruk te verkleinen een risico in de **markt** creëren.	
Tijdens de verwervingsfase (due diligence) worden **acute en chronische fysieke risico's** beoordeeld met behulp van een specifieke risicoanalyse op basis van beschikbare klimaatrisicotools en een georganiseerd kader dat is ontworpen om de kwaliteit van de informatie die wordt gebruikt in het besluitvormingsproces te verbeteren.	

Deze sectie beschrijft hoe de groep de risico's beheert die gepaard gaan met het beperken van klimaatverandering en meer bepaald prioritair de procedures voor de vermindering van de BKG-uitstoot samen met de energie-intensiteit van de portefeuille. In lijn met haar duurzaamheidsstrategie wil Cofinimmo een duurzaam financieringsbeleid voeren, dat wordt beschreven in het hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' (zie bladzijden 48-60).

Tot slot maakt het beheer van duurzaamheidskwesties, met inbegrip van de evaluatie van de risico's op het vlak van klimaatverandering, integraal deel uit van de algemene governancestructuur, waarbij de Head of Sustainability rechtstreeks rapporteert aan de CEO. Voor meer details over de bestuursstructuur van Cofinimmo en het engagement van de vennootschap om de duurzaamheids- en klimaatrisico's op alle niveaus van haar structuur op te volgen, zie 'Corporate governanceverklaring' op bladzijde 127.



Actie ondernemen tegen klimaatverandering

In 2020 werd Cofinimmo lid van de Belgian Alliance for Climate Action, een gezamenlijk initiatief van The Shift en het WWF. Dit is een platform dat openstaat voor Belgische organisaties die, ongeacht hun omvang of activiteitensector, hun BKG-uitstoot willen verminderen, hun klimaatambities willen verhogen en het concept van wetenschappelijk onderbouwde doelstellingen willen gebruiken om hun klimaatdoelstellingen te bereiken. In totaal hebben bijna 100 organisaties in België zich bij de alliantie aangesloten en zich ertoe verbonden hun activiteiten af te stemmen op de doelstellingen van het Akkoord van Parijs, namelijk de wereldwijde temperatuur-stijging beperken tot ruim onder 2°C en de inspanningen voortzetten om de stijging te beperken tot 1,5°C. Het WWF, medeoprichter van het Science Based Targets initiative (SBTi), stelt zijn expertise ter beschikking van de leden van de alliantie voor wat betreft het definiëren van hun doelstellingen en treedt ook op als link met andere klimaatallianties over de hele wereld.

Ongeveer 7.000 bedrijven wereldwijd hebben doelstellingen die zijn gevalideerd door het SBTi. Het 30³-project van de groep, gevalideerd door het Science Based Targets initiative sluit hierbij aan en draagt direct bij aan de doelstelling om de BKG-uitstoot te verminderen. Het doel voor 2030 is dus vastgesteld, en er wordt jaarlijks een evaluatie uitgevoerd om ervoor te zorgen dat de verplichtingen worden nageleefd. Cofinimmo werkt ook actief aan het definiëren van doelstellingen voor 2050. Er zullen verschillende tussentijdse doelstellingen worden bepaald om ervoor te zorgen dat de doelstellingen tegen 2050, of zelfs vroeger, worden bereikt. Met dit in gedachten wil Cofinimmo in 2025 haar doelstelling herzien, rekening houdend met de Buildings Science-Based Target-Setting Guidance and Tool van het Science Based Targets initiative (SBTi).

Cofinimmo streeft ernaar om restuitstoot te neutraliseren en/of te beperken buiten de waardeketen door ze op lange termijn te compenseren en/of te elimineren. Hoewel compensatie nog geen deel uitmaakt van het actieplan van de groep, werden in 2023 koolstofkredieten aangevraagd voor een specifiek project. Niettegenstaande Cofinimmo van mening is dat de regelgeving rond de prijszetting van koolstof een belangrijke hefboom is om de BKG-uitstoot te verminderen, overweegt de groep momenteel niet om een interne prijs op koolstof te zetten.

De uitstoot van Cofinimmo begrijpen

Sinds 2010 rapporteert Cofinimmo haar scope 1, 2 en 3-uitstoot op een geconsolideerde manier en gebruikt ze het BKG-protocol als referentienorm voor het meten, beheren en rapporteren van uitstoot. Zoals aangegeven, kiest Cofinimmo voor een operationele controleaanpak. Volledigheidshalve wordt de scope 2-uitstoot zowel volgens de marktgebaseerde als volgens de locatiegebaseerde methode gemeten. Naast de koolstofbalans van haar portefeuille wordt ook de koolstofbalans van de zetels van Cofinimmo in België en in het buitenland weergegeven (zie kader voor meer details).

De groep gebruikt een 'whole building'-benadering voor de koolstofvoetafdruk van haar portefeuille:

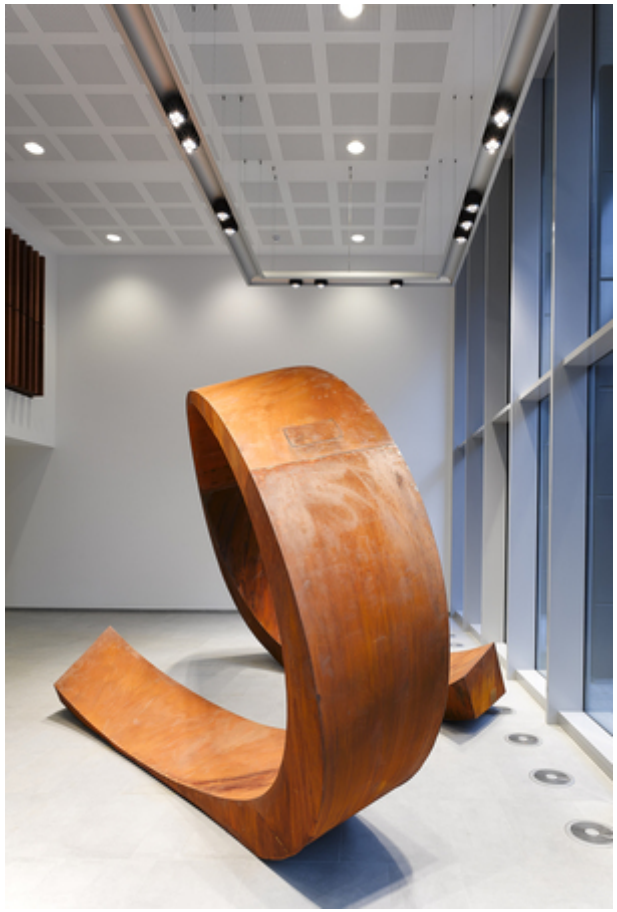
- De uitstoot uit operationeel energieverbruik in ruimtes die door de eigenaar en huurder worden beheerd, worden opgenomen in de BKG-inventarisatie en binnen de doellimieten. Hierdoor kan Cofinimmo een onderscheid maken tussen de portefeuille die rechtstreeks en onrechtstreeks wordt beheerd. Terwijl de eerstgenoemde bestaat uit rechtstreekse (scope 1) en onrechtstreekse (scope 2) energiegerelateerde uitstoot, bestaat de onrechtstreeks beheerde portefeuille alleen uit onrechtstreekse uitstoot (scope 3 - categorie 13).
- De uitstoot van opgenomen koolstof omvat uitstoot van materialen die verband houden met de bouwfase (scope 3 - categorie 2).

In totaal stemt Cofinimmo haar rapportering af op drie normen: het BKG-protocol, de EPRA sBPR en de GRI-standaarden. Dit afstemmingsproces is niet alleen nuttig op bedrijfsniveau maar ook met het oog op de harmonisering van het niveau van de koolstofboekhouding zodat deze gelijkwaardig is op financieel niveau.

De koolstofboekhouding evolueert in hetzelfde tempo als het onderzoek naar de BKG-uitstoot en de meting ervan. Het BKG-protocol is een essentiële referentie voor het standaardiseren van de koolstofboekhouding met het oog op meer transparantie. Een grotere transparantie zou het bewustzijn vergroten van hoe een positieve bijdrage kan worden geleverd aan het verminderen van uitstoot.

Cofinimmo verklaart dat er geen significante wijzigingen zijn geweest in de duurzaamheidspositie van de groep sinds het vorige rapport over uitstootgegevens. Het bedrijf heeft geen structurele veranderingen ondergaan en de methodologie van de uitstootboekhouding is tijdens het rapporteringsjaar niet gewijzigd.

Kantoorgebouw Guimard 10-12 - Brussel CBD (BE)



BKG-uitstoot van de groep in 2024

SCOPE 1

2.748 ton CO_2e

RECHTSTREEKSE UITSTOOT VAN **RECHTSTREEKS** BEHEERDE PORTEFEUILLE

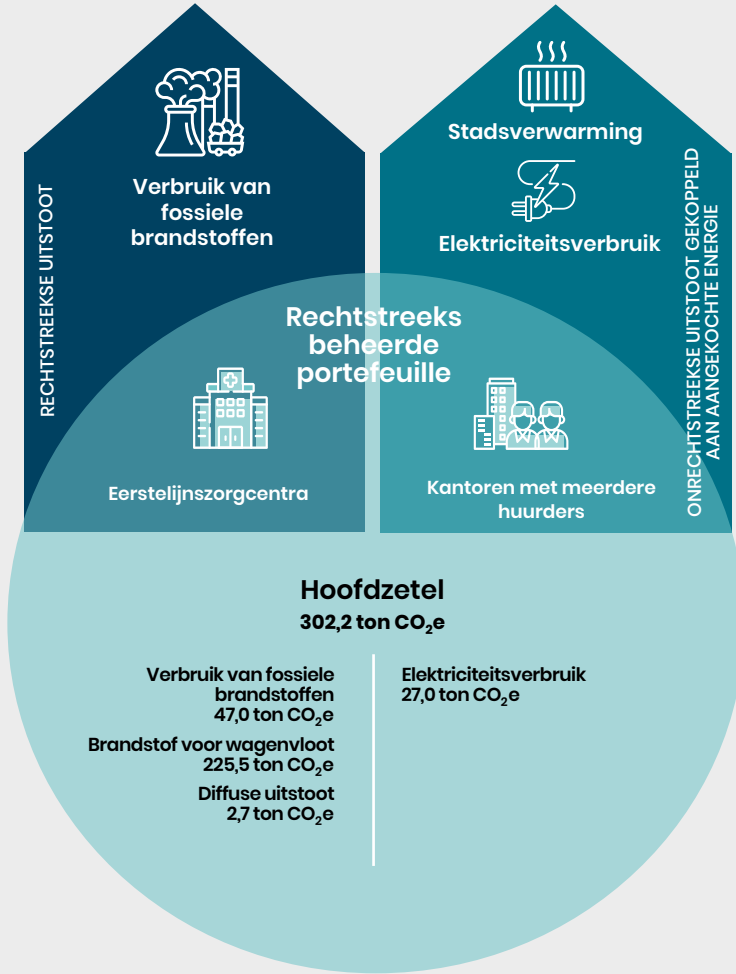
2.473 ton CO_2e

SCOPE 2

3.253 ton CO_2e (locatiegebonden)
311 ton CO_2e (marktgebonden)

ONRECHTSTREEKSE UITSTOOT VAN **RECHTSTREEKS** BEHEERDE PORTEFEUILLE

3.226 ton CO_2e locatiegebonden
284 ton CO_2e marktgebonden

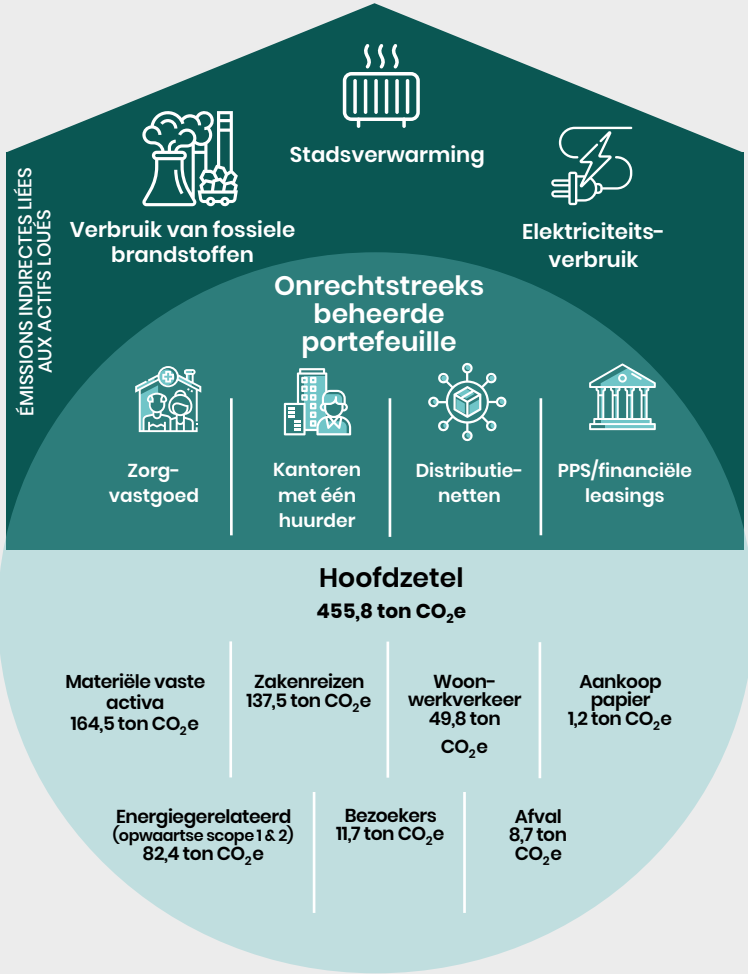


SCOPE 3

76.661 ton CO_2e

ONRECHTSTREEKSE UITSTOOT VAN **ONRECHTSTREEKS** BEHEERDE PORTEFEUILLE

50.114 ton CO_2e operationele koolstof
26.092 ton CO_2e opgenomen koolstof

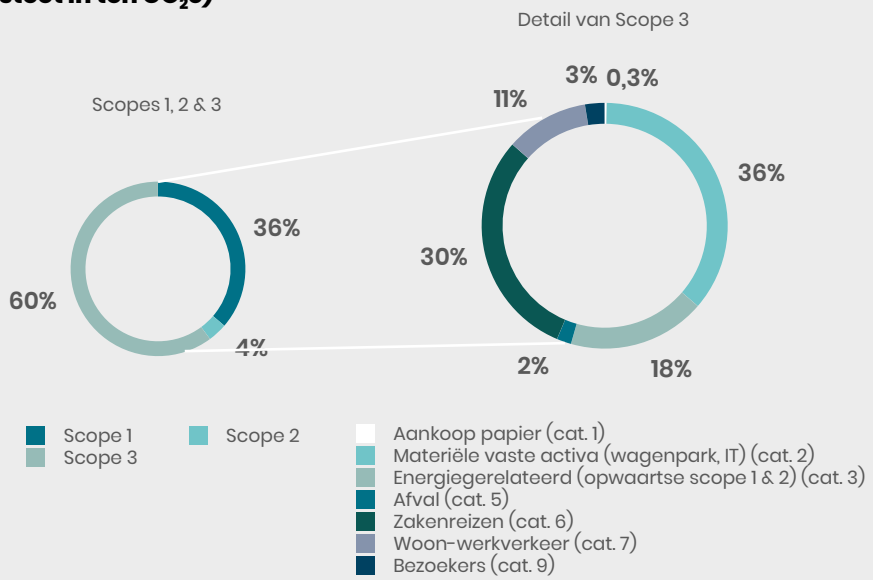


De koolstofvoetafdruk van Cofinimmo's zetels in België en in het buitenland

De totale koolstofvoetafdruk van de hoofdzetel wordt sinds 2009 geanalyseerd en omvat rechtstreekse en onrechtstreekse uitstoot gerelateerd aan infrastructuur en mobiliteit, alsook onrechtstreekse uitstoot gerelateerd aan afval en materiële vaste activa.

De koolstofvoetafdruk per VTE (voltijds equivalent) is 5,2 ton CO_2e/VTE, hetzij -24% ten opzichte van 2009. In een like-for-like vergelijking tussen 2024 en 2023, stijgt de totale voetafdruk tot 758 ton CO_2e (+42% ten opzichte van 2009 en +8% ten opzichte van 2023). De stijging van de cijfers voor 2024 ten opzichte van 2023 is gekoppeld aan de verhuizing van de kantoren van Cofinimmo. Er is een groen mobiliteitsbeleid ('Bike for all') van kracht om de mobiliteitsgerelateerde uitstoot te verminderen en zo rechtstreeks bij te dragen tot de doelstelling om de BKG-uitstoot van scope 1- en scope 2 tegen 2030 met 50 % te verminderen ten opzichte van 2018 en om de uitstoot van scope 3 te meten en te verminderen zoals vereist door het Science Based Targets initiative voor kmo's. Cofinimmo gaat nog een stap verder en heeft een energie-intensiteitsdoelstelling vastgelegd voor scope 1, 2 en 3 samen, zie 30³-project.

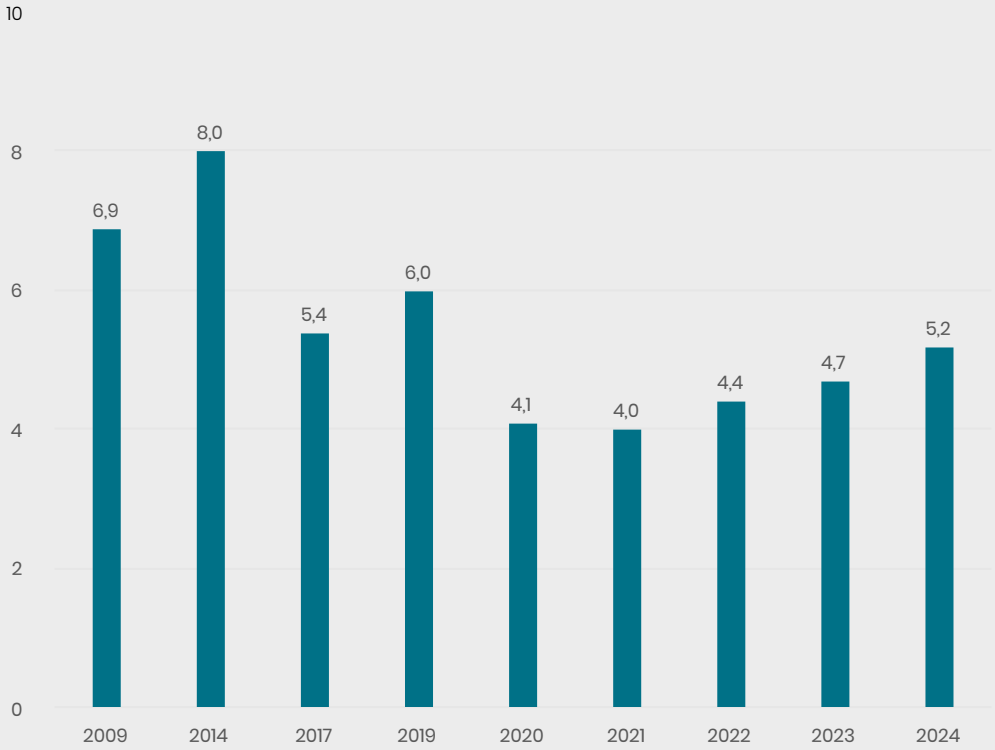
Zetel van Cofinimmo – Voetafdruk per scope in 2024 (% uitstoot in ton CO_2e)



De intensiteit van de totale BKG-uitstoot van de zetel wordt uitgedrukt per VTE om rekening te houden met de relatieve impact van de mobiliteitsgerelateerde uitstoot.

Sinds 2023 rekent Cofinimmo, naast haar hoofdzetel in Brussel, ook de zetels in het buitenland mee.

Intensiteit van de BKG-uitstoot van de zetels (tCO_2e/VTE)



Operationeel koolstofactieplan voor vaste activa

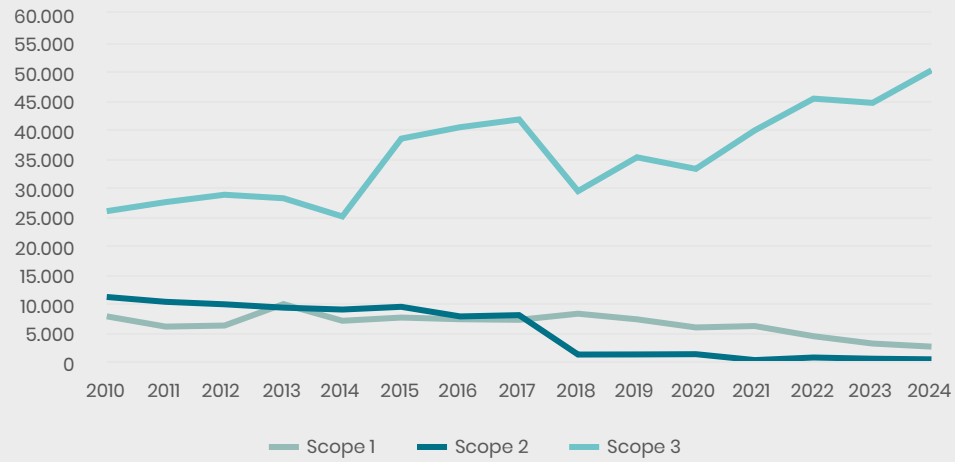
Cofinimmo publiceert sinds 2010 de energiegegevens van haar portefeuille, waardoor ze benchmarks en een plan voor de overgang van de portefeuille naar een koolstofarm systeem kan opstellen door het energieverbruik op te volgen, het aandeel fossiele brandstoffen te verminderen, het aandeel hernieuwbare energie te verhogen en te anticiperen op de energiebehoeften.

Om rekening te houden met de risico's die verbonden zijn de regelgeving m.b.t. decarbonisatietrajecten naar een net-zero-economie, heeft Cofinimmo gekozen voor het 1,5° CRREM-scenario op het niveau van de activa om tegen 2050 aan de hoogste normen te voldoen. CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) is de toonaangevende wereldwijde standaard en initiatief voor operationele decarbonisatie van vastgoedactiva. Het initiatief biedt doelstellingen voor BKG- en energie-intensiteit en trajecten per type vastgoed en per land voor doelstellingen van 1,5°C en 2°C opwarming van de aarde.

Om het financiële risico verbonden aan klimaatactie te beperken, past Cofinimmo een aanpak op zeven niveaus toe:

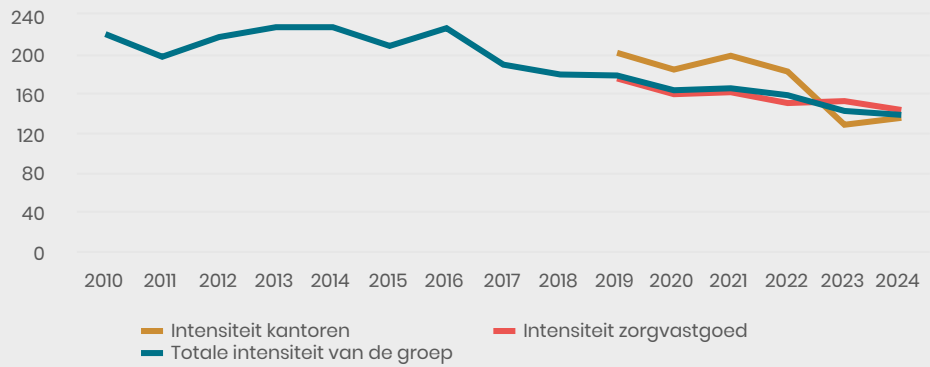
- verwervingsbeleid tot 2030 met een streefwaarde voor de gemiddelde energie-intensiteit voor de verworven portefeuille;
- renovatieprojecten die een maximale energie-intensiteit beogen, rekening houdend met de economische rentabiliteit en de technische beperkingen;
- onderhoudswerken om de energie-intensiteit van de bestaande portefeuille met gemiddeld 10% te verminderen;
- operationeel beheer in samenwerking met de leveranciers om de energieprestaties van bestaande activa te verbeteren;
- proactieve dialoog met de huurders;
- duurzaam financieringskader op basis van een lijst van in aanmerking komende groene en sociale activa;
- het duurzaamheidsbeleid toepassen.

Totale BKG-uitstoot gekoppeld aan energieverbruik van de portefeuille (scope 1, 2 en 3 in ton CO_2e/m^2)



BKG-uitstoot van de groep (scope 1 + 2) gedeeld door 6,8, sinds 2010.
BKG-uitstoot van de groep (scope 1 + 2) verminderd met 19% tussen 2023 en 2024.
De toename in scope 3 wordt verklaard door een toename in het databereik.
De daling in scope 2 tussen 2017 en 2018 wordt verklaard door een methodeverandering (van locatiegerelateerd naar marktgerelateerd).

Finale energie-intensiteit van de portefeuille (in kWh/m²/jaar)



Cofinimmo is erin geslaagd om haar energie-intensiteit met 2,4% te verminderen tussen 2023 en 2024.
In 2024 is 88% van het energieverbruik afkomstig van reële gegevens.
Energie-intensiteit van de groep verminderd met 37% sinds 2010.
Einddoel van 130 kWh/m²/jaar voor energie-intensiteit tegen 2030.

Monitoren

Cofinimmo vermindert de energie-intensiteit door het verbruik van de uitrustingen van de gebouwen op te volgen. Sinds 2018 zijn kantoren met meerdere huurders uitgerust met op afstand uitleesbare meters en deze aanpak wordt nu afgerond voor de zorgvastgoedsector en voor kantoren met één huurder. Aangezien digitalisering van energiegegevens helpt om de uitstoot op gebouwniveau te volgen, zijn in 2024 70% van de zorggebouwen en 75% van de kantoren uitgerust met op afstand uitleesbare meters.

Cofinimmo is ervan overtuigd dat de vermindering van de milieu-impact van verhuurde ruimtes zowel huurders als eigenaars ten goede komt. Daarom biedt de groep haar huurders duurzame samenwerkingsovereenkomsten aan, geformaliseerd door een groene clausules of groene charters. Sinds 2020 bevat elke nieuwe huurovereenkomst een groene clausule om de milieuprestaties te verbeteren en gegevens over energie- en waterverbruik te delen. Op 31.12.2024 hadden ~ 80 huurders deze overeenkomsten aanvaard, wat 80% van de portefeuille dekt.

De resultaten voor energieverbruik en BKG-uitstoot zijn beschikbaar in de Bijlagen bij het duurzaamheidsverslag.

Hernieuwbare bronnen

Cofinimmo wil het aandeel van hernieuwbare energie verhogen door een contract te ondertekenen voor elektriciteit uit hernieuwbare bronnen, waardoor de BKG-uitstoot tot nul wordt herleid voor de gebieden onder operationele controle. Vanwege de hittegolven in Europa wordt zonne-energie gebruikt om koelsystemen van stroom te voorzien, waardoor de druk op het elektriciteitsnet afneemt en de energiekosten dalen. Tegen 2029 zullen er in vijf landen fotovoltaïsche panelen geïnstalleerd zijn, en in 2024 werden 11 faciliteiten in Nederland uitgerust met panelen.

Op 31.12.2024 produceren de fotovoltaïsche panelen die in 36 gebouwen geïnstalleerd zijn jaarlijks 2.596 MWh. Cofinimmo richt zich ook op de installatie van fotovoltaïsche panelen in bouw-, renovatie- en uitbreidingsprojecten. Eind 2024 omvatten 93% van de lopende projecten fotovoltaïsche panelen die 8% van de energiebehoeften dekken, met een geschatte productie van 700 MWh.

Preventie

Cofinimmo neemt actief deel aan de vermindering van de BKG-uitstoot door energiebehoeften te voorkomen door middel van projectontwikkelingen. Zij streven naar een net-zero-beleid tegen 2050 waarbij vaak verder wordt gegaan dan de wettelijke vereisten, met uitsluiting van fossiele brandstoffen. Voor het zorgvastgoed sensibiliseert de groep de huurders en voor kantoren beïnvloedt ze het verbruik vanaf de ingebruikname van de gebouwen.

In 2024 zette Cofinimmo haar net-zero-routekaart voort met de afronding van 227 energie-audits die 60% van de totale oppervlakte van de zorgvastgoed- en kantorensector dekken. Deze routekaart ondersteunt de nationale decarbonisatieplannen in Frankrijk en Nederland.

De volgende energie-efficiëntiemaatregelen zijn de afgelopen drie jaar voornamelijk geïmplementeerd in de portefeuille:

- verbetering van het regelbeheersysteem in vijf gebouwen;
- Installatie van verwarmings-, ventilatie- en airconditioningssystemen met een hoog rendement in negen gebouwen;
- muur- en/of dakisolatie in 16 gebouwen;
- vervanging van ramen in 18 gebouwen.

Opgenomen koolstofactieplan voor projectontwikkelingen

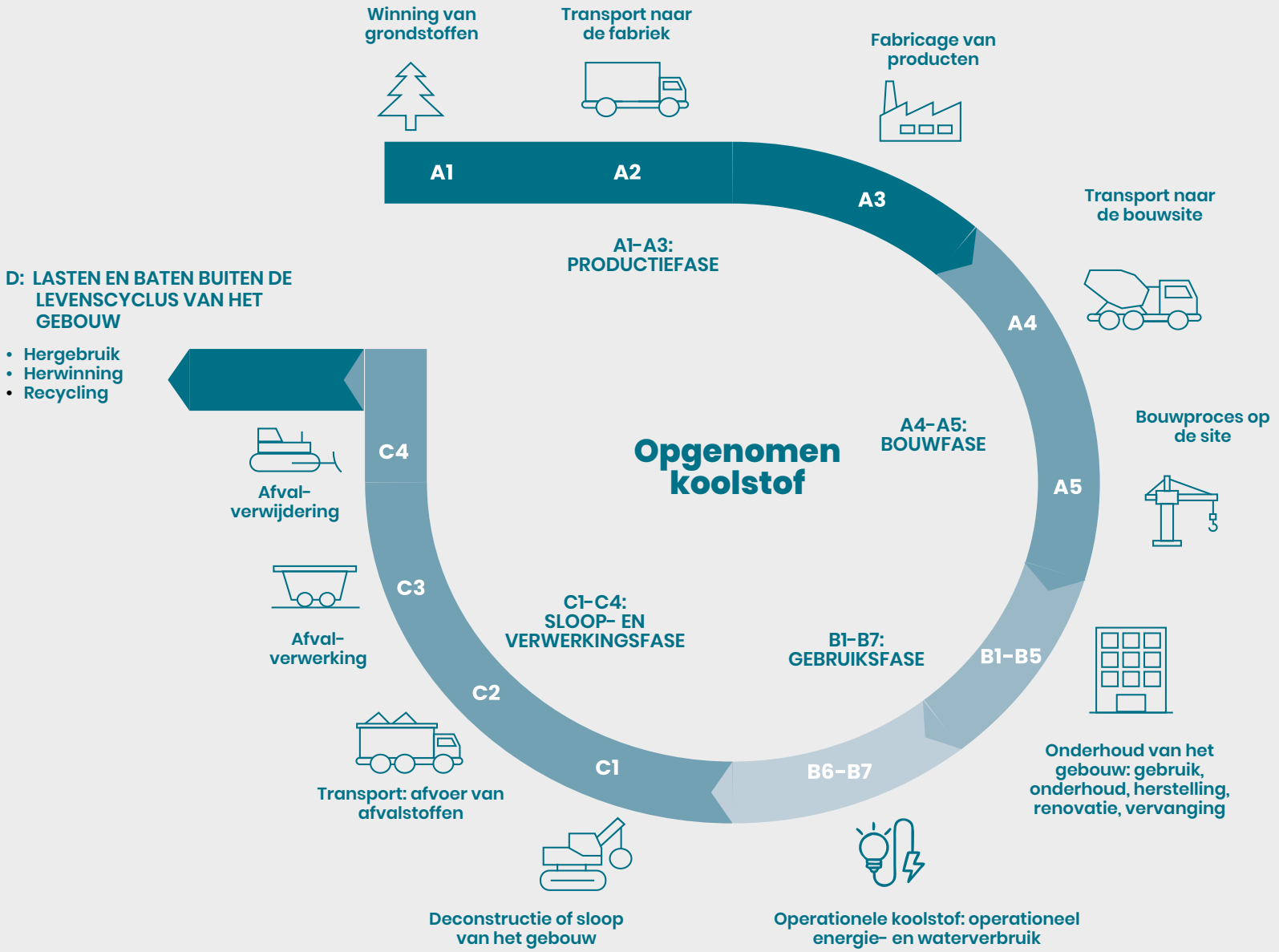
Het rapport over efficiënt gebruik van hulpbronnen en klimaatverandering dat in 2020 is gepubliceerd door het International Resource Panel (IRP) en het rapport over de verschillen in BKG-uitstoot dat in 2019 werd gepubliceerd door het VN-milieudepartement concluderen dat de koolstof-uitstoot die verband houdt met het gebruik van materialen in de bouw goed zouden zijn voor ongeveer 10% van de totale jaarlijkse BKG-uitstoot wereldwijd. Volgens een studie van Ramboll uit 2023 vertegenwoordigen de koolstofemissies gedurende de volledige levenscyclus (WLC – Whole Life Carbon) van gebouwen 41% van de jaarlijkse totale uitstoot van de Europese Unie. Binnen de volledige Europese vastgoed-sector bestaat 21% van deze uitstoot uit opgenomen koolstof.

Een levenscyclusanalyse (LCA) is een methodologie die de milieu-effecten evalueert van de verschillende stadia in de levenscyclus van een gebouw. In de context van een nieuwbouw maakt zo'n analyse het mogelijk om te begrijpen welke fase en welke materialen het schadelijkst zijn voor het milieu. Bovendien houdt een LCA niet alleen rekening met de operationele koolstof, maar ook de opgenomen koolstof, en helpt het bij het nemen van ontwerpbeslissingen. Het willen verminderen van de operationele koolstofuitstoot kan betekenen dat er meer materialen nodig zijn tijdens de renovatie, bijvoorbeeld voor isolatie. De extra materialen die gebruikt worden zullen leiden tot een toename van de opgenomen koolstofuitstoot, maar deze uitstoot zal tijdens de levensduur van het gebouw worden gecompenseerd door een vermindering van de operationele koolstofuitstoot. Opgenomen koolstof is op dit moment een grote uitdaging, omdat de focus de afgelopen jaren lag op het verminderen van de operationele koolstof in verband met het energiev-erbruik van het gebouw. In 2024 bedroeg de BKG-uitstoot gerelateerd aan de oplevering van acht projecten 26.092 ton CO_2e. Het kwantificeren van de BKG-uitstoot van deze projecten maakt deel uit van het beheer-, ontwikkelings- en bouwplan voor 'net-zero'-gebouwen.



Detail van de innoverende houtstructuur van het kantoorgebouw Montoyer 10 (M10) - Brussel CBD (BE)

▸Opgenomen koolstof





Kantoorgebouw Quartz - Brussel CBD (BE)

Actieplan fysieke risico's

De decarbonisatie-inspanningen van Cofinimmo helpen de transitierisico's te beperken. Toch moet Cofinimmo nog steeds rekening houden met de fysieke risico's die gepaard gaan met de stijgende temperaturen, met meer extreme weersomstandigheden zoals hevige regenval en hittegolven, die fysieke risico's kunnen inhouden voor haar gebouwen. Dezelfde fysieke risico's worden beoordeeld tijdens de verwervingsfase (due diligence) om de kwaliteit van de informatie te verbeteren die wordt gebruikt in het besluitvormingsproces.

Sinds 2022 werkt Cofinimmo samen met MSCI om een gedetailleerde analyse van de fysieke klimaatrisico's van haar zorgvastgoed- en kantorenportefeuille uit te voeren. De analyse omvat de blootstelling aan klimaatrisico's zoals extreme hitte, overstromingen van rivieren en kustgebieden, stormen en bosbranden aan de hand van verschillende scenario's. Cofinimmo koos voor het 'IPCC 5° SSP5-8.5'-scenario als worst-case scenario voor 2100. De gedetailleerde driemaandelijkse beoordeling toont de fysieke risico's waaraan haar activa zijn blootgesteld op basis van hun geografische ligging.

De geïdentificeerde risico's worden naar prioriteit ingedeeld en de activa worden gerangschikt op basis van hun kwetsbaarheid. Op basis van de eerste onderzoeken zouden slechts enkele gebouwen getroffen kunnen worden. De resultaten worden gebruikt om een routekaart voor klimaatbestendigheid op te stellen met aanpassings-maatregelen die van toepassing zijn op de blootstelling aan specifieke risico's. Deze aanpak is in overeenstemming met de criteria van de EU-taxonomie (onder voorbehoud van de evolutie van de wetgeving ter zake) voor het bijdragen aan de doelstelling van klimaataanpassing die een degelijke beoordeling van klimaatrisico's en kwetsbaarheden vereist, inclusief een evaluatie van adaptatiemaatregelen.

Skilled and service-minded employees

Labels met maatschappelijke focus

Het sociale beleid van Cofinimmo is te vinden op de website van de vennootschap: www.cofinimmo.com/wie-zijn-wij/bestuur/charters.

Organisatie / Instelling	Laatste beoordeling / certificering	Initiële beoordeling	Evolutie		
standard ethics	2024 EE+ (Very strong) (op een schaal van F tot EEE) SE Belgian Index & SE Best in Class Index	EE+ 2015	EE+ 2022	EE+ 2023	EE+ 2024
EWOB European Women on Boards	2023 0,75 score GDI[1] Op de 3e plaats in België Wereldwijd gemiddelde: 0,59	18e 2018[1]	0,75 2021	0,75 2022	0,75 2023
EQUILEAP MAKE A DIFFERENCE AND A RETURN	2023 Equileap 63 % (#1 in België voor gendergelijkheid)	58% 2019	55% 2021	58% 2022	63% 2023
INVESTORS IN PEOPLE® We invest in people Gold	Augustus 2022 - Augustus 2025 Gold (op een schaal van Standard tot Platinum)	Stand. 2012	Gold 2021	Gold 2022	Gold 2023
Great Place To Work. Certified	December 2023 - December 2024 Certificaat verkregen voor België en Duitsland	2023			2023

1. Geen GDI-score op de wereldranglijst (bestaande uit 600 bedrijven) beschikbaar voor 2018.

82 %

Vrouwen/mannen

Bezoldigingsverhouding tussen de geslachten bij de medewerkers

100 %

van de medewerkers ontvangt minstens het leefloon

Het succes van een organisatie hangt af van een inspirerende visie en van de mensen die ze verwezenlijken. Cofinimmo waardeert haar medewerkers, die met trots bijdragen tot het succes van de groep. De groep gelooft dat diversiteit, respect en gelijkheid de besluitvormingsprocessen verrijken. Om haar groei te garanderen, investeert Cofinimmo in de persoonlijke ontwikkeling van haar medewerkers en focust ze via verschillende initiatieven op hun veiligheid, welzijn en veerkracht.

I. Respect voor verschillen en culturele diversiteit

De diversiteit van de werknemers binnen het diversiteitsbeleid van Cofinimmo vertaalt zich in initiatieven op het vlak van aanwerving, personeelsbeheer en communicatie (zie hiernaast en op de volgende bladzijde). De Chief Human Resources Officer is verantwoordelijk voor de implementatie van de DEI-doelstellingen (diversity, equity and inclusion).

Zowel intern als in de interactie met externe stakeholders hanteert Cofinimmo sinds lang een hoog niveau van ethiek, een essentiële voorwaarde voor diversiteit, non-discriminatie en respect voor personen, instellingen en de wetgeving.

Dit omvat:

- een beleid inzake goed gedrag;
- gedeelde en gedragen waarden: we care, we connect, we commit (in het Nederlands: we geven om elkaar, we verbinden ons met elkaar, we zetten ons in voor elkaar);
- een open en transparante feedback- en feedforward-cultuur, op basis van vertrouwen en wederzijdse hulp voor gezamenlijk succes;
- het recht en de aanmoediging van zelfexpressie, informatie en persoonlijke ontwikkeling voor alle medewerkers om mee te groeien met het bedrijf.

Algemene beginselen van werving en selectie

In elke fase van het selectieproces streeft Cofinimmo ernaar om de geschiktheid van de kandidaten voor de functie en de vennootschap, alsook hun motivatie na te gaan, zonder enige andere overweging die als discriminerend zou kunnen worden omschreven.

Cofinimmo verbindt zich ertoe om tijdens de selectie-gesprekken geen evaluatie, oordeel of kritiek te uiten en de kandidaten geen vragen te stellen die als discriminerend of beledigend kunnen worden beschouwd, gelet op hun waarden, persoonlijke en familiale keuzes en levensstijl.

Cofinimmo hecht veel belang aan het succes en het welzijn van haar medewerkers en onthoudt zich ervan mensen aan te werven die mogelijk het verwachte niveau van succes of welzijn niet bereiken. Om een verkeerde aanwerving bij het rekruteren van nieuwe medewerkers te vermijden, past Cofinimmo een objectieve selectieprocedure toe. Zij gebruikt hiervoor niet-discriminerende evaluatietests die de persoonlijke capaciteiten, gedragskenmerken, voorkeuren en motivaties meten. Dit heeft tot doel de best mogelijke match tussen de werknemer en zowel de vereisten van de functie als de bedrijfscultuur te identificeren. Indien Cofinimmo voor deze beoordeling een beroep doet op een externe dienstverlener, wordt nagegaan of deze over de vaardigheden, methoden en selectie-instrumenten beschikt die geschikt zijn voor de vereisten van de functie en of de personen die verantwoordelijk zijn voor de beoordeling van de kandidaten het non-discriminatiebeginsel naleven.

Informatie over vacatures en uitbesteding

Wanneer Cofinimmo haar vacatures publiceert, bevat de inhoud ervan geen enkele term, referentie of criterium van discriminerende aard. Indien bij de selectieprocedure beroep wordt gedaan op deskundigen op het gebied van werving en selectie, ziet de vennootschap er eerst op toe dat deze tussen-personen het beginsel van non-discriminatie onderschrijven en in alle fasen van de procedure toepassen.

Inclusie

Cofinimmo wil gelijke aandacht schenken aan de aanwerving van personen met beperkte mobiliteit of andere beperkingen voor functies waarbij de taken verenigbaar zijn met deze beperkingen. Cofinimmo tracht alle redelijke maatregelen te treffen om de toegang tot haar kantoren en werkplek te vergemakkelijken en om het succes en het welzijn van werknemers met beperkte mobiliteit of andere beperkingen te bevorderen. In 2024 waren er geen personen met beperkte mobiliteit of ander beperkingen tewerkgesteld in de groep.

> ‘Cofinimmo beschouwt diversiteit (cultuur, generatie, taal, geslacht enz.) als een kracht en bevordert gelijke kansen, een fundamentele democratische waarde.’

Ontvangst en integratie

Ongeacht de functie en het hiërarchische niveau past Cofinimmo een onthaalprogramma toe (met inbegrip van opleidingen rond governancerisico's) zodat elke nieuwe werknemer zich snel en vlot in de vennootschap kan integreren.

Evenzo wordt elke werknemer die Cofinimmo verlaat, uitgenodigd om de redenen voor zijn of haar vertrek vrij te uiten aan zijn of haar manager en/of de personeelsdienst tijdens een exitgesprek.

Informatie en werkinstrumenten

Cofinimmo vindt het essentieel dat al haar medewerkers, zonder onderscheid, over de nodige informatie beschikken om hun taken uit te voeren, die van hun manager en collega's te begrijpen en op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen binnen de vennootschap.

Het arbeidsreglement van de vennootschap wordt ter beschikking gesteld van alle medewerkers via het intranet en de vennootschap organiseert regelmatig informatiesessies waarop alle medewerkers - of een deel ervan naargelang de behandelde onderwerpen - worden uitgenodigd en de kans krijgen om hun stem te laten horen. In 2023 werd het disconnectiebeleid gepubliceerd en gecommuniceerd naar alle werknemers. Dit beleid beschrijft de modaliteiten van het recht om niet beschikbaar te zijn buiten de werkuren, d.w.z. om zich los te koppelen van digitale middelen, inclusief communicatieapparatuur, zonder angst voor represailles.

Cofinimmo biedt haar medewerkers de modernste en meest aangepaste instrumenten, procedures en werkmethodes aan zodat ze hun functie met een optimaal comfort en welzijn kunnen uitoefenen.

Cofinimmo waakt er regelmatig over dat de medewerkers in managementfuncties hun functie blijven onder de knie hebben en dat ze dit blijven doen in de geest van de principes van gelijkheid en diversiteit binnen Cofinimmo.

Naleving van de voorschriften

Discriminerende praktijken en homofobe, xenofobe of racistische opmerkingen, zowel intern als tegenover personen buiten Cofinimmo, zijn verboden en worden bestraft. Hetzelfde geldt voor het bezoeken van xenofobe of racistische websites op het werk, of voor het gebruik van discriminerende of beledigende taal in e-mails.

De vertrouwenspersoon die binnen Cofinimmo is aangesteld, waakt over de correcte toepassing van de principes van gelijkheid en diversiteit.

Er is een klachtenmechanisme met betrekking tot vrijheid van vereniging en collectieve onderhandelingen, inclusief vertrouwelijke kanalen zoals de vertrouwenspersoon. De procedures worden regelmatig en tijdens de introductie aan alle werknemers meegedeeld. In 2024 werd geen enkel formeel geval van discriminatie of intimidatie gemeld.

Bezoldigingsbeleid

Cofinimmo hanteert een objectieve functieclassificatie en biedt haar medewerkers een bezoldigingspakket met identieke criteria voor alle medewerkers. Het loonpakket omvat onder meer een voordelenplan, een winstdeelnemingplan en,sinds 2009, een eenmalige bonus gekoppeld aan de bedrijfs-resultaten als variabele bezoldigingselementen voor het personeel in België.

Het bezoldigingsbeleid omvat een mechanisme om ervoor te zorgen dat persoonlijke prestatiedoelen (inclusief duurzaamheidsdoelstellingen) elk jaar worden meegewogen tijdens beoordelingsgesprekken, met positieve of negatieve financiële gevolgen. Er kunnen ook niet-financiële gevolgen worden toegepast, zoals niet promoveren. Voorbeelden van individuele duurzaamheidsdoelstellingen worden per afdeling bepaald. Voor projectmanagement kan dit het behalen van een BREEAM New Construction-certificaat voor een specifiek project zijn; voor vastgoedbeheer kan dit het behalen van een energiebesparingsdoelstelling voor een specifiek gebouw zijn. Minstens één duurzaamheidsdoelstelling is verplicht voor alle medewerkers. In 2024 werden aan alle medewerkers duurzaamheidsdoelstellingen toegewezen.

Gezien het gewenste evenwicht tussen werk en privéleven, met name de problemen in verband met het woon-werkverkeer (nl. verkeersdrukte), hebben de werknemers te kennen gegeven dat zij hun tijd beter willen indelen. Als antwoord op deze vraag en om thuiswerken mogelijk te maken, heeft Cofinimmo een beleid inzake IT en hybride werken ingevoerd. Ze voorziet een aangepaste IT-infrastructuur en heeft een thuisinternetabonnement of -toelage aan het verloningspakket toegevoegd.

In België genieten de werknemers ook een reeks andere extralegale voordelen zoals een bedrijfswagen, 'bike for all'-programma, groepsverzekering, private ziekteverzekering, maaltijd- en ecocheques, smartphone, laptop, 'warrants'-plan enz.

Aangezien de wetgeving van land tot land verschilt, is er ook in de andere landen waar de groep actief is een pakket van verschillende voordelen geïmplementeerd, in lijn met de lokale benchmarkpraktijken. Aanvullende pensioen-, overlijdens-, invaliditeits- en medische plannen zijn de gemene deler in alle vestigingen van de groep.

Cofinimmo hecht veel belang aan het fysieke welzijn van haar medewerkers en biedt hen de mogelijkheid om zich regelmatig preventief medisch te laten onderzoeken. Ze neemt ook initiatieven om lichaamsbeweging te promoten dankzij gratis Pilateslessen of 'run training'-sessies en gezonde voeding via de distributie van vers fruit en soep in de hoofdzetel.

Cofinimmo heeft een programma geïntroduceerd om het fietsen tussen woon- en werkplaats te stimuleren door middel van bedrijfsfietsen, een initiatief dat perfect past in haar engagement voor gezondheid en duurzaamheid. Ondertussen maakt een derde van de Belgische medewerkers hier actief gebruik van. Het fietsbeleid wordt bovendien erkend met de toekenning van de Gold Cycling Friendly Employer Award Hiermee is Cofinimmo het tweede bedrijf in België dat deze prestigieuze onderscheiding ontving.

Hoewel Cofinimmo qua omvang dichter bij een kmo staat, put ze bij haar zoektocht naar talent uit dezelfde talentenpool als de veel grotere BEL20-bedrijven. Naast haar dynamische cultuur en kernwaarden besteedt Cofinimmo dan ook veel aandacht aan alternatieve beloningsvormen met het oog op loyaliteit.

II. Opleiding van de medewerkers

Op middellange termijn bevordert Cofinimmo de professionele en persoonlijke ontwikkeling van elke werknemer in elke fase van zijn of haar loopbaan. Op langere termijn wil ze ervoor zorgen dat het einde van de loopbaan zowel rijk is aan uitdagingen als vrij van zorgen voor de toekomst.

Cofinimmo bereikt dit via een uitgebreid leerplan, dat leren op de werkplek combineert met meer traditionele vormen van (online) leren en sociaal leren, zoals coaching en mentoring. Deze leermogelijkheden worden breed toegankelijk gemaakt zodat de medewerkers hun potentieel ten volle kunnen ontplooien.

Door te investeren in haar medewerkers kan Cofinimmo hun grotere doeltreffendheid en inzet geniet, en vooral haar 'excellence'-doelstellingen verwezenlijken.

Investors in People-label (IiP)

In 2006 was Cofinimmo één van de weinige (minder dan tien) vennootschappen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die dit IiP-label behaalde.

Sinds de toekenning van het label is de vennootschap erin geslaagd het om de drie jaar te hernieuwen, wat aantoont dat zij investeert in en luistert naar haar medewerkers. Een dergelijke erkenning maakt het ook mogelijk om nieuwe talenten die de duurzame aanpak van de vennootschap waarderen aan te trekken.

In 2018 verkreeg Cofinimmo de verlenging van haar label voor drie jaar. In 2021 werd het 'Gold'-niveau van dit label tijdelijk herbevestigd na een quick scan in COVID-19-tijden. In 2022 vond een grondig onderzoek plaats, inclusief uitvoerige gesprekken. In totaal nam 71% van de personeelsleden deel. Het resultaat was de hernieuwing van de Gold award voor nog eens drie jaar, een onderscheiding die slechts 16% van de deelnemende organisaties wereldwijd in de wacht sleept. Dit is een positieve erkenning van het engagement en de passie van de vennootschap om mensen mondiger te maken en hen een boeiende werkomgeving te bieden.

Great Place to Work®-accreditatie

In haar voortdurende streven naar een werkcultuur waarin de betrokkenheid en motivatie van haar medewerkers voorop staan, erkent Cofinimmo de cruciale rol die dit speelt in zowel het individuele welzijn als de algemene bedrijfsprestaties.

Cofinimmo houdt actief de vinger aan de pols van haar organisatie via regelmatige engagementenquêtes en vertaalt feedback van onschatbare waarde in uitvoerbare plannen die positieve verandering stimuleren. In december 2023 nam de groep voor de eerste keer deel aan de Great Place to Work®-enquête. Dit uitgebreide onderzoek peilt naar de gevoelens van medewerkers ten aanzien van hun job, management en collega's, waarbij de nadruk ligt op de pijlers vertrouwen, kameraadschap en trots.

Het uitstekende deelnamepercentage toont aan dat een aanzienlijke meerderheid van het personeel Cofinimmo beschouwt als een Great Place to Work®. Deze prestatie is een bewijs van de toewijding en inzet van haar teams op alle niveaus binnen de organisatie.

De reis eindigt hier echter niet. Gedreven door een voortdurende inzet voor continue verbetering implementeert de groep proactief strategische acties om de werkomgeving naar een nog hoger niveau te tillen. Door een cultuur van samenwerking, vertrouwen en trots te stimuleren, wil de groep een omgeving creëren waarin elk individu tot bloei komt en bijdraagt aan het collectieve succes van de groep.

Het beleid gericht op talentontwikkeling van werknemers en managers

Cofinimmo biedt alle werknemers, zonder enige discriminatie, dezelfde opleidings- en ontwikkelingsmogelijkheden. Onze ambitie is om elke medewerker in staat te stellen zijn of haar volledige potentieel te bereiken. Dit opleidingsaanbod gaat ruim verder dan de wettelijke vereisten. Het wordt ingegeven door de wens om iedereen op elk moment klaar te stomen voor een nieuwe functie binnen Cofinimmo of elders, maar ook om hun vaardigheden af te stemmen op de behoeften van de markt. Cofinimmo geeft altijd de voorkeur aan interne promotie wanneer die mogelijk is.

Investeringen in ontwikkeling

Cofinimmo besteedt tijd en financiële middelen om een ambitieus niveau van ontwikkelingsuren per werknemer te bereiken. Voor 2024 werd dit doel gesteld op 36 uur per medewerker. De groep voerde een zeer uitgebreid talentontwikkelingsproces in, met een gevarieerd aanbod gaande van opleidingen tot coaching. Deze visie wordt ondersteund door HR-technologieën en een jaarlijks vernieuwd ontwikkelingsplan voor elke medewerker.

Het talentontwikkelingsaanbod is gestructureerd rond vier grote categorieën:

- opleidingen;
- coaching;
- compliancetrainingen;
- leiderschapsontwikkeling.

6 dagen

opleiding per medewerker per jaar

8.430 uren

gecumuleerd aantal uren betaalde opleiding

100 %

medewerkers die één of meer opleidingen hebben gevolgd

100 %

medewerkers die één of meer duurzaamheidsgerelateerde opleidingen hebben gevolgd

95 %

medewerkers die langdurig hoger onderwijs hebben gevolgd (bachelor of master)

Opleidingen

Een jaarlijks bijgewerkte opleidingscatalogus biedt een brede waaier aan trainingen, gegeven door experts in domeinen die toegevoegde waarde creëren voor het bedrijf en tegelijkertijd de persoonlijke groei van medewerkers bevorderen. In 2024 lag de focus van het aanbod voornamelijk op persoonlijke organisatie en efficiëntie, talen, communicatie en samenwerking, ICT-vaardigheden, veiligheid, duurzaamheid en diversiteit op de werkvloer.

Een voorbeeld hiervan is de 'Sustainability Academy', die het personeel het hele jaar door de mogelijkheid bood om in gesprek te gaan met experts op het gebied van duurzaamheid. Dit programma was erop gericht hen vertrouwd te maken met de nieuwste trends en deze kennis te vertalen naar hun professionele kader.

De groep biedt ook een online-leerplatform aan met 7.000 e-learnings. Dankzij de samenwerking met een leverancier van creatietools ontwikkelde de vennootschap een vijftigtal interne online-opleidingen. Op deze manier wordt kennisbeheer geïntegreerd in haar visie op talentontwikkeling.

Een voorbeeld hiervan is het bewustmakingsprogramma rond cyberbeveiliging, dat een geautomatiseerd phishing-simulatiesysteem omvat en regelmatige opleidingssessies voorziet. Meer dan 90% van de medewerkers volgde deze trainingen in 2024.

Naast het opleidingsaanbod en de online-trainingen kunnen de medewerkers ook externe opleidingen aanvragen om hun professionele vaardigheden verder te ontwikkelen.

Coaching

Naast de opleidingen hecht de groep veel waarde aan coaching. Cofinimmo heeft een partnerschap gesloten met CoachHub, volgens het concept van de democratisering van coaching. Dit programma is niet alleen voor een elite of voor het oplossen van problemen, maar tevens een aanbod dat voor iedereen beschikbaar is om persoonlijke groei te bevorderen en zijn volledige potentieel te bereiken.

Cofinimmo beschikt over 10 permanente licenties voor onbeperkte coaching. Sinds de lancering in 2022 hebben al 63 medewerkers van dit programma gebruik gemaakt.

Compliancetrainingen

Een deel van het aanbod bestaat uit verplichte opleidingen op het gebied van compliance, zoals:

- De gedragscode voor transacties;
- Het klokkenluidersbeleid;
- De bedrijfswaarden;
- Het milieubeleid en de ISO 14001-norm;
- De GDPR-regelgeving;
- Mensenrechten;
- De gedragscode voor leveranciers;
- De code voor goed gedrag;
- Het duurzaamheidsbeleid;
- Beleid tegen corruptie, fraude en witwaspraktijken.

In 2024 heeft 90% van de medewerkers deze opleidingen gevolgd.

Leiderschapsontwikkeling

Vanaf 2024 heeft Cofinimmo het programma "Energize Performance" gelanceerd, een leiderschapsontwikkelingsprogramma dat zich over twee jaar uitstrekt en bedoeld is voor zowel huidige als toekomstige leiders. De vennootschap gelooft sterk in de sleutelrol van leiderschap om het potentieel en de prestaties binnen de organisatie te ontsluiten. Dit programma moedigt de leiders aan om zichzelf beter te leren kennen, een groeimindset te omarmen en hun teams en de organisatie als geheel te inspireren.

Bovendien omvat dit programma een belangrijk aspect van diversiteit, gelijkheid en inclusie.

Eerlijke toegang tot alle kansen

Deze kansen worden op een eerlijke manier aangeboden, ongeacht het land waarin de medewerker zijn functie uitoefent.

De keuze voor opleidingen wordt in onderling overleg tussen de medewerker, zijn manager en de HR-afdeling gemaakt. Hierbij wordt rekening gehouden met de vooruitgang van de concurrentie of de sector, de ontwikkelingsbehoeften van de teams, nieuwe trends en het potentieel om een hogere hiërarchische functie in te vullen.

Cofinimmo maakt ook gebruik van externe partners en instellingen voor opleiding en ontwikkeling. Alle programma's worden geëvalueerd via interne en externe feedback-mechanismen.

De bedrijfswaarden

In 2022 vernieuwde Cofinimmo haar waarden. 'We care, we connect and we commit' zijn de drie bedrijfswaarden en het fundament van de bedrijfscultuur. Gedetailleerde beschrijvingen van de drie waarden van Cofinimmo zijn te vinden op de website van de vennootschap: www.cofinimmo.com/wie-zijn-wij/bestuur/charters/.

Deze waarden zijn een kompas voor de dagelijkse omgang van de medewerkers met elkaar, de klanten en de stakeholders. Ze zijn het resultaat van een cultuurscan waarbij de medewerkers van de groep hun persoonlijke waarden, overtuigingen en drijfveren tot uitdrukking brachten. Aan de hand daarvan konden essentiële gedragingen worden gedefinieerd om het inspirerende bedrijfsdoel van Cofinimmo te realiseren.

we care	**Wij zijn oprecht begaan met mensen, stakeholders en de planeet.**
we connect	**We reiken elkaar de hand en werken samen om meer te bereiken**
we commit	**Wij zijn weerbaar, toegewijd om waarde te creëren en resultaten te leveren.**

III. Veiligheid en welzijn van de medewerkers

Sterke kandidaten aanwerven is goed. Ervoor zorgen dat ze willen blijven is nog beter. Wat de huidige generatie betreft, beweert de overgrote meerderheid van de werknemers vooral voldoening te zoeken in hun werk.

Daarom heeft Cofinimmo een reeks maatregelen genomen om de best mogelijke voorwaarden te creëren voor de prestaties en het welzijn van de werknemers.

Onboarding

Bij aankomst ontvangen nieuwe werknemers een welkomstpakket waarin de veiligheidsnormen op de werkplek en andere praktische maatregelen worden uiteengezet. De werknemers worden individueel verwelkomd door de HR-manager en de leden van het uitvoerend comité.

Er worden regelmatig informatiesessies georganiseerd om alle werknemers de kans te geven met de leden van het uitvoerend comité van gedachten te wisselen.

Het informeren van de werknemers omvat ook de volgende acties:

- fysieke en digitale informatiekanalen onderhouden;
- tijd organiseren voor interactie met andere werknemers;
- werknemers informeren over hun rechten en plichten qua veiligheid.

Weerbaarheid

Cofinimmo besteedt veel aandacht aan mentale gezondheid en stress op het werk. De groep voert ad-hoc-enquêtes uit op afdelingen om dit op een objectieve, anonieme en professionele manier te meten. Toenemende werkstress, wat maar al te vaak voorkomt in de bedrijfswereld, kan ernstige gevolgen hebben. Het kan leiden tot burn-out en langdurige afwezigheid. Voor de werkgever leidt dit tot verstoring van de organisatie en tot extra kosten. In 2024 bedroeg het totale absenteïsme 1,6%, wat aanzienlijk beter is dan de benchmark.

Afhankelijk van de landen waar zij actief is, biedt Cofinimmo voordelen zoals thuisopvang voor zieke kinderen of vouchers voor kinderopvang. Het doel is ouders de kans te geven om hun evenwicht tussen werk en privéleven te verbeteren door een gekwalificeerd persoon te sturen om op korte termijn voor hun ziek kind (of kinderen) te zorgen tot de ouders een andere oplossing hebben gevonden, terwijl het kind in een vertrouwde omgeving blijft. De kosten voor kinderopvang in het kader van dit programma worden volledig door Cofinimmo gedekt.

De flexibele arbeidsregelingen die aan alle werknemers worden aangeboden, worden vooral door vrouwen gebruikt, maar het gebruik ervan door mannelijke werknemers blijft toenemen. De steun van Cofinimmo voor flexibele arbeidsregelingen komt vooral tot uiting in het deeltijdse statuut dat aan 14% van de werknemers wordt toegekend. Deeltijdse werknemers zijn hoofdzakelijk vrouwen, maar er zijn ook enkele mannelijke werknemers. Aangezien het evenwicht tussen werk en privéleven essentieel is voor het professionele welzijn van de werknemers, werden ook flexibele arbeidsregelingen ingevoerd om toe te laten de werkuren aan te passen aan individuele beperkingen en/of verplichtingen. Bovendien hebben alle werknemers de mogelijkheid om hun werktijd op korte en/of lange termijn te verminderen voor opleidingsdoeleinden en/of voor een naaste te zorgen. In 2024 had 14% van de werknemers in België flexibele werktijden met 16 verschillende roosters.

> Het diversiteitsbeleid en de kernmaatstaven maken integraal deel uit van de corporate governance-verklaring (zie bladzijden 127-167) en het HR-beleid van de vennootschap





Governing business with integrity

Labels met focus op governance

Het governancebeleid van Cofinimmo is beschikbaar op de website van de vennootschap: www.cofinimmo.com/wie-zijn-wij/bestuur/charters.

Organisatie / Instelling	Laatste rating / certificering	Initiële rating	Evolutie		
MSCI ESG RATINGS	2024 A[1] (op een schaal van CCC tot AAA)	BBB 2013	AA 2022	AA 2023	A 2024
Corporate ESG Performance Prime – ISS ESG	2024 C+ Prime (op een schaal van D- tot A+) Gemiddelde van de vastgoedsector: D+	D 2013	C Prime 2022	C Prime 2023	C+ Prime 2024
S&P Global	2024 55 Gemiddelde van de vastgoedsector: 29	22 2019	49 2022	54 2023	55 2024
Moody's ESG Solutions	2023 56 % (Robust) Duurzaamheidsprestatie van Cofinimmo (gemiddelde prestatie van de sector) Environment: 58% (41%), Social: 50% (34%), Governance: 64% (47%)	58% 2019	58% 2021	56% 2022	56% 2023
SOLACTIVE German Index Engineering	2024 Onderdeel van meerdere indices op basis van duurzaamheidsscores.	EU Excel 2018	EU CSR 2022	EU CSR Index 2023	EU CSR Index 2024

1. Disclamer: Het gebruik door Cofinimmo van gegevens van MSCI ESG Research LLC of haar dochtervennootschappen (MSCI), en het gebruik van logo's, handelsmerken of indexnamen van MSCI houdt op geen enkele wijze sponsoring, goedkeuring, aanbeveling of promotie van Cofinimmo door MSCI in. MSCI-diensten en datagegevens zijn eigendom van MSCI of haar informatieverstrekkers, en worden geleverd 'as-is' zonder enige vorm van garantie. MSCI-namen en logo's zijn handels- of dienstmerken van MSCI.

Als marktleider in Europees zorgvastgoed en beursgenoteerde vennootschap geeft Cofinimmo uiteraard blijk van transparantie en ethiek in de uitoefening van haar activiteiten ten aanzien van haar stakeholders. De corporate governanceprincipes (zie pagina's 128-133) zijn van toepassing op alle segmenten waarin Cofinimmo actief is en in alle landen waar ze gevestigd is.

Gegenereerde en uitgekeerde economische waarde in 2024 (x 1.000 EUR)

Gegenereerde economische waarde		Uitgekeerde economische waarde	
+ 347.263	Klanten	-30.369	Personeel
-35.452	Leveranciers van goederen en diensten	-154.936	Aandeelhouders
+ 311.811	Gegenereerde waarde	-40.746	Financiële uitgaven
		-8.696	Publieke sector
		-234.747	Uitgekeerde waarde

+ 77.064

Economische waarde aangehouden in de groep

10,44 EUR

Rendement op investering in menselijk kapitaal

Vastgoed-verslag

Inhoud

Geconsolideerde vastgoedportefeuille
Commentaar over de markt
Verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen



▸ Woonzorgcentrum - Weil Am Rhein (DE)

Geconsolideerde vastgoedportefeuille

Overzicht van de geconsolideerde vastgoedportefeuille per sector op 31.12.2024

Secteur	Verwervingsprijs (x 1.000.000 EUR)	Verzekerde waarde (x 1.000.000 EUR)[1]	Reële waarde (x 1.000.000 EUR)	Brutohuur-rendement	Geschatte huurwaarde (x 1.000 EUR)[2]
Zorgvastgoed	4.310	1.529	4.601	5,7 %	262.507
Kantoren	899	848	928	6,5 %	49.823
Vastgoed van distributienetten	406	73	471	6,8 %	30.544
TOTAAL	**5.615**	**2.450**	**6.000**	**5,9 %**	**342.874**

Overzicht van de top 10 van de vastgoedbeleggingen op 31.12.2024

Gebouw	Adres	Bouwjaar / laatste renovatie	Verwervingsjaar	Oppervlakte (in m²)	Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)[3]	Bezettings-graad[4]	Deel van de geconsolideerde portefeuille in reële waarde
BELLIARD 40	Belliardstraat 40, 1000 Brussel	2018	2001	20.323	6.174	99,0 %	2,0 %
HAVEN 86C	Havenlaan 86C, 1000 Brussel	2014	2020	16.725	4.700	100,0 %	1,5 %
TERVUREN 270-272	Tervurenlaan 270, 1150 Brussel	1976 (2013)	1997	19.580	3.982	92,0 %	1,0 %
KUNST 19H	Kunstlaan 19H, 1000 Brussel	2021	1996	9.186	2.496	100,0 %	1,0 %
STATIONSSTRAAT 110	Stationsstraat 110, 2800 Mechelen	2002	2005	14.713	0	100,0 %	0,9 %
CMCR LYON MASSUES - LYON	Rue Docteur Edmond, 69005 Lyon	1960 (2018)	2023[5]	35.039	3.176	100,0 %	0,9 %
GUIMARD 10-12	Guimardstraat 10-12, 1040 Brussel	1980 (2015)	2004	10.410	2.713	100,0 %	0,9 %
ERICH - SANDERS - WEG 4-16 - VIERSEN	Erich-Sanders-Weg, 41749 Viersen	2023	2023[5]	16.441	2.442	100,0 %	0,9 %
DAMIAAN - TREMELO	Pater Damiaanstraat 39, 3120 Tremelo	2003 (2014)	2008	20.274	3.204	100,0 %	0,9 %
IPPOCRATE 18 - MILAAN	Via Ippocrate 18, 20161 Milaan	2005	2021	15.444	2.900	100,0 %	0,8 %
Overige				2.229.221	319.288	98,5 %	89,3 %
Totaal vastgoedbeleggingen				**2.407.356**	**351.076**	**98,5 %**	**99,9 %**
TOTAAL VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE				**2.423.913**	**351.111**	**98,5 %**	**100,0 %**

1 Dit bedrag omvat enkel activa waarvoor de groep de verzekeringspremie rechtstreeks betaalt. Het omvat noch de werfverzekering, noch de verzekeringen ten laste van de huurders.
2 Bij de bepaling van de geschatte huurwaarde wordt rekening gehouden met de marktgegevens, de ligging van het gebouw, de kwaliteit van het gebouw en voor de zorgactiva, de financiële gegevens (EBITDAR) van de huurder (indien beschikbaar) en het aantal bedden.
3 De contractuele huren en de geschatte huurwaarde zijn twee verschillende concepten: de eerste is gebaseerd op contracten, terwijl de tweede wordt verstrekt op basis van expertbeoordelingen. Het is normaal dat er een verschil bestaat tussen deze twee concepten. In dit geval is het verschil in 2024 voornamelijk te wijten aan het feit dat bepaalde indexeringen (met name die van eind 2024) niet volledig zijn opgenomen in de door onafhankelijke taxateurs geschatte huurwaarden. Bovendien zijn deze taxateurs niet gebonden aan de waarde van de contractuele huren.
4 De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huren/(contractuele huren + geschatte huurwaarde van de leegstand).
5 Opgenomen in de consolidatiekring in 2023.

De huursituatie van gebouwen die het onderwerp zijn van een financieel leasingcontract waarvoor de huurders aan het einde van het huurcontract een koopoptie genieten en van gebouwen die door geassocieerde vennootschappen en joint ventures worden aangehouden, worden hierna beschreven:

Inventaris van de gebouwen exclusief vastgoedbeleggingen

Gebouw	Oppervlakte (in m²)	Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)[1]	Bezettings-graad[2]	Huurder
PPS geboekt als vordering van financiële leasing				
Gerechtsgebouw - Antwerpen	72.132	1.730	100 %	Regie der Gebouwen
Brandweerkazerne - Antwerpen	23.323	217	100 %	Stad Antwerpen
Politiecommissariaat - Zone HEKLA	3.800	830	100 %	Federale Politie
Verschillende sites van de Université Libre de Bruxelles - Brussel (Elsene)	22.902	3.268	100 %	Université Libre de Bruxelles
Gevangenis - Leuze-en-Hainaut	28.316	755	100 %	Regie der Gebouwen
Zorgvastgoed geboekt als vordering van financiële leasing				
SSR-kliniek - Chalon-sur-Saône	9.269	1.224	100 %	Franse Rode Kruis
Woonzorgcentrum Sierra de la Nieves - Malaga	4.117	339	100 %	DomusVi
Woonzorgcentrum Rosario - Madrid	4.773	183	100 %	DomusVi
Woonzorgcentrum Monte Alto - Cadiz	5.698	139	100 %	DomusVi
Woonzorgcentrum Costa d'en Blanes - Mallorca	5.422	520	100 %	DomusVi
Woonzorgcentrum Ciudad de Mostoles - Madrid	8.545	824	100 %	DomusVi
Woonzorgcentrum Capdepera - Mallorca	5.477	415	100 %	DomusVi
Woonzorgcentrum Can Carbonell - Mallorca	5.570	857	100 %	DomusVi
Zorgcomplex Home Vogelzang - Leuven	6.725	837	100 %	VZW Home Vogelzang
Activa in het bezit van geassocieerde vennootschappen en joint ventures				
2 sites in ontwikkeling + 1 site operationeel, gedragen door 4 vennootschappen - Duitsland	–	–	– %	Compassio, Schönes Leben Wohnen
19 sites Aldea - België	69.000	6.627	76 %	Curavi, Emeis, Vivalto

[1] Het betreft het aandeel van de niet-overgedragen huren dat varieert van 4 % tot 100 % naargelang het gebouw.
[2] De bezettingsgraad wordt als volgt berekend : contractuele huren / (contractuele huren + geschatte huurwaarde op de leegstand).

Onderstaande tabel herneemt:

- de gebouwen waarvoor Cofinimmo huurgelden ontvangt;
- de gebouwen waarvan de huren gedeeltelijk of volledig overgedragen zijn aan een derde en waarvan Cofinimmo de eigendom en de restwaarde bewaart[1];
- de verschillende projecten en renovaties in realisatiefase;
- de gebouwen die individueel minstens 1% van de geconsolideerde activa vertegenwoordigen (de gebouwen die minder dan 1% vertegenwoordigen, zijn samengevoegd);

De gebouwen die eigendom zijn van dochtervennootschappen met vermogensmutatie van de groep zijn hierin niet opgenomen.

Gebouw	Aantal activa	Oppervlakte (in m²)	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C=A/B Bezettingsgraad	B Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
ZORGVASTGOED	**307**	**1.847.481**		**264.795**	**99 %**	**266.449**
België, waarvan :	84	583.438		93.296	100 %	93.296
Uitbater : Armonea	*27*	*177.368*	*1977-2018 (2009-2024)*	*26.252*	*100 %*	*26.252*
Uitbater : Care-Ion	*13*	*79.644*	*1972-2023 (2012)*	*14.407*	*100 %*	*14.407*
Uitbater : Clariane (Korian)	*18*	*156.729*	*1978-2023 (2008-2024)*	*25.297*	*100 %*	*25.297*
Uitbater : Emeis	*7*	*39.666*	*1980-2015 (2011)*	*5.673*	*100 %*	*5.673*
Uitbater : Orelia	*9*	*60.325*	*1993-2023 (2000-2020)*	*7.825*	*100 %*	*7.825*
Frankrijk, waarvan :	55	314.654		43.437	99 %	43.717
Uitbater : Clariane (Korian)	*30*	*150.986*	*1920-2009 (1999-2023)*	*21.139*	*100 %*	*21.139*
Uitbater : Franse Rode Kruis	*6*	*87.127*	*1960-2014 (2004-2019)*	*11.300*	*100 %*	*11.300*
Uitbater : DomusVi	*7*	*29.848*	*1978-2023 (2007-2019)*	*4.340*	*100 %*	*4.340*
Uitbater : Emeis	*6*	*24.912*	*1950-2022 (2007-2020)*	*4.766*	*100 %*	*4.766*
Nederland, waarvan :	47	212.482		31.552	99 %	31.747
Uitbater : Stichting TanteLouise	*2*	*22.400*	*2010-2024*	*3.881*	*100 %*	*3.881*
Duitsland, waarvan :	58	403.116		49.861	98 %	51.040
Uitbater : Aspria	*2*	*18.836*	*2009-2012*	*5.621*	*100 %*	*5.621*
Uitbater : Azurit Rohr	*5*	*39.801*	*1904-2022 (2004-2007)*	*4.428*	*100 %*	*4.428*
Uitbater : Clariane (Korian)	*6*	*47.656*	*1890-2006 (1992)*	*4.245*	*100 %*	*4.245*
Uitbater : Emeis	*6*	*50.088*	*1896-2010 (2005-2020)*	*6.238*	*100 %*	*6.238*
Uitbater : Compassio	*5*	*45.655*	*2006-2023 (2023)*	*6.408*	*100 %*	*6.408*
Uitbater : Stella Vitalis	*17*	*88.031*	*1991-2018 (1997-2015)*	*11.284*	*100 %*	*11.284*

[1] Voor deze gebouwen herneemt de rubriek 'Contractuele huurgelden' de wedersamenstelling van de overgedragen en verdisconteerde huren en, in voorkomend geval, het gedeelte van de niet-overgedragen huren (zie Bijlage 22).

Gebouw	Aantal activa	Oppervlakte (in m²)	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C=A/B Bezettingsgraad	B Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Andere landen (ES - FI - IE - IT - UK), waarvan :	63	333.792		46.649	100 %	46.649
Uitbater : Clece	*6*	*34.411*	*2021-2023*	*4.277*	*100 %*	*4.277*
Uitbater : Clariane (Korian)	*2*	*24.640*	*1980-2005 (1997)*	*4.545*	*100 %*	*4.545*
Uitbater : DomusVi	*18*	*95.998*	*1985-2016 (2000-2008)*	*27.183*	*100 %*	*27.183*
Uitbater : Kos	*3*	*27.375*	*2003*	*4.880*	*100 %*	*4.880*
Uitbater : Country Court Care Homes	*3*	*10.218*	*2016-2018 (2023)*	*3.999*	*100 %*	*3.999*
KANTOREN	**22**	**233.623**		**51.238**	**94 %**	**54.631**
Brussel CBD, waarvan :	15	131.781	1966-2021 (1998-2015)	34.221	95 %	36.200
*BELLIARD 40**	*1*	*20.323*	*2018*	*6.174*	*99 %*	*6.222*
*HAVEN 86C**	*1*	*16.725*	*2014*	*4.700*	*100 %*	*4.700*
Overige[1]	7	101.842	1967-2001 (2005-2021)	17.017	92 %	18.432
VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN	**822**	**298.098**		**35.043**	**100 %**	**35.191**
Pubstone, waarvan:	821	289.055		33.387	100 %	33.535
Pubstone België	*628*	*250.231*		*21.680*	*99 %*	*21.828*
Pubstone Nederland	*193*	*38.823*		*11.707*	*100 %*	*11.707*
Overige België	1	9.043		1.656	100 %	1.656
TOTAAL VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR	**1.151**	**2.379.202**		**351.076**	**99 %**	**356.271**
Renovatieprojecten zorgvastgoed	1	6.518		0	— %	0
Renovatieprojecten kantoren	3	21.636		0	— %	0
Renovatieprojecten vastgoed van distributienetten	0	0		0	— %	0
Grondreserve zorgvastgoed	0	0		0	— %	0
Grondreserve kantoren	0	0		34	— %	34
TOTAAL VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR EN RENOVATIES EN PROJECTEN	**1.155**	**2.407.356**		**351.111**	**99 %**	**356.305**
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	**2**	**16.557**		**0**	**— %**	**0**
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**1.157**	**2.423.913**		**351.111**	**99 %**	**356.305**
waarvan Cofinimmo NV	93	609.504		97.333	100 %	97.333
Overige groepsentiteiten	1.064	1.814.409		253.778	98 %	258.972

1. De sub-sectoren 'Brussel buiten CBD' en 'Overige regio's' werden gefuseerd op 30.09.2024.

Commentaar over de markt[1]

Zorgvastgoed

De Belgische zorgmarkt

Demografische evolutie en situatie van de zorguitbaters in België

Het percentage 65-plussers in België zal tegen 2040 stijgen van 20% van de bevolking (2,36 miljoen) tot 24% (2,99 miljoen) en het percentage 80-plussers van 6% in 2024 tot 8% in 2040. De huidige capaciteit van 182.000 bedden, verspreid over 2.600 instellingen, moet stijgen naar 217.000 bedden tegen 2030 en naar 288.000 bedden tegen 2040, als de ratio van 80-plussers per bed gelijk blijft aan vandaag. Dit vereist 6.600 nieuwe bedden per jaar.

In België zijn de instellingen verdeeld over de publieke (28%), private (25%) en de non-profitzorguitbaters (46%). De belangrijkste private spelers zijn Emeis, Clariane, Colisée (Armonea) en Vulpia.

Markttrends

Het transactievolume in 2024 is met 32% gedaald tot 157 miljoen EUR, voornamelijk door marktonzekerheden en economische uitdagingen. Woonzorgcentra vertegenwoordigen 36% van de residentiële investeringen. De prime rendementen voor woonzorgcentra liggen tussen 5,00% en 5,25%.

De Franse zorgmarkt

Demografische evolutie en situatie van de zorguitbaters in Frankrijk

Het percentage 65-plussers in Frankijk zal een piek bereiken van 26,5% van de bevolking (18,3 miljoen) tegen 2040, terwijl de 75-plussers zullen stijgen van 10,7% in 2024 tot 15% tegen 2040. Het aantal afhankelijke personen zou stijgen van 1,5 miljoen in 2024 tot 2,3 miljoen in 2040 (+53%). Om te voldoen aan de groeiende vraag, moet de capaciteit van de woonzorgcentra van 600.000 bedden naar 700.000 stijgen tegen 2030 en naar 920.000 tegen 2045 (+53%). De publieke zorguitbaters beheren 45% van de bedden, de private 24% en de non-profit 31%.

Markttrends

Het transactievolume in 2024 daalde met 26% tot 630 miljoen EUR, waarvan 32% betrekking heeft op de woonzorgcentra.

De 'prime' rendementen stegen tot 5,00% voor de woonzorgcentra, 5,25% voor de 'SMR'-klinieken en 5,50% voor de 'MSO'-klinieken.

De Nederlandse zorgmarkt

Demografische evolutie en situatie van de zorguitbaters in Nederland

Het percentage 65-plussers in Nederland zal stijgen van 21,0% (3,71 miljoen) in 2024 tot 26,1% (4,8 miljoen) in 2040. De 80-plussers zullen stijgen van 0,92 miljoen naar 1,6 miljoen in dezelfde periode. De vraag naar woonzorgcentra zal toenemen, aangezien het aantal ouderen die afhankelijk zijn van 24-uurs zorg, gefinancierd door de Wlz, naar verwachting zal stijgen van 155.000 in 2024 naar 260.000 in 2040 (+67,7%).

Nederland telt 2.400 woonzorgcentra, met een totale capaciteit van 125.000 bedden. Ongeveer 20.000 personen zoeken actief of passief naar een plaats in een woonzorgcentrum. Tegen 2040, zullen ongeveer 100.000 wooneenheden nodig zijn, wat een jaarlijkse groei impliceert van 6.250 wooneenheden vanaf 2024.

Markttrends

Het transactievolume in de zorgsector bedroeg in 2024 700 miljoen EUR, waarvan meer dan 50% betrekking heeft op (privé) woonzorgcentra. Het prime rendement voor zorgvastgoed bevindt zich rond de 5,00%. Het prime rendement voor de eerstelijnszorgcentra bedraagt ongeveer 6,00%.

De Duitse zorgmarkt

Demografische evolutie en situatie van de zorguitbaters in Duitsland

In 2037 zal 25% van de Duitse bevolking 67 jaar en ouder zijn, wat neerkomt op 20 miljoen mensen. Het aantal mensen ouder dan 80 jaar zal stijgen van 6,6% in 2024 naar 10,5% in 2050. Het aantal afhankelijke personen zou naar verwachting met 12% toenemen, van 5,7 miljoen in 2024 naar 6,4 miljoen in 2040.

Duitsland telt 16.500 woonzorgcentra, goed voor 918.000 bedden. Volgens de laatste beschikbare studies zullen er tegen 2030 290.000 extra wooneenheden nodig zijn, met een jaarlijkse groei van ongeveer 20.000 wooneenheden. Publieke zorguitbaters bezitten 4% van de instellingen, private 41% en non-profit 55%.

Duitsland telt ook 323.000 assistentiewoningen (een stijging van 20% sinds 2018) en 1.100 revalidatiecentra met 160.000 bedden. Non-profit zorguitbaters bezitten 27% van de instellingen, terwijl private uitbaters domineren met 54%.

Markttrends

In 2024 beliepen de vastgoedtransacties in de gezondheidszorgsector 1,3 miljard EUR, wat een stijging van 28% is ten opzichte van het voorgaande jaar. 70% van dit volume betrof woonzorgcentra.

Het 'prime' rendement voor woonzorgcentra was 5,1% en bleef dus stabiel ten opzichte van het voorgaande jaar. Het basisrendement voor assistentiewoningen was 4,50%, terwijl het 'prime' rendement voor klinieken 5,75% was, wat ook stabiel bleef ten opzichte van het voorgaande jaar.

[1] Alle marktcommentaren werden in het Engels geschreven door Cushman & Wakefield, PwC, CBRE, Colliers en Jones LangLasalle.

De Spaanse zorgmarkt

Demografische evolutie en situatie van de zorguitbaters in Spanje

Tegen 2030 zal de Spaanse bevolking van 65 jaar en ouder 24% bereiken, wat neerkomt op 13,4 miljoen mensen. De groep van 80-plussers zal stijgen van 22% in 2024 naar 30% tegen 2060. Het aantal afhankelijke personen ouder dan 65 jaar zal naar verwachting met 25% toenemen, van 2,1 miljoen in 2024 tot 2,6 miljoen in 2030.

Spanje telt 5.300 woonzorgcentra met een totale capaciteit van 389.000 bedden. Tegen 2030 zullen er 172.000 extra bedden nodig zijn en tegen 2035 nog eens 37.000, met een gemiddelde jaarlijkse groei van 3,5% tot 2035. Publieke zorguitbaters beheren 26% van de bedden, terwijl private zorguitbaters 42% vertegenwoordigen. Daarnaast zitten er extra bedden in de pijplijn die 12% van de totale voorraad vertegenwoordigen.

Markttrends

In 2024 bedroeg het volume van de vastgoedtransacties in de Spaanse zorgsector 312 miljoen EUR, een stijging van 11,5% ten opzichte van het voorgaande jaar. Slechts 69% van de investeringsvolumes werd toegewezen aan woonzorgcentra.

Het 'prime' rendement van woonzorgcentra daalde tot 5,50%, wat neerkomt op een daling van -0,25% in het laatste kwartaal van 2024 ten opzichte van het derde kwartaal van 2024.

De Ierse zorgmarkt

Demografische evolutie en situatie van de zorguitbaters in Ierland

Het aantal senioren in Ierland zal naar verwachting aanzienlijk toenemen, zowel in absolute termen als in verhouding tot de totale bevolking. Cijfers van het CSO (Central Statistics Office) tonen aan dat 80-plussers van 128.000 in 2011 naar 170.000 in 2022. toenamen. Bovendien zal deze groep naar verwachting 525.000 mensen bereiken in 2050.

In september 2024 waren er in Ierland ongeveer 32.000 bedden in de woonzorgcentra, waarvan er ongeveer 6.000 beheerd worden door de NHS. Met de verwachte sterke toename van het aantal 65-plussers tegen 2031 zullen er tegen die tijd 11.000 extra bedden nodig zijn. De private sector vertegenwoordigt ongeveer 84% van de bedden, terwijl de publieke en non-profitsector ongeveer 16% vertegenwoordigen.

Markttrends

In 2024 bedroeg het totale investeringsvolume 2,4 miljard EUR en het transactievolume in de zorgsector ongeveer 475,2 miljoen EUR, hetzij 19,8% van het totaal. Het overgrote deel van deze transactieactiviteit betrof de verkoop van een groot privéziekenhuis voor 400 miljoen euro.

De 'prime' rendementen in de zorgsector blijven relatief stabiel, afhankelijk van verschillende factoren zoals de betaalcapaciteit van huurders, de verdeling tussen eenpersoons- en tweepersoonskamers, de bezettingsgraad en de locatie. Recente transacties tonen gemengde rendementen van 5,50%.

De Finse zorgmarkt

Demografische evolutie en situatie van de zorguitbaters in Finland

De Finse bevolking vergrijst snel, sneller dan in enig ander EU-land. Volgens Statistics Finland zal het aandeel 75-plussers tegen 2045 naar verwachting ongeveer 900.000 mensen bedragen, oftewel 14,7% van de bevolking, vergeleken met 652.000 mensen en ongeveer 11,6% in 2024. In 2023 woonde 8% van de 75-plussers in sociale huisvesting, terwijl het overeenkomstige percentage voor 85-plussers 17% bedroeg. Bevolkingsgroei en vergrijzing zijn de belangrijkste drijfkrachten achter de toenemende behoefte aan ouderenzorg en zorgvoorzieningen.

Finland telt meer dan 2.000 rust- en verzorgingstehuizen met een totale capaciteit van meer dan 65.000 bedden. Volgens het Finse Instituut voor Gezondheid en Welzijn (THL) verbleven er eind 2023 ongeveer 53.000 ouderen in deze instellingen.

Markttrends

In 2024 is het transactievolume licht gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar, en de totale investeringen bedroegen ongeveer 2,4 miljard EUR. Het transactievolume in de sector van sociale infrastructuur bedroeg in 2024 ongeveer 520 miljoen EUR, een stijging van ongeveer 7% ten opzichte van 2023. Het 'prime' rendement voor de ouderenzorgsector bedroeg in december 2024 5,50% en bleef sinds begin vorig jaar stabiel.

De Italiaanse zorgmarkt

Demografische evolutie en situatie van de zorguitbaters in Italië

In 2024 was 24,3% van de Italiaanse bevolking ouder dan 65 jaar, vergeleken met ongeveer 20,2% vijftien jaar geleden. Tegen 2050 zal het waarschijnlijk een piek bereiken van ongeveer 34 % van de bevolking. In 2024 bedroeg het aantal 80-plussers 7,7 % en het zal naar verwachting in 2060 meer dan verdubbeld zijn. De vergrijzing van de bevolking maakt een uitbreiding van het aantal woonzorgcentra noodzakelijk.

Het aantal afhankelijke personen zal toenemen van 3,9 miljoen in 2024 tot 5 miljoen in 2030, een stijging van 28%. De afhankelijkheidsgraad neemt toe met de leeftijd. Momenteel telt Italië ongeveer 7.950 residentiële zorginstellingen, waarvan 85% wordt beheerd door de private sector en 45% zich specifiek richt op ouderenzorg. Hoewel het totale aantal bedden de afgelopen tien jaar met 20 % is gestegen, is de werkelijke dekkingsgraad laag, namelijk 1,9 %. Op Europees niveau is het beddenaanbod in Italië zelfs één van de laagste. Naar schatting moeten er tegen 2035 meer dan 600.000 bedden toegevoegd worden aan het huidige aanbod,.

Markttrends

In de eerste drie kwartalen van 2024 bedroeg het transactievolume in de zorgsector ongeveer 110 miljoen EUR, waarvan ongeveer 50% werd geïnvesteerd in woonzorgcentra. Dit bedrag ligt vrijwel in lijn met dat van 2023 (toen het

transactievolume 150 miljoen EUR bedroeg[1]), hoewel het volume dat in het 4e kwartaal van 2024 is gerealiseerd en de aanwezigheid van grote transacties die op dat moment nog lopend waren, en die vóór het einde van 2024 hadden kunnen worden afgerond, zouden kunnen wijzen op een stijging van het transactievolume voor het gehele jaar 2024.

Het prime rendement voor woonzorgcentra is licht gestegen tot 6,00%.

De Britse zorgmarkt[2]

Demografische evolutie en situatie van de zorguitbaters in het Verenigd Koninkrijk

In 2024 telden Engeland en Wales meer dan 11,2 miljoen mensen van 65 jaar en ouder. Dit aantal zal naar verwachting met 18% stijgen in de komende vijf jaar en met 47% tegen 2043. De bevolking van 85-plussers bedroeg in 2024 ongeveer 1,6 miljoen en zal naar verwachting groeien tot meer dan 2,7 miljoen in 2030. De vergrijzing van de bevolking zal de vraag naar woonzorgcentra doen toenemen, waardoor een uitbreiding van het aanbod noodzakelijk wordt.

Het Verenigd Koninkrijk telt ongeveer 17.000 woonzorgcentra met een totale capaciteit van ongeveer 500.000 bedden. Ongeveer 70% van deze instellingen biedt residentiële zorg aan, terwijl de rest verpleegkundige zorg biedt. Er wordt geschat dat 415.000 mensen dit jaar in woonzorgcentra verbleven, wat een stijging van 4% is ten opzichte van het voorgaande jaar. Het bezettingspercentage van woonzorgcentra was 85% van de bedden geregistreerd door de Care Quality Commission (CQC), vergeleken met 82% het voorgaande jaar.

Tegen 2030 zal 7% van de Britse bevolking ouder zijn dan 75 jaar. In deze leeftijdsgroep is de kans op behoefte aan een woonzorgcentrum zes keer groter dan voor iemand van 65 tot 74 jaar. Publieke zorguitbaters vertegenwoordigen 15% van de bedden, non-profit uitbaters 25% en private uitbaters 60%. Ongeveer 45% van de bewoners van woonzorgcentra in het Verenigd Koninkrijk wordt gefinancierd door privéfondsen, 45% door sociale fondsen en 10% door de NHS.

Markttrends

De Britse vastgoedmarkt voor de zorgsector is verzwakt sinds het 4e kwartaal van 2022, met een daling van 25% in het investeringsvolume in 2024 vergeleken met het voorgaande jaar. Het prime rendement voor woonzorgcentra blijft relatief stabiel, met prime rendementen van 5,00% tegen eind december 2024.

Kantorenmarkt

De Brusselse kantorenmarkt

Huurmarkt/Take-up

In 2024 heeft de Belgische kantoormarkt een totale opname van 599.000 m² geregistreerd, wat een lichte stijging van ongeveer 5% is ten opzichte van het voorgaande jaar (571.800 m²). In Brussel werd een lichte stijging van 5% genoteerd, met een totaal van 339.600 m² die werd opgenomen via ongeveer 352 transacties, wat een lichte stijging betekent ten opzichte van het voorgaande jaar in termen van aantal transacties.

In 2024 was er 475.000 m² kantoorruimte in aanbouw, waarvan 160.000 m² tijdens het jaar opgeleverd werd - 278.000 m² van deze ontwikkelde oppervlakte was speculatief, wat betekent dat slechts - 42% ervan was voorverhuurd. Het leegstandspercentage steeg naar 8,47% aan het einde van 2024, vergeleken met 7,40% in het laatste kwartaal van 2023.

Tegen eind 2025 wordt verwacht dat de leegstandsgraad zal stijgen tot 9%, aangedreven door een lopende speculatieve pijplijn van meer dan 195.000 m² in aanbouw. De leegstand in de CBD-wijken van Brussel blijft aanzienlijk lager, met een percentage van ongeveer 5,70%, meer specifiek 3,44% in de Leopoldwijk en 5,17% in de Vijfhoek. De gedecentraliseerde en perifere zones vertonen daarentegen hogere leegstandsniveaus, respectievelijk 12,31% en 15,35%.

De prime kantoorhuren in Brussel bereikten in 2024 een niveau van 390 EUR/m²/jaar.

Investeringsmarkt

Het totale investeringsvolume op de Belgische kantoormarkt in 2024 was 1,42 miljard EUR, waarvan 1,265 miljard EUR op de Brusselse kantoormarkt. De prime rendementen van kantoren in Brussel stabiliseerden zich rond de 5,15% in het Central Business District (CBD), met prime rendementen voor langlopende contracten die 4,90% bereikten in het 4e kwartaal van 2024.

Vastgoed van distributienetten (Pubstone)

Dit portefeuille is geografisch en qua type vastgoed gediversifieerd (pubs, restaurants, woningen), wat mogelijkheden voor herontwikkeling biedt.

De prime huurprijzen voor de belangrijkste straten zijn in 2024 stabiel gebleven op 1.700 EUR/m²/jaar. Detailhandelaren worden geconfronteerd met margedruk door de stijging van rente-, salaris- en huurkosten, wat resulteert in meer voorzichtige expansiestrategieën.

Het prime rendement van commerciële panden in de High Street is in 2024 stabiel gebleven op 4,85%. Het investeringsvolume in de detailhandelsector bereikte 592 miljoen EUR. Enkele van de belangrijkste transacties waren Brixton Retail Park in Zaventem, Shopping Stadsfeestzaal in Antwerpen en de Galeries de la Toison d'Or in Brussel.

[1] Wat betreft investeringen in 2023, rekening houdend met het gebrek aan transparantie op de Italiaanse markt, leek het transactievolume aan het begin van het jaar 2024 op 560 miljoen EUR uit te komen, een cijfer dat later echter naar beneden bijgesteld werd vanwege een grote lopende transactie waarvan de oorspronkelijke bedragen werden herzien.

[2] Belangrijke opmerking: de verstrekte cijfers zijn gebaseerd op beschikbare gegevens en sectorramingen. De markt voor woonzorgcentra is dynamisch en deze cijfers kunnen fluctueren. Het is essentieel om de meest actuele rapporten van gerenommeerde bronnen zoals de Care Quality Commission (CQC), de National Care Home Association en vastgoedmarktanalysebureaus te raadplegen voor de meest nauwkeurige en recente informatie. Ook regionale verschillen kunnen aanzienlijk zijn.

Verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen

Brussel, 18 februari 2025

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

Betreft: Waardering op 31 december 2024

Achtergrond

Cofinimmo heeft de volgende onafhankelijke waarderingsdeskundigen aangesteld voor de waardering van zijn geconsolideerde vastgoedportefeuille op 31 december 2024 in het kader van de opstelling van zijn jaarrekening op deze datum.

Bedrijven Cushman & Wakefield (C&W), PricewaterhouseCoopers (PwC), Jones Lang Lasalle (JLL), CBRE, Colliers en Catella waarderen 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 België en deels door PwC België gewaardeerd.

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

De zorgportfolio in Nederland wordt deels door PwC en deels door CBRE Nederland gewaardeerd.

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

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

De zorgportfolio in Finland wordt door CBRE Finland gewaardeerd.

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

De zorgportfolio in Italië wordt door Colliers Italië gewaardeerd.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opinie

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

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

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

Waarderingsmethodologieën

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

I. Inkomstenbenadering

1) Kapitalisatiemethode

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

De verwachte toekomstige inkomst (kasstromen) houdt rekening met:

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

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

De gebruikte rendementen zijn gebaseerd op het oordeel van de onafhankelijke waarderingsdeskundige op basis van vergelijkspunten en waargenomen marktomstandigheden. Het rendement dient de intrinsieke risico's van de sector te weerspiegelen (toekomstige leegstand, kredietrisico, onderhoudsverplichtingen, enz.), alsook de specifieke factoren die relevant zijn aan het individuele eigendom.

De structuur van de berekening kan de vorm aannemen van een "termijn en reversie" (waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de contractuele inkomsten tijdens de huurperiode en theoretische inkomsten in eeuwigheid na de huurperiode) of een "hardcore" markthuur die in eeuwigheid wordt gekapitaliseerd waarop aanpassingen worden uitgevoerd om rekening te houden met contractuele huren die zich boven of onder het marktniveau bevinden.

2) Actualisatie van de financiële stromen methode (DCF)

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

De actuele waarde bestaat uit de som van:

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

II. De vergelijkingsmethode

Als er rechtstreeks vergelijkbaar bewijs is van verkoopprijzen van zeer identieke of soortgelijke vastgoed, houden onafhankelijke waarderingsdeskundigen hier in de eerste plaats rekening mee. Bij commercieel vastgoed is dit echter ongebruikelijk omdat elk vastgoed doorgaans unieke kenmerken heeft in termen van ligging, huursituatie enz. Onafhankelijke waarderingsdeskundigen zullen echter altijd rekening houden met de marktgegevens en de eenheidsprijzen vergelijken met op de markt verkochte en te koop vastgoed. Bij residentieel vastgoed wordt voor bewoning vaak de voorkeur gegeven aan directe vergelijking omdat de transacties talrijker zijn en er meer bewijs beschikbaar is.

III. De residuele methode

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

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

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

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

Transactiekosten

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

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

Activa met huurvorderingen

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

Reële waarde en investeringswaarde

Rekening houdend met de bovenstaande opinies en verwijzend naar het verslag van elke onafhankelijke waarderingsdeskundige, is de reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Cofinimmo op 31 december 2024, die overeenstemt met de "Fair value", volgens de IAS/IFRS normen, de geaggregeerde som van alle individuele vastgoedwaarden en is geschat op 6.000.328.000 EUR.

Rekening houdend met de bovenstaande opinies en verwijzend naar het verslag van elke onafhankelijke waarderingsdeskundige, is de investeringswaarde (zoals hierboven gedefinieerd) van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Cofinimmo op 31 december 2024, de geaggregeerde som van alle individuele vastgoedwaarden en is geschat op 6.314.402.000 EUR.

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

In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd worden, zou het rendement 5,9% van de investeringswaarde bedragen. De vastgoedbeleggingen hebben een bezettingsgraad van 98,5%.

De contractuele huur en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimte (met uitzondering van projectontwikkelingen, activa bestemd voor verkoop en activa met schuldvorderingen) bedraagt 3,9% meer dan de geschatte huurwaarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille. Dit verschil wordt voornamelijk verklaard door de indexatie van bestaande huurcontracten.

De geconsolideerde vastgoedportefeuille per segment kan als volgt onderverdeeld worden:

	Reële waarde in EUR	Investerings-waarde in EUR	% van de reële waarde in EUR
Zorgvastgoed	4.601.004.000	4.838.991.000	77 %
Kantoren	928.339.000	951.547.000	15 %
Distributienetwerken	470.985.000	523.864.000	8 %
TOTAAL	**6.000.328.000***	**6.314.402.000***	**100 %**

* afgerond op 1.000 EUR

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

Expert	Reële waarde in EUR	Investeringswaarde in EUR
C&W België	1.879.008.000	1.967.088.000
C&W Frankrijk	495.930.000	528.320.000
C&W Nederland	220.120.000	243.370.000
C&W Duitsland	384.150.000	409.874.000
C&W Spanje	273.662.500	282.126.000
C&W Ierland	99.260.000	109.045.000
Totaal C&W	**3.352.130.500**	**3.539.823.000**
Catella Frankrijk	186.430.000	198.128.000
Totaal Catella	**186.430.000**	**198.128.000**
CBRE Nederland	266.560.000	296.170.000
CBRE Duitsland	504.780.000	544.173.000
CBRE Finland	154.300.000	160.300.000
Totaal CBRE	**925.640.000**	**1.000.643.000**
Colliers Italië	214.640.000	218.933.000
Totaal Colliers	**214.640.000**	**218.933.000**
JLL België	234.530.000	240.393.000
JLL Spanje	136.337.000	139.064.000
JLL Verenigd Koninkrijk	71.348.000	76.164.000
Totaal JLL	**442.215.000**	**455.621.000**
PwC België	879.272.500	901.254.000
Totaal PwC	**879.272.500**	**901.254.000**
TOTAAL	**6.000.328.000***	**6.314.402.000***

* afgerond op 1.000 EUR

Opinie van C&W

Voor wat betreft het Belgische deel van de portefeuille en de Pubstone portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W België de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 1.879.008.000 EUR en van de investeringswaarden van 1.967.088.000 EUR.

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

Voor wat betreft het Franse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Frankrijk de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 495.930.000 EUR en van de investeringswaarden van 528.320.000 EUR.

Jérôme Salomon, MRICS
C&W Partner

Voor wat betreft het Nederlandse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Nederland de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 220.120.000 EUR en van de investeringswaarden van 243.370.000 EUR

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

Voor wat betreft het Duitse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Duitsland de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 384.150.000 EUR en van de investeringswaarden van 409.874.000 EUR.

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

Voor wat betreft het Spaanse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Spanje de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 273.662.500 EUR en van de investeringswaarden van 282.126.000 EUR.

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

Voor wat betreft het Ierse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Ierland de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 99.260.000 EUR en van de investeringswaarden van 109.045.000EUR.

Eithne O'Neill, MRICS
Divisional Director, Cushman & Wakefield Ireland

Opinie van Catella

Voor wat betreft het Franse deel van de portefeuille gewaardeerd door Catella, bevestigt Catella Frankrijk de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 186.430.000 EUR en van de investeringswaarden van 198.128.000 EUR.

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

Opinie van CBRE

Voor wat betreft het Nederlandse deel van de portefeuille gewaardeerd door CBRE, bevestigt CBRE Nederland de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 266.560.000 EUR en van de investeringswaarden van 296.170.000 EUR.

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

Voor wat betreft het Duitse deel van de portefeuille gewaardeerd door CBRE, bevestigt CBRE Duitsland de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 504.780.000 EUR en van de investeringswaarden van 544.173.000 EUR.

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

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

Vesa Kiviluoto
Director, CBRE Valuation & Advisory Finland OY

Opinie van Colliers

Colliers Italië bevestigt de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 214.640.000EUR en van de investeringswaarden van 218.933.000 EUR.

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

Opinie van JLL

Voor wat betreft het Belgische deel van de portefeuille gewaardeerd door JLL, bevestigt JLL België de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 234.530.000 EUR en van de investeringswaarden van 240.393.000 EUR.

Jeremy Greenfield, MRICS
JLL Senior Valuer, Value & Risk Advisory, Belgium

Voor wat betreft het Spaanse deel van de portefeuille gewaardeerd door JLL, bevestigt JLL Spanje de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 136.337.000 EUR en van de investeringswaarden van 139.064.000 EUR.

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

JLL Verenigd Koninkrijk bevestigt de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 71.348.000 EUR en van de investeringswaarden van 76.164.000 EUR.

Aileen Wu, MRICS
JLL Director Value and Risk Advisory-Healthcare, for and on behalf of Jones Lang LaSalle Limited

Opinie van PwC

Voor wat betreft het Belgische deel van de portefeuille gewaardeerd door PwC, bevestigt PwC België de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 879.272.500 EUR en van de investeringswaarden van 901.254.000 EUR.

PwC Enterprise Advisory SRL / BV
Vertegenwoordigd door Jean-Paul Ducarme*, FRICS, Director
*JP Ducarme Consulting SRL, vertegenwoordigd door zijn permanente vertegenwoordiger, Jean-Paul Ducarme.

Corporate governance-verklaring

Inhoud

Corporate governanceprincipes
Beslissingsorganen
Regelgeving en procedures
Informatie krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 14.11.2007
Bezoldigingsverslag

▸ Hoofdzetel - Kantoorgebouw The Gradient - Brussel (BE)

Corporate governanceprincipes[1]

Cofinimmo waakt erover de hoogste normen inzake corporate governance na te leven en blijft haar systeem met betrekking tot de principes, praktijken en geldende eisen op dit vlak continu evalueren. Eerlijk en correct zakendoen is een prioriteit voor de vennootschap. De geldende regels en de ethische, transparante en duurzame bestuursregels naleven, creëert op lange termijn waarde voor alle stakeholders (aandeelhouders, huurders, bewoners, leveranciers, werknemers, het milieu enz.).

Deze regels en principes zijn vastgelegd in verschillende charters, codes en beleidsregels. Samen vormen zij de governanceprincipes van de vennootschap. Men kan ze terugvinden op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com :

- de statuten;
- het corporate governancecharter;
- de gedragscode;
- de gedragscode voor leveranciers;
- de preventiecode inzake marktmisbruik;
- de privacyverklaring;
- het klokkenluidersbeleid;
- het beleid tegen corruptie, fraude en witwaspraktijken;
- het bezoldigingsbeleid;
- het mensenrechtenbeleid (inclusief het arbeidsrecht);
- het duurzaamheidsbeleid;
- het milieubeleid;
- de bedrijfswaarden.

Andere regels en principes zoals onder meer het IT-beleid van de vennootschap, het beleid inzake inbreuk op persoonsgegevens, het conformiteitscharter, het HR-beleid, het belastingbeleid, het beleid inzake risicobeheer en wettelijke controle, zijn vastgelegd in interne bestuursregels en charters.

I. Referentiecode en corporate governancecharter

Cofinimmo past de Belgische corporate governance 'Code 2020' toe. Het is haar referentiecode in de zin van artikel 3:6 §2, 1° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ('WVV'). De Code 2020 kan geraadpleegd worden op de website www.corporategovernancecommittee.be.

De Code 2020 past het principe 'naleven of uitleggen (comply or explain) toe, waarbij elke afwijking van de principes moet worden gerechtvaardigd. De raad van bestuur verklaart dat, voor zover haar bekend, de handelswijze inzake corporate governance conform is met de Code 2020.

Het corporate governancecharter dat alle informatie verschaft over de governanceregels die van toepassing zijn binnen de vennootschap, kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com.

II. Interne controle en risicobeheersystemen

Overeenkomstig de corporate governanceregels en de verschillende wetten van toepassing op gereglementeerde vastgoedvennootschappen heeft Cofinimmo een proces voor interne controle en risicobeheer ingevoerd.

In het bijzonder zorgt het interne controle en risicobeheerproces er met redelijke zekerheid voor dat zaken op een ordelijke en voorzichtige manier worden uitgevoerd met goed gedefinieerde doelstellingen, dat hulpmiddelen economisch en doeltreffend worden gebruikt, dat risico's adequaat worden geïdentificeerd en beheerd om activa te beschermen, dat financiële en beheersinformatie volledig en betrouwbaar is en dat wetten en regelgevingen, evenals intern beleid, plannen en procedures nageleefd worden.

De raad van bestuur bepaalt een risicobeleid gebaseerd op een voorstel van het uitvoerend comité en herziet de analyse van de voornaamste risico's. Hij is eveneens verantwoordelijk voor het toezicht op de doeltreffendheid van de interne controle, met de steun van het auditcomité, het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance en andere specifieke functies:

- een **compliance officer** - Françoise Roels, Chief corporate affairs & secretary general;
- een **risk manager** - Françoise Roels, Chief corporate affairs & secretary general;
- een **interne auditeur** - Christophe Pleeck, onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van Benoit Graulich, voorzitter van het auditcomité.

Methode

Cofinimmo past een geïntegreerde aanpak van interne controle en risicobeheer toe op basis van het 'Three Lines of Defense Model' dat werd ontwikkeld door het Institute of Internal Auditors. Dankzij dit model kunnen de optimale processen worden geïdentificeerd om de doelstellingen van de groep te bereiken en haar bestuur te verbeteren terwijl de bijbehorende risico's onder controle worden gehouden.

Eerste lijn - risicobeheer en -controle

Cofinimmo moet de risico's van haar eigen processen identificeren en controleren en moet ervoor zorgen dat de zelfevaluatie van deze risico's voldoende kwalitatief is door middel van een gepaste sensibilisering en een risicocultuur.

Risicobeheer maakt integraal deel uit van het bedrijfsbeheer en is aanwezig op alle verantwoordelijks- en organisatie-niveaus van de groep, van het dagelijkse financiële en operationele beheer tot de analyse van investeringsdossiers en de bepaling van strategie en doelstellingen.

[1] Dit hoofdstuk maakt integraal deel uit van het statutaire en geconsolideerde beheersverslag.

Tweede lijn - voortdurende controle

Functies binnen de groep, zoals de risk manager en de compliance officer, ondersteunen de vennootschap en het management door expertise, bijstand, controle en constructieve feedback te leveren met betrekking tot het beheer van de risico's waarmee Cofinimmo geconfronteerd wordt.

Deze functies adviseren de vennootschap en het management over de geschiktheid en doeltreffendheid van haar risicobeheer door deze risico's te identificeren, te meten en te rapporteren.

Derde lijn - onafhankelijke zekerheid

De interne audit is een evaluatiefunctie die geïntegreerd is in de organisatie en die onafhankelijke zekerheid verschaft over de geschiktheid en de doeltreffendheid van het bestuur en het risicobeheer door de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de processen, procedures en activiteiten van Cofinimmo te onderzoeken en te evalueren.

Referentiekader

De vennootschap koos het Enterprise Risk Management-model (ERM) als referentiekader. Het werd ontwikkeld door COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission - www.coso.org). COSO is een organisatie die ontstaan is uit de privésector. Zij wil de verbetering van de kwaliteit van de financiële en niet-financiële rapportering bevorderen door de toepassing van regels van bedrijfsethiek, een efficiënt systeem van interne controle en regels inzake corporate governance.

Het ERM-model is georganiseerd rond de volgende onderdelen: interne omgeving, risicobeoordeling, controleactiviteiten, informatie en interne communicatie, en toezicht en opvolging.

Onderdeel 1: de interne omgeving

De interne omgeving omvat de visie, integriteit, ethische waarden en persoonlijke bekwaamheden, evenals de manier waarop het uitvoerend comité autoriteit en verantwoordelijkheden toekent en het personeel organiseert en opleidt, dit alles onder toezicht van de raad van bestuur, met:

- de regels inzake **corporate governance**, het bestaan van een auditcomité en een comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance, die zijn samengesteld uit onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020 en de functies van interne auditor, risk manager, beheerscontroller en compliance officer;
- de integratie van het **risicobegrip** binnen het uitvoerend comité voor elke investering, verbintenis of transactie met een aanzienlijke impact op de doelstellingen van de vennootschap;
- het bestaan van een **duurzaamheidsbeleid** dat de visie en de verplichtingen met betrekking tot duurzame ontwikkeling behandelt;
- het bestaan van een **gedragscode** die meer bepaald regels inzake belangenconflicten, beroepsgeheim, transacties in financiële instrumenten, corruptie, fraude en witwaspraktijken, relatiegeschenken, concurrentie, respect voor persoonsgegevens en de klokkenluidersprocedure behandelt. Sommige van deze onderwerpen worden in specifieke beleidsregels of codes beschreven, zoals de **preventiecode inzake marktmisbruik,** de **privacyverklaring,** het **klokkenluidersbeleid** en **het beleid tegen corruptie, fraude** en **witwaspraktijken**;
- de naleving van de principes van **scheiding van functies** door de toepassing van regels voor de bevoegdheidsdelegatie die duidelijk zijn opgesteld op alle niveaus van de groep, evenals de toepassing van strikte criteria op het vlak van human resources, meer bepaald voor de selectie, de regels voor de aanwerving van het personeel, het opleidingsbeleid, het proces van functioneringsgesprekken en de bepaling van de jaarlijkse doelstellingen;
- **externe spelers** die eveneens deelnemen aan deze risicocontrole-omgeving. Het gaat meer bepaald om de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), bedrijfsrevisoren, juridische raadgevers, onafhankelijke waarderingsdeskundigen, financiële instellingen, het ratingagentschap, financiële analisten en aandeelhouders.

Onderdeel 2: de risico-inschatting

De risico-inschatting behelst de identificatie van risicovolle gebeurtenissen, de analyse ervan en de gekozen maatregelen om er doeltreffend op te reageren. Een strategie wordt bepaald door de raad van bestuur op basis van een voorstel van het uitvoerend comité, dat **risico's en kansen**, en de klimaatverandering omvat. De strategie wordt vervolgens omgezet in operationele, conformiteits- en rapporteringsdoelstellingen die van toepassing zijn voor alle werkingsniveaus van het bedrijf, gaande van het meest globale niveau tot aan de toepassing ervan in functionele entiteiten met:

- een periodieke **globale en grondige risicoanalyse** van de vennootschap, gemaakt in samenwerking met alle hiërarchische niveaus, elk voor zijn competentiedomein;
- een **analyse op basis van de strategische keuzes**, wettelijke vereisten en de omgeving waarin de vennootschap evolueert, met inbegrip van duurzaamheidsrisico's, zoals de gevolgen van klimaatverandering op de activiteiten van de vennootschap, waaronder:
  - de identificatie van de mogelijke risico's;
  - de waarschijnlijkheid van optreden;
  - de impact op de doelstellingen vanuit verschillende hoeken: risico's gekoppeld aan de activiteiten van Cofinimmo en haar bedrijfssectoren, risico's gekoppeld aan de financiële situatie van Cofinimmo, juridische en regelgevingsrisico's, risico's met betrekking tot interne controle, duurzaamheidsrisico's.
- een **analyse formeel vastgelegd** in een document dat aan het uitvoerend comité wordt voorgelegd en aldaar wordt besproken, en dat tijdens het jaar wordt geüpdatet in functie van de evolutie van de activiteiten en de nieuwe verbintenissen, rekening houdend met de lessen die uit het verleden zijn getrokken. Dit document wordt éénmaal per jaar voorgelegd aan het auditcomité dat het onder meer gebruikt om te beslissen over de controleopdrachten die aan de interne auditeur worden toevertrouwd. Bovendien wordt elk belangrijk project onderworpen aan een specifieke risicoanalyse volgens een georganiseerd kader, om de kwaliteit van de informatie in het beslissingsproces te verbeteren. Dit kader omvat zowel de transitierisico's gekoppeld aan klimaatverandering, zoals de energieprestatie van projecten, als fysieke risico's gekoppeld aan klimaatverandering, zoals het risico op overstromingen;
- een **externe audit van het risicobeheersysteem** bracht een aantal verbeterpunten aan het licht. Deze zijn als prioriteiten naar voren gebracht en waren onderwerp van interne actieplannen, waarvan de meeste al zijn geïmplementeerd.

Onderdeel 3: de controleactiviteiten

Er worden controles uitgevoerd in de verschillende afdelingen als antwoord op de geïdentificeerde risico's.

De financiële controleactiviteiten op het vlak van:

- **het budget:** een budget, dat de becijferde toepassing is van de doelstellingen van de vennootschap, wordt jaarlijks opgesteld en elk kwartaal gecontroleerd. Het omvat zowel de verwachte inkomsten, zoals de huurgelden voor het jaar, maar ook de kosten gekoppeld aan het beheer en de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille, als de financiële kosten gekoppeld aan de financieringsstructuur van de activiteiten. Het budget wordt gevalideerd door het uitvoerend comité en daarna ter goedkeuring aan de raad van bestuur voorgesteld. De afwijkingen tussen het geraamde budget en het behaalde resultaat worden elk kwartaal door het uitvoerend comité, het auditcomité en de raad van bestuur herzien;
- **het krediet:** de solvabiliteit van de belangrijkste klanten, waaronder zij die geen financiële rating hebben, wordt op verschillende sleutelmomenten geanalyseerd. De bedragen en de geldigheid van de huurwaarborgen van alle huurders samen worden elk kwartaal door de operationele teams gecontroleerd;
- **de boekhouding:** het gebruik van een ERP (Enterprise Resource Planning, d.w.z. een geïntegreerde bedrijfsbeheersoftware), geleverd door SAP, bevat een aantal automatische controles. SAP omvat alle boekhoudkundige en financiële aspecten, evenals alle gegevens gekoppeld aan de vastgoedactiviteiten (bijvoorbeeld de opvolging van de huurovereenkomsten, de huuroproepen, lastenafrekeningen, bestellingen, aankopen, budgettaire opvolging van de werven enz.);
- **de thesaurie:** door het gebruik van verschillende financieringsbronnen en financiële instellingen en het spreiden van de looptijden kan het concentratierisico van herfinanciering beperkt worden. Het renterisico wordt beperkt door de toepassing van een afdekkingsbeleid en het gebruik van een thesauriesoftware die de dagelijkse opvolging van de thesauriposities en de cash-pooling vergemakkelijkt.

De operationele controleactiviteiten, met bijvoorbeeld:

- de **huur**situatie, evenals de vervaldata van de huurovereenkomsten en de risico's en kansen inzake huurinkomsten wordt halfjaarlijks geanalyseerd;
- het **principe van de dubbele handtekening** wordt toegepast binnen de grenzen van de bevoegdheidsdelegaties voor elke verbintenis tegenover derden, of het nu gaat om de aankoop van vastgoed, de verhuring van oppervlaktes, bestellingen van allerlei aard of de goedkeuring van facturen en betalingen;
- het beoordelen van de situatie van klanten, leveranciers en tegenpartijen bij aan- en verkooptransacties als onderdeel van de **strijd tegen witwaspraktijken**, om ervoor te zorgen dat derden voldoende garanties bieden op het gebied van integriteit;
- het gebruik van een **workflow**software bij de verschillende fasen van de commerciële activiteit (verhuur van oppervlaktes) versterkt de controles tijdens de belangrijkste fasen van het proces;
- de **registratie en de bewegingen van de nominatieve aandelen COFB** worden opgenomen in een beveiligde computerapplicatie (programma Capitrack), ontwikkeld en ter beschikking gesteld door de centrale depositaris van België, Euroclear Belgium;
- het gebruik van een **online platform** maakt de controle van de fiscale verplichtingen van de groep mogelijk en vergemakkelijkt gegevensuitwisseling. Ook is er een fiscaal controlesysteem opgezet, dat interne controle van processen en transacties met fiscale gevolgen, overeenkomstig de regels van de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO) mogelijk maakt;
- de invoering van een **intern controlesysteem** op de v**erwerking van persoonsgegevens**. In 2021 werd dit systeem gecontroleerd door een gespecialiseerde externe consulent die concludeerde dat het niveau van naleving geheel bevredigend was.

Onderdeel 4: informatie en interne communicatie

Informatie en communicatie van en naar de verschillende niveaus van de vennootschap, steunen op werkvergaderingen en rapportering met:

- een driemaandelijks managementverslag, opgesteld door de afdeling Control, die de staat van de resultatenrekening en van de balans opneemt, evenals de voornaamste maatstaven, de staat van de verwervingen/verkopen en hun impact op de resultaten. Het omvat ook de inventaris van de portefeuille, de staat van de werven en de kasstroomposities. Het wordt besproken binnen het uitvoerend comité, het auditcomité en de raad van bestuur;
- een driemaandelijks duurzaamheidsverslag, opgesteld door de afdeling Sustainability, dat de belangrijkste duurzaamheidsmaatstaven en hun voortgang ten opzichte van de doelstellingen bevat, evenals de resultaten van de meest recente duurzaamheidsbeoordelingen/certificeringen. Het bevat ook de duurzaamheidsscorecard. Het wordt besproken door het uitvoerend comité en het auditcomité;
- specifieke verslagen die elke afdeling periodiek opstelt;
- wekelijkse vergaderingen van het uitvoerend comité waarin de belangrijke punten omtrent de werking en de activiteiten van de vennootschap systematisch worden besproken en waar er meer in detail wordt ingegaan op vastgoedinvesterings- en desinvesteringsdossiers, bouw- en verhuringsdossiers. Van elk van deze vergaderingen worden notulen gemaakt en, indien nodig, wordt een actieplan opgesteld om de op de vergadering genomen besluiten uit te voeren.

Na de toekenning van het Investors in People®-certificaat niveau 'Gold' in 2022 en een Great Place To Work®-certificaat in 2024 in alle landen waar het hiervoor in aanmerking komt (meer specifiek in België en Duitsland), een wereldwijde benchmark voor bedrijfscultuur, werknemerservaring en leiderschapsgedrag, heeft de vennootschap besloten om het experiment te herhalen in 2025 en de relatie van de werknemers met hun werk, hun management en hun collega's te meten. In maart 2025 heeft Cofinimmo voor het tweede jaar op rij het Great Place To Work®-certificaat ontvangen.

Onderdeel 5: het toezicht en de opvolging

De vennootschap voert permanente en/of ad-hoc-evaluaties uit om na te gaan of de onderdelen van de interne controle ingesteld zijn en functioneren met:

- een **driemaandelijkse afsluiting** van de boeken volgens dezelfde procedures als aan het einde van het boekjaar. Hierbij worden de geconsolideerde rekeningen opgemaakt. Er worden kernmaatstaven berekend en geanalyseerd. Deze gegevens worden verzameld in het managementrapport waarover sprake in het vorige punt. Al deze elementen worden besproken en geanalyseerd in het uitvoerend comité, het auditcomité en de raad van bestuur;
- **kwartaalanalyses** door elke afdeling die op haar niveau relevante informatie verzamelt die wordt vergeleken met de doelstellingen voor het jaar. Het uitvoerend comité nodigt regelmatig afdelingshoofden uit om de voortgang van de activiteiten op hun bevoegdheidsgebied te bespreken;
- **opdrachten van de interne auditeur** die verschillende processen bestrijken. De resultaten van de audits worden voorgelegd aan het auditcomité, dat toeziet op de uitvoering van de aanbevelingen, en doorgegeven aan de raad van bestuur;
- de **integriteit van informatiesystemen en gegevens** (inclusief cybersecurity-aspecten) door de versterking van de controles op informatiesystemen en maatregelen die zijn genomen om een cybersecurity-incident dat de bedrijfsactiviteiten zou kunnen verstoren, te voorkomen en erop te reageren. Het uitvoerend comité is verantwoordelijk voor strategische kwesties in verband met cybersecurity, die door het auditcomité worden gecontroleerd. Een rampenherstelplan bepaalt de maatregelen die in geval van crisis moeten worden genomen. Er zijn gradaties in de toepassing van deze maatregelen, afhankelijk van het type en de ernst van het incident. Dit herstelplan bevat ook de volgorde van het herstel van de diensten volgens hun prioriteit, zodat de vennootschap zo goed mogelijk kan werken zonder de gebruikelijke middelen, om snel te reageren, essentiële diensten te verlenen en zo snel mogelijk terug te keren naar de normale activiteiten. Back-ups van gegevens worden georganiseerd volgens de 3-2-1-strategie, d.w.z. drie kopieën van hetzelfde bestand op twee verschillende media, met inbegrip van één off-site back-up. Er zijn ook maatregelen genomen om de toegang tot de gegevens van de vennootschap te beveiligen, meer bepaald wat betreft de IT-tool die het financiële proces ondersteunt (SAP). Bovendien wordt deze tool onderworpen aan een jaarlijkse controle door de externe auditeur. Wat risicodekking betreft, heeft de vennootschap een verzekering die de gevolgen van een cybersecurity-incident dekt. Ten slotte worden er, naast de georganiseerde opleidingen, regelmatig bewustmakingsacties over cybersecuritysrisico's onder het personeel gehouden. Daarnaast organiseert de vennootschap jaarlijks een inbraaktest waarbij de verantwoordelijke partner wisselt.

III. Aandeelhoudersstructuur

Onderstaande tabel geeft de aandeelhouders van Cofinimmo aan die meer dan 5% van het kapitaal bezitten. De transparantiekennisgevingen en de controleketens zijn beschikbaar op de website. Op de afsluitingsdatum van dit document heeft Cofinimmo geen enkele transparantie-kennisgeving ontvangen die de situatie na deze op 25.12.2024 zou wijzigen. Volgens de definitie van Euronext is de free float 100%.

Deze tabel toont de situatie op basis van de ontvangen transparantiekennisgevingen krachtens de wet van 02.05.2007. Eventuele aanpassingen die sinds 31.12.2024 werden gecommuniceerd, werden volgens de bepalingen van dezelfde wet gepubliceerd en kunnen op de website www.cofinimmo.com worden geraadpleegd.

De raad van bestuur verklaart dat de genoemde aandeelhouders geen verschillend stemrecht genieten.

Vennootschap	%
BlackRock, Inc.	**5,53 %**
Cofinimmo-groep[1]	**0,05 %**
Overige <5%	**94,42 %**
TOTAAL	**100,00 %**

IV. Bestuursstructuur

Cofinimmo opteerde voor een monistische of 'one-tier'-bestuursstructuur zoals bepaald in de artikels 7:85 en volgende van het WVV. Zij wordt bestuurd door een raad van bestuur die de bevoegdheid heeft om alle handelingen te verrichten die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van de doelstelling van de vennootschap, uitgezonderd de handelingen waarvoor de algemene vergadering bevoegd is.

De raad van bestuur heeft het dagelijks bestuur, evenals bepaalde specifieke bevoegdheden gedelegeerd aan de afgevaardigd bestuurder die wordt bijgestaan door een uitvoerend comité dat bestaat uit bestuurders en niet-bestuurders.

De raad van bestuur heeft een auditcomité en een comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance opgericht. Zij spelen een adviserende, toezichthoudende en voorbereidende rol bij bepaalde beslissingen die de raad van bestuur moet nemen. De beslissingsbevoegdheid berust bij de raad van bestuur als geheel.

Overeenkomstig de wetgeving inzake gereglementeerde vastgoedvennootschappen beschikt de vennootschap eveneens over een controleactiviteit die door de functies van interne audit, compliance en risicobeheer worden uitgevoerd. Zij wordt bij haar beslissingen om duurzaamheids-doelstellingen, inclusief klimaatgerelateerde onderwerpen, in het dagelijks beheer te integreren, ze te controleren en te ontwikkelen, begeleid door het Head of Sustainability.

[1] De stemrechten verbonden aan de eigen aandelen zijn opgeschort.

Raad van bestuur

- Bepaalt de strategische koers van de vennootschap
- Houdt actief toezicht op de kwaliteit van het beheer en de aansluiting ervan op de strategie
- Onderzoekt de kwaliteit van de informatie die aan de beleggers en het publiek wordt gegeven
- Bepaalt de corporate governance
- Integreert de risico's en kansen gekoppeld aan de klimaatverandering in de globale strategie
- Stelt de duurzaamheids-richtlijnen vast en houdt toezicht op de uitvoering ervan

Auditcomité

- Assisteert de raad van bestuur bij:
  - de onafhankelijkheid van de bedrijfsrevisor
  - het opstellingsproces van financiële, niet-financiële en duurzaamheidsinformatie
  - de doeltreffendheid van de systemen van interne controle en risicobeheer
  - de interne audit en zijn doeltreffendheid
  - de wettelijke controle van de jaar- en geconsolideerde rekeningen
  - de ecologische, sociale , IT- en cybersecurity-aspecten
  - het toezicht op naleving van het beleid en de codes zoals het duurzaamheidsbeleid, het mensenrechtenbeleid, het milieubeleid en de gedragscode voor leveranciers

Afgevaardigd bestuurder, bijgestaan door het uitvoerend comité

- Staat in voor het dagelijks bestuur en de human ressources van de vennootschap
- Stelt de strategie van de vennootschap, met inbegrip van duurzaamheidskwesties, voor aan de raad van bestuur
- Voert de door de raad van bestuur weerhouden strategie uit
- Waakt over de risico's en kansen gekoppeld aan klimaatverandering en andere duurzaamheidskwesties

Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance ('CBB')

- Adviseert en assisteert de raad van bestuur bij elke kwestie betreffende:
  - de samenstelling van de raad van bestuur, zijn comités en het uitvoerend comité
  - de selectie, evaluatie en benoeming van de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend comité
  - het bezoldigingsbeleid van de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend comité
- Staat de raad van bestuur bij in alle governancekwesties
- Houdt toezicht op de naleving van het beleid en de codes, zoals de preventiecode inzake marktmisbruik, de gedragscode, het klokkenluidersbeleid, het beleid inzake bedrijfswaarden en de strijd tegen corruptie, fraude en witwaspraktijken

Head of Sustainability

- Zorgt voor een holistische aanpak van environmental, social en governancekwesties door deze aspecten in de activiteiten van de verschillende afdelingen te integreren
- Bevordert de dialoog met alle stakeholders om te bepalen waar de inspanningen moeten voortgezet worden en om langetermijn-partnerschappen te ontwikkelen die het positieve effect van de genomen acties vergroten
- Beoordeelt en beheert de risico's en kansen gekoppeld aan klimaatverandering en stelt concrete en economisch redelijke maatregelen voor om de milieuprestaties van de vennootschap, haar portefeuille en, in het verlengde daarvan, de door haar huurders ingenomen ruimtes te verbeteren
- Houdt toezicht op de uitvoering van het milieubeleid van de groep in de verschillende bedrijfssectoren, in samenwerking met de operationele teams

Risk manager

- Houdt toezicht op de naleving van het strategisch en operationeel kader voor risicobeheer, zowel wat tolerantie als wat de rollen en verantwoordelijkheden betreft
- Definieert de te volgen richtlijnen, methode en discipline voor een systematisch risicobeheer
- Verantwoordelijk voor de beoordeling van de risico's gekoppeld aan onder meer de veiligheid van producten en diensten

Compliance officer

- Waakt over de naleving van de gedragscode: belangenconflicten, onverenigbaarheid van mandaten, naleving van de bedrijfswaarden, marktmisbruik en -manipulatie
- Waakt over de naleving van alle geldende wettelijke en regelgevende bepalingen

Interne auditeur

- Voert alle controletaken uit volgens de richtlijnen van het auditcomité
- Onderzoekt de betrouwbaarheid, de coherentie en de volledigheid van de informatie en de operationele procedures
- Onderzoekt de ingevoerde systemen om ervoor te zorgen dat de organisatie voldoet aan de regels, plannen, procedures, wet- en regelgevingen die een aanzienlijke invloed kunnen hebben op de activiteiten

V. Diversiteitsbeleid

Respect voor verschillen en culturele diversiteit

Cofinimmo is overtuigd van de aantrekkingskracht, zowel voor het bedrijf als voor de gemeenschap, van diversiteit (cultureel, tussen generaties, taalkundig, gender enz.), en moedigt gelijkheid van kansen aan, een fundamentele waarde van de democratie.

De maatregelen in verband met de werving, selectie en personeelsmanagement worden in detail in 'Skilled and service-minded employees' van het Duurzaamheidsverslag beschreven (zie bladzijde 108).

De doelstellingen van bestuur zijn onder meer kwaliteit, ontwikkeling en duurzaamheid. Dankzij diversiteit, gelijkheid en inclusie (DEI) kan een maximale beheerskwaliteit bereikt worden.

Diversiteit binnen de raad van bestuur en zijn comités

De diversiteit binnen de raad van bestuur, onder verantwoordelijkheid van het CBB, komt niet alleen tot uiting door de grote vertegenwoordiging van vrouwen, maar ook door de aanwezigheid van vier verschillende nationaliteiten en uiteenlopende achtergronden. Dankzij deze selectie binnen de raad van bestuur en zijn comités kan de kennis over de verschillende landen en marktsectoren waarin Cofinimmo actief is, worden verruimd (zie bladzijde 135). Op 29.02.2024 werd Cofinimmo door Equileap uitgeroepen tot de nummer één in België op het gebied van gendergelijkheid. De score steeg van 58% in 2022 naar 63% in 2023.

Diversiteit binnen het management

Sinds vele jaren telt de groep een meerderheid aan vrouwelijke medewerkers waarvan verschillende een managementfunctie uitoefenen. Het management bestaat in totaal voor 32% uit vrouwen. Alle vrouwelijke managers vervullen deze rol binnen verschillende afdelingen. De organisatie biedt alle medewerkers flexibiliteit in het beroepsleven. Dit wordt in het bijzonder benut door vrouwen en groeit bij mannelijke medewerkers. Na een terugkeer uit zwangerschapsverlof blijft de kans om binnen Cofinimmo te ontwikkelen en te ontplooien intact. De leidraad voor promoties is namelijk de erkenning van talent en vaardigheden, ongeacht waar ze vandaan komen.

Op deze manier neemt Cofinimmo haar verantwoordelijkheid op het vlak van de bescherming van vrouwenrechten (een integraal onderdeel van het mensenrechtenbeleid).

Diversiteit bij de medewerkers

Diversiteitsbeheer maakt integraal deel uit van het personeelsbeleid. Er is aangetoond, eveneens door de regelmatige hernieuwing van het 'Investors in People'-label en het behalen van het 'Great Place to Work®'-certificaat, dat gelijkheid volwaardig deel uitmaakt van het HR-beheer en nagestreefd wordt in alle domeinen en op alle niveaus: toegang tot opleidingen, coaching en stressbeheersing, overdracht van vaardigheden, loopbaanbeheer enz.

Cofinimmo is één van de weinige Belgische vastgoed-vennootschappen waar de aanwezigheid van vrouwen zo groot is. De strategie van Cofinimmo bestaat erin de verhouding mannen-vrouwen rond 50% te behouden. Deze verhouding kan in de loop der jaren licht schommelen. Dit betekent echter niet noodzakelijk een wijziging in de strategie. Bovendien is de culturele achtergrond en de opleiding van de medewerkers gevarieerd, wat de interne creativiteit stimuleert en de teamprestaties verbetert. De generationele diversiteit brengt dan weer ervaring en innovatie samen en levert reproduceerbare oplossingen op.

Aanwervingen

In 2024 wierf Cofinimmo 11 nieuwe collega's aan waarvan vier buiten België. Daarvan is een persoon ouder dan 50 jaar en een persoon jonger dan 25 jaar. Het concept van talent steunt op diversiteit en openheid voor alle soorten profielen. De HR-afdeling van de groep blijft dan ook toezien op de gevoelige ratio's (leeftijd, afkomst enz.).

Personeelsbeheer

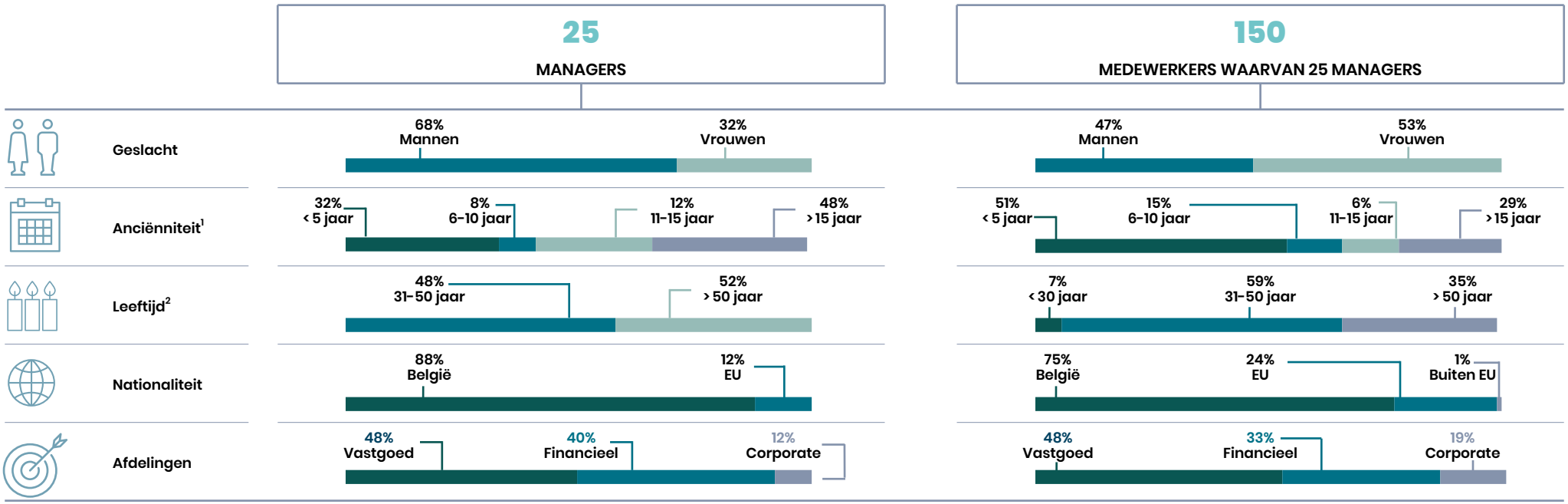
Cofinimmo overhandigd aan elke nieuwe medewerker bij zijn aankomst het corporate governancecharter, dat integraal deel uitmaakt van de onthaalmap. Ze zorgt ervoor dat de medewerk(st)er zich uitspreekt over de naleving ervan vooraleer hij of zij bij Cofinimmo start.

Communicatie

Vandaag verloopt de externe communicatie rond de betrokkenheid inzake diversiteit voornamelijk via documenten zoals het universeel registratiedocument en de website.

Tegelijkertijd besteedt Cofinimmo veel aandacht aan interne communicatie en deelt ze haar engagement voor openheid met alle stakeholders. Bovenal slaagt de vennootschap erin om bij haar medewerkers een gedeelde ambitie te creëren om het altijd beter te doen.

> 'Wij blijven de vooruitgang op het vlak van gelijkheid meten, de beste talenten aanwerven en ontwikkelen en vermijden promoties enkel op basis van gender of leeftijd. Ons uiteindelijk doel is gelijke behandeling.'





'Equileap wees Cofinimmo aan als nr. 1 in België op het vlak van gendergelijkheid.'

[1] De gemiddelde anciënniteit van de werknemers, inclusief de managers, is 9 jaar (vrouwen 11 jaar, mannen 7 jaar). De gemiddelde anciënniteit van de managers is 12 jaar (vrouwen 12 jaar, mannen 12 jaar).
[2] De gemiddelde leeftijd is 45 jaar.

Beslissingorganen

Cofinimmo opteerde vanaf 2020 voor een monistische of 'one-tier'-bestuursstructuur zoals bepaald in de artikels 7:85 en volgende van het WVV. De raad van bestuur heeft een auditcomité en een comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance opgericht die een adviserende, toezichthoudende en voorbereidende rol spelen bij bepaalde beslissingen die de raad van bestuur moet nemen.

In 2024, in het kader van de herziening van de bestuursstructuur die minstens om de vijf jaar dient plaats te vinden, delegeerde de raad van bestuur het dagelijks bestuur van de vennootschap aan de afgevaardigd bestuurder, die wordt bijgestaan door een uitvoerend comité, aangesteld door de raad van bestuur.

Raad van bestuur

Huidige samenstelling

Krachtens de algemene principes betreffende de samenstelling van de raad van bestuur, zoals die werden aangenomen op voorstel van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance, telt de raad momenteel 14 bestuurders, onder wie 10 onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders, in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020, één niet-onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder en drie uitvoerende bestuurders.

De algemene vergadering benoemt de bestuurders voor maximaal vier jaar en zij kan deze benoeming op elk moment en zonder motief herroepen. De bestuurders zijn herverkiesbaar.

De onafhankelijke bestuurders, die alle belanghebbenden, inclusief medewerkers vertegenwoordigen, voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020 (zie bladzijde 128).

De werkingsregels van de raad van bestuur zijn opgenomen in het corporate governancecharter dat beschikbaar is op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com.

Diversiteit binnen de raad van bestuur

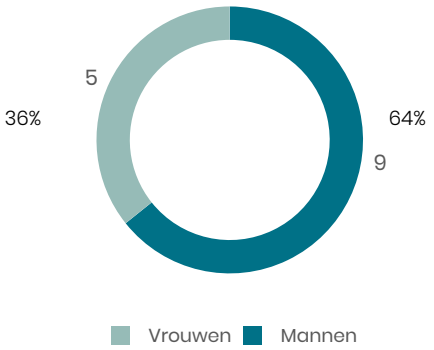
Het nagestreefde doel van een derde van de leden van het andere geslacht dan de overige leden van de raad, in overeenstemming met artikel 7:86 van het WVV inzake genderdiversiteit in de raad van bestuur, werd sinds 2016 bereikt. De raad van bestuur die uit 14 leden bestaat, brengt het minimum aantal vrouwelijke bestuurders krachtens artikel 7:89 van het WVV vereist, op vijf. Met vijf vrouwen en negen mannen voldoet de raad aan het wettelijk vereiste genderevenwicht.

Cofinimmo sponsort eveneens de vzw Women on Board, die de aanwezigheid van vrouwen in de raden van bestuur wenst te bevorderen. Françoise Roels, bestuurder en lid van het uitvoerend comité, is trouwens één van de stichtende leden van deze vzw en nam er het voorzitterschap van op zich van mei 2016 tot november 2022. In dit opzicht is Cofinimmo één van de beste leerlingen op Europees en wereldniveau (zie bladzijde 133).

Het genderevenwicht varieert naargelang de bestuurdersvacatures en de complementariteit tussen de verschillende leden wat betreft de verschillende diversiteitsaspecten. Naast genderdiversiteit besteedt de raad van bestuur continu aandacht aan zijn internationale dimensie en aan het behoud van een evenwichtige diversiteit in de ruimste zin van het woord, in termen van vaardigheden, ervaring, nationaliteit, leeftijd en onafhankelijkheid.

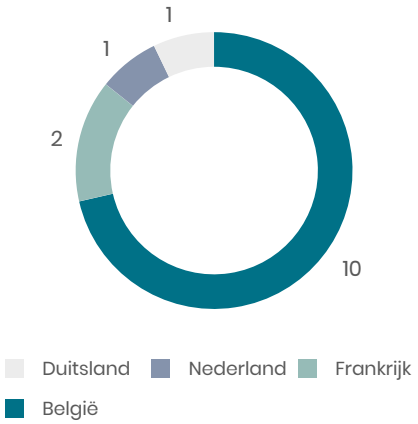
De leden van de raad van bestuur beantwoorden aan de eisen van vaardigheden, expertise, kennis en ervaring in de verschillende domeinen die de raad van bestuur noodzakelijk acht.

Geslacht*

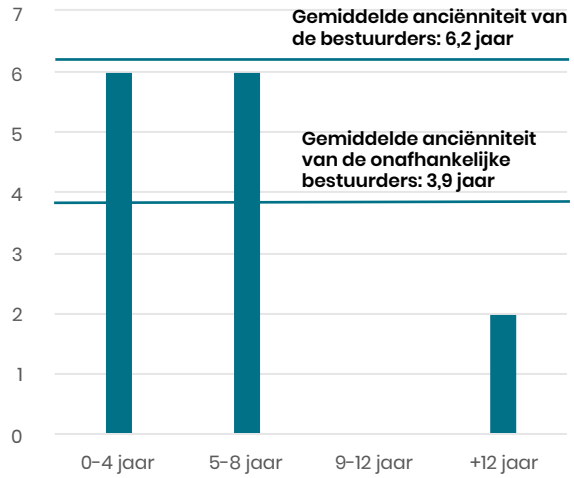


* Onder de 10 onafhankelijke leden van de raad van bestuur telt men 6 mannen en 4 vrouwen.

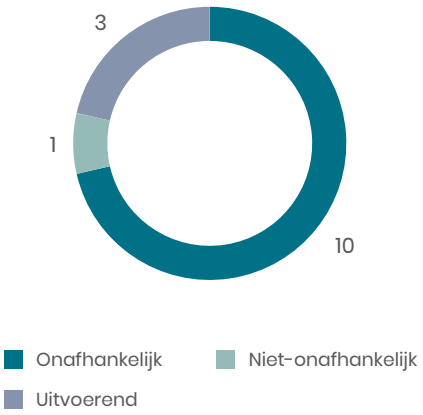
Nationaliteit



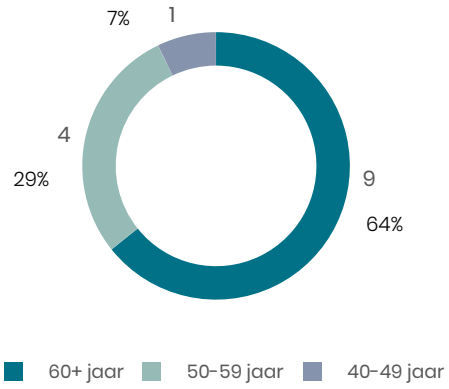
Anciënniteit



Statuut



Leeftijd



Hernieuwing en benoeming van bestuurders op de gewone algemene vergadering van 08.05.2024

Aangezien Maurice Gauchot en Diana Monissen geen hernieuwing van hun mandaat hebben aangevraagd, liepen hun ambtstermijnen af op het einde van de gewone algemene vergadering van 08.05.2024.

De gewone algemene vergadering van 08.05.2024 keurde de herbenoeming van Olivier Chapelle als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020, en van Xavier de Walque als niet-uitvoerend bestuurder voor een periode van vier jaar goed.

De gewone algemene vergadering van 08.05.2024 keurde de benoeming van Nathalie Charles, Jan Suykens en Mirjam van Velthuizen-Lormans als onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020, voor een periode van vier jaar goed.

Benoeming van een bestuurders op de gewone algemene vergadering van 14.05.2025

Het mandaat van Jacques van Rijckevorsel, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur sinds 2017 zal aflopen op het einde van de gewone algemene vergadering van 14.05.2025. De verlenging van zijn mandaat zal, overeenkomstig zijn wensen, niet aan de algemene vergadering worden voorgesteld. Op aanbeveling van het CBB heeft de raad van bestuur op 24.10.2024 beslist om het volgende voorzitterschap aan het einde van de gewone algemene vergadering van 14.05.2025 toe te vertrouwen aan Jean Hilgers.

Evenzo zullen de mandaten van Françoise Roels, bestuurder en lid van het uitvoerend comité sinds 2007 en van Inès Archer-Toper, onafhankelijk bestuurder sinds 2013, aflopen op het einde van de gewone algemene vergadering van 14.05.2025 en niet worden verlengd overeenkomstig hun wensen.

De raad van bestuur heeft Jacques van Rijckevorsel, Inès Archer-Toper en Françoise Roels van harte bedankt voor hun bijdrage aan de vennootschap gedurende al die jaren.

De vennootschap heeft een nieuwe kandidaat geïdentificeerd wiens benoeming, onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA, als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder in de zin van artikel 7:87 § 1 van het WVV en de Code 2020 zal worden voorgesteld aan de gewone algemene vergadering van 14.05.2025.

Samenstelling van de raad van bestuur op 31.12.2024

Naam	Hoedanigheid	Onafhankelijk	Geslacht	Nationaliteit	Geboortejaar	Begin mandaat	Laatste hernieuwing	Einde mandaat
Jacques van Rijckevorsel	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	M	Belgische	1950	10.05.2017	12.05.2021	14.05.2025
Jean-Pierre Hanin	Uitvoerend bestuurder		M	Belgische	1966	08.02.2018	11.05.2022	13.05.2026
Jean Kotarakos	Uitvoerend bestuurder		M	Belgische	1973	01.06.2018	11.05.2022	13.05.2026
Françoise Roels	Uitvoerend bestuurder		V	Belgische	1961	27.04.2007	12.05.2021	14.05.2025
Inès Archer-Toper	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	V	Franse	1957	08.05.2013	12.05.2021	14.05.2025
Olivier Chapelle	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	M	Belgische	1964	11.05.2016	08.05.2024	10.05.2028
Nathalie Charles	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	V	Franse	1966	08.05.2024	-/-	10.05.2028
Anneleen Desmyter	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	V	Belgische	1976	09.06.2022	-/-	13.05.2026
Xavier de Walque	Niet-uitvoerend bestuurder		M	Belgische	1965	24.04.2009	08.05.2024	10.05.2028
Benoit Graulich	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	M	Belgische	1965	05.05.2019	10.05.2023	12.05.2027
Jean Hilgers	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	M	Belgische	1963	10.05.2023	-/-	12.05.2027
Jan Suykens	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	M	Belgische	1960	08.05.2024	-/-	10.05.2028
Mirjam van Velthuizen-Lormans	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	V	Nederlandse	1972	01.07.2024	-/-	10.05.2028
Michael Zahn	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	M	Duitse	1963	11.05.2022	-/-	13.05.2026



Jacques van Rijckevorsel

Voorzitter van de raad van bestuur

Voorzitter van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

Zijn grondige kennis van de zorg-en ziekenhuissector, van de duurzaamheidsproblematiek en meer bepaald van bestuurskwesties, alsook van de Belgische bedrijfswereld, met name van beursgenoteerde vennootschappen, en zijn leiderschapspositie zijn belangrijke troeven in zijn rol als voorzitter van de raad van bestuur en van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance.

- **Huidige functie:** Voorzitter van de raad van bestuur van Cofinimmo
- **Huidige mandaten:** Capricorn Sustainable Chemistry Fund, Adviescomité van ING Brussel, Fondation Louvain, Geneeskundige Stichting Koningin Elisabeth, Institut de Duve, Louvain School of Management
- **Eerdere mandaten:** Cliniques Universitaires Saint-Luc (UCL), Foundation Saint-Luc, Guberna, N-Side.



Jean-Pierre Hanin

Afgevaardigd bestuurder - Chief Executive Officer

Effectieve leider

Jean-Pierre Hanin vervoegde Cofinimmo in februari 2018 en heeft verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo-groep. Hij behaalde het diploma licentiaat in de Rechten aan de KUL, een Master in fiscaal management aan de Solvay Business School en een LL.M. aan de universiteit van Georgetown. Hij begon zijn carrière als advocaat. Vervolgens bekleedde hij diverse financiële en managementfuncties bij internationale groepen, waaronder Chief Financial Officer en Chief Executive Officer bij de groep Lhoist, de wereldleider in kalk en dolomiet. De laatste jaren was hij actief als Chief Financial Officer, daarna was hij verantwoordelijk voor de afdeling 'Building Performance' bij de Etex Groep, gespecialiseerd in bouwmaterialen. In het kader van zijn functies was hij gedurende meer dan 20 jaar actief in verschillende delen van de wereld en heeft hij er zowel consolidatie- als ontwikkelingsactiviteiten uitgevoerd. In juni 2024 werd hij voorzitter van de raad van bestuur van EPRA. Binnen Cofinimmo zit hij het uitvoerend comité voor en houdt hij eveneens rechtstreeks toezicht op de afdelingen Sustainability en Data Management.

- **Huidige functie:** Chief Executive Officer van Cofinimmo NV
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cofinimmo-groep, Voorzitter van de raad van bestuur van EPRA
- **Eerdere mandaten:** United Fund for Belgium



Jean Kotarakos

Bestuurder-directeur - Chief Financial Officer

Effectieve leider

Jean Kotarakos vervoegde Cofinimmo in juni 2018 als Chief Financial Officer. Hij behaalde een diploma Handelsingenieur aan de Solvay Brussels School of Economics and Management (ULB). Hij doceert er sinds 2010 in het Executive Programme in Real Estate (ULB tot 2021, VUB sindsdien). Hij heeft verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo-groep. In zijn carrière voerde Jean Kotarakos talrijke financiële functies uit binnen vennootschappen. Na een tiental jaar bij KPMG en D'leteren, trad hij in dienst bij Aedifica waar hij Chief Financial Officer was van 2007 tot mei 2018. Binnen Cofinimmo heeft hij de leiding over de afdelingen Accounting, Control, External Communication, Investor Relations, IT, Mergers & Acquisitions en Treasury.

- **Huidige functie:** Chief Financial Officer van Cofinimmo NV
- **Huidige mandaten**: diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cofinimmo-groep
- **Eerdere mandaten:** -/-



Françoise Roels

Bestuurder-directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General

Effectieve leider

Françoise Roels vervoegde Cofinimmo in augustus 2004. Zij is licentiate in de rechten (RUG 1984), kandidate in de filosofie (RUG 1984) en verwierf een fiscaliteitsdiploma (Ecole Supérieur des Sciences Fiscales 1986). Zij heeft verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo-groep. Alvorens Cofinimmo te vervoegen, werkte Françoise Roels bij het advocatenkantoor Loyens, bij Euroclear/JP Morgan en bij de Belgacom-groep. Zij was er verantwoordelijk voor de fiscale aangelegenheden en de corporate governance. Zij is verantwoordelijk voor het algemeen secretariaat van de vennootschap en de taken inzake compliance en risicobeheer van Cofinimmo. Ze staat tevens in voor de kwesties gekoppeld aan het aandeelhouderschap en de contacten met de Belgische autoriteiten voor financiële controle. Momenteel is zij Voorzitster van de raad van bestuur van Inclusio en onafhankelijk bestuurder van Beobank. Binnen Cofinimmo heeft zij de leiding over de afdelingen Corporate Governance, Legal en Tax.

- **Huidige functie:** Chief Corporate Affairs & Secretary General de Cofinimmo
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cofinimmo-groep en als vertegenwoordiger van Cofinimmo, Beobank, Guberna, Inclusio, PMH NV, Spullenhulp VZW
- **Eerdere mandaten:** Domicilia NV, Women on Board VZW



Inès Archer-Toper

Bestuurder

Lid van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

Haar uitgebreide expertise in vastgoed, financiën, met name in Frankrijk, ervaring met M&A en haar ondernemingszin ondersteunen de verdere groei van de vennootschap.

- **Huidige functie:** Onafhankelijk bestuurder en Voorzitster van het CBB van Merlin Properties SOCIMI (Spanje)
- **Huidige mandaten:** Lapillus OPCI, Nimanimmo SAS, Vivenio
- **Eerdere mandaten:** Aina Investment Fund, Axcior Immo, Axcior Corporate Finance SA, Edmond de Rothschild Corporate Finance SA, Gecina SA, Orox Asset Management SA, Segro PLC SA



Olivier Chapelle

Bestuurder

Lid van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

Zijn uitgebreide ervaring in investerings-en operationeel beheer, alsook zijn ervaring als Chief Executive Officer van een beursgenoteerde industriële vennootschap, en zijn kennis van bestuurskwesties zijn belangrijke troeven voor de ondernemingsgeest van Cofinimmo.

- **Huidige functie:** Voorzitter van de raad van bestuur van Schréder NV (België)
- **Huidige mandaten:** Calyos NV, D'Ieteren Group, Isohemp, Schréder, Sofindev Equity Partners (advisor)
- **Eerdere mandaten:** Corporate Governance Commissie, Verbond van Belgische Ondernemingen (VBO), Innovation Fund, Recticel



Nathalie Charles

Bestuurder

Haar beroepservaring van meer dan 35 jaar in operationele en managementfuncties binnen Franse en internationale groepen, onder meer gespecialiseerd in vastgoed, en haar diepgaande kennis van de dynamiek van de vastgoedmarkt levert een aanzienlijke bijdrage aan de besluitvorming binnen de raad van bestuur.

- **Huidige functie:** Bestuurder van Gecina (Frankrijk)
- **Huidige mandaten:** Gecina, Blackstone European Property Income Fund, SCI Foncière CRF
- **Eerdere mandaten:** AXA IM Real Estate, BNP Paribas Real Estate France, ULI Trustee



Anneleen Desmyter

Bestuurder

Haar grondige kennis van de Belgische economische omgeving en haar uitstekende professionele achtergrond dragen bij tot de strategische groei van de vennootschap.

- **Huidige functie:** Chief Executive Officer van Yally NV (België)
- **Huidige mandaten:** Christiaens Group, Cure Care Network, Pubstone, Pubstone Group, Think Together, Yally & Affiliates
- **Eerdere mandaten:** Aldea Group, Qrf City Retail, Quares & Affiliates, Thomas More University College



Xavier de Walque

Bestuurder

Lid van het auditcomité

Zijn kennis omtrent financiën, M&A-transacties, vastgoed, aandelenmarkten en de wereld van beursgenoteerde vennootschappen, alsook zijn ondernemingszin, vormen belangrijke troeven voor het financieringsbeleid en de duurzaamheid van de vennootschap.

- **Huidige functie:** lid van het uitvoerend comité en Chief Financial Officer van Cobepa NV (België)
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cobepa-groep (AGLT 2024, Cobepa North America, Cobid, Cobip, Cosylva, Financière Cronos, Ibel, Mascagna, Mosane, RPLT 2023, Sophinvest, Ulran), Ageas
- **Eerdere mandaten:** AG Insurance, BrunchCo 21, Degroof Equity, DSDC, JF Hillebrand AG, Guimard Finance, Lunch Time, Puccini Partners, Sophielux 1,



Benoit Graulich

Bestuurder

Voorzitter van het auditcomité

Zijn algemene managementervaring, ervaring met risicobeheer en kennis van financiën en M&A zijn belangrijke troeven bij het uitoefenen van zijn functie als voorzitter van het auditcomité.

- **Huidige functie:** Managing partner van Bencis Capital Partners (België)
- **Huidige mandaten:** Bencis Capital Partners en dochtervennootschappen, Lotus Bakeries NV
- **Eerdere mandaten:** Van de Velde NV



Jean Hilgers

Bestuurder

Lid van het auditcomité

Zijn uitzonderlijke expertise op het gebied van financieel management, risicobeheer en bedrijfscontrole is van grote toegevoegde waarde voor de vennootschap en is een grote aanwinst in zijn rol in het auditcomité

- **Huidige functie:** Voorzitter van de raad van bestuur van de Université Catholique de Louvain (UCL, België)
- **Huidige mandaten:** AG Insurance, ING België, Université Catholique de Louvain, Université Catholique de Lille, Senior Advisor van Deloitte Belgium, Wallonie Entreprendre
- **Eerdere mandaten:** Nationale Bank van België, Belgian Audit Oversight Board, Koning Boudewijnstichting, Matexi, RTBF



Jan Suykens

Bestuurder

Lid van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

Zijn solide 30-jarige ervaring en expertise in management en investeringsbeheer in verschillende sectoren binnen grote Belgische en internationale groepen leveren een belangrijke bijdrage aan de besluitvorming binnen de raad van bestuur.

- **Huidige functie:** Voorzitter van de raad van bestuur van Guberna en Aliaxis (België)
- **Huidige mandaten:** Aliaxis, De Warande, Guberna, Mediahuis, Revive Fund Management
- **Eerdere mandaten:** Ackermans & van Haaren, Bank Van Breda, Bank Delen



Mirjam van Velthuizen-Lormans

Bestuurder

Mirjam van Velthuizen-Lormans verwierf een uitgebreide expertise van meer dan 25 jaar in de zorgsector, zowel wat directe zorgen als infrastructuur betreft, in het UMC Utrecht, Rivas en het Jeroen Bosch Ziekenhuis in Nederland.

- **Huidige functie:** Chief Financial Officer en bestuurder van ProRail (Nederland)
- **Huidige mandaten:** Jeroen Bosch Ziekenhuis, The Railway Museum
- **Eerdere mandaten:** UMC Utrecht, Nictiz



Michael Zahn

Bestuurder

Michael Zahn draagt bij aan de strategische groei van de vennootschap met zijn uitgebreide professionele ervaring en diepgaande kennis van de Duitse markt.

- **Huidige functie:** Managing Partner, Hystake Investment Partners GmbH (Duitsland)
- **Huidige mandaten:** Branicks Groupe AG (voorheen DIC Asset AG), Peach Property Group AG, Weisenburger Bau + Verwaltung GmbH
- **Eerdere mandaten:** Deutsche Wohnen SE, GSW Immobilien AG, Scout24, TLG Immobilien AG

Activiteitenverslag van de raad van bestuur

Samenstelling	
11 niet-uitvoerende leden (waarvan 10 onafhankelijke leden)	
3 uitvoerende leden	
Aantal vergaderingen	**7**
Totaal aanwezigheidspercentage	**98 %**
Jacques van Rijckevorsel	7/7
Jean-Pierre Hanin	7/7
Jean Kotarakos	7/7
Françoise Roels	7/7
Inès Archer-Toper	7/7
Olivier Chapelle	7/7
Nathalie Charles (begin mandaat 08.05.2024)	4/4
Anneleen Desmyter	7/7
Xavier de Walque	7/7
Maurice Gauchot (einde mandaat 08.05.2024)	4/4
Benoit Graulich	7/7
Jean Hilgers	7/7
Diana Monissen (einde mandaat 08.05.2024)	4/4
Jan Suykens (begin mandaat 08.05.2024)	4/4
Mirjam van Velthuizen-Lormans (begin mandaat 01.07.2024)	3/3
Michael Zahn	5/7

Gedurende het hele jaar heeft de raad van bestuur bijzondere aandacht besteed aan duurzaamheidsonderwerpen, inclusief klimaatgerelateerde kwesties, zowel voor het luik environmental, als de luiken social en governance, als onderdeel van de globale strategie.

Zoals elk jaar heeft de raad van bestuur de mapping van de belangrijkste risico's van de vennootschap overlopen om over een actueel totaalbeeld en een passend actie- en controleplan te beschikken.

Na een herbeoordeling van de governancestructuur van de vennootschap heeft de raad van bestuur in 2024 aan de algemene vergadering voorgesteld om de statuten van de vennootschap te wijzigen om de governance meer in overeenstemming te brengen met het monistische model. De algemene vergadering keurde dit goed. De afgevaardigd bestuurder staat in voor het dagelijks bestuur en kreeg speciale bevoegdheden van de raad van bestuur. Het uitvoerend comité fungeert als een collectief orgaan om de afgevaardigd bestuurder bij te staan in de uitoefening van zijn mandaat, het besluitvormingsproces te verrijken en de effectieve implementatie van de organisatiestrategie te garanderen.

De vennootschap bleef haar werknemers verder opleiden in verschillende domeinen zoals cybersecurity, regels inzake preventie van marktmisbruik, de klokkenluidersprocedure, de gedragscode, het duurzaamheidsbeleid om ervoor te zorgen dat de bedrijfsregels door alle werkgevers worden nageleefd, een kwaliteitsvolle werkomgeving behouden blijft en financiële verliezen voorkomen worden.

Naast deze onderwerpen heeft de raad van bestuur zich uitgesproken over een reeks dossiers op het vlak van:

Strategie

- de herziening van de strategie en de ontwikkeling van Cofinimmo, met inbegrip van het duurzaamheidsbeleid, inclusief klimaatgerelateerde kwesties.

Vastgoed

- de analyse en goedkeuring van investerings-, desinvesterings- en (her)ontwikkelingsdossiers, in lijn met de duurzaamheidsstrategie, inclusief klimaatgerelateerde kwesties;
- de desinvesteringen van kantoren, zorgvastgoed en vastgoed van distributienetten;
- het toezicht op de huurders en zorguitbaters;
- de hernieuwing van de machtiging aan de raad van bestuur om het kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal.

Financieel

- het toezicht op de financiering van de vennootschap;
- een kapitaalverhoging via inbreng in natura van een keuzedividend in het kader van het toegestaan kapitaal.

Duurzaamheid

- het toezicht op de evolutie van het 30²-project, met inbegrip van de risico's verbonden aan de klimaatverandering;
- het toezicht op een duurzaam financieringskader;
- het toezicht op de uitvoering van het bestuursbeleid.

Interne controle

- de interne controleplannen en verslagen van de compliance officer, de risk manager en de interne auditor;
- de herziening van belangrijke risico's;
- het jaarverslag, het duurzaamheidsverslag en het basisdocument voor het effectief beheer van de interne controle.

Governance

- de evaluatie van het uitvoerend comité, de bepaling van de doelstellingen ervan, de vaste en variabele bezoldiging;
- de benchmark van de bezoldiging van het uitvoerend comité;
- de uitwerking van een nieuw bezoldigingsplan op lange termijn van het uitvoerend comité;
- de vierjaarlijkse herziening van het bezoldigingsbeleid;
- de herbeoordeling van de monistische governancestructuur door de benoeming van de afgevaardigd bestuurder als enige afgevaardigde voor het dagelijks bestuur;
- het toezicht op de uitvoering van intern en extern beleid en charters.

Samenstelling van de raad

- het voorstel op de gewone algemene vergadering van 08.05.2024 om het mandaat van Olivier Chapelle als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en van Code 2020, en het mandaat van Xavier de Walque als niet-uitvoerend bestuurder te hernieuwen;
- het voorstel op de gewone algemene vergadering van 08.05.2024 om Nathalie Charles, Jan Suykens en Mirjam van Velthuizen-Lormans te benoemen als onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en van Code 2020;
- de aanstelling van Jean Hilgers als voorzitter van de raad van bestuur op het einde van de gewone algemene vergadering van 14.05.2025.



▸ **Hoofdzetel -Kantoorgebouw The Gradient - Brussel (BE)**

Samenstelling van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

- de aanstelling van Jan Suykens als lid van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance ter vervanging van Diana. Monissen.

Samenstelling van het uitvoerend comité

- de aanstelling van twee nieuwe leden van het uitvoerend comité, Roel Dumont als Chief Human Resources Officer en Sophie Grulois als General Counsel.

Auditcomité

Samenstelling	
3 leden (waarvan 2 onafhankelijke leden)	
Aantal vergaderingen	**5**
Totaal aanwezigheidspercentage	**100 %**
Benoit Graulich - Voorzitter van het auditcomité	5/5
Xavier de Walque	5/5
Jean Hilgers	5/5

De voorzitter van de raad van bestuur en de leden van het uitvoerend comité maken geen deel uit van het auditcomité. De voorzitter van de raad van bestuur en bepaalde leden van het uitvoerendcomité worden evenwel uitgenodigd voor de vergaderingen, maar nemen niet deel aan de stemmingen.

De voorzitter van het auditcomité wordt aangeduid door de leden van het comité. De leden van het auditcomité beschikken over een collectieve bekwaamheid in de activiteitensector van de vennootschap. Zij beschikken over de nodige vaardigheden op het vlak van boekhouding en audit.

De huidige samenstelling van het auditcomité en de taken die eraan zijn toegekend, voldoen aan de voorwaarden opgelegd door de wet van 17.12.2008 betreffende de oprichting van een auditcomité binnen beursgenoteerde en financiële vennootschappen en door de wet van 07.12.2016 inzake de organisatie van het beroep van en het publiek toezicht op de bedrijfsrevisoren. De werkingsregels van het auditcomité zijn opgenomen in het corporate governancecharter van de vennootschap.

Activiteitenverslag van het auditcomité

Het auditcomité behandelde onderwerpen die kaderen in zijn taak, namelijk toezicht houden over de juistheid en de oprechtheid van de verslagen van de jaar-, kwartaal- en halfjaarrekeningen van Cofinimmo, over de kwaliteit van de interne en externe controle en de informatie die aan de aandeelhouders wordt meegedeeld.

Het heeft eveneens de volgende punten onderzocht:

- de lijst met aanbevelingen van de interne auditeur;
- interne auditverslagen over de volgende onderwerpen: de waardering van vastgoedactiva, het kas- en liquiditeits-beheer, het risico op cybersecurity;
- de planning van interne auditopdrachten voor 2024 en 2025;
- de belangrijkste risico's;
- de fiscale risico's;
- de lijst van incidenten;
- het overzicht van de belangrijkste geschillen;
- financiële vooruitzichten, met name in het kader van de voorbereiding van het budget voor 2024 dat in februari 2024 werd afgerond;
- het handelspapierprogramma;
- de verwezenlijking van de duurzaamheidsdoelstellingen van de vennootschap, de klimaatgerelateerde kwesties inbegrepen;
- het jaarverslag, het duurzaamheidsverslag en het basisdocument voor het effectief beheer van de interne controle;
- de beoordeling van de dubbele materialiteit (met name op basis van de dialoog met de stakeholders) in het kader van de CSRD-richtlijn en de wet van 02.12.2024 inzake de openbaarmaking van duurzaamheidsinformatie door bepaalde bedrijven en groepen, evenals de controle op duurzaamheidsinformatie;
- de verwezenlijking van de financiële doelstellingen van de leden van het uitvoerend comité;
- de herziening van de controle in toepassing van artikel 33 van de wet van 02.08.2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten;
- de herziening van het intern reglement van het auditcomité dat in het corporate governancecharter is opgenomen.

Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

Samenstelling	
4 onfhankelijke leden	
Aantal vergaderingen	**3**
Totaal aanwezigheidspercentage	**90 %**
Jacques van Rijckevorsel - voorzitter van het comité	3/3
Inès Archer-Toper	3/3
Olivier Chapelle	3/3
Diana Monissen (einde mandaat 08.05.2024)	1/1
Jan Suykens (begin mandaat 08.05.2024)	1/2

De leden van het uitvoerend comité maken geen deel uit van het CBB maar sommige leden worden uitgenodigd om de vergaderingen bij te wonen zonder deel te nemen aan de stemming.

De huidige samenstelling van het CBB en de taken die eraan zijn toegekend, voldoen aan de voorwaarden opgelegd door artikel 7:100 van het WVV. De werkingsregels van het CBB zijn opgenomen in het corporate governancecharter van de vennootschap.

Activiteitenverslag van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

In 2024 heeft het CBB bijzondere aandacht besteed aan de herziening van de governance en het nieuwe bezoldigingsbeleid.

Daarnaast waren de belangrijkste behandelde onderwerpen tijdens de vergaderingen van het CBB:

Samenstelling van de raad van bestuur

- de aanbeveling aan de gewone algemene vergadering van 08.05.2024 om het mandaat van Olivier Chapelle als onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurder in de zin van artikel 7:87 § 1 van het WVV en de Code 2020 en het mandaat van Xavier de Walque als niet-uitvoerend bestuurder te verlengen;
- de aanbeveling aan de gewone algemene vergadering van 08.05.2024 om Nathalie Charles, Jan Suykens en Mirjam van Velthuizen-Lormans, als onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders in de zin van artikel 7:87 § 1 van het WVV en de Code 2020 te benoemen;
- de aanbeveling om Jean Hilgers aan te stellen als voorzitter van de raad van bestuur op het einde van de gewone algemene vergadering van 14.05.2025;
- het rekruteringsproces van een nieuwe niet-uitvoerende bestuurder.

Samenstelling van het uitvoerend comité

- de aanbeveling om twee nieuwe leden van het uitvoerend comité aan te stellen, Roel Dumont als Chief Human Resources Officer en Sophie Grulois als General Counsel.

Evaluatie, doelstellingen en bezoldiging van het uitvoerend comité

- de evaluatie van de leden van het uitvoerend comité en hun bezoldiging alsook de toekenningscriteria voor de variabele bezoldiging;
- de voorbereiding van de doelstellingen voor 2025 van de leden van het uitvoerend comité;
- de bepaling van de duurzaamheidsdoelstellingen, inclusief klimaatgerelateerde kwesties, in het kader van de variabele bezoldiging op lange termijn;
- de benchmarking van de bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité;
- het jaarlijkse onderzoek van de vaste bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité;
- de benchmarking en uitwerking van een nieuw bezoldigingsplan op lange termijn.

Governance

- de opstelling van het bezoldigingsverslag;
- de vierjaarlijkse herziening van het bezoldigingsbeleid;
- de voorbereiding van de corporate governanceverklaring van de vennootschap;
- de planning van de opvolging;
- het overzicht van de nieuwigheden in de wetgeving.

Evaluatie van de raad van bestuur en het comité

- de opvolging van de diepgaande evaluatie van de raad van bestuur van 2022 met een externe consulent.

Hoofdzetel - Kantoorgebouw The Gradient - Brussel (BE)



Uitvoerend comité

Samenstelling

De raad van bestuur delegeerde het dagelijks bestuur van de vennootschap en bepaalde specifieke bevoegdheden aan de afgevaardigd bestuurder, die wordt bijgestaan door een uitvoerend comité, aangesteld door de raad van bestuur.

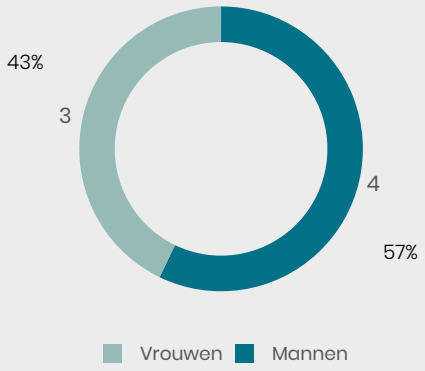
Het uitvoerend comité is samengesteld uit zeven leden. Naast de voorzitter, Jean-Pierre Hanin (Afgevaardigd bestuurder, Chief Executive Officer) bestaat het ook nog uit de volgende leden: Jean Kotarakos (Bestuurder, Chief Financial Officer), Françoise Roels (Bestuurder, Chief Corporate Affairs & Secretary General), Sébastien Berden (Chief Operating Officer), Yeliz Bicici (Chief Operating Officer), Roel Dumont (Chief Human Resources Officer) en Sophie Grulois (General Counsel).

Het uitvoerend comité fungeert als een collectief orgaan dat de afgevaardigd bestuurder ondersteunt in de uitoefening van zijn mandaat, door het besluitvormingsproces te helpen verrijken en de effectieve implementatie van de strategie van de vennootschap te garanderen. Elk lid is individueel verantwoordelijk voor de operationele en functionele taken die hem door de afgevaardigd bestuurder werden toevertrouwd onder de leiding van laatstgenoemde.

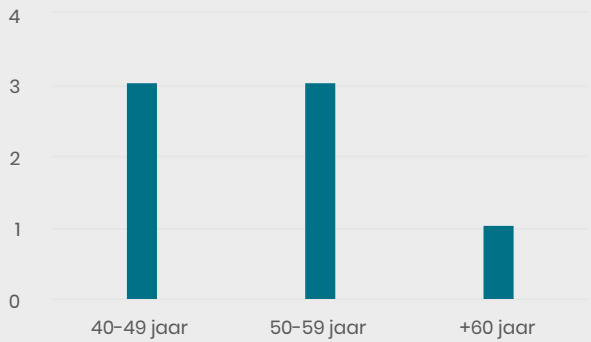
Overeenkomstig artikel 14 van de wet van 12.05.2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zijn alle leden van het uitvoerend comité effectieve leiders zoals bedoeld in dit artikel.

De werkingsregels van de afgevaardigd bestuurder en het uitvoerend comité zijn opgenomen in het corporate governancecharter.

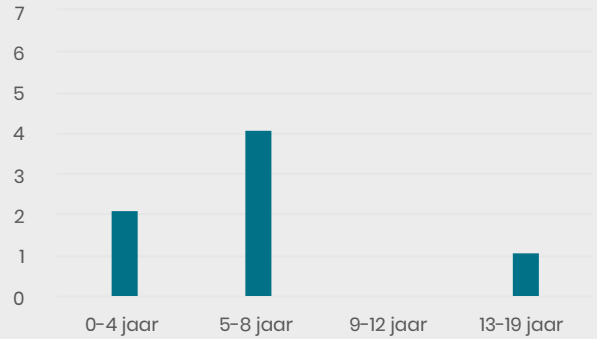
Geslacht



Leeftijd



Anciënniteit



* Françoise Roels is lid van het uitvoerend comité (voorheen directiecomité) sinds 2005, Jean-Pierre Hanin, Jean Kotarakos, Sébastien Berden en Yeliz Bicici sinds 2018, Roel Dumont en Sophie Grulois sinds 2024.



Jean-Pierre Hanin

Chief Executive Officer

Effectieve leider

Jean-Pierre Hanin vervoegde Cofinimmo in februari 2018 en heeft verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo-groep. Hij behaalde het diploma licentiaat in de Rechten aan de KUL, een Master in fiscaal management aan de Solvay Business School en een LL.M. aan de universiteit van Georgetown. Hij begon zijn carrière als advocaat. Vervolgens bekleedde hij diverse financiële en managementfuncties bij internationale groepen, waaronder Chief Financial Officer en Chief Executive Officer bij de groep Lhoist, de wereldleider in kalk en dolomiet. In de recentste jaren was hij actief als Chief Financial Officer, daarna was hij verantwoordelijk voor de afdeling 'Building Performance' bij de Etex Groep, gespecialiseerd in bouwmaterialen. In het kader van zijn functies was hij gedurende meer dan 20 jaar actief in verschillende delen van de wereld en heeft hij er zowel consolidatie- als ontwikkelingsactiviteiten uitgevoerd. In juni 2024 werd hij voorzitter van de raad van bestuur van EPRA. Binnen Cofinimmo zit hij het uitvoerend comité voor en houdt hij rechtstreeks toezicht op de afdelingen Sustainability en Data Management.



Jean Kotarakos

Chief Financial Officer

Effectieve leider

Jean Kotarakos vervoegde Cofinimmo in juni 2018 als Chief Financial Officer. Hij behaalde een diploma Handelsingenieur aan de Solvay Brussels School of Economics and Management (ULB). Hij doceert er sinds 2010 in het Executive Programme in Real Estate (ULB tot 2021, VUB sindsdien). Hij heeft eveneens verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo-groep. In zijn carrière voerde Jean Kotarakos talrijke financiële functies uit binnen vennootschappen. Na een tiental jaar bij KPMG en D'Ieteren, trad hij in dienst bij Aedifica waar hij Chief Financial Officer was van 2007 tot mei 2018. Binnen Cofinimmo heeft hij de leiding over de afdelingen Accounting, Control, External Communication, Investor Relations, IT, Mergers & Acquisitions en Treasury.



Françoise Roels

Chief Corporate Affairs & Secretary General

Effectieve leider

Françoise Roels vervoegde Cofinimmo in augustus 2004. Zij is licentiate in de rechten (RUG 1984), kandidate in de filosofie (RUG 1984) en verwierf een fiscaliteitsdiploma (Ecole Supérieure des Sciences Fiscales 1986). Zij heeft verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo-groep. Alvorens de Cofinimmo te vervoegen, werkte Françoise Roels bij het advocatenkantoor Loyens, bij Euroclear/JP Morgan en bij de Belgacom-groep. Zij was er verantwoordelijk voor de fiscale aangelegenheden en het deugdelijk bestuur. Zij is verantwoordelijk voor het algemeen secretariaat van de vennootschap en de taken inzake compliance en risicobeheer van Cofinimmo. Ze staat tevens in voor de kwesties gekoppeld aan het aandeelhouderschap en de contacten met de Belgische autoriteiten voor financiële controle. Momenteel is zij Voorzitser van de raad van bestuur van Inclusio en onafhankelijk bestuurder van Beobank. Binnen Cofinimmo heeft zij tevens de leiding over de afdelingen Corporate Governance en Taks.



Sébastien Berden

Chief Operating Officer

Effectieve leider

Sébastien Berden trad in 2004 in dienst bij Cofinimmo, eerst als Investor Relations Officer, vervolgens als Development Manager Healthcare, en Head of Healthcare, een functie die hij van 2011 tot 2018 bekleedde. Sinds juli 2018 bekleedt hij de functie van Chief Operating Officer. Hij is tevens voorzitter van de raad van bestuur van Aldea Group NV, bestuurder van SCI Foncière CRF en heeft verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo-groep. Sébastien Berden behaalde een Master in de Toegepaste Economie aan de Universiteit van Antwerpen. Hij volgde tevens een postuniversitaire opleiding in financiële analyse en voltooide een programma in Leadership Development aan de Harvard Business School. Hij heeft bovendien een postgraduaat in Hospital and Care Management aan de UCL. Hij begon zijn loopbaan in 1998 bij KPMG achtereenvolgens als financieel auditor en Corporate Finance Consultant. Binnen Cofinimmo heeft hij de leiding over de afdelingen Healthcare Belgium, Healthcare France, Healthcare Netherlands en Healthcare New Geographies.



Yeliz Bicici

Chief Operating Officer

Effectieve leider

Yeliz Bicici trad in 2008 in dienst bij Cofinimmo. Zij was eerst werkzaam als Property Manager, nadien als Area Manager en Development Manager alvorens Head of Development te worden in 2014. Sinds juli 2018 bekleedt zij de functie van Chief Operating Officer. Zij heeft verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo-groep. Ze is ook bestuurder van de vennootschap Mirabel Hoiva Oy. Zij behaalde een dubbele Master in Real Estate (Antwerp Management School in 2012 en KUL in 2009) en heeft het General Management Program aan de Harvard Business School afgerond in 2021. Ze volgde een post-universitaire opleiding in energiebeheer en in financiële analyse aan de Universteit van Gent. Alvorens Cofinimmo te vervoegen, werkte zij voor ontwikkelaar Robelco van 2001 tot 2008 en voor Uniway tot 2001. Binnen Cofinimmo heeft zij de leiding over de afdelingen Healthcare Spain, Healthcare Germany, Healthcare Finland, evenals de afdelingen Development, Offices, Project Management en Distribution networks.



Roel Dumont

Chief Human Resources Officer

Effectieve leider

Roel Dumont trad in juni 2021 in dienst bij Cofinimmo. Hij heeft een uitgebreide expertise in strategisch HR-management en organisatieontwikkeling. Naast een bachelor in de rechten aan de UFSIA en een master in de rechten aan de Katholieke Universiteit Leuven (KUL), volgde hij eveneens een opleiding bedrijfskunde aan de EMS. Zijn HR-carrière begon in 2000 bij Alken-Maes Breweries waar hij de functie van HR-Manager in België bekleedde en later Global Head of Reward Strategy voor Scottish & Newcastle plc werd. In 2008 ging hij aan de slag bij Tessenderlo Group, waar hij begon aan een 13-jarige carrière in verschillende wereldwijde HR-functies, waaronder Vice President of HR. Hij was eveneens voorzitter van de Europese ondernemingsraad en van het Belgische en Brits pensioenfonds. Sinds 2007 is hij actief als rechter in de arbeidsrechtbank en later in het hof van beroep van de arbeidsrechtbank. Binnen Cofinimmo heeft hij de leiding over HR en interne communicatie en is hij lid van het uitvoerend comité sinds 01.06.2024.



Sophie Grulois

General Counsel

Effectieve leider

Sophie Grulois trad in april 2020 in dienst bij Cofinimmo. Zij is licentiate in de rechten aan de KUL (1998) en behaalde een LLM in International Business Law aan King's College London (1999) en een Executive Master in Real Estate aan Solvay (2011). Zij volgde eveneens een financiële cursus aan Insead (2023). Sophie Grulois startte haar carrière als advocaat, voornamelijk in het ondernemingsrecht. Vanaf 2004 en gedurende zeven jaar werkte zij als juridisch manager voor Europa bij Goodman, een Australische industriële vastgoedgroep. Tussen 2013 en 2020 was zij werkzaam bij Immobel waar zij vanaf 2016 aan het hoofd van de juridische afdeling stond. Naast haar beroepsactiviteiten is zij actief binnen de BE-REIT-vereniging en UPSI/BVS. Momenteel is zij General Counsel en staat zij aan het hoofd van de juridische afdeling van Cofinimmo. Sinds 01.06.2024 is zij lid van het uitvoerend comité. Zij heeft tevens een mandaat als bestuurder van Aldea Group NV en van andere dochtervennootschappen van de Cofinimmo-groep.

Evaluatie van de raad van bestuur en de comités

Overeenkomstig de Code 2020 en zijn intern reglement, evalueert de raad van bestuur, onder leiding van zijn voorzitter, regelmatig zijn omvang, samenstelling, prestaties en die van zijn comités, evenals de interactie met het uitvoerend comité.

De grondige evaluatie van de raad vindt plaats in een cyclus van twee tot drie jaar, zodat de conclusies en genomen besluiten doeltreffend uitgevoerd kunnen worden. Door de afwisseling tussen een grondige evaluatie met de hulp van een externe deskundige en een interne evaluatie, kan de raad van bestuur zichzelf in vraag stellen en een nieuwe manier van denken hanteren. Voor deze grondige evaluatie wordt de raad van bestuur bijgestaan door het CBB. Voor het auditcomité en het CBB kan de jaarlijkse zelfevaluatie leiden tot onmiddellijke ad-hoc-acties en reacties.

De evaluatie van de raad van bestuur en de comités beoogt vier doelstellingen:

- de werking van de raad van bestuur of het betreffende comité beoordelen;
- controleren of belangrijke kwesties adequaat worden voorbereid en besproken;
- de effectieve bijdrage van elke bestuurder beoordelen aan de hand van zijn aanwezigheid op de vergaderingen van de raad van bestuur en de comités, en zijn constructieve betrokkenheid bij de besprekingen en beslissingsprocessen;
- de samenstelling van de raad van bestuur of de comités valideren.

De raad van bestuur beoordeelt om de vijf jaar of de monistische bestuursstructuur nog passend is.

In 2024 evalueerde de raad van bestuur opnieuw haar bestuursstructuur en bracht deze meer in lijn met het monistisch model. Voortaan is alleen de afgevaardigd bestuurder verantwoordelijk voor het dagelijks bestuur en de raad van bestuur kende hem speciale bevoegdheden toe. Het uitvoerend comité fungeert als een collectief orgaan dat de afgevaardigd bestuurder ondersteunt in de uitoefening van zijn mandaat, door het besluitvormingsproces te helpen verrijken en de effectieve implementatie van de strategie van de vennootschap te garanderen. .

De raad van bestuur voerde in 2022 een grondige evaluatie uit met de hulp van een externe consulent. Verschillende aspecten werden onderzocht en voor elk daarvan zijn bevindingen en aanbevelingen ter verbetering geformuleerd, die in een actieplan werden opgenomen. In 2024, hebben de raad van bestuur en de comités zich ingespannen om de actiepunten die tijdens deze grondige evaluatie werden geïdentificeerd,, op te volgen.

Op elke vergadering van de raad van bestuur, en in afwezigheid van de leden van het uitvoerend comité, bespreken de niet-uitvoerende bestuurders onderwerpen met betrekking tot het uitvoerend comité en de evaluatie van hun interacties met het uitvoerend comité.



Hoofdzetel - Kantoorgebouw The Gradient - Brussel (BE)

Competentiematrix

De raad van bestuur voert aan het einde van elk mandaat een evaluatie van de betrokken bestuurder uit, onder leiding en met de bijdrage van het CBB en de hulp van een externe consulent.

Bij deze gelegenheid beoordeelt het CBB eveneens de competentie-en ervaringsmatrix van de leden van de raad van bestuur en zorgt zij ervoor dat haar samenstelling passend blijft.

De diepgaande analyse heeft betrekking op de vereiste vaardigheden, kennis en ervaring van de leden en comités, in overeenstemming met de beginselen van diversiteit en onafhankelijkheid, en bestrijkt verschillende economische, ecologische en sociale gebieden.

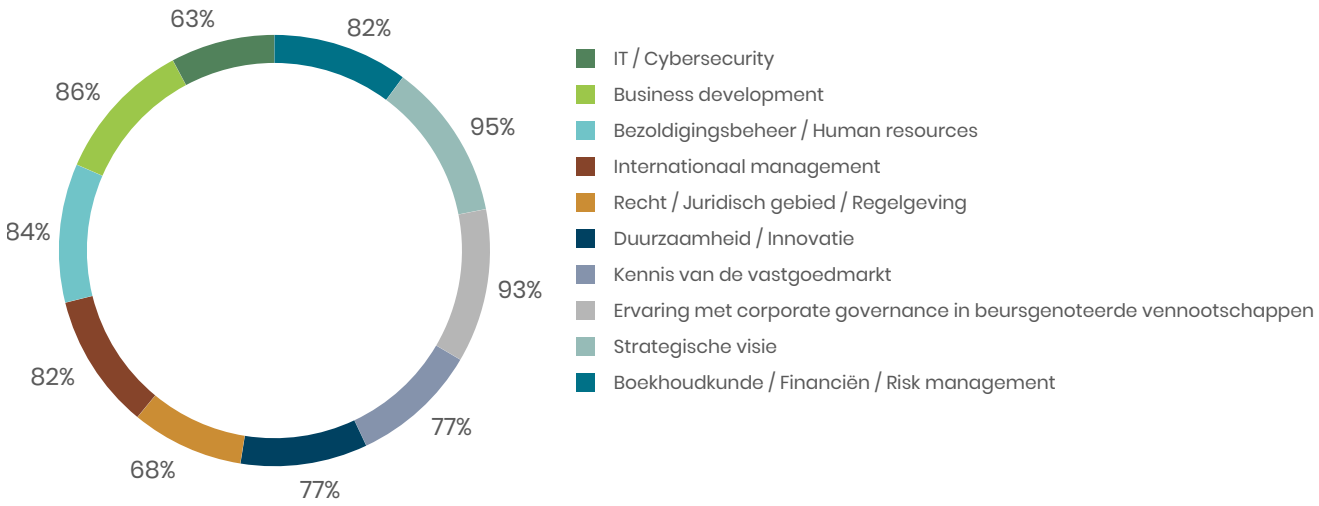
De belangrijkste beoordeelde gebieden zijn: boekhouding/financiën/risicobeheer, strategische visie, corporate governance van beursgenoteerde vennootschappen, duurzaamheidskwesties waaronder klimaatgerelateerde kwesties, juridische en regelgevingskwesties, management in een internationale context, bezoldiging en human resources, IT en cybersecurity.

Expertise in bijvoorbeeld boekhouding/financiën/risicobeheer, strategische visie of corporate governance, die essentieel is voor de implementatie van de strategie van de vennootschap, is volledig vertegenwoordigd onder de leden van de raad van bestuur.

Specifieke expertise, bijvoorbeeld met betrekking tot bepaalde sectoren of geografische regio's, is eveneens goed vertegenwoordigd in de raad van bestuur.

Andere gespecialiseerde vaardigheden, zoals bijvoorbeeld deze gekoppeld aan financiële verslaggeving en duurzaamheids-kwesties waaronder deze gekoppeld aan klimaat, bezoldiging of corporate governance, zijn adequaat vertegenwoordigd in de gespecialiseerde comités, waardoor relevante expertise in gespecialiseerde domeinen gewaarborgd is. Op het gebied van IT en cybersecurity, hebben Benoit Graulich en Xavier de Walque, leden van het auditcomité en Jean-Pierre Hanin en Jean Kotarakos, leden van het uitvoerend comité, expertise en bijzondere vaardigheden.

Diepgaande expertise van de bestuurders



Nieuw benoemde bestuurders krijgen meteen de juiste training, afgestemd op hun rol, evenals updates over de toepasselijke wet-en regelgeving, om ervoor te zorgen dat ze snel een bijdrage kunnen leveren aan de raad van bestuur. De bestuurders verbreden voortdurend hun kennis van de activiteiten van de vennootschap en de ontwikkelingen in de vastgoedsector.

Wanneer het mandaat van een bestuurder van het uitvoerend comité afloopt, vindt dit evaluatieproces plaats bij de jaarlijkse evaluatie van de doelstellingen en verwezenlijkingen van het uitvoerend comité. Het CBB formuleert dan haar aanbevelingen voor de hernieuwing van de aflopende mandaten aan de raad van bestuur, die vervolgens besluit om ze aan de algemene vergadering voor te leggen.

In 2024, heeft de raad van bestuur aldus een evaluatie opgestart van Olivier Chapelle en Xavier de Walque, wiens mandaathernieuwing aan de algemene vergadering van 08.05.2024 werd voorgesteld. Deze evaluatie had betrekking op hun deelname aan de vergaderingen van de raad en comités, hun engagement en constructieve betrokkenheid in de debatten en de beslissingsprocessen.

Management

Het uitvoerend comité wordt bijgestaan door een team van Head of's en andere managers. Elke persoon brengt rechtstreeks verslag uit bij een Head of, of bij één van de leden van het uitvoerend comité en neemt een specifieke managementverantwoordelijkheid op zich (zie bladzijde 146).



Charlotte De Meester (M&A Transaction Manager) en Marie-Louise Diarra (Executive Assistant), Kantoorgebouw Quartz - Brussel CBD (BE)

Regelgeving en procedures

Voorkoming van belangenconflicten

Inzake de voorkoming van belangenconflicten is de vennootschap onderworpen aan de artikels 7:96 en 7:97 van het WVV en aan de bijzondere bepalingen van de GVV-regelgeving inzake integriteitsbeleid en betreffende bepaalde verrichtingen bedoeld in artikel 37 van de GVV-wet van 14.05.2014 inzake gereglementeerde vastgoed-vennootschappen ('GVV-wet').

De bestuurders en de leden van het uitvoerend comité hebben de plicht om elke handeling te vermijden die in strijd is of lijkt te zijn met de belangen van de vennootschap en haar aandeelhouders. Zij informeren de voorzitter van de raad van bestuur of de voorzitter van het uitvoerend comité onmiddellijk van elke mogelijkheid van een dergelijk belangenconflict.

De bestuurders en de leden van het uitvoerend comité verbinden zich ertoe geen enkele vergoeding, in cash of in natura, noch enig persoonlijk voordeel te vragen of te aanvaarden vanwege van hun professionele banden met de vennootschap. Dit omvat, maar is niet beperkt tot erelonen voor consulting, verkoop-, verhuur-, beleggings- of resultaat-vergoedingen enz. Bovendien maken zij geen gebruik in hun eigen voordeel van commerciële opportuniteiten bestemd voor de vennootschap.

De regels inzake de voorkoming van belangenconflicten worden uitvoerig beschreven in het corporate governancecharter.

In 2024, gaf één beslissing aanleiding tot de toepassing van artikel 7:96 van het WVV. Tijdens de zitting van 22.02.2024 heeft de raad van bestuur beraadslaagd over de volgende punten met betrekking tot de leden van het uitvoerend comité: het behalen van de doelstellingen 2023 en de variabele vergoeding 2023.

Uittreksel van het proces-verbaal van de raad van bestuur van 22.02.2024

'Overeenkomstig artikel 7:96 van het WVV, verklaren de leden van het uitvoerend comité (de heren Hanin en Kotarakos en mevrouw Roels) dat zij een belang van vermogensrechtelijke aard hebben dat strijdig is met dat van de vennootschap, en zij bijgevolg niet mogen deelnemen aan de stemming.

Realisatie van de doelstellingen 2023

De raad van bestuur heeft op aanbeveling van het CBB besloten om het globale realisatiepercentage vast te leggen:

- *van de KPI's met betrekking tot de STI op:*
  - *111,90% voor de CEO (de heer Hanin);*
  - *105,90% voor de CFO (de heer Kotarakos);*
  - *101,90% voor de CCA&SG (mevrouw Roels);*
  - *111,90% voor de overige leden van het uitvoerend comité (mevrouw Bicici en de heer Berden);*
- *van de KPI's met betrekking tot de LTI op:*
  - *115,18 % voor de CEO (de heer Hanin);*
  - *107,68 % voor CFO (de heer Kotarakos);*
  - *102,68% voor de CCA&SG (mevrouw Roels);*
  - *115,18 % voor de overige leden van het uitvoerend comité (mevrouw Bicici en de heer Berden).*
- *Het percentage van de variabele STI-bezoldiging toegepast op de vaste jaarlijkse contractuele bezoldiging is dus gelijk aan:*
  - *44,76 % voor de CEO (de heer Hanin);*
  - *42,36 % voor de CFO (de heer Kotarakos);*
  - *40,76% voor de CCA&SG (mevrouw Roels);*
  - *44,76 % voor de overige leden van het uitvoerend comité (mevrouw Bicici en de heer Berden).*
- *Het percentage van de variabele LTI-bezoldiging toegepast op de vaste jaarlijkse contractuele bezoldiging is dus gelijk aan:*
  - *46,07 % voor de CEO (de heer Hanin);*
  - *43,07 % voor de CFO (de heer Kotarakos);*
  - *41,07% voor de CCA&SG (mevrouw Roels);*
  - *46,07 % voor de overige leden van het uitvoerend comité (mevrouw Bicici en de heer Berden).*

Deze verdeling van de variabele bezoldiging voldoet aan de vereisten van artikel 7:91 van het WVV.

Tijdens het boekjaar 2024, gaf geen enkele beslissing of transactie aanleiding tot de toepassing van artikel 7:97 van het WVV.

Bovendien voorziet artikel 37 van de GVV-wet in bijzondere bepalingen wanneer een van de in dit artikel bedoelde personen als tegenpartij optreedt in een transactie met de GVV of een van de vennootschappen van haar consolidatiekring. In de loop van 2024 gaf één beslissing aanleiding tgot de toepassing van dit artikel:

- de beslissing van de raad van bestuur op 08.05.2024 om het kapitaal te verhogen door inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Gedragscode

De gedragscode is een integraal onderdeel van de bedrijfscultuur van de vennootschap, die voorbeeldig gedrag eist van de leden van de bedrijfsorganen en het personeel. Het legt de nadruk op eerlijkheid, integriteit en hoge ethische normen in de bedrijfsvoering. Deze code voorziet uitdrukkelijk regels inzake belangenconflicten, beroepsgeheim, transacties met financiële instrumenten, fraude en witwaspraktijken, relatiegeschenken, concurrentie, respect voor persoons-gegevens en klokkenluidersbeleid. De vennootschap heeft geen kennis van eventuele inbreuken op deze regels.

Klokkenluidersbeleid

Cofinimmo beschikt over een klokkenluidersbeleid voor situaties waarin een persoon van de vennootschap of, in het algemeen, elke persoon die werkzaamheden uitvoert namens de vennootschap, bezorgdheid over een vastgestelde onregelmatigheid meldt, die derden, zoals klanten, leveranciers, andere leden van de vennootschap, de vennootschap zelf (haar portefeuille en haar resultaten, alsook haar reputatie), haar dochtervennootschappen of het algemeen belang treft of kan treffen. Dit klokkenluidersbeleid is in overeenstemming met richtlijn (EU) 2019/1937 van het Europees parlement en de raad van 23.10.2019 betreffende de bescherming van personen die schendingen van het recht van de Unie melden en de wet van 28.11.2022 inzake de bescherming van personen die schendingen van EU- of nationaal recht melden die bij een rechtspersoon in de privésector werden geconstateerd. De vennootschap heeft geen kennis van gemelde onregelmatigheden tijdens het boekjaar.

Regels ter voorkoming van marktmisbruik

Overeenkomstig de beginselen en waarden van de vennootschap, werd een code ingesteld ter voorkoming van marktmisbruik met de door de bestuurders en de aangeduide personen na te leven regels wanneer zij uitgegeven financiële instrumenten wensen te verhandelen. Deze code bevat beperkingen op transacties in Cofinimmo-aandelen en verbiedt in het bijzonder de aan- en verkoop van Cofinimmo-aandelen tijdens een periode die loopt vanaf de dag volgend op de balansdatum van elk kwartaal tot en met de dag van publicatie van de jaar-, halfjaar- of kwartaalresultaten. De regels van deze code zijn afgestemd op de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de raad van 16.04.2014 betreffende marktmisbruik, de juiste voorstelling van beleggingsaanbevelingen en de bekendmaking van belangenconflicten. Voor de leden van de vennootschap werden continue opleidingen geïmplementeerd. Tot op heden heeft de vennootschap geen kennis van incidenten die zich tijdens het boekjaar hebben voorgedaan, met betrekking tot de naleving van de bepalingen van de preventiecode inzake marktmisbruik.

Risicopreventie tegen corruptie en witwaspraktijken

Cofinimmo heeft een beleid tegen corruptie, fraude en witwaspraktijken en een gedragscode voor leveranciers ingevoerd, waardoor zij een zakelijke relatie kan onderwerpen aan een voorafgaand onderzoek naar de risico's van witwaspraktijken en financiering van terrorisme, afhankelijk van het profiel van de tegenpartij of de betreffende transactie. Tot op heden heeft de vennootschap geen weet van incidenten tijdens het boekjaar met betrekking tot de naleving van de bepalingen van het beleid tegen corruptie, fraude en witwaspraktijken en de gedragscode voor leveranciers. Bovendien is de vennootschap, in lijn met zijn streven naar verantwoorde en ethische bedrijfspraktijken, niet betrokken bij gevoelige of controversiële bedrijfssectoren zoals wapens, mijnbouw of tabak.

Bescherming van persoonsgegevens

De algemene verordening gegevensbescherming (AVG) beschermt het fundamenteel recht van personen op bescherming van hun persoonsgegevens. In deze context heeft Cofinimmo een vertrouwelijkheidsbeleid voor haar activiteiten ingevoerd. Specifieke gegevensbeschermings-overeenkomsten worden gesloten met leveranciers, onderaannemers en andere tegenpartijen. Voor de leden van de vennootschap werden continue opleidingen geïmplementeerd en de vennootschap heeft een uitgebreide reeks procedures, meer bepaald indien er persoonlijke gegevens uitlekken. Tot op heden heeft de vennootschap geen kennis van incidenten die zich tijdens het boekjaar hebben voorgedaan en die hebben geleid tot het verlies of lekken van persoonlijke gegevens.

Cybersecurity

Cybersecurity is een van de belangrijkste aandachtspunten van de raad van bestuur, gezien de schadelijke gevolgen van een cyberaanval, zowel voor de reputatie en de geloofwaardigheid van de vennootschap als voor de financiële verliezen als gevolg van bedrijfsonderbreking of gegevensverlies. De raad van bestuur wil erop toezien dat dit aspect in het bijzonder wordt gecontroleerd. Voor de leden van de vennootschap werden continu opleidingen en regelmatige acties geïmplementeerd. Het bedrijf heeft een hele reeks procedures, met name in het geval van een incident, evenals interne beleidsregels op dit gebied om veilig gebruik van technologie te waarborgen. Tot op heden heeft het bedrijf geen kennis van incidenten die zich tijdens het boekjaar hebben voorgedaan en die hebben geleid tot een inbreuk op de integriteit van de informatiesystemen, hetzij door verlies of lekken van gegevens.

Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Het uitvoerend comité verklaart dat er noch een regerings-tussenkomst, noch enig proces of enige arbitrageprocedure bestaat die een belangrijke invloed op de financiële positie of rendabiliteit zou kunnen hebben of in een recent verleden zou hebben gehad. Zo ook is er, voor zover het uitvoerend comité hier weet van heeft, geen situatie of feit die deze regerings-tussenkomsten, processen of arbitrages zouden kunnen veroorzaken.

Compliance officer en risicobeheer

Françoise Roels, Chief Corporate Affairs & Secretary General, is de compliance officer. Het is haar taak om ervoor te zorgen dat alle geldende wet- en regelgevingen worden nageleefd. Zij treedt ook op als risk manager binnen het uitvoerend comité, waarbij ze instaat voor het identificeren en beheren van gebeurtenissen die de organisatie zouden kunnen beïnvloeden. De compliance officer rapporteert regelmatig aan het auditcomité.

Interne audit

Christophe Pleeck is verantwoordelijk voor de interne audit. Zijn taak bestaat erin de goede werking, de doeltreffendheid en de relevantie van het interne controlesysteem te onderzoeken en te evalueren.

Onderzoek en ontwikkeling

Er werd geen enkele onderzoeks- of ontwikkelingsactiviteit uitgevoerd tijdens het boekjaar 2024, met uitzondering van de innovatie in bouw- en zware renovatieprojecten vermeld in het hoofdstuk 'Transacties & verwezenlijkingen in 2024.

Vertegenwoordigings-bevoegdheid

Artikel 17 van de statuten voorziet dat de vennootschap, hetzij als eiser hetzij als verweerder, geldig vertegenwoordigd wordt in alle handelingen, met inbegrip van deze waarbij een openbaar of ministerieel ambtenaar betrokken is, en in rechtszaken, ofwel door twee bestuurders die gezamenlijk optreden, ofwel door de afgevaardigd bestuurder en een ander lid van het uitvoerend comité die gezamenlijk optreden. De vennootschap is eveneens geldig vertegenwoordigd door bedrijfsmandatarissen binnen de grenzen van hun mandaat.

De raad van bestuur heeft beslist om het dagelijks bestuur en de vertegenwoordiging van de vennootschap in het kader van dit bestuur toe te vertrouwen aan de afgevaardigd bestuurder krachtens een notariële akte van 08.05.2024, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 10.06.2024. Daarnaast heeft de afgevaardigd bestuurder bepaalde bijzondere bevoegdheden voor bepaalde soorten handelingen gedelegeerd krachtens een notariële akte van 05.06.2024, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 01.07.2024.

Statuten van Cofinimmo

De statuten worden gepubliceerd op bladzijden 319-324 van dit document. De statuten van de vennootschap werden gewijzigd op 31.05.2024 en 05.06.2024.



Kantoorgebouw Quartz - Brussel CBD (BE)

Informatie krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 14.11.2007

Overeenkomstig artikel 34 van het koninklijk besluit van 14.11.2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, zet de vennootschap de factoren uiteen die een impact kunnen hebben in het geval van een openbaar overnamebod en licht deze toe waar nodig.

Kapitaalstructuur

Op de afsluitingsdatum van dit document bedraagt het maatschappelijk kapitaal 2.041.523.111,02 EUR en is het vertegenwoordigd door 38.096.217 volledig volgestorte aandelen die elk een gelijk deel vertegenwoordigen.

Wettelijke, statutaire beperkingen van overdracht van effecten

De overdracht van de aandelen van de vennootschap is aan geen enkele wettelijke of statutaire beperking onderworpen. In overeenstemming met principe 7 van de Code 2020 en het bezoldigingsbeleid moeten niet-uitvoerende bestuurders 20% van hun jaarlijkse nettobezoldiging in aandelen van de vennootschap investeren. Deze aandelen worden minstens gedurende één jaar nadat de niet-uitvoerende bestuurder de raad van bestuur heeft verlaten en minstens gedurende drie jaar na de toekenning ervan behouden worden. De leden van het uitvoerend comité moeten hun netto variabele bezoldiging op lange termijn volledig besteden aan de verwerving van aandelen van de vennootschap, die zij voor een minimumperiode van drie jaar behouden.
Overeenkomstig principe 7 van de Code 2020 en het bezoldigingsbeleid moeten de CEO en de andere leden van het uitvoerend comité een bepaald aantal aandelen van de vennootschap behouden tijdens hun mandaat, namelijk 8.000 aandelen wat de CEO betreft en 2.000 aandelen wat de overige leden van het uitvoerend comité betreft. Alle aandelen van de vennootschap zijn genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussel.

Bijzondere zeggenschapsrechten van de houders van effecten

De vennootschap heeft geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn.

Controlemechanisme van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschaps-rechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend

Er is geen aandelenplan voor werknemers.

Wettelijk of statutaire beperkingen op de uitoefening van het stemrecht

De stemrechten verbonden aan de eigen aandelen van de vennootschap en haar dochtervennootschappen zijn opgeschort in de zin van artikelen 7:217 en 7:221 van het WVV. Op 31.12.2024, bezat de vennootschap 18.298 eigen aandelen.

Aandeelhoudersovereen-komsten die bekend zijn bij de vennootschap en die aanleiding kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht

Voor zover bij de vennootschap bekend, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht.

Regels voor de benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan en voor de wijziging van de statuten

Overeenkomstig artikel 10 van de statuten worden de leden van de raad van bestuur voor vier jaar benoemd door de algemene vergadering, die hen te allen tijde kan afzetten. De bestuurders zijn herverkiesbaar. Het mandaat van de uittredende en niet-herkozen bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die hen niet heeft herkozen.

In geval van één of meerdere vrijstaande mandaten, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig voor vervanging zorgen tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan over de definitieve aanstelling beslist.

Aangaande de wijziging van de statuten van de vennootschap, is er geen andere regelgeving dan die bepaald door het WVV en de GVV-wet.

Bevoegdheden van het bestuursorgaan betreffende de bevoegdheid om aandelen uit te geven of in te kopen

Op 05.06.2024 verleende de buitengewone algemene vergadering aan de raad van bestuur een nieuwe machtiging voor een periode van vijf jaar vanaf de datum van publicatie van het proces-verbaal van deze vergadering in het Belgisch Staatsblad.

De raad van bestuur is aldus gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen met een maximumbedrag van:

1. 1.020.761.555,00 EUR, hetzij 50% van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 05.06.2024, voor kapitaalverhogingen door inbrengen in cash die de mogelijkheid van uitoefening van het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de vennootschap voorziet;
2. 408.304.622,00 EUR, hetzij 20% van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 05.06.2024, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
3. 204.152.311,00 EUR, hetzij 10% van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 05.06.2024, voor:
   a) kapitaalverhogingen door inbreng in natura;
   b) kapitaalverhogingen door inbreng in cash, zonder mogelijkheid voor de aandeelhouders van de vennootschap om het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht uit te oefenen; of
   c) elke andere vorm van kapitaalverhoging,

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van deze machtiging in geen geval kan verhoogd worden boven 1.633.218.488,00 EUR, zijnde het gecumuleerde bedrag van de verschillende machtigingen inzake toegestaan kapitaal.

Op datum van de afsluiting van dit document, heeft de raad van bestuur nog geen gebruik gemaakt van deze machtiging.

De raad van bestuur is specifiek gemachtigd voor een periode van vijf jaar vanaf de publicatie van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 05.06.2024, om voor rekening van Cofinimmo eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen (zelfs buiten beurs) tegen een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 85% (verwerving, verkoop en inpandneming) en niet hoger mag zijn dan 115% (verwerving en inpandneming) van de slotnotering van de beurskoers van de dag vóór de transactiedatum zonder dat Cofinimmo op enig moment meer dan 10% van het totale aantal uitgegeven aandelen mag bezitten. Op 31.12.2024, bezat Cofinimmo 18.298 eigen aandelen.



De leden van de raad van bestuur (RvB) en het uitvoerend comité (UC) in de hoofdzetel van Cofinimmo.
Van links naar rechts Jacques van Rijckevorsel (Voorzitter van RvB), Jean Kotarakos (CFO en lid van RvB en UC), Michael Zahn (lid van RvB), Anneleen Desmyter (lid van RvB), Benoît Graulich (lid van RvB), Nathalie Charles (lid van RvB), Jean Hilgers (lid van RvB), Inès Archer-Toper (lid van RvB), Sébastien Berden (COO, lid van UC), Françoise Roels (Secretary General en lid van RvB en UC), Jan Suykens (lid van RvB), Roel Dumont (CHRO, lid van UC), Sophie Grulois (General Counsel, lid van UC), Xavier de Walque (lid van RvB), Olivier Chapelle (lid van RvB), Yeliz Bicici (COO, lid van UC), Jean-Pierre Hanin (CEO, lid van RvB en UC), Mirjam van Velthuizen-Lormans (lid van RvB).

Belangrijke overeenkomsten waarbij de emittent stakeholder is en die bij een controlewijziging ten gevolge van een openbaar overnamebod in werking treden, gewijzigd zijn of verlopen

Het is gebruikelijk om in de financieringsovereenkomsten een 'Change of control'-clausule op te nemen die de kredietgever de mogelijkheid biedt om de terugbetaling van de lening te eisen in geval van controlewijziging over de vennootschap. De geschiedenis van de belangrijke overeenkomsten waarbij de emittent stakeholder is en die in werking treden, gewijzigd zijn of verlopen in geval van een controlewijziging na een openbaar overnamebod vóór 2024, kan worden geraadpleegd in het jaarlijks financieel verslag van 2023 en voorgaande jaren, in de rubrieken 'Corporate governanceverklaring', 'Wijziging van controle' en 'Belangrijke overeenkomsten waarbij de emittent stakeholder is en die in werking treden, gewijzigd zijn of verlopen bij een controlewijziging ten gevolge van een openbaar overnamebod'. Deze documenten zijn beschikbaar op de website van de vennootschap op www.cofinimmo.com. In 2024 werd er geen clausule inzake controlewijziging goedgekeurd.

Overeenkomsten tussen de emittent en de leden van de raad van bestuur die in vergoedingen voorzien wanneer de leden van de raad van bestuur ontslag nemen of hun functies moeten stopzetten zonder geldige reden of wanneer de tewerkstelling van het personeel beëindigd wordt naar aanleiding van een openbaar overnamebod

De contractuele voorwaarden van de bestuurders die lid zijn van het uitvoerend comité worden beschreven in het recentste bezoldigingsbeleid dat kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap, op de bladzijde 'Bestuur'.

▸ **Woonzorgcentrum Dilhome - Dilbeek (BE)**



Bezoldigingsverslag

Inleiding

Het bezoldigingsverslag is opgesteld in het kader van Code 2020 en artikel 3:6 § 3, 2e lid van het WVV.

Het bezoldigingsverslag bevat een volledig overzicht van de bezoldiging, inclusief alle voordelen, in welke vorm ook, die tijdens het boekjaar 2024 aan de niet-uitvoerende bestuurders en aan de leden van het uitvoerend comité toegekend of verschuldigd zijn.

Het maakt deel uit van het bezoldigingsbeleid dat werd goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 08.05.2024.

Op 08.05.2024 heeft de algemene vergadering het bezoldigingsverslag 2023 goedgekeurd met een meerderheid van 82,27% van de uitgebrachte stemmen.

In het kader van haar engagement tegenover alle stakeholders en rekening houdend met de feedback van aandeelhouders en stemadviesbureaus, heeft de raad van bestuur in 2024 bijzondere aandacht besteed aan de verwachtingen van investeerders met betrekking tot bezoldiging.

In nauwe samenwerking met Willis Towers Watson, een externe consulent gespecialiseerd in bestuurdersbezoldiging, heeft de raad van bestuur geprofiteerd van expertise en strategisch advies om een bezoldigingsbeleid te implementeren dat beter aansluit bij benchmarks en de langetermijnbelangen van alle stakeholders. De raad van bestuur heeft onder andere het bezoldigingsplan op lange termijn grondig herzien om meer nadruk te leggen op waardecreatie voor aandeelhouders, de afstemming met stakeholders, en de ontwikkeling van de vennootschap.

Deze aanpak toont de voortdurende inzet van de raad van bestuur voor een verantwoorde en duurzame corporate governance, evenals de wens om proactief in te spelen op de zorgen en verwachtingen van de aandeelhouders. De vennootschap zal blijven luisteren naar de feedback van aandeelhouders en stemadviesbureaus om ervoor te zorgen dat de bezoldigingsprincipes in lijn blijven met de belangen van alle stakeholders en de verwachtingen van de markt.

Op 08.05.2024 heeft de algemene vergadering het nieuwe bezoldigingsbeleid goedgekeurd met een ruime meerderheid van 96,40% van de uitgebrachte stemmen. Het bezoldigingsbeleid is op 01.01.2024 in werking getreden en kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap in de sectie 'Bestuur'.

Voor het boekjaar 2024, is de raad van bestuur niet afgeweken van het bezoldigingsbeleid dat door de algemene vergadering op 08.05.2024 werd goedgekeurd.

A. Bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders

De niet-uitvoerende bestuurders worden vergoed in overeenstemming met het bezoldigingsbeleid dat goedgekeurd werd door de gewone algemene vergadering op 08.05.2024. De bezoldiging bestaat uitsluitend uit een jaarlijkse vaste vergoeding en zitpenningen voor elke vergadering waaraan zij deelnemen:

- voor het lidmaatschap van de raad van bestuur bestaat de vergoeding uit een jaarlijkse vaste vergoeding van 30.000 EUR en zitpenningen van 2.500 EUR per vergadering van de raad van bestuur.
- voor het lidmaatschap van een comité bestaat de vergoeding uit een jaarlijkse vaste vergoeding van 6.250 EUR (12.500 EUR voor de voorzitter van een comité) en zitpenningen van 1.000 EUR per comitévergadering.

De niet-uitvoerende bestuurders die in het buitenland wonen, ontvangen een extra vergoeding voor hun persoonlijke aanwezigheid bij een vergadering. Deze extra vergoeding dekt de extra tijd die zij aan hun mandaat besteden in vergelijking met een bestuurder die in België woont. Het forfait bedraagt 1.000 EUR per reis voor deelname aan een vergadering van de raad van bestuur of een comité.

De vergoeding van de voorzitter van de raad van bestuur is vastgesteld op 100.000 EUR per jaar voor zijn verantwoordelijkheden als voorzitter van de raad van bestuur, 12.500 EUR voor zijn verantwoordelijkheden als voorzitter van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance, evenals zitpenningen van 1.000 EUR per comitévergadering.

Om de link tussen de strategie van de vennootschap en het langetermijnbelang van de aandeelhouders te versterken, moeten de niet-uitvoerende bestuurders een deel van hun vergoeding in de vorm van aandelen van de vennootschap aanhouden. Elke niet-uitvoerende bestuurder moet elk jaar een aantal aandelen verwerven ter waarde van ten minste 20% van zijn jaarlijkse vergoeding na aftrek van de belasting op het inkomen:

- deze aandelen moeten minimaal één jaar worden bewaard nadat de niet-uitvoerende bestuurder de raad van bestuur heeft verlaten en minimaal drie jaar na hun toekenning;
- de dividenden die tijdens de periode van onbeschikbaarheid worden uitgekeerd, zullen op hetzelfde moment betaald worden als voor de andere aandeelhouders.

Om de praktische toepassing van deze regel te vergemakkelijken, zal het aantal aandelen dat elke niet-uitvoerende bestuurder moet verwerven aan het einde van het jaar worden vastgesteld, rekening houdend met de gemiddelde beurskoers van de laatste 12 maanden. De niet-uitvoerende bestuurders kunnen deze verplichting tot verwerving anticiperen door een voldoende aantal aandelen aan te schaffen die de resterende periode van hun mandaat dekken.

De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen variabele prestatiegebonden bezoldiging, aandelenopties, spaar- en pensioenplannen of voordelen in natura. Er bestaat geen zakelijke overeenkomst tussen de vennootschap en de niet-uitvoerende bestuurders. Zij voeren hun mandaat onder onafhankelijk statuut uit.

Bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders in 2024

	Aanwezig op raad van bestuur en comités			Aantal aandelen in bezit	Bezoldiging			
	Raad van bestuur	Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance	Auditcomité		Vaste vergoeding (EUR)	Zitpenningen (EUR)	Verplaatsings-vergoeding (EUR)	Totale bezoldiging (EUR)
Jacques van Rijckevorsel	7/7	3/3	5/5	1.223	112.500	3.000		115.500
Inès Archer-Toper	7/7	3/3		490	36.250	20.500	5.000	61.750
Olivier Chapelle	7/7	3/3		1.228	36.250	20.500		56.750
Nathalie Charles (begin mandaat 08.05.2024)	4/4			51	20.000	10.000	4.000	34.000
Anneleen Desmyter*	7/7			240	30.000	17.500		47.500
Xavier de Walque	7/7		5/5	797	36.250	22.500		58.250
Maurice Gauchot* (einde mandaat 08.05.2024)	4/4			226	12.500	10.000	4.000	26.500
Benoit Graulich	7/7		5/5	974	42.500	22.500		65.000
Jean Hilgers	7/7		5/5	135	36.250	22.500		58.750
Diana Monissen (einde mandaat 08.05.2024)	4/4	1/1		431	15.104	11.000	5.000	31.104
Jan Suykens (begin mandaat 08.05.2024)	4/4	1/2		300	23.125	11.000		34.125
Mirjam van Velthuizen-Lormans (begin mandaat 01.07.2024)	3/3			44	15.000	7.500	3.000	25.500
Michael Zahn**	5/7			600	30.000	12.500	3.000	45.500
TOTAAL					**445.729**	**191.000**	**24.000**	**660.729**

* Maurice Gauchot ontving zitpenningen (1.000 EUR per vergadering van de raad van bestuur) in het kader van zijn mandaten als onafhankelijk bestuurder van de dochtervennootschappen Pubstone en Pubstone Group, institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen van de Cofinimmo-groep. In 2024 bedroegen de ontvangen zitpenningen 1.000 EUR voor Pubstone en 1.000 EUR voor Pubstone Group. Na afloop van zijn mandaat als onafhankelijk bestuurder van Cofinimmo op 08.05.2024, verving Anneleen Desmyter Maurice Gauchot in de raden van bestuur van Pubstone en Pubstone Group. In 2024 bedroegen de door Anneleen Desmyter ontvangen zitpenningen 2.000 EUR voor Pubstone en 1.000 EUR voor Pubstone Group.

** Michael Zahn heeft een consultancycontract gesloten met Cofinimmo Dienstleistungs-GmbH, een dochtervennootschap van de Cofinimmo-groep, in het kader van de ontwikkeling en implementatie van de ontwikkelingsstrategie van de Duitse activiteiten van Cofinimmo op het gebied van zorgvastgoed in Duitsland. In het kader van dit contract ontving Michael Zahn 64.000 EUR, btw niet inbegrepen, voor de prestaties in 2024. Op 20.02.2025 heeft de raad van bestuur vastgesteld dat, gezien het vergoedingsniveau in het kader van het consultancycontract, Michael Zahn zijn mandaat als niet-uitvoerend bestuurder met het onafhankelijk statuut (in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020) niet langer zou uitoefenen. Sinds 20.02.2025 oefent Michael Zahn zijn mandaat als niet-uitvoerend bestuurder uit.

B. Bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité

1. De governancestructuur

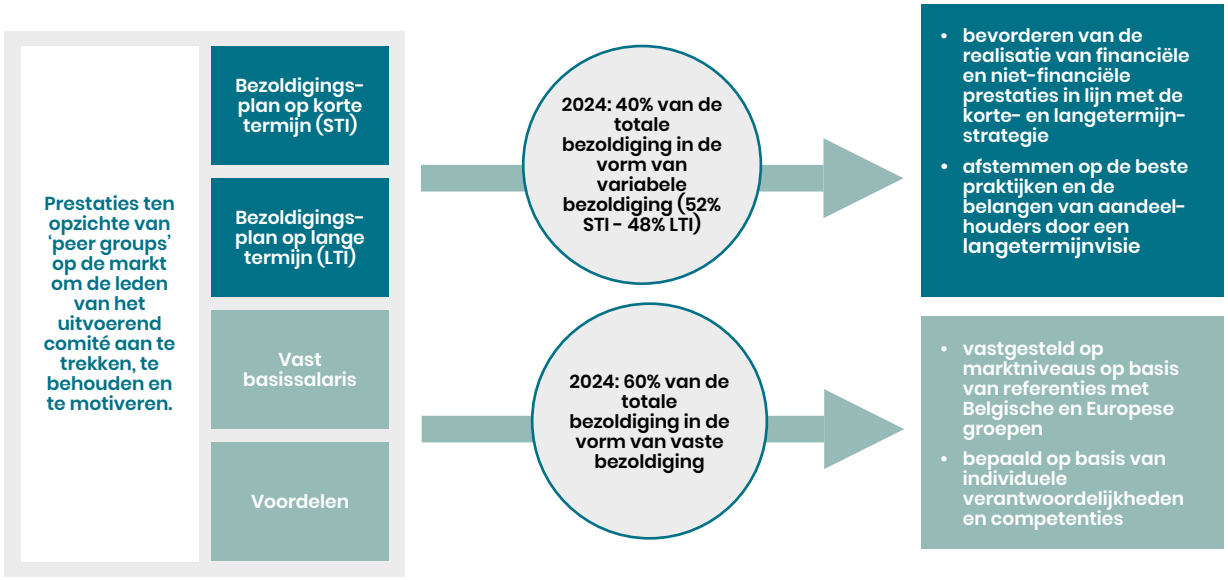
De algemene vergadering van 05.06.2024 keurde de statutaire wijzigingen goed die het monistische governancemodel van de vennootschap verduidelijken. De afgevaardigd bestuurder is voortaan de enige verantwoordelijke voor het dagelijks bestuur van de vennootschap en werd door de raad van bestuur belast met speciale bevoegdheden. Het uitvoerend comité ondersteunt de afgevaardigd bestuurder in de uitoefening van zijn functie.

Het uitvoerend comité bestaat uit zeven leden: Jean-Pierre Hanin (afgevaardigd bestuurder, voorzitter van het uitvoerend comité - Chief Executive Officer), Jean Kotarakos (uitvoerend bestuurder, Chief Financial Officer), Françoise Roels (uitvoerend bestuurder, Chief Corporate Affairs Officer & Secretary General), Sébastien Berden (Chief Operating Officer), Yeliz Bicici (Chief Operating Officer), en sinds 01.06.2024 Roel Dumont (Chief Human Resources Officer) en Sophie Grulois (General Counsel).

2. Bezoldigingsprincipe

De principes van het bezoldigingsbeleid voor de afgevaardigd bestuurder en de leden van het uitvoerend comité zijn gebaseerd op een evenwichtige benadering tussen de commerciële strategie van de vennootschap, de belangen en verwachtingen van de aandeelhouders, en een positionering op de markt. De doelstellingen worden gelijktijdig vastgesteld met het opstellen van het jaarlijks en meerjarig budget, en hiermee wordt rekening gehouden om te zorgen dat de doelstellingen in lijn zijn met de strategie van de vennootschap.

De vastgestelde doelstellingen bestaan uit een combinatie van financiële en niet-financiële, collectieve en individuele doelstellingen waaraan een weging wordt toegekend. De raad van bestuur stelt criteria vast die de nadruk leggen op doelstellingen die op korte termijn een positieve invloed op de vennootschap hebben, in het kader van een bezoldigingsplan op korte termijn (STI) en op lange termijn, in het kader van een bezoldigingsplan op lange termijn (LTI), inclusief duurzaamheidsdoelstellingen, en die in lijn zijn met de strategie van de vennootschap.



3. Bezoldigingsstructuur

3.1 Positionering op de markt/benchmark

De opzet en de bezoldigingsniveaus die aan de afgevaardigd bestuurder en de leden van het uitvoerend comité worden voorgesteld, worden regelmatig geëvalueerd en vergeleken met de markt met behulp van een gespecialiseerde externe consulent. In het kader van de ontwikkeling van het bezoldigingsbeleid voor 2024 is de competitiviteit van de bezoldigingen gecontroleerd door een externe consulent Willis Towers Watson,, die gespecialiseerd is in de bezoldiging van leidinggevenden, ten opzichte van twee verschillende referentiegroepen.

De eerste referentiegroep bestaat uit REIT's met hoofdzetel in België om de lokale concurrenten van Cofinimmo op het gebied van talenten (en bedrijfsvoering) te weerspiegelen. De vennootschappen in deze groep zijn de volgende: Aedifica, Warehouses De Pauw, Montea en Xior Student Housing. Een extra secundaire referentie werd vastgesteld in de vorm van een Europese REIT-referentiegroep om een breder regionaal perspectief te reflecteren dat specifiek is voor de sector. De vennootschappen in deze groep zijn de volgende: Aedifica, CA Immobilien Anlagen, Covivio, Deutsche Wohnen, Gecina, Klépierre, Merlin Properties Socimi, Metrovacesa, PATRIZIA, Warehouses De Pauw, Immofinanz.

De beoogde concurrentiepositie is de mediane bezoldiging van de referentiegroep voor alle hoofdelementen van het pakket, met relatieve posities die variëren naargelang de grootte van de vennootschap ten opzichte van de referentiegroep en de ervaring in de functie.

3.2 Vast basissalaris

Het basissalaris bestaat uit een vast geldbedrag dat voortvloeit uit de managementcontracten en is afhankelijk van onder andere de ervaring van de bestuurder in de uitoefening van zijn functie. Het basissalaris wordt niet geïndexeerd. Voor de afgevaardigd bestuurder en de leden van het uitvoerend comité die tevens lid zijn van de raad van bestuur, omvat het basissalaris hun prestaties als lid van de raad van bestuur en hun deelname aan de vergaderingen van de verschillende comités.

Op 22.02.2024 besloot de raad van bestuur om de jaarlijkse vaste bezoldiging van de afgevaardigd bestuurder en de overige leden van het uitvoerend comité voor het jaar 2024 niet te verhogen.

3.3 Variabele bezoldiging

3.3.1 Bezoldiging op korte termijn - STI

Principes

De afgevaardigd bestuurder en de leden van het uitvoerend comité hebben recht op een jaarlijkse bezoldiging op korte termijn, op voorwaarde dat vooraf bepaalde jaarlijkse financiële, niet-financiële en individuele doelstellingen worden behaald. De raad van bestuur bepaalt de maatstaven die in de STI zijn opgenomen en bepaalt het minimum-, beoogde en maximumniveau voor elke maatstaf aan het begin van de prestatieperiode. De raad van bestuur beoordeelt en keurt de resultaten en betalingen van de STI na afloop van de prestatieperiode goed.

De prestatiemaatstaven kunnen elk jaar variëren, afhankelijk van de strategische prioriteiten. Het gewicht van elke maatstaf ligt tussen 70% en 90% voor de financiële en tussen 10% en 30% voor de niet-financiële prestatiecriteria. Om hoge prestaties van de vennootschap in overeenstemming met haar strategie te bevorderen, wordt er geen betaling uitgevoerd in het kader van de STI indien 80% van het budget in termen van EPS (Earnings Per Share*) niet wordt behaald.

De bezoldigingsdoelstelling voor de afgevaardigd bestuurder is 50% van het vast basissalaris, met mogelijkheid tot maximum 75%, en de bezoldigingsdoelstelling voor de leden van het uitvoerend comité is 40% van het vast basissalaris, met mogelijkheid tot maximum 60%.

Verwezenlijkingen 2024

Op 22.02.2024 bepaalde de raad van bestuur de criteria voor collectieve financiële prestaties en individuele niet-financiële prestaties voor de STI 2024. Op 20.02.2025, na controle door het auditcomité van de gegevens die de basis voor de prestatiecriteria vormden, en op aanbeveling van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance, die de verwezenlijking van de doelstellingen beoordeelde, besloot de raad van bestuur de variabele bezoldiging toe te kennen zoals weergegeven in de onderstaande tabel.

Wat de persoonlijke doelstellingen betreft, heeft de raad van bestuur rekening gehouden met de volgende elementen: Jean-Pierre Hanin heeft de bedrijfsstrategie doeltreffend uitgevoerd met een sterk leiderschap bij het realiseren van het budget. Jean Kotarakos heeft de balansverplichtingen doeltreffend beheerd, het budget strikt beheerd en de interne en externe verslaggeving van de vennootschap geoptimaliseerd. Françoise Roels heeft het corporate governancemodel aangepast en gewaakt over de controle en het optimale beheer van de groepsstructuur. De doelstellingen van de overige leden van het uitvoerend comité lagen in het verlengde van hun respectieve verantwoordelijkheden, in het kader van de uitvoering van een gerichte investerings- en desinvesteringsstrategie, de versterkte naleving van de wetgeving en de professionalisering van de HR-afdeling en het HR-beheer.

	Prestatiecriteria 2024	Relatief gewicht	Doelstelling	Resultaat 2024	Verwezenlijking
Collectieve financiële prestatie-criteria **80%**	Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* (aangepast EPS*) (EUR per aandeel)	25%	6,40	6,50	25,39%
	Operationele marge* zoals gedefinieerd in de externe communicatie (%)	15%	82,5	83,1	15,11%
	Verwervingen, capex, financiële investeringen (MEUR)	10%	320	162	5,06%
	Desinvesteringen (MEUR)	20%	270	251	18,59%
	Totale bezettingsgraad van de portefeuille (%)	10%	98,6	98,5	9,99%
Individuele niet-financiële prestatie-criteria **20%**	Persoonlijke doelstellingen				
	Jean-Pierre Hanin	20%		150%	30%
	Jean Kotarakos	20%		120%	24%
	Françoise Roels	20%		100%	20%
	Overige leden	20%		112,50%	22,50%

Doelstellingen 2025

Op 25.02.2025 bepaalde de raad van bestuur de criteria voor collectieve financiële en individuele niet-financiële prestaties voor de STI 2025 zoals aangegeven in de onderstaande tabel. Conform de marktpraktijk en uit oogpunt van vertrouwelijkheid, zullen de specifieke doelstellingen achteraf worden toegelicht en de prestatieniveaus worden gerapporteerd in het bezoldigingsverslag van 2025.

	Prestatiecriteria 2025	Relatief gewicht
Collectieve financiële prestatiecriteria **80%**	Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* (aangepaste EPS*)	25%
	Operationele marge* zoals gedefinieerd in de externe communicatie	15%
	Verwervingen, capex, financiële investeringen	10%
	Desinvesteringen	20%
	Totale bezettingsgraad van de portefeuille	10%
Individuele niet-financiële prestatiecriteria **20%**	Persoonlijke doelstellingen	20%

3.3.2 Long-Term Incentive - LTI

Principes

De afgevaardigd bestuurder en de leden van het comité hebben recht op een bezoldiging op lange termijn, op voorwaarde dat vooraf bepaalde financiële en niet-financiële doelstellingen voor een prestatietermijn van drie jaar worden behaald.

De prestatiemaatstaven weerspiegelen de diversiteit van strategische doelstellingen op lange termijn en vanuit een meerjarenperspectief. Het gewicht van elke maatstaf bestaat uit financiële en duurzaamheidsprestatiedoelen, waarbij hoofdzakelijk de financiële doelstellingen en die met betrekking tot de aandelenkoers doorwegen. De financiële doelstellingen kunnen onder andere de evolutie van de EPS (Earnings Per Share*) en de TSR (Total Shareholder Return) omvatten. De niet-financiële doelstellingen kunnen onder andere strategische implementatie- en duurzaamheidscriteria omvatten ter ondersteuning van dit meerjarenperspectief.

De raad van bestuur bepaalt voor elke prestatietermijn van drie jaar specifieke prestatiemaatstaven uit de beschikbare criteria. Hij stelt het minimum, beoogde en maximumniveau voor elke maatstaf vast en evalueert en keurt de resultaten goed na afloop van de prestatietermijn van drie jaar. De long-term incentive wordt in cash uitbetaald op basis van prestaties gedurende de prestatietermijn van drie jaar. Bij de toekenning (vesting) hebben de afgevaardigd bestuurder en de leden van het comité de keuze om aandelen aan te kopen, met het bedrag na aftrek van de bronbelasting, tegen een eenheidsprijs die overeenkomt met de laatste slotkoers, met een korting (100/120), en op voorwaarde dat de aangekochte aandelen voor een aanvullende periode van twee jaar niet beschikbaar zijn.

De bezoldigingssdoelstelling voor de afgevaardigd bestuurder is 50% van het vaste basissalaris, met een mogelijkheid tot maximum 75%. De bezoldigingsdoelstelling voor de leden van het uitvoerend comité is 40% van het vaste basissalaris, met een mogelijkheid tot maximum 60%.

Conform de marktpraktijken en met het oog op vertrouwelijkheid, zullen de specifieke doelstellingen achteraf worden toegelicht en zullen de prestatieniveaus worden gerapporteerd in het bezoldigingsverslag voor het laatste jaar van de betreffende prestatiecyclus.

Lopende prestatiecyclus 2024-2025-2026

Op 22.02.2024 heeft de raad van bestuur de collectieve financiële en de individuele niet-financiële LTI-prestatiecriteria voor de prestatiecyclus 2024-2025-2026 vastgelegd.

	Prestatiecriteria	Relatief gewicht
Collectieve financiële prestatie-criteria 75%	Nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep - per aandeel* (aangepast EPS)	45%
	Relative Total Shareholder Return (relative TSR)	10%
	Strategische implementatie	20%
Collectieve niet-financiële prestatie-criteria 25%	Duurzaamheid	
	E - Verminderen met 30% van de energie-intensiteit van het zorgvastgoed en de kantoor-gebouwen tegen 2030 ten opzichte van het referentiejaar 2017	8,33%
	S - Een proactieve dialoog aangaan met de huurders via sitebezoeken	8,33%
	G - Opleiding van en informatie aan het personeel	8,33%

Lopende prestatiecyclus 2025-2026-2027

Op 25.02.2025 heeft de raad van bestuur de collectieve financiële en de individuele niet-financiële LTI-prestatiecriteria voor de prestatiecyclus 2025-2026-2027 vastgelegd.

	Prestatiecriteria	Relatief gewicht
Collectieve financiële prestatie-criteria 75%	Nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep - per aandeel* (aangepast EPS)	45%
	Relative Total Shareholder Return (relative TSR)	10%
	Strategische implementatie	20%
Collectieve niet-financiële prestatie-criteria 25%	Duurzaamheid	
	E - Verminderen met 30% van de energie-intensiteit van het zorgvastgoed en de kantoorgebouwen tegen 2030 ten opzichte van het referentiejaar 2017	8,33%
	S - Een proactieve dialoog aangaan met de huurders via sitebezoeken	8,33%
	G - Opleiding van en informatie aan het personeel	8,33%

Overgangsmaatregel – principes

Het bezoldigingsbeleid, goedgekeurd door de algemene vergadering op 08.05.2024, voorziet in een nieuw LTI-plan met een prestatiecyclus van drie jaar. Dit nieuwe LTI-plan zal pas in 2027 van kracht worden, dat wil zeggen na de voltooiing van de eerste prestatiecyclus van drie jaar (2024-2025-2026), en onder voorbehoud van het verwezenlijken van de prestatiecriteria. Om deze reden, en in overeenstemming met het bezoldigingsbeleid, is er een overgangsmaatregel voorzien waarbij het oude plan nog twee jaar doorloopt, met een toekenning (vesting) van het plan 2024 in 2025 en een toekenning (vesting) van het plan 2025 in 2026.

Overgangsmaatregel - verwezenlijkingen 2024

Op 22.02.2024 heeft de raad van bestuur de collectieve financiële en de individuele niet-financiële prestatiedoelstellingen voor de LTI-overgang 2024 bepaald. Het wordt verduidelijkt dat de nieuwe leden van het uitvoerend comité, die met ingang op 01.06.2024 zijn benoemd, niet deelnemen aan de LTI-overgangsplannen 2024 en 2025, maar wel aan de nieuwe LTI-plannen 2024-2025-2026 en 2025-2026-2027. Op 20.02.2025, na controle door het auditcomité van de gegevens die als basis dienen voor de prestatiedoelstellingen en op aanbeveling van de CBB, die de voortgang van de doelstellingen heeft geëvalueerd, besloot de raad van bestuur de variabele bezoldiging toe te kennen zoals in de tabel op de volgende pagina weergegeven.

De toekenning van de variabele bezoldiging gebeurt in overeenstemming met de bepalingen van artikel 7:91 van het WVV.

De percentages van de toegekende doelbonus werden bepaald in functie van het niveau van het nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel* en het dividend, geanalyseerd in het kader van een langetermijnstrategie die een evolutie van deze parameters in overeenstemming met het budget aantoont, zoals hieronder geïllustreerd.

	2020	2021	2022	2023	2024
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (aangepast EPS) – per aandeel*	6,85 EUR	7,15 EUR	6,95 EUR	7,07 EUR	6,50 EUR
Dividend - per aandeel	5,80 EUR	6,00 EUR	6,20 EUR	6,20 EUR	6,20 EUR

Dankzij bijzondere inspanningen kon de vennootschap eveneens een proactief duurzaamheidsbeleid voeren. Cofinimmo wordt erkend als een van de meest duurzame vennootschappen in Europa en wereldwijd.

Volgens het Financial Times van april 2024, is Cofinimmo de enige vastgoedspeler onder de tien Belgische bedrijven die in de lijst van 600 Europe's Climate Leaders 2024 verschijnt. Vervolgens werd Cofinimmo in juni 2024 opgenomen in de 500 World's Most Sustainable Companies 2024 van Time en was ze een van de slechts twee Belgische vastgoedspelers in deze rangschikking. Ten slotte won Cofinimmo in oktober de Impact Award 2024 in de categorie Climate & Energy van het Belgische zakenblad Trends.

Wat de uitvoering van de duurzaamheidsstrategie betreft, is het doel om de energie-intensiteit van de zorgvastgoed- en kantorenportefeuille tot 130 kWh/m²/jaar te verminderen in het kader van het 30³-project, zoals sinds 2021 aangekondigd, Een lineaire benadering van het 30³-project zou voor 2024-2025 een vermindering tot respectievelijk 155 kWh/m²/jaar en 150 kWh/m²/jaar betekenen.

Door de rotatie binnen de portefeuille, op het vlak van zowel verwervingen als verkopen, het onderhouds- en renovatieprogramma en de projectontwikkelingen is een perfecte afstemming op een lineaire benadering onmogelijk van jaar tot jaar.

Ten opzichte van een perfecte afstemming op de lineaire benadering, kan men zowel boven als onder de doelstelling geraken. Daarom wordt bij de beoordeling van de doelstelling voor de uitvoering van de duurzaamheidsstrategie, en meer specifiek van het 30³-project voor het betreffende jaar, rekening gehouden met een aangepaste benadering in een 'correctief' capexplan.

Voor 2024 werd het niveau vastgelegd op 155 kWh/m²/jaar. Het resultaat 2024 bedroeg 138 kWh/m²/jaar. Hiermee werd de doelstelling bereikt.

De persoonlijke individuele prestaties van de CEO en de overige leden van het uitvoerend comité worden beoordeeld rekening houdend met hun bijdrage op lange termijn en binnen een meerjarenperspectief. De raad van bestuur hield rekening met de volgende elementen: Jean-Pierre Hanin speelde een sleutelrol in het herdefiniëren van de strategie. Jean Kotarakos was verantwoordelijk voor de voorbereiding en implementatie van de duurzaamheidsrapportering en voor het onderzoek naar het gebruik van artificiële intelligentie in de financiële processen.

Françoise Roels voltooide de overdracht van haar verantwoordelijkheden ter voorbereiding op het einde van haar mandaat. Ten slotte werden de overige leden van het uitvoerend comité betrokken bij de voorbereiding van rotatieplannen van regionale activa, de operationele voorbereiding voor de Europese taxonomie en de implementatie van het 30³-project.

	Prestatiecriteria 2024	Relatief gewicht	Doelstelling	Resultaat 2024	Verwezenlijking
Collectieve financiële prestatiecriteria 50%	Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (aangepast EPS) (EUR per aandeel)	25%	6,40	6,50	25,39%
	Dividend (EUR per aandeel)	25%	6,20	6,20	25,00%
Collectieve niet-financiële prestatiecriteria 25%	Duurzaamheid				
	E - Verminderen met 30% van de energie-intensiteit van zorgvastgoed- en kantoorgebouwen tegen 2030 in vergelijking met het referentiejaar 2017 (kWh/m²/jaar)	5%	155	138	5,62%
	E - EPC-certificering (% van de gecertificeerde gebouwzones)	4%	75	81	4,32%
	S - Een proactieve dialoog aangaan met de huurders via bezoeken ter plaatse (% van de bezochte gebouwzones)	4%	90	100	4,44%
	S - Implementeren van een beleid voor de ontwikkeling van het leerproces door middel van opleiding van en informatie aan het personeel (opleidingsuren per werknemer)	4%	36	51	5,73%
	G - Ontwikkelen van een financiële strategie die strookt met de duurzaamheidsdoelstellingen (miljarden euro's, exclusief handelspapierprogramma)	4%	1,6	1,8	4,46%
	G - Het mobiliseren van de medewerkers (% van de controlestructuur voor de naleving van extern en intern beleid)	4%	90	88	3,92%
Individuele niet-financiële prestatiecriteria: 25%	Persoonlijke doelstellingen				
	Jean-Pierre Hanin	25%		100%	25%
	Jean Kotarakos	25%		100%	25%
	Françoise Roels	25%		100%	25%
	Overige leden	25%		100%	25%

Overgangsmaatregel - Doelstellingen 2025

Op 25.02.2025 heeft de raad van bestuur de collectieve financiële en de individuele niet-financiële LTI-prestatiecriteria voor 2025 vastgesteld.

Overeenkomstig de marktpraktijken en met het oog op vertrouwelijkheid, zullen de specifieke doelstellingen achteraf worden toegelicht en zullen de realisatieniveaus worden gerapporteerd in het bezoldigingsverslag 2025.

	Prestatiecriteria	Relatief gewicht
Collectieve financiële prestatiecriteria 50%	Nettoresultaat van de kernacticiteiten - aandeel groep* (aangepast EPS)	25%
	Dividend	25%
Collectieve niet-financiële prestatiecriteria 25%	Duurzaamheid	25%
Individuele niet-financiële prestatiecriteria 25%	Persoonlijke doelstelling	25%

3.3.3 Bijdrage aan het pensioenstelsel

Het spaar- en voorzorgsplan heeft tot doel de kloof tussen de inkomsten waarover de begunstigden vóór hun pensionering beschikten en die waarover zij daarna zullen beschikken, zoveel mogelijk te verkleinen. De aanvullende pensioenen worden uitsluitend gefinancierd door bijdragen van Cofinimmo. De afgevaardigd bestuurder en de leden van het uitvoerend comité genieten een groepsverzekering van het type 'defined contribution', afgesloten bij een verzekeringsmaatschappij.

3.3.4 Overige voordelen

Cofinimmo maakt jaarlijkse kosten voor medische dekking voor de afgevaardigd bestuurder en de leden van het uitvoerendcomité. Daarnaast stelt de vennootschap een bedrijfsvoertuig ter beschikking en vergoedt het alle beroepskosten die worden gemaakt in het kader van hun functie. De afgevaardigd bestuurder en de leden van het uitvoerend comité beschikken tevens over een laptop en een mobiele telefoon.

3.4 Totale bezoldiging 2024

De tabel van de totale bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité geeft een globaal overzicht van de totale bezoldiging, opgesplitst per component: vast basissalaris, overige voordelen, variabele bezoldiging en pensioengerelateerde bedragen.

In overeenstemming met artikel 3.6 §3 van het WVV worden deze gegevens op individuele basis verstrekt voor de afgevaardigd bestuurder belast met het dagelijks bestuur en de uitvoerende bestuurders, en op globale basis voor de overige leidinggevende leden van het uitvoerend comité.

Naam, Functie	1. Vaste bezoldiging		2. Variabele bezoldiging		3. Uitzonderlijke elementen	4. Pensioen[3]	5. Totale bezoldiging	6. Verhouding vaste en variabele bezoldiging	
	Conventioneel vast basissalaris[1]	Overige voordelen[2]	Short-Term Incentive - STI	Long-Term Incentive - OvergangsLTI					
Jean-Pierre Hanin Afgevaardigd bestuurder - Chief Executive Officer	630.000 EUR	24.963 EUR	328.041 EUR	327.222 EUR	0 EUR	100.000 EUR	1.410.226 EUR	Vast:	53,53 %
								Variabel:	46,47 %
Jean Kotarakos Bestuurder-directeur - Chief Financial Officer	378.000 EUR	24.924 EUR	148.403 EUR	157.059 EUR	0 EUR	62.000 EUR	770.386 EUR	Vast:	60,35 %
								Variabel:	39,65 %
Françoise Roels Bestuurder-directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General	346.500 EUR	19.800 EUR	130.492 EUR	143.971 EUR	0 EUR	62.000 EUR	702.763 EUR	Vast:	60,95 %
								Variabel:	39,05 %
Overige leden	975.334 EUR	83.077 EUR	461.132 EUR	279.216 EUR	0 EUR	196.334 EUR	1.995.093 EUR	Vast:	62,89 %
								Variabel:	37,11 %

1. Bedrag voorzien in de managementovereenkomsten.
2. Bedrijfswagen, btw en brandstof, laptop, mobiele telefoon en ziekteverzekering niet inbegrepen.
3. Brutobedrag, exclusief de dekkingen voor vrijstelling van premies, invaliditeits- en overlijdenuitkering (20.161 EUR voor de CEO en 55.488 EUR voor de overige leden van het uitvoerend comité samen).

3.5 Bezoldigingsverhouding

De verhouding tussen de totale bezoldiging van de CEO voor 2024 en de laagste bezoldiging onder de werknemers, uitgedrukt in voltijdse equivalenten, bedraagt 15.

De verhouding tussen de totale jaarlijkse bezoldiging van de CEO voor 2024 en de totale jaarlijkse mediane bezoldiging van alle werknemers (exclusief de CEO) bedraagt 8,3.

Het mediane stijgingspercentage van de totale jaarlijkse bezoldiging van alle werknemers (exclusief de CEO) bedraagt 2,72%. Deze gegevens werden berekend op basis van de brutomaandlonen van de werknemers in voltijdse equivalenten.

3.6 Contractuele bepalingen

De vennootschap heeft met de afgevaardigd bestuurder en de leden van het uitvoerend comité een management-overeenkomst van onbepaalde duur afgesloten. Zij hebben de sociale status van zelfstandige en voeren hun opdracht uit zonder enige hiërarchische ondergeschiktheid, met volledige autonomie en onafhankelijkheid. Zij worden echter bij de uitvoering van hun opdracht wel geleid door de richtlijnen en strategische beslissingen van de raad van bestuur en de afgevaardigd bestuurder, de naleving van de regels met betrekking tot de bevoegdheden en de werking tussen de afgevaardigd bestuurder en het uitvoerend comité.

3.7 Vertrekvergoedingen

Gedurende het boekjaar 2024 heeft geen enkel lid van het uitvoerend comité zijn functie verlaten, wat zou leiden tot de betaling van een vertrekvergoeding.

3.8 Terugvordering (clawback)

Gedurende het boekjaar 2024, zijn er geen omstandigheden geweest die hebben geleid tot het gebruik van deze terugvorderingsrechten.

3.9 Aandeelhoudersvereiste

In overeenstemming met principe 7.9 van de Code 2020 heeft de raad van bestuur een minimale drempel van aandelen van de vennootschap vastgelegd die de afgevaardigd bestuurder en de overige leden van het uitvoerend comité elk moeten bezitten tijdens hun functie, namelijk ten minste 8.000 aandelen voor de afgevaardigd bestuurder en ten minste 2.000 aandelen voor elk lid van het uitvoerend comité. De afgevaardigd bestuurder en de leden van het uitvoerend comité hebben een termijn van vier jaar vanaf hun benoeming om de minimale participatiedrempel te bereiken. Bij de aanwerving van nieuwe leden in het uitvoerend comité krijgen deze een termijn van vier jaar vanaf de eerste toekenning (vesting) in het kader van het LTI-plan om de minimale participatiedrempel te bereiken. Daarna moeten zij dit niveau behouden gedurende hun volledige functieperiode.

Naam	Aantal aandelen
Jean-Pierre Hanin	8.769
Jean Kotarakos	3.499
Françoise Roels	5.708
Sébastien Berden	3.291
Yeliz Bicici	3.306
Roel Dumont (vanaf 01.06.2024)	90
Sophie Grulois (vanaf 01.06.2024)	30

C. Wijzigingen voor 2025

De raad van bestuur vergelijkt regelmatig de bezoldiging van niet-uitvoerende bestuurders van beursgenoteerde Belgische vennootschappen van soortgelijk belang om ervoor te zorgen dat de bezoldiging passend en marktconform blijft. De bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders zal in 2025 niet gewijzigd worden.

De raad van bestuur herziet jaarlijks de vaste bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité, rekening houdend met factoren zoals de functie en de overeenkomstige verantwoordelijkheden, de vaardigheden, de prestaties van de vennootschap en de benchmark met haar peers. De raad van bestuur van 20.02.2025 besliste dat de vaste basisbezoldiging van Jean Kotarakos met 2,80%, hetzij met 10.900 EUR zal verhoogd worden. Er is geen enkele andere aanpassing voorzien voor de overige leden van het uitvoerend comité.

D. Vergelijking van de evolutie in de bezoldigingen en de prestaties van de vennootschap in de afgelopen vijf boekjaren

Totale bezoldiging					
Jaarlijkse variaties	**2020 vs 2019**	**2021 vs 2020**	**2022 vs 2021**	**2023 vs 2022**	**2024 vs 2023**
Chief Executive Officer	+12,6%	+11,7%	-5,9%	+7,3%	+5,9%
Overige leden van het uitvoerend comité	+15,1%	+2,9%	-0,3%	+9,1%	+15,0%
Niet-uitvoerende bestuurders	-28,8%	+13,7%	+29,5%	+8,7%	-0,6%

Prestatie van de vennootschap					
Jaarlijkse variatie	**2020 vs 2019**	**2021 vs 2020**	**2022 vs 2021**	**2023 vs 2022**	**2024 vs 2023**
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	+9%	+16,9%	+4,9%	+8,2%	+1,3%
Operationele marge*	-0,1%	-0,5%	-1,3%	+1,1%	+1,5%
Strategische groei (gemeten met de reële waarde van de portefeuille)	+14,6%	+17,3%	+8,6%	+0,5%	-3,7%
Bezettingsgraad van de portefeuille	+0,4%	+0,7%	+0,6%	-0,2%	0,0%
Dividend N gestort in N+1	+18,2%	+11,4%	+7,0%	+11,8%	+3,6%

Gemiddelde bezoldiging van de medewerkers op basis van voltijdse equivalenten

Jaarlijkse variatie	**2020 vs 2019**	**2021 vs 2020**	**2022 vs 2021**	**2023 vs 2022**	**2024 vs 2023**
Medewerkers van de groep	+3,1%	+1,9%	+5,8%	+11,2%	+3,2%
Medewerkers van de vennootschap	-0,2%	+2,7%	+5,4%	+11,1%	+2,7%

Chief Executive Officer

In 2023, en om rekening te houden met de financiële gevolgen van de inflatie, besliste de raad van bestuur dat de vaste jaarlijkse bezoldiging van de managementovereenkomsten zou worden verhoogd met 5%, hetzij met een brutobedrag van 30.000 EUR voor de CEO. Deze salarisverhoging is minder dan de helft van de indexering voor de werknemers in 2023 (de salarissen van de werknemers werden op 01.01.2023 geïndexeerd met 11,08%, in overeenstemming met de van kracht zijnde collectieve arbeidsovereenkomst).

Overige leden van het uitvoerend comité

In 2023, en om rekening te houden met de financiële gevolgen van de inflatie, besliste de raad van bestuur dat de vaste jaarlijkse bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité krachtens hun managementovereenkomsten zou worden verhoogd met 5%, hetzij met een brutobedrag van 18.000 EUR voor de CFO, 16.500 EUR voor de CCA & SG, en 16.000 EUR voor elk van de COO's. Deze salarisverhoging is minder dan de helft van de indexering voor de werknemers in 2023 (de salarissen van de werknemers werden op 01.01.2023 geïndexeerd met 11,08%, in overeenstemming met de van kracht zijnde collectieve arbeidsovereenkomst).

In 2024 kende de totale bezoldiging van de overige leden van het uitvoerend comité een positieve variatie van 15% als gevolg van de komst van twee nieuwe leden vanaf 01.06.2024.

Niet-uitvoerende bestuurders

In het algemeen wordt de positieve of negatieve bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders de andere jaren bepaald door een groter of kleiner aantal vergaderingen en door het aanwezigheidspercentage in de betrokken jaren.

In 2020 daalde de totale bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders met 28,8%, onder meer als gevolg van de beslissing van de raad van bestuur van 13.04.2020 om de zitpenningen van de niet-uitvoerende bestuurders met 15% te verminderen om een solidariteitsactie in het kader van de COVID-19-pandemie te financieren.

De stijging met 29,5 % in 2022 ten opzichte van 2021 voor de niet-uitvoerende bestuurders houdt enerzijds rekening met het hoger aantal niet-uitvoerende bestuurders (negen in 2021, 10 in 2022) en anderzijds met de wijziging door de gewone algemene vergadering van 11.05.2022 van hun bezoldigingsbeleid.

Gemiddelde bezoldiging van de medewerkers op basis van voltijdse equivalenten

De medewerkers van de groep omvatten zowel de medewerkers van Cofinimmo NV als de medewerkers van andere en internationale vennootschappen van de groep. De gemiddelde lonen werden berekend in voltijds equivalent en op basis van de som van de maandelijkse brutolonen.

De negatieve variaties in de gemiddelde bezoldiging kunnen verklaard worden door het feit dat de nieuwe medewerkers over het algemeen lagere lonen hebben dan het gemiddelde in vergelijking met de voorgaande jaren.

De positieve variaties in de gemiddelde bezoldiging kunnen verklaard worden door het feit dat de medewerkers die het bedrijf hebben verlaten een lagere loonsom vertegenwoordigen dan deze van de werknemers die het jaar daarop in dienst traden.

In 2023 is de aanzienlijke stijging van de salarissen van de werknemers te verklaren door een indexering met 11,08% op 01.01.2023, in overeenstemming met de van kracht zijnde collectieve arbeidsovereenkomst.

E. Aandelengerelateerde bezoldiging

Ter herinnering: sinds 2017 kent de vennootschap geen rechten meer toe om aandelen te verwerven (aandelenoptieplan) en sinds 2018 ook geen aandelengerelateerde instrumenten (waarderingsrechten voor aandelen) meer. De oude plannen blijven echter van toepassing voor de rechten die reeds waren toegekend aan Françoise Roels als lid van de raad van bestuur en aan Yeliz Bicici vóór hun benoeming tot lid van het uitvoerend comité.

a) Rechten om aandelen te verwerven

Stock option plan

Het 'Stock Option Plan' ('SOP' of 'aandelenoptieplan') werd in 2006 geïmplementeerd.

De uitoefenperiode van de opties bedraagt tien jaar vanaf de datum van het aanbod. De aandelenopties worden aan het einde van het derde jaar na toekenning onvoorwaardelijk. Zij kunnen dus pas worden uitgeoefend na het kalenderjaar dat volgt op het jaar van toekenning. Indien de opties op het einde van de uitoefenperiode niet zijn uitgeoefend, worden ze ipso facto ongeldig. In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (behalve bij beëindiging om ernstige reden) van een begunstigde, kunnen de aanvaarde en verworven aandelen-opties worden uitgeoefend tot de oorspronkelijke looptijd van het plan. In geval van onvrijwillig vertrek van een begunstigde om een ernstige reden, worden de aanvaarde aandelen-opties, al dan niet verworven maar nog niet uitgeoefend, geannuleerd.

Cofinimmo past de IFRS 2-norm toe door de reële waarde van de aandelenopties op de toekenningsdatum (d.w.z. drie jaar) te erkennen volgens de graduele verwervingsmethode aan het ritme van de devolutie.

Bezoldiging in aandelenopties uitgeoefend in 2024

Naam	Belangrijkste bepalingen van het aandelenoptieplan						Informatie met betrekking tot het boekjaar waarover wordt gerapporteerd			
							Openings-balans	Tijdens het jaar		Eindbalans
	1. Identificatie van het plan	2. Datum aanbod	3. Datum verwerving	4. Einde retentie-periode	5. Uitoefen-periode	6. Uitoefen-prijs	7. Aantal opties bij begin van het jaar	8. a) Aantal aangeboden opties b) Waarde onderliggende aandelen op datum van aanbod	9. a) Aantal toegekende opties b) Waarde onderliggende aandelen op datum van verwerving c) Waarde aan uitoefenprijs d) Meerwaarde op datum van verwerving	10. Aantal aangeboden maar nog niet uitgeoefende opties
Françoise Roels	SOP 2016	30.06.2016	30.06.2019	0	01.07.2019 - 15.06.2026	108,44 EUR	1.600	0	0	1.600
	SOP 2015	30.06.2015	30.06.2018	0	01.07.2015 - 16.06.2025	95,03 EUR	1.600	0	0	1.600
Totaal							**3.200**	**0**	**0**	**3.200**
Yeliz Bicici	SOP 2015	30.06.2015	30.06.2018	0	01.07.2015 - 16.06.2025	95,03 EUR	200	0	0	200
	SOP 2014	30.06.2014	30.06.2019	0	01.07.2014 - 16.06.2024	88,75 EUR	200	0	0	0
Totaal							**400**	**0**	**0**	**200**

b) Aandelen en aandelengerelateerde instrumenten

Stock appreciation rights plan

Het 'Stock Appreciation Rights'-plan' ('SAR-plan') werd in 2017 geïmplementeerd. Het SAR-plan geeft recht op de waarde in cash van het verschil tussen de beurskoers van het Cofinimmo-aandeel op de datum van het boekjaar en deze op datum van toekenning, vermeerderd met het equivalente bedrag van het brutodividend dat sinds de datum van toekenning aan het aandeel is toegekend. De uitoefenperiode voor een SAR is tien jaar vanaf de datum van toekenning. SAR's worden pas na drie jaar, d.w.z. op de eerste kalenderdag van de maand die volgt op de derde verjaardag van de toekenningsdatum, in één keer volledig verworven. Als de SAR's aan het einde van de uitoefenperiode niet zijn uitgeoefend, worden ze ipso facto ongeldig. In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (behalve bij verbreking om ernstige redenen), definitieve arbeidsongeschiktheid of pensioen (met inbegrip van vervroegd pensioen), moeten de toegekende en verworven SAR's door de begunstigde worden uitgeoefend tijdens de eerste uitoefenperiode na de datum van beëindiging. Niet-verworven SAR's worden geannuleerd.

Bij onvrijwillig vertrek van een begunstigde om een ernstige reden, worden toegewezen SAR's, al dan niet verworven maar nog niet uitgeoefend, geannuleerd. In geval van overlijden worden de toegekende SAR's, al dan niet verworven, definitief verworven en worden zij geacht te zijn uitgeoefend in de eerste uitoefenperiode na het overlijden.

Bezoldiging in de vorm van 'stock appreciation rights'

Naam	Belangrijkste bepalingen van het 'stock appreciation rights'-plan						Informatie met betrekking tot het boekjaar waarover wordt gerapporteerd			
							Openingsbalans		Tijdens het jaar	Eindbalans
	1. Identificatie van het plan	2. Datum aanbod	3. Datum verwerving	4. Einde retentie-periode	5. Uitoefen-periode	6. Reële waarde op datum van verwerving	7. Aantal 'stock appreciation rights' bij het begin van het jaar	8. a) Aantal aangeboden 'stock appreciation rights' b) Waarde van de 'stock appreciation rights' op datum van aanbod	9. a) Aantal toegekende 'stock appreciation rights' b) Waarde van de 'stock appreciation rights' op datum van verwerving c) Waarde aan uitoefenprijs d) Meerwaarde op datum van verwerving	10. Aantal aangeboden maar nog niet uitgeoefende 'stock appreciation rights'
Françoise Roels	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	0	01.07.2020 - 01.07.2030	108,02 EUR	1.600	0	0	1.600
	SAR 2018	30.06.2018	01.07.2021	0	01.07.2021 - 16.06.2031	106,52 EUR	1.600	0	0	1.600
Totaal							**3.200**	**0**	**0**	**3.200**
Sébastien Berden	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	0	01.07.2020 - 01.07.2030	108,02 EUR	250	0	0	250
Totaal							**250**	**0**	**0**	**250**
Yeliz Bicici	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	0	01.07.2020 - 01.07.2030	108,02 EUR	250	0	0	250
Totaal							**250**	**0**	**0**	**250**

Gecontroleerde jaarrekening



Inhoud

Geconsolideerde jaarrekening
- Staat van het globaal geconsolideerd resultaat
- Staat van de geconsolideerde financiële toestand
- Geconsolideerde tabel van het kasstroomoverzicht
- Geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen
- Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening
- Verslag van de commissaris inzake de geconsolideerde jaarrekening

Verkorte statutaire jaarrekening

▸ **Woonzorgcentrum Neo - Rocourt (BE)**

Geconsolideerde jaarrekening

Staat van het globaal geconsolideerd resultaat (resultatenrekening)

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2024	2023
A. NETTORESULTAAT			
I. Huurinkomsten	6	351.450	346.550
II. Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	6	559	1.365
III. Met verhuur verbonden kosten	6	-526	-328
Nettohuurresultaat	5, 6	**351.484**	**347.587**
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	7	200	605
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	43.247	47.973
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	7	-447	-2.110
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-49.177	-55.096
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		0	0
Vastgoedresultaat		**345.307**	**338.958**
IX. Technische kosten	9	-6.633	-4.555
X. Commerciële kosten	10	-4.060	-6.531
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-3.054	-2.762
XII. Beheerkosten vastgoed	11	-31.315	-33.185
XIII. Andere vastgoedkosten		0	0
Vastgoedkosten		**-45.063**	**-47.033**
Operationeel vastgoedresultaat		**300.244**	**291.925**
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	11	-13.421	-14.222
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		0	0
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		**286.823**	**277.703**
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	5, 12	-15.582	-4.052
XVII. Resultaat verkoop van andere niet-financiële activa	5, 12	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5, 13, 22	-123.290	-181.653
XIX. Ander portefeuilleresultaat	5, 14	-7.434	-25.500
Operationeel resultaat		**140.517**	**66.498**
XX. Financiële inkomsten	15	12.661	13.327
XXI. Netto-interestkosten	16	-39.532	-39.550
XXII. Andere financiële kosten	17	-1.214	-1.258
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	18	-28.345	-79.480
Financieel resultaat		**-56.430**	**-106.961**

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2024	2023
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	40	-3.739	-7.525
Resultaat vóór belastingen		**80.348**	**-47.988**
XXV. Vennootschapsbelasting	19	-7.122	-7.040
XXVI. Exit taks	19	-80	857
Belastingen		**-7.201**	**-6.183**
Nettoresultaat		**73.147**	**-54.172**
Toerekenbaar aan			
Minderheidsbelangen	40	9.258	1.325
Aandeelhouders van de moedervennootschap		63.889	-55.497
(in EUR)			
Nettoresultaat per aandeel - aandeel groep	20	**1,70**	**-1,63**
Verwaterd nettoresultaat per aandeel - aandeel groep	20	**1,70**	**-1,62**
B. STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT			
I. Nettoresultaat		**73.147**	**-54.172**
II. Overige elementen van het globaal resultaat		**1.027**	**425**
A.Impact op de reële waarde van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		0	0
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS		0	0
C. Variaties in de reële waarde van de financiële activa beschikbaar voor verkoop		0	0
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit		1.027	425
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen		0	0
F. Belasting op het resultaat met betrekking tot 'overige elementen van het globaal resultaat'		0	0
G. Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
H. Overige elementen van het globaal resultaat na belasting		0	0
GLOBAAL RESULTAAT (I+II)		**74.174**	**-53.746**
Toerekenbaar aan			
Minderheidsbelangen		9.258	1.325
Aandeelhouders van de moedervennootschap		64.916	-55.071

Staat van de geconsolideerde financiële toestand (balans)

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2024	2023
ACTIVA			
I. Vaste activa		**6.303.882**	**6.512.921**
A. Goodwill	5, 21	0	0
B. Immateriële vaste activa	24	1.814	2.128
C. Vastgoedbeleggingen	5, 22	5.993.928	6.187.930
D. Andere materiële vaste activa	24	2.936	2.111
E. Financiële vaste activa	26	110.284	121.649
F. Vorderingen van financiële leasing	26	156.944	158.936
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	25	3.732	6.719
H. Uitgestelde belastingen	32	9.664	9.822
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	40	24.579	23.626
II. Vlottende activa		**136.165**	**178.500**
A. Activa bestemd voor verkoop	5, 27	6.400	43.111
B. Financiële vlottende activa	25	2.066	642
C. Vorderingen van financiële leasing	26	4.542	4.419
D. Handelsvorderingen	28	38.904	44.810
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	29	40.824	46.170
F. Kas en kasequivalenten	25	25.802	19.958
G. Overlopende rekeningen	30	17.628	19.390
TOTAAL ACTIVA		**6.440.048**	**6.691.421**

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2024	2023
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
Eigen vermogen		**3.614.437**	**3.698.985**
I. Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		**3.534.991**	**3.623.262**
A. Kapitaal	blz. 174-175	2.041.523	1.970.211
B. Uitgiftepremies	blz. 174-175	849.053	896.826
C. Reserves	blz. 174-175	580.526	811.723
D. Nettoresultaat van het boekjaar	blz. 174-175	63.889	-55.497
II. Minderheidsbelangen	40	**79.446**	**75.723**
Verplichtingen		**2.825.611**	**2.992.436**
I. Langlopende verplichtingen		**1.854.596**	**1.891.516**
A. Voorzieningen	31	25.765	26.426
B. Langlopende financiële schulden	25	1.753.269	1.791.325
a. Kredietinstellingen	25	590.186	630.977
b. Financiële leasing	25	0	0
c. Overige	25	1.163.082	1.160.348
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	25	19.749	20.021
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingverplichtingen	32	55.813	53.744
a. Exit taks	32	0	0
b. Overige	32	55.813	53.744
II. Kortlopende verplichtingen		**971.015**	**1.100.919**
A. Voorzieningen		0	0
B. Kortlopende financiële schulden	25	834.068	953.187
a. Kredietinstellingen	25	119.068	111.169
b. Financiële leasing	25	0	0
c. Overige	25	715.000	842.018
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	25	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33	114.273	128.645
a. Exit taks	33	0	0
b. Overige	33	114.273	128.645
E. Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F. Overlopende rekeningen	34	22.674	19.088
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		**6.440.048**	**6.691.421**

Geconsolideerde tabel van het kasstroomoverzicht

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2024	2023
Kas en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar		**19.958**	**19.611**
OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Nettoresultaat van het boekjaar		63.889	-55.497
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten		27.943	27.305
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva		15.582	4.052
Terugboeking van niet-monetaire lasten en opbrengsten	35	164.851	288.532
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	36	6.908	-36.515
Kasstroom uit operationele activiteiten		**279.174**	**227.878**
INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Investeringen in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa		-409	-1.290
Verwervingen van vastgoedbeleggingen	37	-18.932	-16.772
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	37	-66.080	-115.672
Investeringen in vastgoedbeleggingen	37	-59.138	-41.718
Investeringen in geconsolideerde dochtervennootschappen		-484	-96.635
Investeringen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-6.000	-3.985
Verkoop van vastgoedbeleggingen	37	153.889	200.694
Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	37	65.029	89.654
Verkoop van andere activa		155	0
Verkoop van geconsolideerde dochtervennootschappen	37	16.720	0
Betaling van de exit taks		0	-1.747
Vorderingen van financiële leasing		3.987	4.278
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten		8.240	-3.214
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		**96.977**	**13.592**
FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Kapitaalverhoging		0	164.648
Ankoop/verkoop van eigen aandelen		198	426
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders		-153.415	-160.091
Transacties met OTA-houders	40	0	-10.321
Transacties met minderheidsaandeelhouders	40	-5.535	-1.263
Verhoging van financiële schulden		1.090	958
Vermindering van de financiële schulden		-159.208	-209.104
Ontvangen financiële opbrengsten		12.537	16.262
Betaalde financiële kosten		-40.480	-40.447
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten		-25.493	-2.190
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**-370.306**	**-241.123**
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		**25.802**	**19.958**

Geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2022	Netto resultaat verwerking 2022	Dividenden/ coupons	Uitgifte van aandelen	Aankopen/ verkopen van eigen aandelen	Afdekking financiële kasstromen	Overdracht tussen de beschikbare en onbeschikbare reserves bij de verkoop van een actief en bij vervaldatum van financieel instrument	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2023
Kapitaal	**1.761.872**	**0**	**0**	**208.339**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.970.211**
Uitgiftepremies	**936.321**	**0**	**0**	**36.300**	**0**	**0**	**-75.795**	**0**	**0**	**896.826**
Reserves	**456.282**	**482.938**	**-204.147**	**0**	**426**	**0**	**75.795**	**429**	**0**	**811.723**
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	92.555	76.011	0	0	0	0	50.224	0	0	218.790
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-10.667	218.227	0	0	0	0	-31.334	0	0	176.226
Beschikbare reserve	369.917	187.851	-204.147	0	0	0	56.905	167	0	410.692
Niet-beschikbare reserve	6.667	849	0	0	0	0	0	-160	0	7.357
Reserve voor eigen aandelen	-1.483	0	0	0	426	0	0	0	0	-1.058
Reserve voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-706	0	0	0	0	0	0	422	0	-284
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toerekenbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nettoresultaat van het boekjaar	**482.938**	**-482.938**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-55.497**	**-55.497**
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	**3.637.413**	**0**	**-204.147**	**244.638**	**426**	**0**	**0**	**429**	**-55.497**	**3.623.262**
Minderheidsbelangen	**29.578**	**0**	**-1.809**	**0**	**0**	**0**	**0**	**46.629**	**1.325**	**75.723**
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	**3.666.991**	**0**	**-205.956**	**244.638**	**426**	**0**	**0**	**47.058**	**-54.172**	**3.698.985**

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2023	Netto resultaat verwerking 2023	Dividenden/ coupons	Uitgifte van aandelen	Aankopen/ verkopen van eigen aandelen	Afdekking financiële kasstromen	Overdracht tussen de beschikbare en onbeschikbare reserves bij de verkoop van een actief en bij vervaldatum van financieel instrument	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2024
Kapitaal	**1.970.211**	**0**	**0**	**71.313**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.041.523**
Uitgiftepremies	**896.826**	**0**	**0**	**3.598**	**0**	**0**	**-51.371**	**0**	**0**	**849.053**
Reserves	**811.723**	**-55.497**	**-228.325**	**0**	**198**	**0**	**51.371**	**1.057**	**0**	**580.526**
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	218.790	-181.570	0	0	0	0	37.188	0	0	74.408
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	176.226	-79.622	0	0	0	0	-1.329	0	0	95.275
Beschikbare reserve	410.692	205.200	-228.325	0	0	0	15.519	80	0	403.166
Niet-beschikbare reserve	7.357	495	0	0	0	0	-7	-70	0	7.774
Reserve voor eigen aandelen	-1.058	0	0	0	198	0	0	0	0	-860
Reserve voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-284	0	0	0	0	0	0	1.047	0	762
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toerekenbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nettoresultaat van het boekjaar	**-55.497**	**55.497**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**63.889**	**63.889**
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	**3.623.262**	**0**	**-228.325**	**74.910**	**198**	**0**	**0**	**1.057**	**63.889**	**3.534.991**
Minderheidsbelangen	**75.723**	**0**	**-1.521**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-4.014**	**9.258**	**79.446**
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	**3.698.985**	**0**	**-229.846**	**74.910**	**198**	**0**	**0**	**-2.958**	**73.147**	**3.614.437**

Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening

Bijlage 1. Algemene informatie

Cofinimmo NV (de 'vennootschap') is een openbare GVV (gereglementeerde vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht, met administratieve zetel gevestigd te 1150 Brussel (Tervurenlaan 270). De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2024 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen (de 'groep'). De consolidatiekring op 31.12.2024 is weergegeven in Bijlage 40.

De geconsolideerde en de verkorte statutaire jaarrekeningen werden afgesloten door de raad van bestuur van 20.03.2025 en zullen worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 14.05.2025.

Bijlage 2. Materiële boekhoudkundige methodes

A. Conformiteitsverklaring

De geconsolideerde financiële jaarrekeningen zijn opgesteld overeenkomstig het boekhoudkundig referentiestelsel van de International Financial Reporting Standards (IFRS), uitgegeven door de International Accounting Standards Board en goedgekeurd door de Europese Unie, zoals aangenomen door het Belgisch koninklijk besluit van 13.07.2014 inzake gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

De boekhoudkundige principes en methodes die werden gebruikt voor het opstellen van de jaarrekeningen zijn identiek aan die voor de jaarrekeningen van het vorige boekjaar, aangezien de volgende nieuwe standaarden, aanpassingen en nieuwe interpretaties die verplicht van toepassing zijn op de groep vanaf 01.01.2024 geen materiële impact hadden:

- Aanpassingen aan IAS 1 'Presentatie van de jaarrekening':
  - Classificatie van de verplichtingen als kortlopend en langlopend (gepubliceerd op 23.01.2020);
  - Classificatie van de verplichtingen als kortlopend en langlopend – uitstel van ingangsdatum (gepubliceerd op 15.07.2020); en
  - Langlopende verplichtingen met convenanten (gepubliceerd op 31.10.2022).
- Aanpassingen aan IFRS 16 'Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een 'Sale-and-Leaseback', uitgegeven op 22.09.2022
- Aanpassingen aan IAS 7 'Kasstroomoverzicht' en IFRS 7 'Financiële instrumenten: informatie-verschaffing: financieringsovereenkomsten met leveranciers', gepubliceerd op 25.05.2023

Een aantal nieuwe standaarden en aanpassingen op standaarden zullen van kracht worden voor de groep voor boekjaren die beginnen op of na 01.01.2025. De groep heeft geen van deze standaarden en aanpassingen vervroegd toegepast bij het opstellen van deze geconsolideerde jaarrekening. De groep verwacht deze nieuwe standaarden en aanpassingen niet vroegtijdig toe te passen en de eerste toepassing zal naar verwachting geen materieel effect hebben:

- Aanpassingen aan IAS 21 'Gevolgen van wisselkoerswijzigingen: gebrek aan inwisselbaarheid', gepubliceerd op 15.08.2023, verduidelijken wanneer een valuta inwisselbaar is in een andere valuta (of niet). Wanneer een valuta niet inwisselbaar schat de entiteit een contante wisselkoers. De aanpassingen zijn van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 01.01.2025, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn nog niet goedgekeurd door de Europese Unie.
- 'Aanpassingen aan classificatie en waardering van financiële instrumenten' die IFRS 9 en IFRS 7 wijzigen, gepubliceerd op 30.05.2024, zullen de diversiteit in de praktijk aanpakken door de vereisten begrijpelijker en consistenter te maken. De wijzigingen omvatten:
  - verduidelijking van de classificatie van financiële activa naar environmental, social, governance-("ESG") en soortgelijke kenmerken;
  - verduidelijking van de datum waarop een financieel actief of een financiële verplichting wordt opgenomen. De IASB heeft ook besloten om een optie op te nemen die een vennootschap toestaat om een financiële verplichting van de balans te verwijderen vóór de afwikkelingsdatum, als aan bepaalde criteria wordt voldaan.

  De IASB heeft ook aanvullende toelichtingsvereisten opgenomen om beleggers meer transparantie te bieden met betrekking tot beleggingen in eigenvermogensinstrumenten die geclassificeerd zijn en tegen reële waarde worden geboekt via niet-gerealiseerde resultaten en financiële instrumenten met voorwaardelijke kenmerken, zoals kenmerken die gekoppeld zijn aan duurzaamheidsdoelstellingen.

  De aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 01.01.2026, maar eerdere toepassing is toegestaan. De wijzigingen zijn nog niet goedgekeurd door de Europese Unie.
- 'Deel 11 van de Jaarlijkse verbeteringen', gepubliceerd op 18.07.2024, bevat verduidelijkingen, vereenvoudigingen, correcties en aanpassingen die bedoeld zijn om de consistentie van de verschillende IFRS-standaarden te verbeteren. De gewijzigde standaarden zijn als volgt:
  - IFRS 1 'Eerste toepassing van International Financial Reporting Standards';
  - IFRS 7 'Financiële instrumenten: toelichting en bijbehorende richtlijnen voor de toepassing van IFRS 7';
  - IFRS 9 'Financiële instrumenten';
  - IFRS 10 'Geconsolideerde jaarrekening'; en
  - IAS 7 'Kasstroomoverzicht'.

  De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 01.01.2026, waarbij eerdere toepassing is toegestaan. De wijzigingen zijn nog niet goedgekeurd door de Europese Unie.
- IFRS 18 'Presentatie en informatieverschaffing in de jaarrekening', gepubliceerd op 09.04.2024, vervangt IAS 1 'Presentatie van de jaarrekening'. De nieuwe standaard introduceert de volgende belangrijke nieuwe vereisten:
  - Entiteiten zijn verplicht om alle inkomsten en uitgaven in de winst- en verliesrekening in vijf categorieën te presenteren (bedrijfs-, investerings-, financierings-, beëindigde bedrijfsactiviteiten en winstbelastingen). Entiteiten moeten ook het nieuw gedefinieerde subtotaal van het operationeel resultaat presenteren. Het nettoresultaat van de entiteiten zal niet veranderen.
  - De door het management gedefinieerde prestatiemaatstaven worden in één enkele toelichting bij de jaarrekening opgenomen.
  - Er worden verbeterde richtlijnen gegeven voor het samenvoegen van informatie in de jaarrekening.

Daarnaast zijn alle entiteiten verplicht om het subtotaal van het operationeel resultaat te gebruiken als uitgangspunt voor het kasstroomoverzicht bij de presentatie van de operationele kasstromen volgens de indirecte methode. De standaard is van kracht voor jaarperioden die beginnen op of na 01.01.2027, maar eerdere toepassing is toegestaan. De standaard is nog niet goedgekeurd door de Europese Unie.

- IFRS 19 'Niet openbaar te maken dochtervennootschappen: informatieverschaffing', gepubliceerd op 09.05.2024, zal in aanmerking komende dochtervennootschappen toestaan IFRS toe te passen met verminderde informatievereisten. Een dochtervennootschap mag de nieuwe standaard toepassen in haar geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening, op voorwaarde dat zij op de balansdatum:
  - geen publieke verantwoordelijkheden heeft; en
  - de moedervennootschap de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met IFRS opstelt.

  De standaard is van kracht voor jaarperioden die beginnen op of na 01.01.2027 en vroegtijdige toepassing is toegestaan. De standaard is nog niet goedgekeurd door de Europese Unie.

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening moet de vennootschap bepaalde aanzienlijke oordelen formuleren in de toepassing van de boekhoudkundige grondslagen en tot een aantal schattingen overgaan. Om deze hypotheses te formuleren mag de directie zich baseren op haar ervaring, de bijstand van derden (met name onafhankelijke waarderingsdeskundigen) en op andere relevant geachte bronnen. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen, die waar nodig regelmatig herzien worden en overeenkomstig aangepast.

B. Grondslag van opstelling

De jaarrekeningen zijn opgesteld in EUR, afgerond tot het dichtstbij gelegen duizendtal. Ze worden opgesteld op basis van de historische kostprijs, met uitzondering van de volgende activa en verplichtingen die gewaardeerd zijn aan de reële waarde: vastgoedbeleggingen, activa bestemd voor verkoop, uitgegeven converteerbare obligaties, afgeleide financiële instrumenten en verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap.

Bepaalde financiële informatie in deze jaarrekeningen werd afgerond. Bijgevolg kunnen de totaalbedragen in dit document enigszins afwijken van de exacte rekenkundige som van de aantallen die eraan voorafgaan.

C. Grondslag van consolidatie

I Dochtervennootschappen

Deze geconsolideerde financiële jaarrekeningen omvatten de financiële jaarrekening van de vennootschap, alsook die van de entiteiten waarop ze controle uitoefent. Er is sprake van controle wanneer ze:

- de macht heeft over de entiteit;
- blootgesteld is aan, of het recht heeft op variabele rendementen als gevolg van haar banden met de uitgevende entiteit;
- haar macht kan aanwenden om de rendementen die zij verkrijgt te beïnvloeden.

De vennootschap dient opnieuw na te gaan of zij controle over de entiteit uitoefent indien de feiten en omstandigheden erop wijzen dat een of meer van de drie bovenvermelde punten gewijzigd zijn.

Het bezitspercentage is daarom niet het doorslaggevende criterium voor het bepalen van zeggenschap.

De jaarrekeningen van de dochtervennootschappen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekeningen vanaf de begin- tot de einddatum van de controle.

Indien nodig zijn de waarderingsregels voor dochtervennootschappen aangepast om de samenhang met de door de groep aangenomen principes te waarborgen. De jaarrekeningen van de dochtervennootschappen die in de consolidatie zijn opgenomen, beslaan hetzelfde boekjaar als van de vennootschap.

II Joint ventures

Een joint venture is een entiteit die het onderwerp is van een gezamenlijk akkoord waarbij de partijen die een gezamenlijke controle uitoefenen, rechten hebben op het nettoactief van het akkoord. De geconsolideerde resultatenrekening bevat het aandeel van de groep in de resultaten van de joint ventures overeenkomstig de vermogensmutatiemethode. Dit aandeel wordt berekend vanaf de begin- tot op de einddatum van de gezamenlijke controle. De jaarrekeningen van de gezamenlijk gecontroleerde entiteiten omvatten dezelfde boekhoudperiode als die van de vennootschap.

III Geassocieerde vennootschappen

Een geassocieerde vennootschap is een entiteit waarin de groep een invloed van betekenis heeft. De geconsolideerde resultatenrekening omvat het aandeel van de groep in de resultaten van de geassocieerde vennootschappen overeenkomstig de vermogensmutatiemethode.

D. Bedrijfscombinaties

Wanneer een entiteit wordt verworven, beoordeelt de vennootschap of de overname voldoet aan de definitie van een vennootschap ('business') overeenkomstig IFRS 3 - 'Bedrijfscombinaties', wat aanleiding kan geven tot de opname van goodwill, of dat het een eenvoudige overname van activa is die geen aanleiding geeft tot de opname van goodwill (zie paragraaf 2(b) van IFRS 3). In elk van de gevallen die zich sinds 2008 voordeden, werd de verwerving van entiteiten beschouwd als een eenvoudige verwerving van activa (zie Bijlage 4).

E. Omzetting van vreemde munten

De groep is bijna uitsluitend actief in de eurozone. De euro is de functionele valuta van de groep en van de geconsolideerde jaarrekening. De groep bezit slechts twee dochtervennootschappen waarvan de financiële rekeningen in vreemde valuta (GBP) worden opgesteld.

De wisselkoersen die gebruikt zijn in de geconsolideerde rekeningen van de vennootschap voor het jaar dat eindigde op 31.12.2024 zijn de volgende:

- Slotkoers op 31.12.2024: 1 EUR = 0,82918 GBP (31.12.2023: 0,86905)
- Gemiddelde koers voor het boekjaar 2024: 1 EUR = 0,84685 GBP (2023: 0,87019)

F. Financiële instrumenten

I Afgeleide financiële instrumenten

De groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten (voor meer details over de afgeleide financiële instrumenten, zie Bijlage 25).

A. Opname van afgeleide financiële instrumenten

Deze afgeleide financiële instrumenten zijn interest rate swaps (IRS) en cap- of flooropties die worden toegepast als economische afdekkingen. Overeenkomstig IFRS 9, worden afgeleiden initieel opgenomen tegen reële waarde op de datum waarop de contracten op afgeleide rente-instrumenten worden aangegaan, en worden vervolgens opnieuw gewaardeerd tegen hun reële waarde op de volgende afsluitingsdata. De hieruit voortvloeiende winst of verlies wordt onmiddellijk in het resultaat opgenomen, tenzij het afgeleide instrument werd toegekend en effectief is als afdekkingsinstrument.

B. Waardering van afgeleide financiële instrumenten

De waardering gebeurt voor het geheel van de afgeleide financiële instrumenten op basis van dezelfde koers- en volatiliteitsveronderstellingen aan de hand van een toepassing van de zelfstandige leverancier van marktgegevens (Bloomberg). Deze waardering wordt vergeleken met deze van de banken waarbij elk belangrijk verschil tussen beide waarderingen wordt gedocumenteerd (zie ook punt W hierna).

II Niet-afgeleide financiële instrumenten

Niet-afgeleide financiële instrumenten, zowel activa als verplichtingen, worden gewaardeerd overeenkomstig IFRS 9.

G. Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn bij toepassing van IAS40 gebouwen die worden aangehouden om huuropbrengsten, een waardestijging of beide te realiseren. In overeenstemming met de GVV-regelgeving, past de vennootschap het reëlewaardemodel (fair value model) toe in de plaats van het kostprijsmodel (cost model). Zelfs in het geval van een onrechtstreekse investering via de verwerving van een vennootschap die een vastgoedbelegging bezit, wordt deze in eerste instantie opgenomen tegen de conventionele waarde van de transactie en vervolgens gewaardeerd tegen reële waarde op de eerste balansdatum na de datum van verwerving.

Onafhankelijke waarderingsdeskundigen bepalen om de drie maanden de waardering van de vastgoedportefeuille. Elke winst of verlies die het gevolg is van een wijziging in de reële waarde na de verwerving van een gebouw, wordt in de resultatenrekening geboekt. Huurinkomsten van vastgoedbeleggingen worden geboekt zoals beschreven in punt R.

De onafhankelijke waarderingsdeskundigen voeren hun waardebepaling uit op basis van een of meerdere methodes in overeenstemming met de recentste nationale en internationale marktpraktijken en –normen, waaronder de 'International Valuation Standards', uitgegeven door het 'International Valuation Standards Committee', die zijn opgenomen in de recentste versie van de RICS Valuation – Global Standards (het zogenaamde 'Red Book') uitgegeven door het 'Royal Institute of Chartered Surveyors', zoals uiteengezet in hun verslag (zie blz 123-126). Deze waarde, 'investeringswaarde' genoemd, komt overeen met de prijs die een derde partij investeerder bereid zou zijn te betalen om elk van de eigendommen in de vastgoedportefeuille te verwerven (reële waarde zoals blijkt uit de waarderingsrapporten) vermeerderd met de overdrachtsrechten ten laste van de investeerder (de overdracht van een vastgoedbelegging is over het algemeen onderworpen aan de betaling aan de overheid van een passend deel van de overdrachtsrechten of van btw).

Vastgoed dat wordt gebouwd, gerenoveerd, ontwikkeld of herontwikkeld voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging wordt binnen vastgoedbeleggingen opgenomen in de rubriek 'Projectontwikkelingen' totdat de werken voltooid zijn. Dit betreft zorgactiva in aanbouw of in ontwikkeling (uitbreiding) en leegstaande kantoorgebouwen die gerenoveerd of (her)ontwikkeld (zullen) worden. Op het ogenblik dat de werken beëindigd zijn, worden de gebouwen overgeboekt van de rubriek 'Projectontwikkelingen' naar de rubriek 'Vastgoed beschikbaar voor verhuur', of 'Gebouwen beschikbaar voor verkoop' indien ze verkocht gaan worden. In principe neemt de reële waarde van de gebouwen die gerenoveerd of herontwikkeld zullen worden af naarmate het einde van de huurovereenkomst en het begin van de werkzaamheden naderen.

Alle kosten die rechtstreeks verband houden met de verwerving en de bouw, en alle daaropvolgende investeringsuitgaven die als verwervingskosten worden gekwalificeerd, worden gekapitaliseerd. Wanneer de looptijd van het project langer is dan een jaar, worden de interestkosten gekapitaliseerd aan een interest die de gemiddelde financieringskost van de groep weerspiegelt, zoals vermeld in het beheersverslag. Na de verkoop van haar hoofdzetel in 2023 heeft de vennootschap niet langer 'door de eigenaar gebruikt vastgoed', zoals gedefinieerd door IAS 40. In 2024 vond de verhuizing van de hoofdzetel plaats naar een deel van een ander gebouw binnen de groep, dat geboekt blijft als vastgoedbelegging.

H. Activa bestemd voor verkoop

De activa bestemd voor verkoop (afkomstig van vastgoedbeleggingen) worden afzonderlijk in de balans voorgesteld tegen een waarde die overeenkomt met hun reële waarde (bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen), overeenkomstig IFRS 5.

I. Huurcontracten

I De groep als verhuurder

A. Gewone huurovereenkomsten en financiële leasings

Voor elke huurovereenkomst beoordeelt de vennootschap of het een gewone huurovereenkomst of een financiële leasing betreft, overeenkomstig IFRS 16. In de meeste gevallen gaat het om gewone huurovereenkomsten voor vastgoedbeleggingen (of zelfs voor activa bestemd voor verkoop); in zeldzame gevallen gaat het om financiële leasings die in de balans worden opgenomen onder 'financiële leasings'. De inkomsten uit deze twee types huurovereenkomsten worden toegelicht in Bijlage 6.

B. Overdracht van toekomstige huurgelden in het kader van een langetermijnhuurovereenkomst die niet gekwalificeerd is als financiële leasing

In 2008 en 2009, heeft de groep toekomstige huurvorderingen op kantoorgebouwen overgedragen aan verschillende banken (zie Bijlage 22). Op 31.12.2024 was slechts één overdracht van schuldvorderingen nog actief, deze betrof het gebouw Kolonel Bourg 124.

Het bedrag, verkregen door de groep als gevolg van de overdracht van de toekomstige huurgelden, wordt in mindering van de waarde van het gebouw geboekt, in de mate waarin de overdracht van de huurgelden tegenstelbaar is aan derden en dat bijgevolg de marktwaarde van het gebouw verminderd moet worden met het bedrag van de toekomstige overgedragen huren

(hierna 'de verminderde waarde'). Overeenkomstig artikel 1690 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek zou een derde koper van de gebouwen geen recht hebben om de huur ervan te ontvangen.

De progressieve wedersamenstelling van de overgedragen huren wordt in de resultatenrekening geboekt onder de rubriek 'Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren' en wordt toegevoegd aan de verminderde waarde van het gebouw in de activa van de balans. Deze geleidelijke reconstitutie van de niet-verminderde waarde gebeurt op basis van de rentevoet- en inflatievoorwaarden (indexatie) die van kracht waren op het moment van de verkoop en op dat moment impliciet in de prijs zaten die de groep van de verkoper verkreeg voor de overgedragen vorderingen.

De variatie in de verminderde reële waarde van het gebouw wordt afzonderlijk in de resultatenrekening geboekt onder de rubriek 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' volgens onderstaande formule:

$$\left(\left(\frac{\text{VRW jaar n-1}}{\text{VNRW jaar n-1}}\right) * \text{Gecumuleerde variatie jaar n}\right) - \left(\left(\frac{\text{VRW jaar n-2}}{\text{VNRW jaar n-2}}\right) * \text{Gecumuleerde variatie jaar n-1}\right)$$

waarbij:

- VRW: verminderde reële waarde van het gebouw (dit is het resultaat van de twee voorgaande alinea's);
- NVRW: niet-verminderde reële waarde van het gebouw (t.t.z. mochten de toekomstige huurgelden niet overgedragen zijn en zoals berekend door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen in functie van de marktomstandigheden bij elke afsluiting);
- Gecumuleerde variatie: gecumuleerde variatie van de niet-verminderde reële waarde sinds het begin van de overdracht van de toekomstige huurgelden.

II De groep als huurder

Bij elk nieuw contract evalueert de groep of het over een huurovereenkomst gaat in de zin van IFRS 16. Indien dit het geval is, erkent de groep een gebruiksrecht op het actief en een overeenkomstige leaseverplichting (behalve voor kortlopende huurtermijnen of indien het onderliggend actief een lage waarde heeft, waarvoor de groep een eenvoudige operationele kost erkent).

J. Overige materiële en immateriële vaste activa

Overige materiële en immateriële vaste activa worden verwerkt overeenkomstig respectievelijk IAS 16 en IAS 38 (kostprijsmodel of 'cost model'). Deze activa omvatten geen vastgoedbeleggingen of activa bestemd voor verkoop die onder respectievelijk IAS 40 en IFRS 5 verkreeg (zie G. en H. hiervoor).

Een afschrijving wordt geboekt in de resultatenrekening op lineaire basis over de verwachte economische levensduur, zoals hieronder beschreven:

- installaties: 4-10 jaar;
- meubilair: 8-10 jaar;
- IT hardware: 3-4 jaar;
- software: 4 jaar.

De afschrijving van software kan echter gespreid worden over een langere periode die overeenkomt met de waarschijnlijke gebruiksduur en in overeenstemming is met de snelheid waarmee de economische voordelen van het actief verbruikt worden.

K. Publiek-private samenwerkingen ('PPS')

Met uitzondering van het politiecommissariaat in Dendermonde, dat beschouwd wordt als operationele leasing en bijgevolg geboekt wordt als vastgoedbelegging, worden de publiek-private samenwerkingen opgenomen als vordering van financiële leasing. Zij zijn onderworpen aan IFRS 16, IFRIC 12 en SIC 29 (voor meer informatie over PPS, zie de secties 'Vastgoedverslag' en 'Beheersverslag' van dit document).

L. Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten bevatten de bankrekeningen, geldmiddelen en kortetermijnbeleggingen.

M. Eigen vermogen

De regels betreffende het eigen vermogen geven geen aanleiding tot bijzondere opmerkingen, behalve wat betreft de inbreng van een activiteitstak op 29.10.2021.

Op 29.10.2021 werd de activiteitstak 'kantoren' van Cofinimmo NV ingebracht in Cofinimmo Offices NV, een 100% dochtervennootschap van Cofinimmo NV. De inbreng omvat alle activa, passiva, rechten en verplichtingen in verband met de genoemde tak van bedrijvigheid. De bijdrage betrof dus met name de vastgoedbeleggingen 'kantoren' rechtstreeks in het bezit van Cofinimmo NV, de deelnemingen in de dochtervennootschappen die zelf kantoorgebouwen bezitten, financiële schulden, andere activa en verplichtingen gekoppeld aan de exploitatie van de kantoren, contracten verbonden aan de werking van de kantoren, evenals het personeel dat zich met de werking van deze gebouwen bezighoudt. Als onderdeel van de bijdrage van de balansposten, gewaardeerd tegen reële waarde (voornamelijk vastgoedbeleggingen), de reëlewaardereserves (in het eigen vermogen van Cofinimmo NV) met betrekking tot de ingebrachte balansposten werden overgebracht naar de reëlewaardereserves met betrekking tot de deelnemingen (in het eigen vermogen van Cofinimmo NV), overeenkomstig het advies van de (Belgische) Commissie voor boekhoudkundige normen CBN 2009/15 'De boekhoudkundige verwerking van de inbreng van een bedrijfstak of van een algemeenheid van goederen'. Het resultaat is dat het eigen vermogen van Cofinimmo Offices NV op het ogenblik van de inbreng geen reëlewaardereserves met betrekking tot de door Cofinimmo ingebrachte balansposten bevat. Deze manier van weergeven heeft geen invloed noch op het totaalbedrag van het eigen vermogen noch op de reserves van Cofinimmo Offices NV. Bovendien heeft dit geen invloed gehad op de geconsolideerde reserves of het geconsolideerde eigen vermogen van de groep.

N. Andere langlopende financiële verplichtingen

'Andere langlopende financiële verplichtingen' omvatten voornamelijk de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten, onderschreven door de groep. De groep kan zich ertoe verbinden de belangen, zonder zeggenschap in dochtervennootschappen, in handen van derden over te nemen, indien deze laatste hun verkoopopties zouden uitoefenen. De uitoefenprijs van zulke opties, toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap, wordt aan de reële waarde opgenomen onder de verplichtingen van de geconsolideerde balans, op de lijn 'Andere langlopende financiële verplichtingen'.

O. Personeelsvoordelen

Personeelsvoordelen worden geboekt overeenkomstig IAS 19.

P. Voorzieningen

Voorzieningen worden geboekt overeenkomstig IAS 37 (zie Bijlage 31).

Q. Handels- en andere schulden

Handels- en andere schulden worden aan geamortiseerde kostprijs gewaardeerd overeenkomstig IFRS 9 (zie Bijlagen 25 en 33).

R. Operationele opbrengsten

De operationele opbrengsten omvatten de huurinkomsten en opbrengsten resulterend uit de vastgoeddiensten.

De inkomsten van de huurovereenkomsten worden geboekt in de rubriek 'Huurinkomsten'. Sommige huurovereenkomsten voorzien een gratis gebruiksperiode gevolgd door een periode waarin de huurder de overeengekomen huur verschuldigd is. In dat geval wordt het totale bedrag van het te ontvangen contractuele huurgeld tot aan de eerste opzegmogelijkheid door de huurder in het resultaat geboekt (rubriek 'Huurinkomsten') pro rata temporis over de looptijd van de huurovereenkomst, die loopt van de datum van ingebruikname tot aan de datum van die eerste opzegmogelijkheid (d.w.z. over de vaste looptijd van de huurovereenkomst). Meer in het bijzonder wordt het contractuele huurgeld, uitgedrukt als een jaarlijks bedrag, eerst geboekt onder opbrengsten en de huurkorting wordt over deze vaste looptijd van de huurovereenkomst gespreid en vervolgens geboekt in de kosten. De tegenwaarde van het spreiden van de huurkorting zou een overlopende actiefrekening kunnen zijn, die zou kunnen worden gedebiteerd bij het begin van de huurovereenkomst en die zou kunnen overeenkomen met de verschuldigde maar nog niet vervallen huurinkomsten (zonder huurkorting).

Wanneer echter de onafhankelijke waarderingsdeskundigen de waarde van het desbetreffende gebouw schatten op basis van de methode van de toekomstige geactualiseerde cashflows, integreren ze de totale nog te ontvangen huurgelden in deze waarde. Bijgevolg zou de hierboven vermelde overlopende rekening het deel van de waarde van het gebouw dat de toegezegde huurgelden vertegenwoordigt die al in de resultatenrekening werd opgenomen maar nog niet verschuldigd is, dubbel boeken. Daarnaast, om dubbele boekingen die het balanstotaal en het eigen vermogen onterecht zouden opblazen te voorkomen, worden de bedragen die via de overlopende rekening zouden zijn geboekt, tegengeboekt en vervangen door een boeking in de rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille'. Na de datum van de eerste opzegmogelijkheid moet er geen verdere beweging in de resultatenrekening worden geboekt, hetgeen wel het geval zou zijn indien een overlopende rekening was gebruikt.

Uit het voorgaande resulteert dat het operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille (en dus het nettoresultaat van de kernactiviteiten* van het analytisch formaat) de huurgelden gespreid over de vaste looptijd van de huurovereenkomst weerspiegelt, terwijl het nettoresultaat de huurgelden op het moment van en naarmate ontvangst weerspiegelt.

De huurvoordelen toegekend aan huurders worden geboekt over de vaste looptijd van de huurovereenkomst. Het gaat om incentives waarbij de eigenaar bepaalde kosten ten laste neemt die de huurder normaal zou moeten dragen, zoals bijvoorbeeld de kosten voor de inrichting van de privatieve ruimten.

S. Operationele kosten en financieel resultaat

I Kosten van diensten

De kosten van betaalde diensten, inclusief deze ten laste genomen voor rekening van de huurders, worden opgenomen in de rechtstreekse huurkosten. Hun terugwinning bij de huurders wordt afzonderlijk voorgesteld.

II Uitgevoerde werken in de gebouwen

De uitgevoerde werken die onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar vallen worden, afhankelijk van hun type, op drie verschillende manieren geboekt:

- onderhouds- en herstellingskosten die geen bijkomende functionaliteit verlenen of die het niveau van comfort in het gebouw niet verbeteren, worden geboekt als courante kosten van de boekhoudperiode en als vastgoedkosten;
- uitgebreide renovatiewerken worden normaal om de 25 tot 35 jaar uitgevoerd en gaan gepaard met een praktisch volledige heropbouw van het gebouw waarbij, in de meeste gevallen, het bestaande geraamte hergebruikt wordt en de recentste bouwtechnieken toegepast worden. Bij de voltooiing van dergelijke renovatiewerken kan de eigendom als nieuw worden aanzien. De kosten van deze renovatiewerken worden gekapitaliseerd;
- verbeteringswerken zijn werken die op een occasionele basis worden uitgevoerd om functionaliteiten aan de eigendom toe te voegen of het comfort aanzienlijk te verbeteren. Deze moeten het mogelijk maken om de huur, en op die manier ook de geschatte huurwaarde, te verhogen. De kosten van deze werken worden gekapitaliseerd voor zover de deskundige normaliter zijn waardering van de eigendom pro tanto verhoogt. Voorbeeld: installatie van een airconditioningsysteem waar er voorheen nog geen bestond.

De werven waarvoor kosten worden gekapitaliseerd, worden geïdentificeerd in overeenstemming met de hierboven vermelde criteria gedurende het stadium van voorbereiding van het budget. Kosten die worden gekapitaliseerd omvatten materialen, vergoedingen van aannemers, technische studies, interne kosten, architectenvergoedingen en interesten gedurende de constructieperiode.

III Commissies betaald aan vastgoedmakelaars en andere transactiekosten

Commissies m.b.t. de aankoop van gebouwen, registratierechten, notariskosten en andere extra kosten worden aanzien als transactiekosten en worden opgenomen in de verwervingskosten van het aangekochte gebouw. Deze kosten worden ook beschouwd als onderdeel van de verwervingskosten wanneer deze plaatsvinden in het kader van een onrechtstreekse investering via de verwerving van een vennootschap die een vastgoedbelegging bezit.

Commissies betaald bij de verkoop van gebouwen worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen. De waarderingskosten van de gebouwen en de technische waarderingskosten worden altijd in courante uitgaven opgenomen.

IV Financieel resultaat

De nettofinancieringskosten omvatten de te betalen interesten op leningen berekend volgens de effectieve rentemethode, vergoedingen betaald op beschikbare maar niet-opgenomen kredietlijnen, alsook de winsten en verliezen op afdekkingsinstrumenten die worden geboekt in de resultatenrekening (zie punt F).

Rente-inkomsten worden in de resultatenrekening geboekt tijdens de periode waarop ze betrekking hebben op basis van het effectieve rendement van het actief.

Dividendinkomsten worden in de resultatenrekening geboekt op de dag dat het dividend wordt bekendgemaakt.

T. Belasting op het resultaat

De belasting op het resultaat wordt verwerkt overeenkomstig IAS 12 (zie Bijlage 19).

U. Exit taks en uitgestelde belastingen

De exit taks is de belasting op de meerwaarde als gevolg van de erkenning van een Belgische vennootschap zonder specifiek fiscaal stelsel als een GVV (of GVBF), of als gevolg van een fusie van een vennootschap zonder specifiek fiscaal stelsel met een GVV (of GVBF). Wanneer de vennootschap die geen GVV (of GVBF) is maar wel in aanmerking komt voor dit stelsel voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks geboekt samen met een herwaarderingsmeerwaarde om het gebouw op marktwaarde te brengen, rekening houdend met een geplande fusie- of erkenningsdatum.

Elke daaropvolgende aanpassing aan deze exit taksverplichting wordt geboekt in de resultatenrekening. Wanneer de erkenning verkregen is of de fusie gerealiseerd is, verandert de voorziening in een schuld. Elk verschil tussen de schuld en de voorziening wordt in de resultatenrekening geboekt.

Dezelfde behandeling wordt mutatis mutandis toegepast op Franse vennootschappen die in aanmerking komen voor het SIIC-stelsel.

In het geval van vennootschappen die niet in aanmerking komen voor de GVV-, SIIC-, of FBI-stelsels, wordt een uitgestelde belasting geboekt op de niet-gerealiseerde verschillen van de vastgoedbeleggingen, voor zover vereist door IAS 12:

- voor alle belastbare tijdelijke verschillen moet een uitgestelde belastingverplichting worden opgenomen, behalve voor zover de uitgestelde belastingverplichting voortvloeit uit (a) de eerste opname van goodwill of (b) de eerste opname van een actief of verplichting in een transactie die (i) geen bedrijfscombinatie is, (ii) op het moment van de transactie geen invloed heeft op de commerciële winst of de fiscale winst (het fiscaal verlies), en (iii) op het moment van de transactie geen aanleiding geeft tot gelijke belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen;
- voor een latente minwaarde moet een uitgestelde belastingvordering worden opgenomen, in zoverre het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee de verrekenbare tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend, tenzij de uitgestelde belastingvordering voortvloeit uit de eerste opname van een actief of verplichting in een transactie die (a) geen bedrijfscombinatie is, (b) op het moment van de transactie geen invloed heeft op de commerciële winst of de fiscale winst (het fiscaal verlies), en (c) op het moment van de transactie geen aanleiding geeft tot gelijke belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen.

V. Aandelenopties

Betalingen in aandelen toegekend aan werknemers en leden van het uitvoerend comité werden gewaardeerd tegen de reële waarde van de eigenvermogensinstrumenten op de toekenningsdatum (zie Bijlage 42). De laatste toekenning was in 2016 (zie het bezoldigingsverslag in de sectie 'Corporate governanceverklaring' van dit document).

W. Schattingen, beoordelingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid

In overeenkomst met paragraaf 122 van IAS 1, hebben de oordelen die het management zich heeft gevormd bij de toepassing van de door de entiteit gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en die het meest significante effect hebben op de in de jaarrekening opgenomen bedragen, betrekking op de classificatie van huurovereenkomsten (zie punt I. hierboven) en de classificatie van de vastgoedtransacties (zie hieronder).

Wanneer vastgoed wordt verworven door de verwerving van aandelen in vennootschappen, gebruikt de groep het percentage van de in bezit zijnde aandelen en de bevoegdheid om bestuurders te benoemen om te bepalen of de groep gezamenlijk of exclusief zeggenschap uitoefent. Wanneer een actief voldoet aan de definitie van een bedrijfscombinatie, zoals gedefinieerd in IFRS 3, herwaardeert de groep de activa en verplichtingen verworven in een dergelijke combinatie tegen hun reële waarde. De reële waarde van het verworven vastgoed is bepaald op basis van de waarde die is vastgesteld door de onafhankelijke waarderings-deskundigen (meer informatie is te vinden in Bijlage 40).

In overeenkomst met paragraaf 125 van IAS 1, is een entiteit aan het eind van de verslagperiode verplicht om informatie te verschaffen over de veronderstellingen die ze heeft gemaakt over de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden die een belangrijk risico van materiële aanpassing van de boekwaarde van activa en verplichtingen in de volgende periode in zich dragen. Dit is van toepassing op de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop, de reële waarde van financiële instrumenten, goodwill en voorzieningen, zoals beschreven in Bijlage 47.

X. Huurwaarborgen

Waarborgen ontvangen in cash worden geboekt als verplichtingen in de balans (zie Bijlage 25). Overige niet-opgenomen waarborgen zijn geboekt onder 'Rechten en verplichtingen buiten balans' (zie Bijlage 38).

Bijlage 3. Operationeel risicobeheer

Onder operationeel risico verstaat Cofinimmo het risico op verlies als gevolg van onaangepaste procedures of het falen van het beheer.

De groep beheert haar klantenbestand op actieve wijze om zo de huurleegstand en het huurdersverloop in de kantoorsector te beperken. Het team dat instaat voor het beheer van de gebouwen is verantwoordelijk voor het snel oplossen van de klachten van de huurders en het commercieel team onderhoudt regelmatige contacten met hen om alternatieve mogelijkheden in de portefeuille aan te bieden wanneer zij behoefte hebben aan grotere of kleinere oppervlakten.

Hoewel deze activiteit fundamenteel is voor de bescherming van de huurinkomsten, heeft ze weinig invloed op de prijs waartegen een leegstaand gebouw kan worden verhuurd, omdat deze prijs afhankelijk is van de heersende marktomstandigheden. De meerderheid van alle huurcontracten bevat een clausule waarbij de huur jaarlijks wordt geïndexeerd. Alvorens een nieuwe klant te aanvaarden, wordt eerst een kredietanalyse uitgevoerd, eventueel op basis van een kennisgeving van een extern ratingbureau. Aan huurders die niet tot de overheidssector behoren, wordt meestal een voorschot of een bankwaarborg gevraagd die overeenkomst met zes maanden huur.

Behoudens uitzondering zijn de huren vooraf betaalbaar op maandelijkse, driemaandelijkse of jaarbasis. Voor huurlasten en taksen die de groep betaalt maar die contractueel doorrekenbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijkse provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, na recuperaties, vertegenwoordigen 0,119 % van de totale omzet voor de periode 1996-2024. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor Cofinimmo een aanzienlijk verlies of een onverwachte huurleegstand en zelfs een herverhuring van de vrijgekomen oppervlakte tegen een lagere prijs dan deze van het verbroken contract betekenen.

De directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door twee factoren:

- de leeftijd en de kwaliteit van de gebouwen die de onderhouds- en herstellingskosten bepalen. Deze kosten worden opgevolgd door het team dat de gebouwen beheert, terwijl de uitvoering van de werken wordt uitbesteed;
- het leegstandsniveau van de kantoorgebouwen en het huurdersverloop die de uitgaven voor de onverhuurde oppervlakten, de verhuurkosten, de kosten voor renovaties, de kortingen verleend aan nieuwe klanten enz. bepalen. Het actieve commerciële portefeuillebeheer beoogt het minimaliseren van deze kosten.

Het zorgvastgoed en de gebouwen in de distributienetten zijn voor quasi 100% bezet. De eerstgenoemde zijn verhuurd aan uitbatersgroepen waarvan de solvabiliteit jaarlijks wordt geanalyseerd. De gebouwen van de distributienetten zijn verhuurd aan grote vennootschappen. De herverhurings- of herbestemmingsscenario's bij afloop van de huurovereenkomst worden voorzichtig geanalyseerd en te gelegener tijd voorbereid. De kleinste gebouwen van de distributienetten worden verkocht wanneer de huurder ze verlaat.

De bouw- en renovatieprojecten worden voorbereid en gecontroleerd door het project managementteam van de groep om ze tijdig en binnen het voorziene budget te voltooien. Voor de belangrijkste projecten doet de groep een beroep op externe specialisten in projectbeheer.

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van 2.450 miljoen EUR[1], tegenover een reële waarde van de verzekerde vastgoedbeleggingen (inclusief activa bestemd voor verkoop) van 2.384 miljoen EUR op 31.12.2024, grondwaarde inbegrepen. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is een indekking voorzien. Bovendien verzekert Cofinimmo eveneens haar burgerlijke aansprakelijkheid als eigenaar of bouwheer (meer details over het beheer van het financiële risico van de groep is gedetailleerd in Bijlage 25).

Bijlage 4. Verwervingen van dochtervennootschappen

In 2024 werden geen dochtervennootschappen verworven.

De verwervingen van de voorgaande jaren werden niet beschouwd als bedrijfscombinaties zoals gedefinieerd in IFRS 3 aangezien zij op zich geen 'business' verwervingen zijn. Een 'business' wordt gedefinieerd als een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa.

Bijlage 5. Sectorinformatie

In reële waarde vertegenwoordigt het zorgvastgoed 77% van het patrimonium, de kantoorsector 15%, en het vastgoed van distributienetten 8% (de verschillende vastgoedsectoren worden beschreven op bladzijden 24 tot 40).

Slechts één huurder vertegenwoordigt meer dan 10% van de contractuele huur, namelijk de Clariane-groep in de zorgvastgoedsector, voor een bedrag van 55 miljoen EUR.

[1] Dit bedrag omvat enkel activa waarvoor de groep de verzekeringspremie rechtstreeks betaalt. Het omvat noch de werfverzekeringen, noch de verzekeringen ten laste van de huurders.

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Globale portefeuille

RESULTATENREKENING	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	Totaal
OP 31.12	2024	2024	2024	2024	2024
Nettohuurresultaat	**261.305**	**33.894**	**56.285**		**351.484**
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	**251.141**	**29.930**	**50.488**		**331.559**
Beheerkosten vastgoed				-31.315	-31.315
Algemene kosten van de vennootschap				-13.421	-13.421
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	2.407	1.447	-19.436		-15.582
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-77.190	8.636	-54.736		-123.290
Ander resultaat op de portefeuille	-8.311	-18	895		-7.434
Operationeel resultaat	**168.048**	**39.995**	**-22.790**	**-44.736**	**140.517**
Financieel resultaat				**-56.430**	**-56.430**
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures				**-3.739**	**-3.739**
Belastingen				**-7.201**	**-7.201**
NETTORESULTAAT					73.147
Nettoresultaat – aandeel van de groep					63.889

RESULTATENREKENING	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	Totaal
OP 31.12	2023	2023	2023	2023	2023
Nettohuurresultaat	**246.504**	**33.928**	**67.155**		**347.587**
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	**236.458**	**29.956**	**58.697**		**325.111**
Beheerkosten vastgoed				-33.185	-33.185
Algemene kosten van de vennootschap				-14.222	-14.222
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	5.611	-7	-9.656		-4.052
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-113.614	1.072	-69.110		-181.653
Ander resultaat op de portefeuille	2.202	-26.626	-1.076		-25.500
Operationeel resultaat	**130.657**	**4.394**	**-21.145**	**-47.407**	**66.498**
Financieel resultaat				**-106.961**	**-106.961**
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures				**-7.525**	**-7.525**
Belastingen				**-6.183**	**-6.183**
NETTORESULTAAT					-54.172
Nettoresultaat – aandeel van de groep					-55.497

BALANS	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	Totaal
OP 31.12	2024	2024	2024	2024	2024
Activa					
Goodwill					
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	4.594.604	470.985	928.339		5.993.928
Projectontwikkelingen	150.391	6.496	104.095		260.983
Activa voor eigen gebruik					
Activa bestemd voor verkoop	6.400				6.400
Andere activa				439.720	439.720
TOTAAL ACTIVA					**6.440.048**
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen				3.614.437	3.614.437
Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap				3.534.991	3.534.991
Minderheidsbelangen				79.446	79.446
Verplichtingen				2.825.611	2.825.611
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					**6.440.048**

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

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Zorgvastgoed

RESULTATENREKENING	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Overige[1]	Totaal
OP 31.12	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Nettohuurresultaat	**94.238**	**42.510**	**31.861**	**48.391**	**44.305**	**261.305**
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	**93.818**	**41.498**	**29.531**	**44.719**	**41.574**	**251.141**
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	3.322	-30	-884			2.407
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-22.456	-21.265	-7.276	-12.833	-13.359	-77.190
Ander resultaat op de portefeuille	-3.307	-40	-3.248	-532	-1.184	-8.311
Operationeel resultaat	**71.376**	**20.163**	**18.123**	**31.354**	**27.031**	**168.048**
Financieel resultaat						
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						
Belastingen						
NETTORESULTAAT						
Nettoresultaat – aandeel van de groep						

RESULTATENREKENING	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Overige[1]	Totaal
OP 31.12	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Nettohuurresultaat	**94.374**	**34.346**	**30.398**	**46.796**	**40.590**	**246.504**
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	**93.697**	**33.373**	**28.000**	**43.400**	**37.988**	**236.458**
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	2.736	2.825		50		5.611
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-41.849	13.900	-1.119	-62.135	-22.411	-113.614
Ander resultaat op de portefeuille	-4.401	-1.813	-1.170	5.923	3.663	2.202
Operationeel resultaat	**50.183**	**48.286**	**25.710**	**-12.762**	**19.239**	**130.657**
Financieel resultaat						
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						
Belastingen						
NETTORESULTAAT						
Nettoresultaat – aandeel van de groep						

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

BALANS	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Overige	Totaal
OP 31.12	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Activa						
Goodwill						
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	1.593.487	675.960	486.680	888.930	949.547	4.594.604
Projectontwikkelingen	15.005		7.420	8.270	119.697	150.391
Activa voor eigen gebruik						
Activa bestemd voor verkoop		6.400				6.400
Andere activa						
TOTAAL ACTIVA						
Eigen vermogen en verplichtingen						
Eigen vermogen						
Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap						
Minderheidsbelangen						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

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

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Vastgoed van distributienetten

RESULTATENREKENING	Totaal	
OP 31.12	2024	2023
Nettohuurresultaat	**33.894**	**33.928**
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	**29.930**	**29.956**
Beheerkosten vastgoed		
Algemene kosten van de vennootschap		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	1.447	-7
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8.636	1.072
Ander resultaat op de portefeuille	-18	-26.626
Operationeel resultaat	**39.995**	**4.394**
Financieel resultaat		
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		
Belastingen		
NETTORESULTAAT		
Nettoresultaat – aandeel van de groep		

BALANS	Totaal	
OP 31.12	2024	2023
Activa		
Goodwill		
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	470.985	463.052
Projectontwikkelingen	6.496	6.496
Activa voor eigen gebruik		
Activa bestemd voor verkoop		
Andere activa		
TOTAAL ACTIVA		
Eigen vermogen en verplichtingen		
Eigen vermogen		
Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		
Minderheidsbelangen		
Verplichtingen		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Kantoren

RESULTATENREKENING	Brussel CBD	Overige[1]	Totaal
OP 31.12	2024	2024	2024
Nettohuurresultaat	**33.810**	**22.474**	**56.285**
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	**31.604**	**18.884**	**50.488**
Beheerkosten vastgoed			
Algemene kosten van de vennootschap			
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-8.003	-11.433	-19.436
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-31.575	-23.161	-54.736
Ander resultaat op de portefeuille	153	742	895
Operationeel resultaat	**-7.821**	**-14.968**	**-22.790**
Financieel resultaat			
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures			
Belastingen			
NETTORESULTAAT			
Nettoresultaat – aandeel van de groep			

RESULTATENREKENING	Brussel CBD	Overige[1]	Totaal
OP 31.12	2023	2023	2023
Nettohuurresultaat	**35.154**	**32.001**	**67.155**
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	**32.422**	**26.275**	**58.697**
Beheerkosten vastgoed			
Algemene kosten van de vennootschap			
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-7.495	-2.162	-9.656
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-49.319	-19.791	-69.110
Ander resultaat op de portefeuille	-1.035	-41	-1.076
Operationeel resultaat	**-25.427**	**4.282**	**-21.145**
Financieel resultaat			
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures			
Belastingen			
NETTORESULTAAT			
Nettoresultaat – aandeel van de groep			

[1] De subsectoren 'Brussel buiten CBD' en 'Overige regio's' werden op 30.09.2024 gefuseerd.

BALANS	Brussel CBD	Overige[1]	Totaal
OP 31.12	2024	2024	2024
Activa			
Goodwill			
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	677.565	250.774	928.339
Projectontwikkelingen	37.492	66.603	104.095
Activa voor eigen gebruik			
Activa bestemd voor verkoop			
Andere activa			
TOTAAL ACTIVA			
Eigen vermogen en verplichtingen			
Eigen vermogen			
Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap			
Minderheidsbelangen			
Verplichtingen			
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			

BALANS	Brussel CBD	Overige[1]	Totaal
OP 31.12	2023	2023	2023
Activa			
Goodwill			
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	749.837	317.255	1.067.092
Projectontwikkelingen	69.721	51.781	121.502
Activa voor eigen gebruik			
Activa bestemd voor verkoop		34.921	34.921
Andere activa			
TOTAAL ACTIVA			
Eigen vermogen en verplichtingen			
Eigen vermogen			
Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap			
Minderheidsbelangen			
Verplichtingen			
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			

[1] De subsectoren 'Brussel buiten CBD' en 'Overige regio's' werden op 30.09.2024 gefuseerd.

Bijlage 6. Huurinkomsten en met huur verbonden kosten

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Huurinkomsten		
Potentiële huurinkomst[1]	370.157	367.121
Huurleegstand[2]	-11.659	-13.735
Huren	**358.498**	**353.386**
Huurkortingen	-6.329	-6.318
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-801	-2.095
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten[3]	82	1.577
Huurinkomsten (schema koninklijk besluit van 13.07.2014)	**351.450**	**346.550**
Met verhuur verbonden kosten	**-526**	**-328**
Te betalen huur op verhuurde ruimten	-24	-13
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-513	-319
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	11	4
Huurinkomsten, netto met huur verbonden kosten* (analytisch schema)	**350.924**	**346.222**
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	559	1.365
Huurinkomsten, netto met huur verbonden kosten, met inbegrip van terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	**351.484**	**347.587**

Behoudens uitzondering, is een indexering voorzien in de huurovereenkomsten die de groep afsluit.

De groep verhuurt haar vastgoedbeleggingen op grond van gewone huurovereenkomsten en financiële leasings. Enkel de inkomsten uit gewone huurovereenkomsten verschijnen onder huurinkomsten. Het bedrag vermeld onder 'Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren' stemt overeen met het verschil van de geactualiseerde waarde (aan de overeengekomen rente bij de verkoop), in het begin en op het einde van het jaar, van de toekomstige huurprijzen (geïndexeerd aan de overeengekomen rentevoet bij de verkoop) van de huurovereenkomsten waarvan de vorderingen zijn overgedragen. De terugname via de resultatenrekening laat een graduele heropbouw van de initiële waarde van de betrokken gebouwen op het einde van de huurovereenkomst toe. Het betreft een recurrente inkomstenpost zonder effect op de kasstromen (zie Bijlage 2: 'Belangrijke boekhoudkundige methodes, I. Huurcontracten, I. De groep als verhuurder, C. Overdracht van toekomstige huurgelden in het kader van een langetermijnovereenkomst die niet gekwalificeerd is als financiële leasing').

De variatie in de reële waarde van deze gebouwen wordt bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige en wordt hernomen in de rubriek 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' volgens de proportie vermeld in Bijlage 2. Het betreft een niet-recurrente post, die immers afhankelijk is van de hypotheses van de deskundige over de vastgoedmarkt-voorwaarden.

Totale huurinkomsten

Wanneer een huurovereenkomst wordt geclassificeerd als een financiële leasing, wordt verondersteld dat het gebouw vervreemd werd en dat de groep in de plaats een vordering van financiële leasing heeft. Ontvangen betalingen in het kader van een financiële leasing worden uitgesplitst in 'kapitaal' en 'interesten': het kapitaalgedeelte wordt in de balans van de vorderingen van financiële leasings in het bezit van de groep afgeboekt, het interestgedeelte wordt in de resultatenrekening geboekt. Bijgevolg wordt alleen het interestgedeelte in de resultatenrekening opgenomen.

Totale huurinkomsten uit de gebouwen in het bezit van de groep krachtens gewone huurovereenkomsten en financiële leasingovereenkomsten

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Huurinkomsten uit gewone huurovereenkomsten	351.450	346.550
Interestopbrengsten uit financiële leasingcontracten	9.392	9.020
Kapitaalbestanddeel van financiële leasingcontracten	4.423	4.278
TOTAAL	365.264	359.848

Totaalbedrag van de toekomstige minimale huurinkomsten krachtens de niet-opzegbare gewone huurovereenkomsten en de financiële leasingovereenkomsten in voege op 31 december

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Gewone verhuringen	**4.573.911**	**4.607.338**
op minder dan één jaar	349.783	352.817
op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	340.234	341.784
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	327.283	329.007
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	316.477	311.364
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	300.548	300.427
op meer dan vijf jaar	2.939.586	2.971.940
Financiële leasing	**161.486**	**163.356**
op minder dan één jaar	4.542	4.419
op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	4.764	4.545
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	4.949	4.677
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	5.214	4.857
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	5.376	5.041
op meer dan vijf jaar	136.641	139.817
TOTAAL	4.735.397	4.770.694

1 De potentiële brutohuurinkomsten stemmen overeen met de som van de reële ontvangen huurgelden en de geschatte huurgelden voor de leegstaande ruimtes.
2 De leegstand wordt berekend op de leegstaande ruimtes op basis van de door onafhankelijke waarderingsdeskundigen geschatte huurwaarde.
3 De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurovereenkomsten worden in één keer in de resultatenrekeningen opgenomen.

Bijlage 7. Nettoherdecoratiekosten[1]

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Recuperatie van vastgoedkosten	-200	-605
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur[2]	447	2.110
TOTAAL	**247**	**1.505**

Bijlage 8. Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen*

(x 1.000 EUR)	2024	2023
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	**43.247**	**47.973**
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	20.480	25.063
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	22.767	22.909
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	**-49.177**	**-55.096**
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-22.162	-27.440
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-26.080	-26.507
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-935	-1.150
TOTAAL	**-5.929**	**-7.124**

De huurvoorwaarden voorzien gewoonlijk dat deze lasten en belastingen gedragen worden door de huurder via doorrekening door de eigenaar. Een aantal huurcontracten van de groep voorziet echter dat bepaalde lasten of belastingen ten laste blijven van de eigenaar.

Bijlage 9. Technische kosten

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Recurrente technische kosten	**3.686**	**3.595**
Herstellingen	3.506	3.416
Verzekeringspremies	180	180
Niet-recurrente technische kosten	**2.947**	**959**
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureaus, ...)[3]	2.422	223
Schadegevallen	524	737
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	1.916	1.390
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	-1.391	-654
TOTAAL	**6.633**	**4.555**

Bijlage 10. Commerciële kosten

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Makelaarscommissies	-15	655
Publiciteit	8	81
Diverse erelonen en andere deskundigen	4.068	5.795
TOTAAL	**4.060**	**6.531**

Bijlage 11. Beheerkosten

De beheerkosten worden opgedeeld in de kosten voor het portefeuillebeheer en de andere kosten.

Beheerkosten vastgoed

Deze kosten omvatten de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, de operationele kosten van de maatschappelijke zetel van de vennootschap en de erelonen betaald aan derden. De van huurders ontvangen beheervergoedingen die gedeeltelijk de beheerkosten van het vastgoed dekken, worden in mindering gebracht.

Het beheer van de portefeuille wordt intern uitgevoerd, met uitzondering van het zorgvastgoed in Duitsland.

1 Volgens Bijlage C van het koninklijk besluit van 13.07.2014 is de exacte terminologie 'Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur' en 'Recuperatie van vastgoedkosten'.
2 De kosten op wederinstaatstelling, min de kosten op huurschade, worden volgens hun aard op niet-regelmatige wijze gemaakt tijdens het boekjaar of van het ene op het andere boekjaar.
3 Met uitzondering van de gekapitaliseerde uitgaven.

Algemene kosten van de vennootschap

Deze kosten dekken de algemene kosten van de vennootschap als juridische beursgenoteerde entiteit met het GVV-statuut. Deze kosten worden aangegaan om volledige en continue informatie te verschaffen, om economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om aan de beleggers de mogelijkheid te bieden op een liquide manier onrechtstreeks in een vastgoedportefeuille te investeren. Een deel van de studiekosten met betrekking tot de groei van de groep valt tevens onder deze categorie.

De interne kosten voor het beheer van de portefeuille en de algemene kosten van de vennootschap worden als volgt opgesplitst:

	Beheerkosten vastgoed		Algemene kosten van de vennootschap		TOTAAL	
(x 1.000 EUR)	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Kosten van de hoofdzetel	**2.957**	**2.980**	**1.267**	**1.277**	**4.225**	**4.257**
Erelonen betaald aan derde partijen	**7.398**	**8.611**	**3.171**	**3.690**	**10.569**	**12.302**
Recurrente	6.236	7.591	2.673	3.253	8.909	10.844
Niet-recurrente	1.162	1.020	498	437	1.660	1.458
Public relations, communicatie en publiciteit	**514**	**621**	**220**	**266**	**734**	**887**
Personeelskosten	**19.344**	**19.711**	**8.290**	**8.447**	**27.635**	**28.158**
Bezoldigingen	15.308	15.895	6.560	6.812	21.868	22.707
Sociale zekerheid	2.630	2.329	1.127	998	3.757	3.327
Pensioenen en andere uitkeringen	1.407	1.487	603	637	2.009	2.124
Taksen en vergoedingen	**1.102**	**1.262**	**472**	**541**	**1.574**	**1.803**
TOTAAL	31.315	33.185	13.421	14.222	44.736	47.407

De honoraria van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen voor de geconsolideerde portefeuille en de geassocieerde vennootschappen bedroegen samen 1.293 KEUR (excl. btw) voor 2024. Deze emolumenten worden deels berekend op basis van een vast bedrag per vierkante meter en deels op basis van een vast bedrag per gebouw.

Groepsverzekering

De groepsverzekering, die Cofinimmo afsloot voor haar medewerkers en directieleden, houdt de volgende diensten in:

- betaling van een kapitaal 'Leven' ten gunste van de aangeslotene in geval van leven op datum van de pensionering;
- betaling van een kapitaal 'Overlijden' ten gunste van de begunstigden in geval van overlijden van de aangeslotene vóór de datum van de pensionering;
- betaling van een invaliditeitsrente in geval van ongeval of langdurige niet-professioneel gerelateerde ziekte;
- premievrijstelling in dezelfde gevallen.

Ter bescherming van de werknemers voorziet de wet van 18.12.2015, die bedoeld is om de duurzaamheid en het sociale karakter van de aanvullende pensioenen te waarborgen en het aanvullende karakter ten opzichte van de rustpensioenen te versterken, dat voor de medewerkers van Cofinimmo een minimumrendement op het gedeelte 'Leven' van de premies gewaarborgd is.

Dit minimumrendement bedroeg 3,75% van de brutopremies (ZT) voor de persoonlijke bijdragen en 3,25% van de premies (ZT) voor de patronale bijdragen tot 31.12.2015. Sinds 2016 daalde het door de wet opgelegde minimumrendement voor de aanvullende pensioenen tot 1,75%.

De door de verzekeraar gewaarborgde rente bedraagt 0,1%. Bijgevolg dient Cofinimmo een gedeelte van de rente die de wet waarborgt, in te dekken. Zij dient desgevallend bijkomende bedragen in reserve te plaatsen om de gewaarborgde rendementen voor geleverde diensten te bereiken.

Emolumenten van de commissaris

De vaste emolumenten van de commissaris KPMG, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoek en de audit van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo bedroegen 191 KEUR (excl. btw). Zijn emolumenten voor de audit van de statutaire rekeningen van de dochtervennootschappen van Cofinimmo bedroegen 335 KEUR (excl. btw) en worden per vennootschap berekend op basis van hun effectieve prestaties. Dit bedrag omvat eveneens zijn honoraria als commissaris voor de audit van de rekeningen van de buitenlandse dochtervennootschappen van de groep. De honoraria voor non-audit diensten verleend door KPMG bedroegen 106 KEUR (excl. btw) voor het boekjaar en hebben betrekking op juridische opdrachten en andere diensten, in overeenstemming met de regels van onafhankelijkheid. De commissaris bevestigt dat de regel van '70% (artikel 3:64 van het WVV)', werd gerespecteerd voor het jaar 2024.

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Emolumenten van de commissaris	**632**	**615**
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van commissaris	526	512
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de groep	106	103
Andere attesteringsopdrachten	65	55
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	41	48
Emolumenten van personen die verbonden zijn met de commissaris	**0**	**0**
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de groep	0	0
Andere attesteringsopdrachten	0	0
Opdrachten van fiscale raadgeving	0	0
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	0	0
TOTAAL	**632**	**615**

De emolumenten van andere commissarissen gemandateerd voor de andere vennootschappen van de groep bedroegen 61 KEUR (excl. btw) in 2024 en zijn niet inbegrepen in bovenstaande tabel.

Bijlage 12. Resultaat uit verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Verkoop van vastgoedbeleggingen		
Nettoverkoop van gebouwen (verkoopprijs - transactiekosten)	235.638	290.348
Boekhoudkundige waarde van de verkochte gebouwen (reële waarde van de vervreemde activa)	-251.220	-294.400
SUBTOTAAL	**-15.582**	**-4.052**
Verkoop van andere niet-financiële activa		
Verkoop met uitzondering van andere niet-financiële activa	0	0
Overige	0	0
SUBTOTAAL	**0**	**0**
TOTAAL	**-15.582**	**-4.052**

De verkopen van vastgoedbeleggingen hebben betrekking op alle vastgoedsectoren (zie Bijlage 37 voor meer details).

Bijlage 13. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	72.165	69.240
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-195.455	-250.892
TOTAAL	**-123.290**	**-181.653**

De uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van de gebouwen wordt voorgesteld in Bijlage 23.

Bijlage 14. Ander resultaat op de portefeuille

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Variatie in uitgestelde belastingen[1]	-2.243	12.211
Terugname van niet-vervallen verschuldigde huren	-4.608	-7.812
Waardevermindering goodwill[2]	0	-27.337
Overige[3]	-583	-2.562
TOTAAL	**-7.434**	**-25.500**

De terugname van de niet-vervallen verschuldigde huren, erkend tijdens de periode, resulteert uit de toepassing van de boekhoudmethode beschreven in Bijlage 2, punt R.

Bijlage 15. Financiële inkomsten

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Ontvangen interesten en dividenden[4]	3.145	4.122
Vergoedingen financiële leasings en soortgelijke	9.392	9.020
Overige[5]	124	185
TOTAAL	**12.661**	**13.327**

1 Zie Bijlage 32.
2 Zie Bijlage 21.
3 Omvat met name het verschil tussen de betaalde prijs, vermeerderd met bijkomende kosten, en het aandeel in het geherwaardeerde nettoactief van de verworven vennootschappen.
4 Het bedrag van de ontvangen dividenden is lager dan 0,1 miljoen EUR in 2023 en nul in 2024.
5 De overige financiële opbrengsten van het jaar omvatten voornamelijk een niet-recurrente opbrengst gekoppeld aan een verlopen financieel instrument De cijfers voor 2023 omvatten voornamelijk de vergoeding van de tijdelijke termijndeposito's in het kader van de verkoop van de Cofinimur I-portefeuille.

Bijlage 16. Netto-interestkosten

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Nominale interesten op leningen	**72.782**	**70.616**
Bilaterale leningen - vlottende rente	24.375	20.260
Handelspapier - vlottende rente	35.485	37.879
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	1.324	814
Obligaties - vaste rente	11.598	11.663
Converteerbare obligaties	0	0
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	**2.636**	**2.873**
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	**13.223**	**9.532**
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	13.223	9.532
Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	**-54.534**	**-48.733**
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	-54.534	-48.733
Andere interestkosten[1]	**5.425**	**5.261**
TOTAAL	**39.532**	**39.550**

De effectieve interestkosten van de leningen stemmen overeen met een gemiddelde effectieve rentevoet van de leningen van 1,45% (2023: 1,37%). De effectieve last, zonder rekening te houden met de afdekkingsinstrumenten, bedraagt 2,97% (2023: 2,72%) en heeft alleen betrekking op de leningen aan geamortiseerde kostprijs[2].

Cofinimmo bezit geen renteafdekkingsinstrumenten meer waarvoor de kasstroomafdekkings-boekhouding wordt toegepast.

Bijlage 17. Andere financiële kosten

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Bankkosten en andere commissies	948	897
Overige	266	361
TOTAAL	**1.214**	**1.258**

Bijlage 18. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	**0**	**0**
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Effect 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	**-28.034**	**-79.622**
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding[3]	-28.034	-79.622
Converteerbare obligaties	0	0
Overige	**-311**	**141**
TOTAAL	**-28.345**	**-79.480**

De variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen is voornamelijk toe te schrijven aan afdekkingsinstrumenten (IRS, caps), waarvan de reële waarde daalde als gevolg van de daling van de verwachte toekomstige rente. De daling van de verwachte rente was meer uitgesproken in het boekjaar 2023 en leidde daarom tot een significantere negatieve herwaardering van deze instrumenten.

1 Het gaat voornamelijk om commissies op ongebruikte kredieten.
2 De interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs (2024: 80.843 KEUR/2023: 78.750 KEUR) bestaan uit 'Andere interestkosten', 'Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden' en 'Nominale interesten op leningen' (met uitzondering van de 'Converteerbare obligaties'). De interesten op leningen aan reële waarde via het nettoresultaat (2024: -41.311 KEUR/2023: -39.201 KEUR) bestaan uit 'Kosten en opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten', evenals de 'Converteerbare obligaties'.
3 De brutobedragen zijn respectievelijk een opbrengst van 23.683 KEUR (2023: 15.610 KEUR) en een kost van 51.717 KEUR (2023: 95.231 KEUR).

Bijlage 19. Vennootschapsbelasting en exit taks

(x 1.000 EUR)	2024	2023
VENNOOTSCHAPSBELASTING	-7.122	-7.040
Moedervennootschap	**-1.735**	**-1.541**
Resultaat vóór belastingen	-68.530	-50.325
Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het GVV-stelsel	68.530	50.325
Belastbaar resultaat verbonden met de verworpen uitgaven	2.975	2.518
Belasting aan het tarief van 25%	-744	-630
Overige	-992	-911
Dochtervennootschappen	**-5.386**	**-5.499**
EXIT TAKS - DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN	-80	857

De Belgische dochtervennootschappen zijn onderworpen aan het gewoon recht, met uitzondering van de institutionele GVV's en de gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF). In Frankrijk (SIIC-stelsel), Spanje (Socimi-stelsel) en Italië (It-Fund) genieten de dochtervennootschappen, met uitzondering van een Spaanse dienstverlenende vennootschap Cofihealthcare Spain Services S.L., een bijzonder statuut. De Nederlandse dochtervennootschappen, met uitzondering van Pubstone Properties BV, genoten in 2024 het FBI-stelsel. De resultaten afkomstig van de investeringen in Duitsland, Finland, Ierland en het Verenigd Koninkrijk worden belast volgens het normale vennootschapsbelastingregime.

Bijlage 20. Resultaat per aandeel - aandeel groep

De berekening van het resultaat per aandeel op balansdatum is gebaseerd op het nettoresultaat van de kernactiviteiten*/nettoresultaat toewijsbaar aan de gewone aandeelhouders van 243.840 KEUR (2023: 240.719 KEUR)/63.889 KEUR (2023: -55.497 KEUR) en op een aantal van 37.523.642 gewone aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2024 (2023: 34.067.897).

Het verwaterde resultaat per aandeel voor 2024 omvat het effect van een theoretische conversie van aandelenopties.

Het verwaterde resultaat per aandeel voor 2023 omvatte het tijdsevenredige effect (gezien de laatste terugbetaling die in het 4e kwartaal van 2023 werd uitgevoerd) van een theoretische omzetting van de door Cofinimur I uitgegeven converteerbare obligaties (ORA), evenals aandelenopties.

(in EUR)	2024	2023
Nettoresultaat - aandeel groep	**63.889.109**	**-55.496.632**
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	37.523.642	34.067.897
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel – aandeel groep*	**6,50**	**7,07**
Nettoresultaat per aandeel – aandeel groep	**1,70**	**-1,63**
Verwaterd nettoresultaat – aandeel groep	**63.889.109**	**-55.945.263**
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode, rekening houdend met de theoretische conversie van de converteerbare obligaties, de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA) en de aandelenopties[1]	37.532.392	34.539.243
VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP	1,70	-1,62

Dividend per aandeel[2]

(in EUR)	Boekjaar 2024 (uit te keren in 2025)	Boekjaar 2023 (uitgekeerd in 2024)
Brutodividend toerekenbaar aan de gewone aandeelhouders	**236.083.097,80**	**227.817.927,40**
Brutodividend per gewoon aandeel	**6,20**	**6,20**
Nettodividend per gewoon aandeel	**4,34**	**4,34**

Voor het boekjaar 2024 zal een brutodividend van 6,20 per aandeel (nettodividend per aandeel van 4,34 EUR, wat overeenkomt met een totale dividenduitkering van 236.083.097,80 EUR) voorgesteld worden aan de gewone algemene vergadering van 14.05.2025. Het aantal dividendgerechtigde aandelen voor het boekjaar 2024 bedroeg 38.077.919 op balansdatum van de rekeningen. De raad van bestuur stelt voor het recht op dividend voor de overige 18.298 eigen aandelen te annuleren. Sinds 01.01.2017 bedraagt de roerende voorheffing die op de toegekende dividenden van toepassing is 30%. De Belgische wetgeving voorziet in vrijstellingen die de ontvangers van dividenden kunnen laten gelden in functie van hun statuut en de te vervullen voorwaarden. Anderzijds voorzien de akkoorden ter voorkoming van dubbele belastingheffing in verminderingen van de bronbelastingen op dividenden.

[1] Overeenkomstig IAS 33 zijn de 8.750 eigen aandelen uit het stock option plan meegenomen in de berekening van het verwaterde nettoresultaat per aandeel op 31.12.2024, aangezien ze een verwaterend effect hadden. Op 31.12.2023 zijn de in 2011 uitgegeven OTA, waarvan de laatste terugbetalingen in het 4e kwartaal van 2023 plaatsvonden, evenals 11.300 eigen aandelen uit het stock option plan, eveneens meegenomen in de berekening van het verwaterde nettoresultaat per aandeel, aangezien ze een verwaterend effect hadden.

[2] Op basis van het resultaat van de moedervennootschap.

Aandelen (in aantal)	2024	2023
Aantal aandelen (A)		
OP 01.01	36.765.475	32.877.729
Kapitaalverhoging	1.330.742	3.887.746
OP 31.12	38.096.217	36.765.475
Eigen aandelen aangehouden door de groep (B)		
OP 01.01	22.511	31.575
Eigen aandelen (verkocht/verworven) - netto	-4.213	-9.064
OP 31.12	18.298	22.511
Aantal aandelen in omloop (A-B)		
OP 01.01	36.742.964	32.846.154
Kapitaalverhoging	1.330.742	3.887.746
Eigen aandelen (verkocht/verworven) - netto	4.213	9.064
OP 31.12	38.077.919	36.742.964

Aandelencategorieën

De groep heeft enkel één categorie aandelen uitgegeven: gewone aandelen.

Gewone aandelen: de houders van gewone aandelen hebben recht op dividenden wanneer deze betaalbaar gesteld worden en op één stem per aandeel op algemene vergaderingen van de vennootschap. De boekhoudkundige fractiewaarde van elk gewoon aandeel bedraagt 53,59 EUR op 31.12.2024. De gewone aandelen zijn genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels.

Aandelen in het bezit van de groep: op 31.12.2024, bezat de groep 18.298 gewone aandelen in eigen beheer (31.12.2023: 22.511). Overeenkomstig de wet van 14.12.2005 inzake de afschaffing van de aandelen aan toonder, zoals gewijzigd bij de wet van 21.12.2013, is de vennootschap overgegaan tot de verkoop van de fysieke aandelen die nog in omloop waren. Haar commissaris heeft een verslag overgemaakt dat de conformiteit van de gevolgde procedure voor de verkoop attesteert.

Toegestaan kapitaal

Voor meer informatie, zie hoofdstuk Corporate governanceverklaring.

Bijlage 21. Goodwill

Sinds 31.12.2023 en de laatst geboekte waardeverliezen heeft de groep geen goodwill meer.

Pubstone

Ter herinnering: de verwerving in twee fases (31.10.2007 en 27.11.2008) van 89,90% van de aandelen van Pubstone Group NV (voordien Express Properties NV) (zie blz. 31 van het jaarlijks financieel verslag 2008) leverde voor Cofinimmo een goodwill op afkomstig uit het positieve verschil tussen de verwervingskost en het aandeel van Cofinimmo in de reële waarde van het verworven nettoactief. Deze goodwill is meer in het bijzonder het resultaat van:

- het positieve verschil tussen de overeengekomen waarde die bij de verwerving werd geboden voor de vastgoedactiva (tegenwaarde van de voor de aandelen betaalde prijs) en de reële waarde van deze vastgoedactiva (uitgedrukt na aftrek van de overdrachtsrechten, zijnde respectievelijk 10,0% of 12,5% in België en 6,0% in Nederland);
- de uitgestelde belasting die overeenkomt met de theoretische hypothese, die werd opgelegd door de IAS/IFRS-normen, van een onmiddellijke verkoop van alle gebouwen op de balansdatum. Een belastingniveau van respectievelijk 34% en 25% voor de in België en Nederland gelegen activa werd toegepast op het verschil tussen de fiscale waarde van de activa en hun marktwaarde bij de verwerving.

Variaties van de goodwill (x 1.000 EUR)	Pubstone België	Pubstone Nederland	Totaal
KOSTEN			
OP 01.01.2023	100.157	39.250	139.407
OP 31.12.2023	100.157	39.250	139.407
OP 31.12.2024	100.157	39.250	139.407
WAARDEVERLIEZEN			
OP 01.01.2023	85.850	26.220	112.070
Waardeverliezen geboekt van 01.01.2023 tot 31.12.2023	14.307	13.030	27.337
OP 31.12.2023	100.157	39.250	139.407
OP 31.12.2024	100.157	39.250	139.407
BOEKHOUDKUNDIGE WAARDE			
OP 01.01.2023	14.307	13.030	27.337
OP 31.12.2023	0	0	0
OP 31.12.2024	0	0	0

Bijlage 22. Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 EUR)	Vastgoed beschikbaar voor verhuur	Projectontwikkelingen	Materiële vaste activa voor eigen gebruik	Totaal
OP 01.01.2023	**5.744.719**	**330.128**	**7.694**	**6.082.541**
Investeringen	50.629	121.951	6	172.585
Verwervingen	320.782	11.209	0	331.991
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur en activa bestemd voor verkoop	-15.200	0	0	-15.200
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen en vastgoed beschikbaar voor verhuur	144.474	-144.474	0	0
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-197.336	-23	-7.699	-205.059
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	1.365	0	0	1.365
Variaties in de reële waarde	-165.019	-16.615	0	-181.635
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	1.341	0	0	1.341
OP 31.12.2023	**5.885.754**	**302.176**	**0**	**6.187.930**
Investeringen	57.925	63.017	0	120.942
Verwervingen	10.661	8.270	0	18.932
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur en activa bestemd voor verkoop	-30.707	0	0	-30.707
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen en vastgoed beschikbaar voor verhuur	97.829	-97.829	0	0
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-183.599	0	0	-183.599
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	559	0	0	559
Variaties in de reële waarde	-108.717	-14.651	0	-123.369
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	3.239	0	0	3.239
OP 31.12.2024	**5.732.945**	**260.983**	**0**	**5.993.928**

De belangrijkste investeringen en desinvesteringen worden besproken op blz. 29 en 37 van het huidige document.

De commentaren over de vastgoedmarkten waarin de groep actief is, worden gegeven op blz. 120-122 van dit document.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille, zoals gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, bedraagt 6.000.328 KEUR op 31.12.2024. Deze waardering omvat de vastgoedbeleggingen voor 5.993.928 KEUR en de activa beschikbaar voor verkoop voor 6.400 KEUR.

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde, gebruik makend van het model van de reële waarde overeenkomstig de IAS 40-norm. Deze reële waarde is gelijk aan de prijs waarvoor een gebouw verhandeld kan worden tussen goed geïnformeerde en bereidwillige partijen die in normale mededingingsomstandigheden handelen. Zij werd bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen in twee fases.

In een eerste fase bepalen de deskundigen de investeringswaarde van elk gebouw (zie methodes op blz. 124).

In een tweede fase trekken de deskundigen een geschat bedrag voor transactiekosten van de investeringswaarde af die de investeerder moet betalen voor de eigendomsoverdracht om de reële waarde te schatten (de reële waarde verhoogd met de door de belegger te betalen transactiekosten is gelijk aan de investeringswaarde).

Bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen worden de geplande investeringen (met inbegrip van de klimaatgerelateerde investeringen) doorgegeven aan de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, die onder meer rekening houden met de kwaliteit van de eigendommen op de datum van de waardebepaling. Concreet kunnen de waarderings-deskundigen in hun waardebepalingen een 'green premium' toepassen voor de activa met de

hoogste duurzaamheidskwaliteit (of een 'brown discount' voor de activa met de laagste kwaliteit), weerspiegeld in het rendement en/of in de geschatte huurwaarde. De groep is daarom van mening dat klimaataspecten geïntegreerd zijn in de waardering van vastgoedbeleggingen.

In België is de overdracht van eigendom in principe onderworpen aan overdrachtsrechten. Het bedrag van deze rechten is afhankelijk van de overdrachtsmethode, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het goed. De eerste twee elementen, en bijgevolg het bedrag van de te betalen rechten, zijn slechts gekend eens de eigendomsoverdracht werd voltooid.

De waaier aan mogelijkheden van vastgoedoverdracht en hun overeenstemmende rechten zijn voornamelijk de volgende:

- verkoopovereenkomsten voor vastgoed: 12,5% voor goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in Wallonië, 12,0% voor goederen gelegen in Vlaanderen;
- verkoop van vastgoed onder het makelaarsregime: 4,0% tot 8,0%, volgens de gewesten;
- erfpachtovereenkomsten voor vastgoed (tot 99 jaar voor het opstal- en erfpachtrecht): 5,0%[1];
- verkoopovereenkomsten voor vastgoed waarbij de koper een instantie van publiek recht is (bv. een entiteit van de Europese Unie, van de federale, een regionale regering of een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;
- inbreng in natura van vastgoed tegen uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- verkoopovereenkomst voor aandelen van een vastgoedvennootschap: afwezigheid van rechten;
- fusie, splitsing of andere reorganisatie van vennootschappen: afwezigheid van rechten enz.

Het effectieve percentage van de overdrachtsrechten varieert van 0% tot 12,5%. Het is onmogelijk te voorspellen welk percentage van toepassing zal zijn bij de overdracht van een gegeven vastgoed vooraleer de overdracht werkelijk heeft plaatsgevonden.

Vroeger, in januari 2006, werd aan de onafhankelijke waarderingsdeskundigen[2] die betrokken waren bij de periodieke waardebepaling van het vastgoed van de Belgische GVV's, gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de transactiekosten voor vastgoedportefeuilles van GVV's op basis van geldige historische gegevens te bepalen. Voor transacties van gebouwen met een waarde van meer dan 2,5 miljoen EUR en gezien de waaier aan methodes van eigendoms-overdracht (zie hierboven), hebben de deskundigen de gewogen gemiddelde taksen berekend op 2,5%.

In de loop van 2016 hebben de onafhankelijke waarderingsdeskundigen van de Belgische GVV's dit percentage grondig geherevalueerd op basis van de recente transacties. Als gevolg van deze herevaluatie werd dit percentage behouden op 2,5%.

Voor de transacties van gebouwen gelegen in België waarvan de totale waarde kleiner is dan 2,5 miljoen EUR, dient men rekening te houden met overdrachtsrechten van 12,0% tot 12,5% volgens het gewest waarin de gebouwen gelegen zijn.

Op 01.01.2004 (datum van de eerste toepassing van de IAS-/IFRS-normen) bedroegen de transactiekosten, afgetrokken van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille, 45,5 miljoen EUR. Dit bedrag werd geboekt onder een aparte rubriek van het eigen vermogen 'Impact op de reële waarde en geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen'.

De aftrek van 2,5% werd toegepast bij latere verwervingen. Op 31.12.2024, bedroeg het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde voor het totale patrimonium 314,1 miljoen EUR of 8,25 EUR per aandeel.

Het is vermeldenswaardig dat de gemiddelde meerwaarde t.o.v. de investeringswaarde gerealiseerd bij de verkopen van activa sinds de overgang in 1996 naar het Bevakstelsel, 5,7% bedroeg. Sinds deze datum heeft Cofinimmo 754 activa verkocht voor een totaalbedrag van 2.916,9 miljoen EUR. Deze meerwaarde zou 5,3% geweest zijn, indien overdrachtsrechten en -kosten vanaf 1996 waren geboekt.

De overdrachtsrechten toegepast op de gebouwen buiten België variëren als volgt:

- voor transacties met betrekking tot het zorgvastgoed gelegen in Frankrijk, wordt 6,20% of 6,90% verwervingskosten ingehouden, afhankelijk van het departement waarin het actief is gelegen en 1,80% voor de activa van minder dan vijf jaar oud. Een extra belasting van 0,60% wordt toegepast op overdrachtsrechten voor activa in Île-de-France;
- de overdrachtsrechten die worden toegepast op zorgvastgoed gelegen in Nederland zijn afhankelijk van de laatste verwervingsdatum, het type gebouw (residentieel, commercieel enz.) en de eigendomsvorm. Deze rechten bedragen over het algemeen 10,4%;
- voor zorgvastgoed gelegen in Duitsland, zijn de overdrachtsrechten afhankelijk van de deelstaat waarin het onroerend goed is gelegen; ze variëren over het algemeen tussen 3,5% en 6,5%;
- voor zorgvastgoed in andere landen (Spanje, Finland, Italië, Ierland en het Verenigd Koninkrijk) werden de toepasselijke en landspecifieke overdrachtsbelastingen en beroepskosten in aanmerking genomen. Deze variëren over het algemeen tussen 1% en 9%.

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De in de balans opgenomen reële waarde van vastgoedbeleggingen is uitsluitend het resultaat van de waardering van de portefeuille door onafhankelijke waarderingsdeskundigen.

Voor de waardebepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen werden de aard, de kenmerken en de risico's van deze gebouwen en de beschikbare marktgegevens onderzocht.

Omwille van de liquiditeit van de markt en de moeilijkheid om transactiegegevens te bekomen die op een onbetwistbare manier vergelijkbaar zijn, is het evaluatieniveau van de reële waarde van de Cofinimmo-gebouwen overeenkomstig de IFRS 13-norm, gelijk aan niveau 3 en dit voor de volledige geconsolideerde vastgoedportefeuille.

[1] Op 01.01.2024 werden de erfpacht- of opstalrechten verhoogd naar 5,0%.
[2] Cushman & Wakefield, de Crombrugghe & Partners, Winssinger & Associés (sindsdien gefuseerd tot Cushman & Wakefield), Stadim en Troostwijk-Roux.

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Soort activa[1]	**Niveau 3**	**Niveau 3**
Zorgvastgoed	**4.601.004**	**4.665.976**
België	1.578.482	1.663.234
Frankrijk	682.360	676.930
Nederland	479.260	478.075
Duitsland	880.660	883.880
Andere	829.851	789.680
Zorgvastgoed in ontwikkeling	150.391	174.177
Kantoren	**928.339**	**1.102.012**
Brussel CBD	640.073	680.116
Overige	184.171	300.394
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	104.095	121.502
Vastgoed van distributienetten	**470.985**	**463.052**
TOTAAL[2]	6.000.328	6.231.040

Gebruikte waarderingsmethodes

De onafhankelijke waarderingsdeskundigen voeren hun waardering uit op basis van een of meer methoden conform de meest recente nationale en internationale marktpraktijken en -normen, waaronder de 'International Valuation Standards', uitgegeven door het 'International Valuation Standards Committee', die zijn opgenomen in de meest recente versie van de RICS Valuation - Global Standards (ook bekend als het 'Red Book') uitgegeven door het Royal Institute of Chartered Surveyors, zoals uiteengezet in hun rapport (zie pagina 123-126).

Deze waarde, de 'investeringswaarde' genoemd, komt overeen met de prijs die een derde partij investeerder bereid zou zijn te betalen om elk van de eigendommen in de vastgoedportefeuille te verwerven (reële waarde zoals vastgelegd in de waarderingsverslagen) plus eventuele overdrachtsrechten ten laste van de investeerder (de overdracht van een vastgoedbelegging is over het algemeen onderworpen aan de betaling van een passend deel van de overdrachtsrechten en/of btw aan de overheid).

Andere overwegingen

Indien de reële waarde niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de activa gewaardeerd aan hun historische kostprijs. In 2024 kon de reële waarde van alle gebouwen op betrouwbare wijze worden bepaald, zodat geen enkel gebouw aan zijn historische kostprijs gewaardeerd werd.

Activa bestemd voor verkoop worden in de balans op een afzonderlijke lijn opgenomen tegen reële waarde, zelfs indien de toekomstige verkoopprijs gekend is op de waarderingsdatum.

Voor gebouwen waarvoor verschillende waarderingsmethodes werden gehanteerd, is de reële waarde het gemiddelde van het resultaat van deze methodes.

Tijdens het jaar 2024, waren er geen overdrachten tussen de evaluatieniveaus 1, 2 en 3 (zoals bedoeld in de IFRS 13-norm). Anderzijds waren er ook wijzigingen in de waarderingsmethoden voor vastgoedbeleggingen in Nederland en Spanje, als gevolg van een verandering van waarderingsdeskundige en de oplevering van bepaalde Spaanse activa.

Evolutie van de reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille op basis van niet-observeerbare gegevens

(x 1.000 EUR)	
Reële waarde op 01.01.2024	6.231.040
Min-/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening	-123.290
Verwervingen	18.932
Uitbreidingen/herontwikkelingen	63.017
Investeringen	58.049
Terugneming van overgedragen huren	559
Verkopen/Overdrachten	-251.220
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	3.239
Reële waarde op 31.12.2024	6.000.328

Kwantitatieve informatie over de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, gebaseerd op niet-observeerbare gegevens (niveau 3)

De kwantitatieve informatie in deze tabellen is afkomstig uit verschillende verslagen van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen. De gegevens hierna zijn de uiterste waarden en het gewogen gemiddelde van de hypotheses die gebruikt worden bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. De laagste actualisatiegraad wordt toegepast op uitzonderlijke situaties.

[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] Met inbegrip van gebouwen bestemd voor verkoop voor 6.400 KEUR in 2024 (43.111 KEUR in 2023).

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	**Reële waarde op 31.12.2024**	**Waarderingsmethode**	**Niet-observeerbare gegevens[1]**	**Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2024**	**Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2023**
ZORGVASTGOED	**4.594.604**				
België	**1.578.482**	**DCF**	GHW/m² (in EUR/m²)	56 - 250 (154)[2]	46 - 241 (147)
			Actualisatiegraad (in %)	4,70 - 10,09 (5,89)[3]	4,73 - 11,00 (5,91)
			Kapitalisatiegraad (in %)	5,25 - 12,78 (6,47)[4]	4,90 - 13,10 (6,48)
			Inflatie (in %)	2,00 - 2,00 (2,00)	2,35 - 2,50 (2,39)
			Operationele kosten (in %)	0,00 - 2,50 (1,94)	0,00 - 2,50 (1,81)
			Bezettingsgraad (in %)	100	100
			Resterende looptijd (in jaren)	7,8 - 28,0 (16,6)	2,0 - 27,3 (16,9)
			Aantal m²	809 - 20.274 (8.075)	809 - 20.274 (8.043)
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	8 - 28 (17,1)	9 - 27 (17,8)
		Kapitalisatie	GHW/m² (in EUR/m²)	56 - 270 (154)	46 - 261 (149)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,47 - 9,60 (5,50)[5]	4,30 - 11,00 (5,47)
			Bezettingsgraad (in %)	100	100
			Resterende looptijd (in jaren)	7,8 - 28,0 (17,7)	2,0 - 28,1 (17,5)
			Aantal m²	809 - 20.274 (8.227)	809 - 20.274 (8.001)
Frankrijk	**675.960**	**DCF**	GHW/m² (in EUR/m²)	55 - 240 (154)[6]	61 - 265 (153)
			Actualisatiegraad (in %)	5,00 - 6,50 (5,37)	4,50 - 6,50 (5,07)
			Kapitalisatiegraad (in %)	5,20 - 9,00 (5,91)[4]	5,20 - 9,00 (6,44)
			Inflatie (in %)	1,70 - 2,69 (2,05)	2,30 - 3,15 (2,99)
			Operationele kosten (in %)	0,00 - 0,91 (0,24)	0,00 - 1,01 (0,26)
			Bezettingsgraad (in %)	100	100
			Resterende looptijd (in jaren)	0,0 - 11,9 (7,4)	0,3 - 12,0 (7,7)
			Aantal m²	2.112 - 35.039 (8.616)	2.112 - 43.137 (9.562)
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	1 - 12 (8,2)	1 - 12 (8,1)

1 De nettohuurresultaten zijn opgenomen in Bijlage 6.
2 Voor België hangen de geschatte huurwaarden van de activa af van hun locatie, leeftijd, kwaliteit en duurzaamheid. De hoogste geschatte huurwaarden gelden voor recente woonzorgcentra die in 'prime regio's' gelegen zijn, terwijl de laagste huurwaarden gelden voor woonzorgcentra die in minder aantrekkelijke delen van het land gelegen zijn.
3 Naast de risicovrije rente en de risicopremie houdt de actualisatiegraad ook rekening met andere vastgoedfactoren (namelijk: de bouwkwaliteit, de locatie, de vaste looptijd van het huurcontract, het type huurcontract, de kwaliteit van de uitbater, de converteerbaarheid van het actief, de bezettingsgraad, de liquiditeit van het gebouw en de wijze waarop het actief wordt gehouden.). De hoogste actualisatiegraad geldt voor woonzorgcentra die geen langetermijnvisie meer hebben, terwijl de laagste gelden voor assistentiewooneenheden of zogenaamde 'prime' woonzorgcentra.
4 De kapitalisatiegraad van de eindwaarde hangt af van de hypothese dat de huurder de huurovereenkomst zal verlengen, van de kwaliteit van het vastgoed en van de resterende projectieperiode.
5 Kapitalisatiegraden zijn afhankelijk van de locatie van de activa maar ook van hun leeftijd. De hoogste actualisatiegraden gelden voor woonzorgcentra die geen langetermijnvisie meer hebben, terwijl de laagste gelden voor assistentiewooneenheden of zogenaamde 'prime' woonzorgcentra.
6 De geschatte huurwaarden van activa in Frankrijk hangen af van hun locatie, maar ook van de leeftijd van de activa. De hoogste geschatte huurwaarden gelden voor recente woonzorgcentra in of nabij Parijs, terwijl de laagste geschatte huurwaarden gelden voor woonzorgcentra die in de regio's buiten Parijs liggen of die momenteel leeg staan.

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	**Reële waarde op 31.12.2024**	**Waarderingsmethode**	**Niet-observeerbare gegevens[1]**	**Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2024**	**Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2023**
		Kapitalisatie	GHW/m² (in EUR/m²)	55 - 240 (154)[5]	61 - 265 (152)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,50 - 64,00 (6,10)[2]	3,99 - 46,77 (6,11)
			Bezettingsgraad (in %)	0 - 100 (99,4)	0 - 100 (99,6)
			Resterende looptijd (in jaren)	0,0 - 11,9 (7,4)	0,0 - 12,0 (7,6)
			Aantal m²	2.112 - 35.039 (8.616)	2.112 - 43.137 (9.536)
Nederland	**479.260**	**DCF**	GHW/m² (in EUR/m²)	91 - 271 (185)[3]	n.v.t.
			Actualisatiegraad (in %)	5,00 - 7,00 (5,83)	n.v.t.
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,82 - 14,52 (6,88)[4]	n.v.t.
			Inflatie (in %)	2,32 - 2,32 (2,32)	n.v.t.
			Operationele kosten (in %)	1,20 - 16,60 (11,34)	n.v.t.
			Bezettingsgraad (in %)	93 - 100 (99,4)	n.v.t.
			Resterende looptijd (in jaren)	0,4 - 19,1 (11,0)	n.v.t.
			Aantal m²	430 - 15.066 (5.477)	n.v.t.
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	6 - 10 (9,9)	n.v.t.
		Kapitalisatie	GHW/m² (in EUR/m²)	91 - 414 (188)[3]	62 - 299 (165)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,29 - 10,68 (5,64)[4]	3,75 - 8,25 (5,10)
			Bezettingsgraad (in %)	89 - 100 (99,4)	85 - 100 (99,1)
			Resterende looptijd (in jaren)	0,4 - 21,7 (10,1)	1,0 - 22,7 (9,8)
			Aantal m²	430 - 15.066 (6.026)	430 - 16.652 (6.172)

1 De nettohuurresultaten zijn opgenomen in Bijlage 6.
2 De kapitalisatiegraad van de activa hangt af van de locatie, maar ook van de leeftijd van de activa. De hoogste kapitalisatiegraad geldt voor woonzorgcentra die geen langetermijnvisie meer hebben of leegstaan, terwijl de laagste kapitalisatiegraad geldt voor zogenaamde 'prime' woonzorgcentra (in Parijs of voor recente opleveringen die voldoen aan de meest recente duurzaamheidsaanbevelingen).
3 De geschatte huurwaarden van activa in Nederland hangen niet alleen af van hun locatie, maar ook van hun activiteit. De hoogste geschatte huurwaarde is doorgaans voor een woonzorgcentrum in Amsterdam, terwijl de laagste huurwaarde geldt voor een medisch centrum op een regionale locatie.
4 De kapitalisatiegraad in Nederland hangt niet alleen af van de locatie, maar ook van het type activiteit. De hoogste kapitalisatiegraad is voor woonzorgcentra of klinieken voor acute zorg in de regio's, en de laagste voor woonzorgcentra in Amsterdam of omgeving.
5. De geschatte huurwaarden van activa in Frankrijk hangen af van hun locatie, maar ook van de leeftijd van de activa. De hoogste geschatte huurwaarden gelden voor recente woonzorgcentra in of nabij Parijs, terwijl de laagste geschatte huurwaarden gelden voor woonzorgcentra die in de regio's buiten Parijs liggen of die momenteel leeg staan.

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	**Reële waarde op 31.12.2024**	**Waarderingsmethode**	**Niet-observeerbare gegevens[1]**	**Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2024**	**Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2023**
Duitsland	**880.660**	**DCF**	GHW/m² (in EUR/m²)	42 - 335 (142)[2]	22 - 335 (136)
			Actualisatiegraad (in %)	4,13 - 8,80 (5,35)[3]	3,88 - 9,85 (5,89)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,00 - 8,30 (4,94)	3,50 - 9,30 (5,20)
			Inflatie (in %)	1,85 - 2,40 (2,16)	2,00 - 2,27 (2,10)
			Operationele kosten (in %)	3 - 57 (9)	3 - 34 (10)
			Bezettingsgraad (in %)	0 - 100 (97,7)	0 - 100 (97,6)
			Resterende looptijd (in jaren)	0,0 - 24,5 (19,1)	0,0 - 25,3 (19,7)
			Aantal m²	2.140 - 17.450 (8.436)	2.140 - 17.450 (8.447)
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	10 - 15 (10,1)	10 - 14 (10,2)
Overige	**829.851**	**DCF**	GHW/m² (in EUR/m²)	90 - 235 (173)[4]	105 - 231 (176)
			Actualisatiegraad (in %)	5,96 - 7,60 (6,77)	6,19 - 7,94 (6,99)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,50 - 5,60 (5,23)	4,40 - 5,60 (5,13)
			Inflatie (in %)	2,00 - 2,00 (2,00)	2,00 - 2,20 (2,08)
			Operationele kosten (in %)	1 - 14 (6)	1 - 13 (6)
			Bezettingsgraad (in %)	100	100
			Resterende looptijd (in jaren)	3,5 - 24,8 (11,0)	4,5 - 19,2 (10,1)
			Aantal m²	590 - 15.444 (7.717)	590 - 15.444 (7.984)
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	10 - 15 (11,7)	10 - 15 (11,9)
		Kapitalisatie	GHW/m² (in EUR/m²)	39 - 405 (182)[4]	39 - 373 (165)
			Kapitalisatiegraad (in %)	5,05 - 7,45 (5,53)	4,90 - 7,35 (5,40)
			Bezettingsgraad (in %)	100	100
			Resterende looptijd (in jaren)	11,0 - 31,6 (20,7)	10,8 - 32,6 (20,5)
			Aantal m²	1.501 - 9.763 (5.423)	1.742 - 10.367 (5.698)

1 De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.
2 De geschatte huurwaarden van de activa hangen af van hun locatie, hun gebruik en het niveau van subsidies die door de staat aan de uitbater worden toegekend. Typisch gezien zijn in Duitsland de hoogste geschatte huurwaarden te vinden bij sport- en wellnesscentra in grote steden zoals Hannover en Hamburg. Omgekeerd betreft de laagste huurwaarde een woonzorgcentrum waarvoor de staat weinig jaarlijkse subsidies verstrekt, aangezien er bij de bouw al aanzienlijke subsidies zijn toegekend.
3 De laagste actualisatiegraad geldt voor nieuwe of onlangs voltooide assistentiewoningen, en de hoogste voor sport- en wellnesscentra.
4 De geschatte huurwaarden van de activa hangen af van hun locatie, maar ook van het land waarin ze zich bevinden. De hoogste geschatte huurwaarden gelden voor woonzorgcentra in het Verenigd Koninkrijk en Ierland, en de laagste voor woonzorgcentra in de Spaanse regio's.

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	**Reële waarde op 31.12.2024**	**Waarderingsmethode**	**Niet-observeerbare gegevens[1]**	**Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2024**	**Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2023**
Zorgvastgoed in ontwikkeling[2]	**150.391**	**Restwaarde**	GHW/m² (in EUR/m²)	89 - 231 (91)	85 - 230 (108)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,45 - 5,60 (4,32)	4,10 - 6,70 (4,98)
			Actualisatiegraad (in %)	n.v.t.[3]	4,50 - 7,44 (5,93)
			Inflatie (in %)	n.v.t.[3]	2,00 - 4,10 (2,66)
			Aantal m²	2.100 - 9.100 (6.259)	2.114 - 9.450 (6.581)
			Resterende bouwkosten (in EUR/m²)	0 - 1.009 (314)	0 - 2.678 (473)
			Geschatte bouwtijd (in jaren)	0,1 - 1,6 (0,8)	0,1 - 1,9 (0,8)
KANTOREN	**928.339**				
Brussel CBD	**640.073**	**DCF**	GHW/m² (in EUR/m²)	207 - 238 (231)	207 - 231 (226)
			Actualisatiegraad (in %)	5,25 - 6,30 (5,48)	5,25 - 6,30 (5,47)
			Kapitalisatiegraad (in %)	5,00 - 7,00 (5,43)	5,00 - 7,00 (5,58)
			Inflatie (in %)	2,00	3,50
			Operationele kosten (in %)	1,00	1,00
			Bezettingsgraad (in %)	100	100
			Resterende looptijd (in jaren)	2,0 - 7,4 (5,7)	2,9 - 8,4 (6)
			Aantal m²	9.484 - 16.725 (15.165)	7.522 - 16.725 (13.655)
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	2 - 10 (8,3)	3 - 10 (7,4)
		Kapitalisatie	GHW/m² (in EUR/m²)	199 - 375 (283)	174 - 305 (259)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,75 - 6,40 (5,63)	4,00 - 6,25 (4,9)
			Bezettingsgraad (in %)	46 - 100 (93,3)	75 - 100 (96,1)
			Resterende looptijd (in jaren)	1,8 - 11,0 (5,3)	1,7 - 12,0 (5,0)
			Aantal m²	3.693 - 20.323 (10.769)	3.693 - 20.323 (11.037)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	3 - 48 (15)	3 - 48 (14)

1 De nettohuurresultaten zijn opgenomen in Bijlage 6.
2 Omvat enkel de projecten in ontwikkelingsfase.
3 Deze parameters zijn niet langer van toepassing op 31.12.2024 aangezien de betreffende activa in 2024 werden opgeleverd.

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	**Reële waarde op 31.12.2024**	**Waarderingsmethode**	**Niet-observeerbare gegevens[1]**	**Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2024**	**Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2023**
Overige[2]	**184.171**	**Kapitalisatie**	GHW/m² (in EUR/m²)	122 - 205 (155)	90 - 201 (149)
			Kapitalisatiegraad (in %)	6,50 - 8,35 (7,59)	4,10 - 9,50 (7,77)
			Bezettingsgraad (in %)	69 - 100 (92,3)	52 - 100 (89,4)
			Resterende looptijd (in jaren)	1,3 - 7,0 (3,9)	1,4 - 7,9 (3,9)
			Aantal m²	4.137 - 25.746 (18.508)	61 - 25.746 (15.218)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	0 - 24 (16)	3 - 36 (13)
Kantoren in ontwikkeling	**104.095**	**Restwaarde**	GHW/m² (in EUR/m²)	177 - 310 (207)	177 - 315 (247)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,75 - 5,50 (4,88)	4,56 - 6,60 (4,77)
			Kosten bij voltooiing	n.v.t.[3]	n.v.t.
			Inflatie (in %)	n.v.t.	n.v.t.
			Aantal m²	3.188 - 14.713 (12.164)	3.188 - 14.713 (9.809)
VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN	**470.985**				
Vastgoed van distributienetten	**470.985**	**Kapitalisatie**	GHW/m² (in EUR/m²)	18 - 501 (119)[4]	18 - 662 (156)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,25 - 9,50 (5,80)[5]	3,80 - 10,00 (5,90)
			Bezettingsgraad (in %)	0 - 100 (99,6)	0 - 100 (99,8)
			Resterende looptijd (in jaren)	6,2 - 10,8 (10,5)	6,2 - 11,8 (11,5)
			Aantal m²	87 - 9.043 (1.106)	42 - 9.043 (858)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	0 - 24 (1,75)	0 - 24 (1,75)
TOTAAL	**5.993.928**				

1 De nettohuurresultaten zijn opgenomen in Bijlage 6.
2 De extreme waarden op 31.12.2023 van de subsectoren 'Brussel buiten CBD' en 'Andere regio's' werden gefuseerd
3 De kosten die nodig zijn om een gebouw te voltooien zijn rechtstreeks verbonden aan elk project (bedragen en vorderingsgraad).
4 De geschatte huurwaarden hangen sterk af van de locatie van de betreffende pub. Zo worden de hoogste huurwaarden gevonden bij pubs in stadscentra of in drukke winkelstraten met veel activiteit (bijvoorbeeld in het centrum van Amsterdam). Omgekeerd zijn de laagste geschatte huurwaarden van toepassing op panden in kleine dorpen of op meer afgelegen locaties.
5 De kapitalisatiegraad is afhankelijk van de locatie van de pub in kwestie. De laagste kapitalisatiegraad wordt met name genoteerd voor pubs in het stadscentrum of in grote, drukke winkelstraten (bijvoorbeeld in het centrum van Amsterdam). De hoogste kapitalisatiegraad wordt daarentegen genoteerd voor pubs in kleine dorpen of op meer afgelegen locaties.

Gevoeligheid van de reële waarde van de gebouwen voor de variaties in de niet-observeerbare gegevens

Een toename met 10% van de geschatte huurwaarde zou resulteren in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 356.316 KEUR. Een daling met 10% van de geschatte huurwaarde zou resulteren in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 349.800 KEUR.

Een toename met 0,5% van de kapitalisatiewaarde zou resulteren in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 381.630 KEUR. Een daling met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde zou resulteren in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 460.089 KEUR.

Een wijziging van de kapitalisatiegraad met ± 0,5% en een wijziging met ± 10% in de geschatte huurwaarde zijn redelijkerwijze denkbaar en lijken nog steeds consistent met de trend die de rentevoeten vertoonden in 2024.

Er zijn onderlinge verbanden tussen de verschillende kapitalisatiegraden en huurwaarden aangezien ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden. Als algemene regel geldt dat bij een constante reële waarde een stijging (daling) in de hypotheses van de geschatte huurwaarde (per m² en per jaar) gepaard gaat met een stijging (daling) in de hypotheses voor de kapitalisatiegraad. Deze onderlinge verbondenheid werd niet opgenomen in onze gevoeligheidsanalyse[1].

Voor de vastgoedbeleggingen in aanbouw wordt de reële waarde beïnvloed door het al dan niet respecteren van het budget en van de duurtijd van de verwezenlijking, initieel voorzien in het project.

Waarderingsproces

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden de gebouwen op driemaandelijkse basis gewaardeerd aan de hand van waarderingsverslagen die door onafhankelijke en gekwalificeerde waarderingsdeskundigen worden opgesteld.

De onafhankelijke waarderingsdeskundigen worden aangesteld voor een periode van drie jaar. Hun benoeming wordt meegedeeld aan de FSMA. De selectiecriteria omvatten de marktkennis, de reputatie, de onafhankelijkheid en de toepassing van de beroepsnormen.

De externe deskundigen bepalen:

- of de reële waarde van een goed op betrouwbare wijze kan worden bepaald;
- welke waarderingsmethode voor elke vastgoedbelegging moet worden toegepast;
- de weerhouden hypotheses voor de niet-observeerbare gegevens die in de waarderingsmethodes worden gebruikt.

De weerhouden hypotheses voor de niet-observeerbare gegevens:

De DCF-methode wordt toegepast voor alle sectoren, maar meer bepaald voor de activa met één huurder en langetermijnbezettingen.

Voor deze wordt:

- de resterende economische levensduur van het actief niet formeel vastgesteld, maar impliciet opgenomen via de actualisatiegraad en kapitalisatiegraad bij vertrek (exit yield), inclusief een factor van veroudering van het gebouw. In alle gevallen is deze resterende economische levensduur op zijn minst gelijk aan de resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst;
- de langdurige leegstand (of structurele leegstandsgraad) voor gebouwen bestemd voor woonzorgcentra nul omdat al deze activa integraal worden verhuurd aan één huurder (exclusief antennes).

De kapitalisatiemethode wordt toegepast voor alle sectoren. Voor deze worden:

- de resterende economische levensduur van het actief niet formeel vastgesteld, maar impliciet erkend door de gebruikte kapitalisatiegraad, inclusief een factor van veroudering van het gebouw;
- de langdurige leegstand (of structurele leegstandsgraad) over het algemeen nul voor alle activa in uitbating in de beoordeelde portefeuilles. Indien van toepassing, worden enkele leegstandsgerelateerde correcties op korte termijn in aanmerking genomen;
- de hypotheses die voor de waardebepaling worden gebruikt en de beduidende waardewijzigingen driemaandelijks tussen de directie en de deskundigen besproken. Andere externe referenties worden ook onderzocht.

Elke deskundige gebruikt zijn eigen risicovrije rentevoet of zijn eigen gemiddelde (al dan niet voortschrijdend) van risicovrije rentevoeten om de actualisatiegraad te bepalen volgens de normen van de markt in kwestie.

Het gebruik van een voortschrijdend gemiddelde maakt het mogelijk om grote schommelingen in deze marktparameter te beperken, die niet noodzakelijkerwijs de toestand van de markt zelf op een bepaald moment weerspiegelen (vastgoed-markten worden gekenmerkt door een veel grotere 'inertie' dan financiële markten, die vaak volatieler zijn). Het gebruik van een (al dan niet voortschrijdend) gemiddelde maakt het mogelijk om de marktparameter in overeenstemming te brengen met de meest recente en gepaste kijk op de toestand van de markt.

De risicopremie vertegenwoordigt het verschil tussen het rendement dat van een vastgoedactief kan worden verwacht en de risicovrije rente die beschikbaar is op de financiële markten.

Naast de risicovrije rente en de risicopremie houdt de actualisatiegraad ook rekening met andere vastgoedfactoren, waaronder: de kwaliteit van de gebouwen, de locatie, de vaste looptijd van het huurcontract, het type huurcontract, de kwaliteit van de uitbater/ huurder, de converteerbaarheid van het actief, de bezettingsgraad, de liquiditeit van het gebouw en de wijze waarop het actief wordt gehouden (volledig eigendom, concessie, oppervlakte enz.).

[1] Dit volgt uit de volgende formule: reële waarde = geschatte huurwaarde / kapitalisatiegraad. Als we aannemen dat de initiële reële waarde 1.000 is, kan deze worden afgeleid uit een geschatte huurwaarde van 50 en een kapitalisatiegraad van 5% (1.000 = 50 / 0,05). Om het onderlinge verband tussen twee concepten te laten zien, moeten we de derde constant houden: de reële waarde van 1.000 kan bijvoorbeeld ook voortkomen uit een geschatte huurwaarde van 40 (d.w.z. 20% lager dan de initiële 50) en een kapitalisatiegraad van 4% (d.w.z. 20% lager dan de initiële 0,05), of uit een geschatte huurwaarde van 60 (d.w.z. 20% hoger dan de initiële 50) en een kapitalisatiegraad van 6% (d.w.z. 20% hoger dan de initiële 0,05).

Gebruik van de gebouwen

De directie is van oordeel dat het huidige gebruik van haar vastgoedbeleggingen dat in reële waarde in de balans is geboekt, optimaal is, gezien de mogelijkheden die de huurmarkt biedt en de technische specificaties.

Overdracht van huurvorderingen

Op 22.12.2008 verkocht de Cofinimmo-groep aan een dochtervennootschap van de groep Société Générale de vruchtgebruikvergoedingen met een initiële duur van 15 jaar, die verschuldigd zijn door de Europese Commissie voor de gebouwen Wet 56 en Luxemburg 40 in Brussel. Het vruchtgebruik van deze gebouwen liep ten einde tussen februari 2022. en april 2022. Cofinimmo nam dus de volledige eigendom van Wet 56 over en heeft Luxemburg 40 in het 4e kwartaal van 2024 verkocht.

Op 20.03.2009 verkocht de Cofinimmo-groep aan een dochtervennootschap van de groep Société Générale de vruchtgebruikvergoedingen met een initiële duur van 15 jaar, die verschuldigd zijn door de Europese Commissie voor het gebouw Nerviërs 105 in Brussel. Het vruchtgebruik eindigde in mei 2023, voordat Cofinimmo het gebouw in het 3e kwartaal van 2023 verkocht.

Op 23.03.2009 verkocht de Cofinimmo-groep aan BNP Paribas Fortis Bank 90% van de vorderingen van financiële leasings die de Stad Antwerpen verschuldigd is voor haar brandweerkazerne. Aan het einde van het financiële leasingcontract wordt het gebouw kosteloos overgedragen aan de Stad Antwerpen. De Cofinimmo-groep verkocht op dezelfde dag en aan dezelfde bank de huurvorderingen die de Belgische overheid haar is verschuldigd voor de gebouwen Kolonel Bourg 124 in Brussel en Maire 19 in Doornik. Het gebouw Maire 19 werd in december 2022 verkocht, wetende dat overdracht van vorderingen voor dit gebouw eveneens in december 2022 afliep. Cofinimmo blijft eigenaar van Kolonel Bourg 124 in Brussel. De huurovereenkomst van dit gebouw is geen financieel leasingcontract.

Op 28.08.2009 verkocht de Cofinimmo-groep aan BNP Paribas Fortis 96% van de huurvorderingen van de jaren 2011 en volgende voor de gebouwen Egmont I en Egmont II in Brussel. Deze vorderingen werden teruggekocht op 13.02.2018 voorafgaand aan de verlening van een erfpachtrecht van 99 jaar op deze gebouwen.

Op 31.12.2024, was enkel het gebouw Kolonel Bourg 124 nog onderworpen aan een overdracht van huurvorderingen.

Op het moment van de verkoop werd het bedrag, ontvangen door de groep n.a.v. de overdracht van de toekomstige huurinkomsten, afgetrokken van de waarde van het gebouw, in die mate dat deze overdracht van huurinkomsten tegenstelbaar is aan derden en bijgevolg het bedrag van de overgedragen toekomstige huurinkomsten afgetrokken moet worden van de marktwaarde van het gebouw (zie Bijlage 2: Belangrijke boekhoudkundige methodes, I. Huurcontracten, I. De groep als verhuurder, B. Overdracht van toekomstige huurgelden in het kader van een langetermijnovereenkomst die niet gekwalificeerd is als financiële leasing).

Hoewel dit niet uitdrukkelijk voorzien of verboden is onder IAS 40, laat de tegenboeking van de brutorestwaarde van de overgedragen toekomstige huren of vergoedingen van de gebouwen volgens de raad van bestuur van Cofinimmo toe een exacte en getrouwe voorstelling in de geconsolideerde balans te geven van de waarde van de gebouwen op het moment van de overdracht van de huren. Deze brutowaarde van de gebouwen komt overeen met de waardering van de gebouwen door de onafhankelijke deskundige, zoals vereist door artikel 47, § 1 van de wet van 12.05.2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

Om de huur van het gebouw te kunnen genieten, moet men de voordien afgestane, maar nog niet verlopen huurvorderingen aan hun huidige waarde afkopen van de verkopende bank. Het huidige bedrag van deze niet-verlopen huurvorderingen kan verschillen van hun geactualiseerde waarde op het moment van de verkoop. Dit is te wijten aan de evolutie van de basisrentevoeten, de hierop toepasselijke marges en de verwachte inflatie die een mogelijke invloed heeft op de indexatie van de toekomstige huurprijzen.

Bijlage 23. Uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-108.717	-165.019
Projectontwikkelingen	-14.651	-16.615
Vaste activa voor eigen gebruik	0	0
Gebouwen bestemd voor verkoop	79	-18
TOTAAL	**-123.290**	**-181.653**

Deze rubriek omvat de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van gebouwen bestemd voor verkoop.

Bijlage 24. Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa

(x 1.000 EUR)	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	2024	2023	2024	2023
OP 01.01	**2.128**	**2.374**	**2.111**	**2.357**
Verwervingen	**270**	**406**	**1.761**	**900**
Informaticasoftware	270	406		
Meubilair en kantoorapparatuur			129	102
Gebruiksrecht volgens IFRS 16			1.632	799
Afschrijvingen	**-584**	**-652**	**-770**	**-1.146**
Informaticasoftware	-584	-652		
Meubilair en kantoorapparatuur			-378	-442
Gebruiksrecht volgens IFRS 16			-391	-704
Uitgebruiknames	**0**	**0**	**-167**	**0**
Informaticasoftware	0	0		
Meubilair en kantoorapparatuur			-167	0
OP 31.12	**1.814**	**2.128**	**2.936**	**2.111**

De immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa zijn uitsluitend vaste activa voor eigen gebruik.

Toegepaste afschrijvingspercentages in functie van de economische levensduur:

- meubilair: 10% tot 12,5% ;
- informatica-apparatuur: 25% tot 33%;
- informaticasoftware: 25%.

De afschrijving van de informatica-apparatuur kan echter over een langere periode gebeuren, volgens de geschatte gebruiksduur en in functie van het verbruik van de eraan verbonden economische voordelen.

Bijlage 25. Financiële instrumenten

A. Categorieën en bestemmingen van financiële instrumenten

De IFRS 9-norm definieert drie hoofdcategorieën in termen van classificatie van financiële activa en verplichtingen, d.w.z. aangeduid als 'aangewezen tegen de reële waarde d.m.v. het netto-resultaat', 'verplicht gewaardeerd tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat' en 'gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs'. IFRS 9 definieert ook twee andere classificatiecategorieën: 'aangewezen tegen de reële waarde d.m.v. de overige elementen van het globaal resultaat' en 'verplicht gewaardeerd aan reële waarde d.m.v. de overige elementen van het globaal resultaat'.

Wat de waardevermindering van financiële activa betreft die gewaardeerd worden tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen en vorderingen van financiële leasing, heeft de initiële toepassing van het verwachte kredietverliesmodel in overeenstemming met IFRS 9 geen materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van Cofinimmo gezien de relatief kleine bedragen aan handelsvorderingen en vorderingen van financiële leasings, gecombineerd met laag kredietrisico.

In onderstaande tabel kunnen er aanzienlijke verschillen zijn tussen de bedragen in de kolom 'Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs' en die in de kolom 'Reële waarde' (voornamelijk voor vorderingen en vastrentende obligaties), gezien de verschillen in methodologie voor het berekenen van deze twee types, de ene gebaseerd op de historische kostprijs, de andere op marktparameters die voortdurend evolueren.

(x 1.000 EUR)	2024					
	Aangewezen tegen de 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		68.083	160.676	257.980	0	
Afdekkingsinstrumenten		**68.083**		**68.083**	**0**	
Afgeleide instrumenten		68.083		68.083	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			**160.676**	**189.897**	**0**	
Langlopende vorderingen van financiële leasing			156.944	186.164	0	Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa			3.732	3.732	0	Niveau 2
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA		2.066	71.917	74.829	0	
Afdekkingsinstrumenten		**2.066**		**2.066**	**0**	
Afgeleide instrumenten		2.066		2.066	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			**46.116**	**46.961**	**0**	
Kortlopende vorderingen van financiële leasing			4.542	5.387	0	Niveau 2
Handelsvorderingen			38.904	38.904	0	Niveau 2
Overige			2.670	2.670	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten			**25.802**	**25.802**	**0**	**Niveau 2**
TOTAAL	0	70.149	232.594	332.809	0	

(x 1.000 EUR)	2024					
	Aangewezen tegen de 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	**0**	**6.195**	**1.755.875**	**1.653.799**	**7.036**	
Langlopende financiële schulden	**0**		**1.742.320**	**1.634.050**	**7.036**	
Obligaties			1.064.401	967.136	5.264	Niveau 2
Converteerbare obligaties				0		Niveau 1
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)	0			0	0	Niveau 2
Huurverplichting			1.629	1.629	0	Niveau 2
Kredietinstellingen			589.305	579.814	881	Niveau 2
Handelspapier op lange termijn			76.000	74.485	891	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen en overige			10.985	10.985	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen		**6.195**	**13.554**	**19.749**	**0**	
Afgeleide instrumenten		6.195		6.195	0	Niveau 2
Overige			13.554	13.554	0	Niveau 3
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	**0**	**0**	**880.811**	**880.811**	**0**	
Kortlopende financiële schulden	**0**	**0**	**834.068**	**834.068**	**0**	
Handelspapier			715.000	715.000	0	Niveau 2
Obligaties			0	0	0	Niveau 2
Converteerbare obligaties						Niveau 1
Kredietinstellingen			119.068	119.068	0	Niveau 2
Overige			0	0	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen		**0**		**0**	**0**	
Afgeleide instrumenten		0		0	0	Niveau 2
Handelsschulden *			**46.743**	**46.743**	**0**	**Niveau 2**
TOTAAL	**0**	**6.195**	**2.636.686**	**2.534.610**	**7.036**	

(x 1.000 EUR)	2023					
	Aangewezen tegen de 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	**0**	**96.698**	**165.655**	**293.155**	**0**	
Afdekkingsinstrumenten	**0**	**96.698**	**0**	**96.698**	**0**	
Afgeleide instrumenten	0	96.698	0	96.698	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen	**0**	**0**	**165.655**	**196.457**	**0**	
Langlopende vorderingen van financiële leasing	0	0	158.936	189.738	0	Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0	6.719	6.719	0	Niveau 2
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA	**0**	**642**	**72.472**	**73.971**	**0**	
Afdekkingsinstrumenten	**0**	**642**	**0**	**642**	**0**	
Afgeleide instrumenten	0	642	0	642	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen	**0**	**0**	**52.515**	**53.371**	**0**	
Kortlopende vorderingen van financiële leasing	0	0	4.419	5.276	0	Niveau 2
Handelsvorderingen	0	0	44.810	44.810	0	Niveau 2
Overige	0	0	3.286	3.286	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	**0**	**0**	**19.958**	**19.958**	**0**	**Niveau 2**
TOTAAL	**0**	**97.340**	**238.128**	**367.126**	**0**	

(x 1.000 EUR)	2023					
	Aangewezen tegen de 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	**0**	**5.440**	**1.794.675**	**1.642.218**	**7.256**	
Langlopende financiële schulden	**0**	**0**	**1.780.095**	**1.622.197**	**7.256**	
Obligaties	0	0	1.063.210	927.439	5.331	Niveau 2
Converteerbare obligaties	0	0	0	0	0	Niveau 1
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)	0	0	0	0	0	Niveau 2
Huurverplichting	0	0	1.076	1.076	0	Niveau 2
Kredietinstellingen	0	0	629.913	609.596	1.064	Niveau 2
Handelspapier op lange termijn	0	0	76.000	74.191	862	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen en overige	0	0	9.895	9.895	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen	**0**	**5.440**	**14.581**	**20.021**	**0**	
Afgeleide instrumenten	0	5.440	0	5.440	0	Niveau 2
Overige	0	0	14.581	14.581	0	Niveau 3
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	**0**	**0**	**1.008.941**	**1.008.225**	**0**	
Kortlopende financiële schulden	**0**	**0**	**953.187**	**952.471**	**0**	
Handelspapier	0	0	787.000	787.000	0	Niveau 2
Obligaties	0	0	55.000	54.284	0	Niveau 2
Converteerbare obligaties	0	0	0	0	0	Niveau 1
Kredietinstellingen	0	0	111.169	111.169	0	Niveau 2
Overige	0	0	18	18	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	
Afgeleide instrumenten	0	0	0	0	0	Niveau 2
Handelsschulden *	**0**	**0**	**55.754**	**55.754**	**0**	**Niveau 2**
TOTAAL	**0**	**5.440**	**2.803.616**	**2.650.443**	**7.256**	

Monetaire en niet-monetaire variaties in de financiële verplichtingen

		Monetaire variaties	Niet-monetaire variaties		
(x 1.000 EUR)	31.12.2023		Verwerving / Opgelopen niet-vervallen interesten / IFRS16	Variatie in de reële waarde	31.12.2024
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	**1.649.474**	**-38.818**	**10.230**	**39.948**	**1.660.835**
Langlopende financiële schulden	**1.629.453**	**-38.367**	**10.805**	**39.194**	**1.641.085**
Obligaties	932.769	0	-66	39.697	972.400
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)	0	0		0	0
Huurverplichting	1.076	-18	571		1.629
Kredietinstellingen	610.660	-39.439	10.271	-796	580.696
Handelspapier op lange termijn	75.053		30	293	75.376
Ontvangen huurwaarborgen en overige	9.895	1.090	0		10.985
Andere langlopende financiële verplichtingen	**20.021**	**-451**	**-575**	**755**	**19.749**
Afgeleide instrumenten	5.440			755	6.195
Overige	14.581	-451	-575		13.554
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	**1.008.225**	**-119.301**	**-10.153**	**2.040**	**880.811**
Kortlopende financiële schulden	**952.471**	**-119.301**	**-1.142**	**2.040**	**834.068**
Handelspapier	787.000	-72.000			715.000
Obligaties	54.284	-53.875	-1.125	716	0
Converteerbare obligaties	111.169	6.575		1.324	119.068
Kredietinstellingen	18		-18		0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Afgeleide instrumenten	0			0	0
Handelsschulden	**55.754**	**0**	**-9.010**		**46.743**
TOTAAL	**2.657.699**	**-158.119**	**77**	**41.988**	**2.541.646**

Reële waarde van de financiële activa en verplichtingen

Sommige financiële instrumenten (afgeleide instrumenten, converteerbare obligaties) worden na hun initiële boeking in de balans gewaardeerd aan reële waarde. De andere financiële instrumenten worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs en hun reële waarde wordt gegeven in de bijlage (zie bovenstaande tabel). De reële waarde van financiële instrumenten kan op drie niveaus worden gepresenteerd (1 tot 3). De toewijzing van het niveau hangt af van het observeerbaarheidsniveau van de gehanteerde variabelen voor de evaluatie van het instrument, namelijk:

- de waarderingen van de reële waarde van niveau 1 worden bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen;
- de waarderingen van de reële waarde van niveau 2 worden bepaald op basis van gegevens die observeerbaar zijn voor het financiële actief of de financiële verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als andere prijzen dan bedoeld onder niveau 1) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen);
- de waarderingen van de reële waarde van niveau 3 hebben betrekking op de betrokken activa of verplichtingen die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens.

Niveau 1

De converteerbare obligaties die door Cofinimmo werden uitgegeven maakten deel uit van een evaluatie van niveau 1.

Niveau 2

Alle andere financiële activa en verplichtingen en meer bepaald de afgeleide instrumenten die Cofinimmo aan reële waarde aanhoudt, zijn van niveau 2. De reële waarde van de financiële activa en verplichtingen waarvan de voorwaarden en bepalingen standaard zijn, en die op actieve en liquide markten worden verhandeld, wordt opgesteld op basis van de marktkoersen. De reële waarde van 'Handelsvorderingen', 'Handelsschulden' en elke andere schuld aan vlottende rente, ligt dicht in de buurt van hun boekhoudwaarde. Bankschulden hebben voornamelijk de vorm van een roll-over-krediet. De berekening van de reële waarde van de 'Vorderingen van financiële leasing' is gebaseerd op de actualisering van de kapitaalstromen door middel van een rendementscurve die is aangepast aan de looptijd van de instrumenten. De berekening van de afgeleide financiële instrumenten is verkregen via het valorisatieprogramma voor afgeleide financiële instrumenten dat beschikbaar is op Bloomberg.

Zie Bijlage 26 voor meer details over de berekening van de vorderingen van financiële leasing.

Niveau 3

Momenteel heeft Cofinimmo geen financiële instrumenten die overeenkomen met de definitie van niveau 3 met uitzondering van verkoopopties toegekend aan aandeelhouders zonder zeggenschap (zie Bijlage 41 voor meer informatie). De uitoefenprijs van de verkoopopties toegekend aan de aandeelhouders zonder zeggenschap wordt gewaardeerd tegen reële waarde en wordt onder meer bepaald op basis van de reële waarde van het aandeel van het nettoactief dat deze aandeelhouders bezitten.

Huurverplichtingen

(x 1,000 EUR)	2024	2023
Huurverplichting op 01.01	**1.076**	**913**
Terugbetaling van de hoofdsom	553	163
Huurverplichting op 31.12	**1.629**	**1.076**

B. Beheer van het financieel risico

Renterisico

Omdat de Cofinimmo-groep een vastgoedportefeuille op (zeer) lange termijn bezit, is het zeer waarschijnlijk dat haar leningen die een groot deel van die portefeuille financieren op hun vervaldatum door andere leningen zullen worden geherfinancierd. Bijgevolg wordt de totale financiële schuld van de vennootschap regelmatig voor een onbepaalde periode hernieuwd. Om redenen van kostenefficiëntie scheidt het financieringsbeleid via schuld van de groep de activiteit voor het lichten van leningen (liquiditeit en marge op vlottende rente) van het risicobeheer en rentelasten (vastleggen en afdekken van de toekomstige vlottende rente). Een deel van het kapitaal wordt tegen een vlottende rente geleend.

De hiervoor gevolgde strategie wordt toegelicht in het hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' van dit document.

Spreiding van de (kortlopende en langlopende) leningen tegen vlottende of vaste rente (berekend in nominale waarde)

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Tegen vlottende rente	1.301.276	1.297.607
in EUR	1.254.000	1.252.500
in GBP (equivalent in EUR)	47.276	45.107
Tegen vaste rente	1.262.584	1.420.807
in EUR	1.262.584	1.420.807
in GBP (equivalent in EUR)	0	0
TOTAAL	**2.563.860**	**2.718.414**

In overeenstemming met haar afdekkingsbeleid tegen financiële risico's ('hedging policy') dekt de groep minstens 50% van haar totale schuldenportefeuille voor minstens drie jaar af via schulden met vaste rente en contracten op afgeleide rente-instrumenten om de schuld met vlottende rente af te dekken.

De afdekkingsperiode van minimaal drie jaar werd gekozen om het negatieve effect op het nettoresultaat te compenseren dat zou worden veroorzaakt door het tijdsverschil tussen een stijging van de nominale interestvoeten, waarbij de interestkosten verhogen, en een inflatie-verhoging waarbij de inkomsten stijgen uit geïndexeerde huurovereenkomsten. Men gaat ervan uit dat een stijging van de reële interestvoeten doorgaans het gevolg van stijgende inflatie en een

algemene heropleving van de economische activiteit is, wat resulteert in betere huurvoorwaarden met een mogelijk gunstig effect op het nettoresultaat.

In april 2024 verhoogde Cofinimmo haar afdekkingen door in te tekenen op IRS voor 125 miljoen EUR voor het jaar 2028. In augustus 2024 heeft Cofinimmo eveneens haar afdekkingen verhoogd door in te tekenen op een IRS voor 100 miljoen EUR voor de periode 2028-2030. Begin december 2024 verhoogde Cofinimmo wederom haar afdekkingen door in te tekenen op een IRS voor 100 miljoen EUR voor de periode 2029-2031. In januari 2025 heeft Cofinimmo de verhoging van haar afdekkingen verdergezet door een IRS voor 100 miljoen EUR voor de periode 2029 af te sluiten.

De banken die tegenpartij zijn in deze IRS- of cap-contracten, zijn meestal niet dezelfde als de banken die het kapitaal verschaffen.

Indien een afgeleid instrument een onderliggende schuld dekt die tegen een vlottende rente werd afgesloten, is de afdekkingsrelatie een kasstroomafdekking. Indien een afgeleid instrument een onderliggende schuld dekt die tegen een vaste rente werd afgesloten, is de schuld een dekking van de reële waarde. Volgens de vereisten van IFRS 9 is dit valabel als een efficiëntietest wordt uitgevoerd en een document dat de dekking rechtvaardigt, wordt opgesteld. Hoewel alle financiële instrumenten zijn uitgegeven of aangehouden voor de afdekking van risico's op interestvoeten waarbij de groep geen relatie met een bepaald risico aanduidt, worden deze instrumenten boekhoudkundig weergegeven onder de categorie 'Verplicht gewaardeerd tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat' onder IFRS 9, en zijn niet gedocumenteerd als afdekkingen.

Hieronder worden de resultaten van een gevoeligheidsstudie naar de impact van de rentevariaties op het nettoresultaat van de kernactiviteiten* gepresenteerd. Een variatie van de rentevoet zal het niet-afgedekte gedeelte van de vlottende schuld rechtstreeks beïnvloeden via een stijging of daling van de interestlasten, en zal het afgedekte gedeelte onrechtstreeks beïnvloeden in functie van de gebruikte afdekkingsinstrumenten. Een variatie in de rentevoet zal ook een variatie in de reële waarde van de IRS tot gevolg hebben, wat in de resultatenrekening wordt geboekt.

Samenvatting van de potentiële effecten van een variatie met 1 % van de rentevoet op het eigen vermogen en de resultatenrekening op basis van de situatie op het einde van het jaar

(x 1.000.000 EUR)	2024		2023	
Variatie	Resultatenrekening	Eigen vermogen	Resultatenrekening	Eigen vermogen
+1,0%	-0,02	0,00	-0,18	0,00
-1,0%	0,02	0,00	0,18	0,00

Bovenstaande tabel toont aan dat een stijging van de rentevoeten met 1% een niet-significant verlies van 0,02 miljoen EUR zou opleveren, terwijl het in 2023 eveneens een verlies van 0,18 miljoen EUR zou hebben opgeleverd. Bovendien zou een daling van de rentevoeten met 1% resulteren in een niet-significante winst van 0,02 miljoen EUR, terwijl dat in 2023 een winst van 0,18 miljoen EUR zou hebben opgeleverd. Het eigen vermogen wordt niet rechtstreeks beïnvloed door een variatie van de rentevoeten.

In een context van aanhoudend positieve rentevoeten is het verschil in het potentieel effect op de resultatenrekening aan het einde van 2024 en 2023 in het geval van een rentestijging voornamelijk te verklaren door een voor 2025 voorzien afdekkingsniveau dat nog hoger is dan het niveau dat eind 2023 werd voorzien voor het jaar 2024.

Kredietrisico

In het kader van haar activiteiten, heeft Cofinimmo te maken met twee belangrijke tegenpartijen: nl. de banken en de klanten. De groep handhaaft een minimale ratingnorm voor haar financiële tegenpartijen. Financiële tegenpartijen aan wie Cofinimmo schulden heeft, hebben een externe 'investment grade'-rating (een minimale rating van BBB- volgens het ratingbureau Standard & Poor's). De tegenpartijen waarbij de groep vorderingen heeft, hebben ook een externe 'investment grade'-rating. Cofinimmo voert een beleid dat erop gericht is geen relaties met financiële tegenpartijen te onderhouden die niet voldoen aan dit criterium. Het klantenrisico is gemengd door de diversificatie van de klanten en een analyse van hun solvabiliteit vóór en tijdens hun huurovereenkomst.

Prijsrisico

De vennootschap is niet langer blootgesteld aan het prijsrisico na de conversie van de converteerbare obligaties in 2021.

Valutarisico

Cofinimmo is sinds 2021 actief in het Verenigd Koninkrijk. De groep bezit drie woonzorgcentra en genereert een zeer beperkt deel (<1%) van haar inkomsten en kosten in het Verenigd Koninkrijk, zodat de groep nu blootgesteld is aan een valutarisico.

De groep heeft een beleid ingevoerd om haar valutarisico's af te dekken na haar eerste investering buiten de eurozone. Dit beleid wordt onder meer gekenmerkt door de toepassing van een natuurlijke afdekking van het valutarisico, waardoor dit risico voor Cofinimmo kan worden beperkt. Momenteel leent Cofinimmo een bedrag van bijna 40 miljoen GBP van haar schuldeisers die bilaterale multi-valutakredieten ter beschikking hebben gesteld. Deze externe leningen, die aangegaan worden tegen vlottende rentevoeten en gedeeltelijk afgedekt worden via de intekening op een IRS in GPB (zie deel C. van deze nota), worden gebruikt voor de toekenning van een interne lening van ongeveer 40 miljoen GBP aan de dochtervennootschap in het Verenigd Koninkrijk. Momenteel is Cofinimmo dus niet erg gevoelig voor valutarisico's.

Aangezien de functionele munt van de groep de euro is, kunnen wisselkoersverschillen ook een invloed hebben op de huurinkomsten en de kosten die in het Verenigd Koninkrijk worden gemaakt. Aangezien deze elementen in de resultatenrekening momenteel beperkt zijn, is Cofinimmo niet erg gevoelig voor dit valutarisico.

In het kader van haar afdekkingsbeleid heeft Cofinimmo ook de mogelijkheid om afdekkingsinstrumenten (afgeleide producten) af te sluiten voor bestaande valutarisico's of voor risico's waarvan de waarschijnlijkheid als belangrijk en wezenlijk wordt beschouwd. In 2024, heeft Cofinimmo geen gebruik gemaakt van synthetische afdekkingsinstrumenten. De blootstelling aan het valutarisico wordt nu periodiek en in geval van belangrijke veranderingen in de wisselkoers of investeringen in deze valuta herzien.

Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico is beperkt door de diversificatie van financieringsbronnen en door herfinanciering van de financiële schuld, meestal minstens één jaar vóór de vervaldatum ervan.

Liquiditeitsverplichting op de vervaldata

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Binnen de twee jaar	155.446	178.697
Tussen twee en vijf jaar	1.109.904	560.608
Meer dan vijf jaar	682.309	1.291.430
TOTAAL	**1.947.659**	**2.030.736**

Niet-gebruikte kredietfaciliteiten op de lange termijn

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Die vervallen binnen het jaar	12.000	62.000
Die vervallen na meer dan een jaar	1.709.349	1.723.725

Zekerheidsstelling

Op 31.12.2024, bedraagt de boekwaarde van de verpande financiële activa 57,9 miljoen EUR (2023: 57,4 miljoen EUR). De bepalingen en de voorwaarden van deze in pand gegeven financiële activa zijn opgenomen in Bijlage 38. In 2024 waren er noch wanbetalingen, noch schendingen van de termijnen van de leningovereenkomsten.

C. Afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten

Aard van de afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten

De groep gebruikt op 31.12.2024 IRS, caps (renteopties met een vooraf bepaald maximumniveau) en floors (renteopties met een vooraf bepaald minimumniveau) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van haar operationele, financiële en investeringsactiviteiten.

Interest Rate Swap (IRS)

Een IRS is een rentetermijncontract waarmee Cofinimmo een variabele rente tegen een vaste rente inruilt. Het detail van de IRS-contracten is opgenomen in de tabel op de volgende bladzijden.

Caps

Een IRS is een rentetermijncontract waarmee Cofinimmo een variabele rente tegen een vaste rente inruilt. Het detail van de IRS-contracten is opgenomen in de tabel op de twee volgende bladzijden.

Floors

Een floor is een renteoptie waarbij Cofinimmo, tegen betaling van een eenmalige premie, een variabele rentevoet ontvangt wanneer deze onder een bepaalde drempel (bv. 0%) daalt, en dit gedurende een bepaalde toekomstige periode. De floors worden gedetailleerd weergegeven in de tabel op de twee volgende bladzijden.

Schulden met vlottende rente op 31.12.2024 afgedekt door afgeleide instrumenten

De schuld met vlottende rente (1.307 miljoen EUR) wordt verkregen door de elementen van de aangegane schuld met vaste rente en de niet af te dekken elementen af te trekken van de totale schuld (2.587 miljoen EUR), zoals weergegeven in onderstaande tabel.

(x 1.000 EUR)	2024	2023
FINANCIËLE SCHULDEN	**2.587.450**	**2.744.397**
Converteerbare obligaties		
Obligaties met vaste rente	-1.070.000	-1.125.000
Financiële leasing, Financiële leasing voertuigen, Ondergrond en andere	-5.542	-5.050
Leningen met vaste rente	-160.584	-263.807
Handelspapieren met vaste rente	-32.000	-32.000
Overige (debiteurenrekeningen, ontvangen huurwaarborgen, opgelopen niet-vervallen interesten)	-12.709	-10.780
SCHULDEN MET VLOTTENDE RENTE AFGEDEKT DOOR AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN	**1.306.615**	**1.307.761**

Zoals beschreven in het hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen', bestaat het financieel beleid van Cofinimmo erin een schuldgraad van ongeveer 45% aan te houden, gepaard met een gedeeltelijke afdekking van haar schuld met vlottende rente door middel van afdekkings-instrumenten (IRS of caps).

Op 31.12.2024, had Cofinimmo een schuld met vlottende rente voor een notioneel bedrag van 1.307 miljoen EUR. Dit bedrag was afgedekt tegen het renterisico door IRS voor een notioneel bedrag van 1.198 miljoen EUR en door caps voor een notioneel bedrag van 300 miljoen EUR.

Cofinimmo voorziet voor de jaren 2025 tot 2031 een portefeuille aan te houden die gedeeltelijk met schuld wordt gefinancierd, zodat zij een rentestroom verschuldigd zal zijn die wordt gedekt door de voor transactiedoeleinden aangehouden en hierboven beschreven afgeleide financiële instrumenten.

Afgeleide financiële rente-instrumenten 2024 (strike en nominaal vast)

(x 1,000 EUR)

Start	Periode	Actief / Forward	Optie	Uitoefenprijs	EURIBOR	Notionneel
2023	2024 2025	Actief	IRS	1,18 %	1M	25.000
2023	2024 2025	Actief	IRS	1,10 %	1M	25.000
2023	2024 2025	Actief	IRS	1,15 %	1M	50.000
2023	2024 2025	Actief	IRS	1,18 %	1M	50.000
2023	2024 2025	Actief	IRS	1,12 %	1M	50.000
2022	2024	Actief	IRS	1,70 %	1M	100.000
2023	2024 2025	Actief	IRS	0,95 %	1M	75.000
2025	2025 2026 2027 2028	Forward	IRS	0,91 %	1M	100.000
2025	2025 2026 2027 2028	Forward	IRS	0,72 %	1M	100.000
2024	2024	Actief	IRS	0,96 %	1M	40.000
2025	2025	Forward	IRS	1,17 %	1M	40.000
2024	2024	Actief	IRS	1,05 %	1M	60.000
2025	2025	Forward	IRS	1,26 %	1M	60.000
2024	2024	Actief	IRS	0,93 %	1M	50.000
2025	2025	Forward	IRS	1,14 %	1M	50.000
2024	2024	Actief	IRS	0,92 %	1M	30.000
2025	2025	Forward	IRS	1,13 %	1M	30.000
2024	2024	Actief	IRS	1,03 %	1M	20.000
2025	2025	Forward	IRS	1,24 %	1M	20.000
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	0,46 %	1M	50.000
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	0,44 %	1M	50.000
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	(0,05)%	1M	100.000
2023	2024 2025	Actief	IRS	1,00 %	1M	110.000
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	0,17 %	1M	50.000
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	0,17 %	1M	50.000
2025	2025 2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	0,80 %	1M	100.000
2026	2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	(0,08)%	1M	50.000
2026	2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	1,16 %	1M	100.000
2026	2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	(0,10)%	1M	50.000

(x 1,000 EUR)

Start	Periode	Actief / Forward	Optie	Uitoefenprijs	EURIBOR	Notionneel
2023	2024 2025 2026 2027	Actief	IRS	0,14 %	1M	50.000
2024	2024 2025	Actief	IRS	0,89 %	1M	150.000
2021	2024 2025	Actief	IRS	0,61 %	Sonia 3M	24.120
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	1,02 %	1M	150.000
2022	2024 2025 2026 2027 2028	Actief	IRS	1,48 %	1M	-17.000
2021	2024	Actief	CAP	0,00 %	1M	100.000
2028	2028	Forward	IRS	0,21 %	1M	100.000
2026	2026 2027	Forward	IRS	0,77 %	1M	100.000
2026	2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	2,53 %	1M	75.000
2026	2026	Forward	IRS	2,49 %	1M	100.000
2026	2026	Forward	IRS	2,90 %	1M	50.000
2026	2026	Forward	IRS	2,72 %	1M	50.000
2028	2028 2029 2030	Forward	IRS	2,71 %	1M	50.000
2028	2028 2029 2030	Forward	IRS	2,94 %	1M	75.000
2029	2029 2030	Forward	IRS	2,66 %	1M	100.000
2024	2024	Actief	IRS	1,45 %	1M	150.000
2029	2029 2030	Forward	IRS	2,42 %	1M	100.000
2028	2028	Forward	IRS	2,33 %	1M	50.000
2028	2028	Forward	IRS	2,38 %	1M	75.000
2028	2028 2029 2030	Forward	IRS	2,25 %	1M	100.000
2029	2029 2030 2031	Forward	IRS	2,07 %	1M	100.000
2022	2024	Actief	IRS	0,38 %	1M	50.000
2023	2024 2025	Actief	IRS	0,96 %	1M	90.000
2021	2024 2025	Actief	CAP	0,50 %	1M	200.000

Liquiditeitsverplichting op de vervaldata met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten

(x 1,000 EUR)	2024	2023
Een tot twee jaar	28.271	41.786
Twee tot vijf jaar	41.314	51.522
Meer dan vijf jaar	593	5.101
TOTAAL	**70.178**	**98.409**

De bovenstaande tabel weerspiegelt voornamelijk de afname van de winst op afdekkingen als gevolg van de verwachte daling van de variabele rentevoeten op de verschillende voorgestelde vervaldata.

De tabellen hieronder stellen de nettoposities van de activa en verplichtingen van de afgeleide financiële instrumenten voor.

Compensatie van financiële activa en verplichtingen

(x 1.000 EUR)	31.12.2024					
	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in het overzicht van de financiële positie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen niet in balans gebracht in het overzicht van de financiële positie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële activa						
CAP	5.465		5.465	0		5.465
IRS	64.684		64.684	0		64.684
TOTAAL	**70.149**	**0**	**70.149**	**0**	**0**	**70.149**

(x 1.000 EUR)	31.12.2024					
	Brutobedrag van de geboekte financiële verplichtingen	Brutobedrag van de financiële verplichtingen in balans gebracht in het overzicht van de financiële positie	Nettobedrag van de financiële verplichtingen opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen niet in balans gebracht in het overzicht van de financiële positie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële verplichtingen						
IRS	6.195		6.195			6.195
TOTAAL	**6.195**	**0**	**6.195**	**0**	**0**	**6.195**

(x 1.000 EUR)	31.12.2023					
	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in het overzicht van de financiële positie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen niet in balans gebracht in het overzicht van de financiële positie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële activa						
CAP	14.310		14.310	0		14.310
IRS	83.030		83.030	0		83.030
TOTAAL	**97.340**	**0**	**97.340**	**0**	**0**	**97.340**

(x 1.000 EUR)	31.12.2023					
	Brutobedrag van de geboekte financiële verplichtingen	Brutobedrag van de financiële verplichtingen in balans gebracht in het overzicht van de financiële positie	Nettobedrag van de financiële verplichtingen opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen niet in balans gebracht in het overzicht van de financiële positie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële verplichtingen						
IRS	5.440		5.440			5.440
TOTAAL	**5.440**	**0**	**5.440**	**0**	**0**	**5.440**

Overzicht van de actieve afgeleide financiële instrumenten op 31.12.2024

Optie	Periode	Uitoefenprijs	Vlottende rente	Munteenheid	Notionneel 2024 (x1,000 EUR)
Aangehouden voor transactiedoeleinden					
IRS	2024 2025	1,18 %	1M	EUR	25.000
IRS	2024 2025	1,10 %	1M	EUR	25.000
IRS	2024 2025	1,15 %	1M	EUR	50.000
IRS	2024 2025	1,18 %	1M	EUR	50.000
IRS	2024 2025	1,12 %	1M	EUR	50.000
IRS	2024	1,70 %	1M	EUR	100.000
IRS	2024 2025	0,95 %	1M	EUR	75.000
IRS	2024	0,96 %	1M	EUR	40.000
IRS	2024	1,05 %	1M	EUR	60.000
IRS	2024	0,93 %	1M	EUR	50.000
IRS	2024	0,92 %	1M	EUR	30.000
IRS	2024	1,03 %	1M	EUR	20.000
IRS	2024 2025	1,00 %	1M	EUR	110.000
IRS	2024 2025 2026 2027	0,14 %	1M	EUR	50.000
IRS	2024 2025	0,89 %	1M	EUR	150.000
IRS	2024 2025	0,61 %	Sonia 3M	GBP	24.120
IRS	2024 2025 2026 2027 2028	1,48 %	1M	EUR	-17.000
CAP	2024	0,00 %	1M	EUR	100.000
IRS	2024	1,45 %	1M	EUR	150.000
IRS	2024	0,38 %	1M	EUR	50.000
IRS	2024 2025	0,96 %	1M	EUR	90.000
CAP	2024 2025	0,50 %	1M	EUR	200.000

D. Beheer van het kapitaal

Als gevolg van artikel 13 van het koninklijk besluit van 13.07.2014 inzake GVV's, moet de openbare GVV indien de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50% van de geconsolideerde activa bedraagt, een financieel plan uitwerken met een uitvoeringskalender, waarin de maatregelen beschreven worden die moeten vermijden dat deze schuldgraad 65% van de geconsolideerde activa overstijgt. De commissaris stelt een speciaal verslag op over dit financieel plan waarin hij bevestigt dat hij de uitwerkingsmethode van dit plan, meer bepaald inzake de economische basis en de samenhang van de cijfers die erin staan, heeft gecontroleerd met de boekhouding van de openbare GVV. De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen moeten de manier waarop het financieel plan tijdens de pertinente periode werd uitgevoerd en de wijze waarop de GVV van plan is om het plan in de toekomst verder uit te voeren, rechtvaardigen.

Evolutie van de schuldgraad

Op 31.03.2024, 30.06.2024 en 30.09.2024 bedroeg de schuldgraad respectievelijk 43,1%, 45,2% en 44,7%, waarmee de drempel van 50% niet werd overschreden. Op 31.12.2024, bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 42,6%.

Schuldgraadbeleid

Het beleid van Cofinimmo bestaat uit de handhaving van een schuldgraad dicht in de buurt van 45% ligt. De drempel van 45% kan dus herhaaldelijk naar boven of naar beneden overschreden worden zonder dat dit een teken is dat het beleid in dit opzicht werd gewijzigd.

Cofinimmo stelt jaarlijks een financieel plan op middellange termijn op dat alle financiële engagementen van de groep omvat. Dit plan wordt tijdens het jaar bijgewerkt wanneer er een nieuw belangrijk engagement wordt aangegaan. De schuldgraad en de toekomstige evolutie ervan worden bij elke editie van dit plan berekend. Zo beschikt Cofinimmo altijd over een prospectief zicht op deze kernparameter van haar geconsolideerde balansstructuur om de schuldgraad dicht bij 45% te houden.

Vooruitzicht van de evolutie van de schuldgraad

Uit het financieel plan van Cofinimmo dat opnieuw werd geactualiseerd blijkt dat haar geconsolideerde schuldgraad op 31 december van elk van de drie volgende jaren niet aanzienlijk zal afwijken van 45%. Dit vooruitzicht blijft evenwel afhankelijk van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar het hoofdstuk 'Risicofactoren' van dit document.

Beslissing

De raad van bestuur van Cofinimmo is dus van oordeel dat de schuldgraad de drempel van 65% niet zal overschrijden en dat, gezien de economische en vastgoedtrends in de segmenten waarin de groep aanwezig is, de geplande investeringen en de verwachte evolutie van het patrimonium, het momenteel niet nodig is om naast de maatregelen voorzien in het financieel plan waarvan hiervoor sprake, nog bijkomende maatregelen te nemen.

Bijlage 26. Financiële vaste activa en vorderingen van financiële leasing

Financiële vaste activa

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Afgeleide instrumenten	68.083	96.698
Andere financiële vaste activa	42.201	24.951
Vorderingen uit geassocieerde vennootschappen	34.929	9.438
Overige[1]	7.273	15.513
TOTAAL	**110.284**	**121.649**

Vorderingen van financiële leasing

De groep heeft financiële leasingcontracten afgesloten voor bepaalde gebouwen. Gezien de kwaliteit van de huurders (namelijk de Belgische overheid) enerzijds, en het lage kredietrisico geassocieerd aan vorderingen van financiële leasing (opgesteld op basis van analyse van historische kredietverliezen) anderzijds, heeft het model van verwachte kredietverliezen onder IFRS 9 geen materiële impact op de groep.

De groep stond eveneens aan bepaalde huurders financieringen verbonden aan inrichtingswerken toe. De gemiddelde impliciete rentevoet van deze financiële leasings bedraagt 4,5% voor 2024 (2023: 4,5 %).

[1] De lijn 'Overige' vertegenwoordigt voorschotten voor de verwerving van vastgoedbeleggingen in aanbouw.

(x 1.000 EUR)	2024	2023
op minder dan een jaar	8.799	8.735
op meer dan een jaar maar minder dan twee jaar	8.795	8.682
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	8.916	8.678
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	8.749	8.758
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	8.745	8.749
op meer dan vijf jaar	243.206	251.951
Minimale betalingen krachtens verhuring	**287.210**	**295.554**
Niet-verworven financiële opbrengsten	-125.724	-132.198
Actuele waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring	**161.486**	**163.356**
Langlopende vorderingen van financiële leasing	156.944	158.936
op meer dan een jaar maar minder dan twee jaar	4.764	4.545
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	4.949	4.677
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	5.214	4.857
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	5.376	5.041
op meer dan vijf jaar	136.641	139.817
Kortlopende financiële leasingvorderingen	4.542	4.419

Bijlage 27. Activa bestemd voor verkoop

(x 1.000 EUR)	2024	2023
OP 01.01	43.111	117.270
Investeringen	124	0
Verkopen	-67.620	-89.341
Variatie van de reële waarde	79	-18
Overdracht uit vastgoedbeleggingen naar activa bestemd voor verkoop	30.707	15.200
OP 31.12	6.400	43.111

Alle activa die bestemd zijn voor verkoop zijn vastgoedbeleggingen.

Bijlage 28. Kortlopende handelsvorderingen

Brutohandelsvorderingen

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Verlopen brutohandelsvorderingen zonder voorziening	16.321	17.386
Niet-verlopen brutohandelsvorderingen	22.424	27.283
Dubieuze vorderingen	1.019	855
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	-860	-714
TOTAAL	38.904	44.810

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2024, erkende de groep de waardevermindering op handelsvorderingen van 513 KEUR (319 KEUR in 2023). De raad van bestuur gaat ervan uit dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert.

Gezien de kwaliteit van de huurders enerzijds, en het lage kredietrisico geassocieerd aan vorderingen van financiële leasing (opgesteld op basis van analyse van historische kredietverliezen) anderzijds, heeft het model van verwachte kredietverliezen onder IFRS 9 geen materiële impact op de groep.

Verlopen brutohandelsvorderingen zonder voorziening

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Vervallen in minder dan 60 dagen	8.228	9.209
Vervallen tussen 60 en 90 dagen	546	725
Vervallen in meer dan 90 dagen	7.546	7.452
TOTAAL	16.321	17.386

Voorzieningen voor dubieuze vorderingen

(x 1.000 EUR)	2024	2023
OP 01.01	714	1.559
Aanwending	-356	-1.161
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	513	319
Terugnemingen opgenomen in de resultatenrekening	-11	-4
OP 31.12	860	714

Bijlage 29. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Belastingen	**32.528**	**36.098**
Belastingen	17.596	15.875
Regionale taksen	5.664	5.478
Onroerende voorheffing	9.269	14.744
Overige	**8.296**	**10.073**
TOTAAL	**40.824**	**46.170**

Het gaat voornamelijk om belastingen en voorheffingen die door de groep zijn betaald maar die aan de huurders moeten worden doorgefactureerd, herfactureringen, belastingen en voorheffingen die nog niet door de huurders zijn betaald of belastingen die door de groep zijn betaald, maar die moeten worden teruggevorderd.

Bijlage 30. Overlopende rekeningen – activa

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Uitstaande inkomsten uit onroerend goed	3.530	3.995
Te verdelen kortingen en voordelen verleend aan huurders	2.366	2.410
Voorafbetaalde vastgoedkosten	5.191	4.613
Interesten en andere voorafbetaalde financiële lasten	6.540	8.371
TOTAAL	**17.628**	**19.390**

Bijlage 31. Voorzieningen

(x 1.000 EUR)	2024	2023
OP 01.01	**26.426**	**24.302**
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekening	1.230	4.559
Discontering van voorzieningen ten laste van de resultatenrekening	1.386	-478
Aanwendingen	-2.975	-401
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekening	-301	-302
Overdracht	0	-1.253
OP 31.12	**25.765**	**26.426**

De voorzieningen van de groep (25.765 KEUR) kunnen worden opgedeeld in twee categorieën:

- contractuele voorzieningen overeenkomstig IAS 37 zoals verlieslatende contracten. Cofinimmo heeft zich tegenover huurders ertoe verbonden voor verschillende gebouwen het onderhoud en werken uit te voeren voor 21.917 KEUR (2023: 21.203 KEUR);
- wettelijke voorzieningen om de potentiële verbintenissen tegenover huurders of derden te kunnen nakomen voor een bedrag van 3.848 KEUR (2023: 5.223 KEUR). Deze voorzieningen werden aangelegd door een actualisatie van de toekomstige uitgaven die de raad van bestuur als waarschijnlijk aanziet.

Bijlage 32. Uitgestelde belastingen

(x 1.000 EUR)	Uitgestelde belastingvorderingen		Uitgestelde belastingschulden	
	2024	2023	2024	2023
Exit taks	**0**	**0**	**0**	**0**
Uitgestelde belastingen	**9.664**	**9.822**	**55.813**	**53.744**
Vastgoed van distributienetten in Nederland	**0**	**0**	**30.029**	**29.352**
Pubstone Properties	0	0	30.029	29.352
Zorgvastgoed in Frankrijk	**0**	**0**	**7.199**	**7.324**
Cofinimmo Succursale	0	0	7.199	7.324
Zorgvastgoed in Duitsland	**6.955**	**5.871**	**15.254**	**14.400**
Zorgvastgoed - Ovrige	**2.710**	**3.951**	**3.330**	**2.668**
TOTAAL	**9.664**	**9.822**	**55.813**	**53.744**

De uitgestelde belasting voor de Nederlandse dochtervennootschap Pubstone Properties BV en voor de dochtervennootschappen die minstens één actief in Duitsland bezitten, komt overeen met de belasting van respectievelijk 25% en 15,825% op het verschil tussen de beleggingswaarde van de activa verminderd met de registratierechten en hun fiscale waarde.

Sinds 2014, is het Franse bijkantoor van Cofinimmo onderworpen aan een belasting ('Bronbelasting op de door buitenlandse vennootschappen in Frankrijk gerealiseerde winst'). Er moest een voorziening voor uitgestelde belastingen worden aangelegd.

Bijlage 33. Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Handelsschulden	**46.743**	**55.754**
Andere kortlopende schulden	**67.530**	**72.891**
Exit taks	**0**	**0**
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	**30.103**	**32.275**
Belastingen	26.460	27.308
Sociale lasten	242	1.522
Schulden m.b.t. bezoldigingen	3.400	3.445
Overige	**37.427**	**40.616**
Dividendcoupons	1.746	4.173
Voorzieningen voor voorheffingen en taksen	13.997	15.895
Diversen	21.684	20.549
TOTAAL	**114.273**	**128.645**

Bijlage 34. Overlopende rekeningen – verplichtingen

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	18.930	15.581
Opgelopen niet-vervallen interesten en andere kosten	2.934	2.800
Overige	810	706
TOTAAL	**22.674**	**19.088**

Bijlage 35. Kosten en opbrengsten zonder effect op de kasstromen

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Kosten en opbrengsten verbonden met de operationele activiteiten	**135.196**	**203.349**
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	123.290	181.653
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-559	-1.365
Bewegingen in voorzieningen en aandelenopties	-662	3.377
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnemingen) op immateriële en materiële activa	1.856	2.548
Exit taks	80	-857
Uitgestelde belastingen	2.243	-12.211
Waardevermindering van de goodwill	0	27.337
Huurkortingen	-44	1.244
Minderheidsbelangen	9.258	1.325
Overige[1]	-265	297
Kosten en opbrengsten verbonden met de financieringsactiviteiten	**29.655**	**85.183**
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	31.772	87.147
Overige	-2.117	-1.964
TOTAAL	**164.851**	**288.532**

Bijlage 36. Variatie in de behoefte aan werkkapitaal

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Bewegingen in de activaposten	**7.837**	**-6.863**
Handelsvorderingen	5.417	-6.129
Belastingvorderingen	-1.980	6.014
Andere kortlopende activa	3.084	-7.890
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	1.315	1.142
Bewegingen in de posten verplichtingen	**-929**	**-29.652**
Handelsschulden	-4.716	-24.229
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-2.024	-3.584
Andere kortlopende schulden	1.681	2.354
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	4.130	-4.193
TOTAAL	**6.908**	**-36.515**

[1] De bedragen komen overeen met het verschil tussen de betaalde prijs, vermeerderd met bijkomende kosten, en het aandeel in het geherwaardeerd nettoactief van de verworven vennootschappen.

Bijlage 37. Evolutie van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar

In de tabellen hierna zijn de bewegingen van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar 2024 opgenomen, als detail voor de bedragen vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht. Deze bedragen zijn per definitie niet vergelijkbaar van boekjaar tot boekjaar (de bedragen voor het boekjaar 2023 zijn opgenomen in Bijlage 37 bij de jaarrekening 2023, op bladzijden 301-302 van het universele registratiedocument 2023).

De bedragen met betrekking tot de gebouwen vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht en in de tabellen hierna zijn bedragen in investeringswaarde.

Verwervingen in vastgoedbeleggingen

De verwervingen tijdens een boekjaar kunnen op vier manieren gebeuren:

- directe verwerving van het gebouw tegen cash, opgenomen in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verwervingen van vastgoedbeleggingen';
- verwerving van het gebouw tegen uitgifte van aandelen. Deze transacties worden niet opgenomen in het kasstroomoverzicht omdat ze geen kasstroom genereren;
- verwerving van de vennootschap die het gebouw bezit tegen cash, vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verwervingen van dochtervennootschappen' voor een bedrag dat overeenstemt met de aankoopprijs van de aandelen;
- verwerving van de vennootschap die eigenaar is van het gebouw tegen aandelen. Deze transacties worden niet opgenomen in de tabel van het financieringsoverzicht omdat ze geen kasstroom genereren.

(x 1.000 EUR)		Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Totaal
		BE	FR	NL	DE	Overige			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	Rechtstreeks verworven gebouwen	0	0	0	0	10.661	0	0	10.661
	Vastgoed tegen aandelen	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vennootschappen tegen cash	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vennootschappen tegen aandelen	0	0	0	0	0	0	0	0
	Subtotaal	**0**	**0**	**0**	**0**	**10.661**	**0**	**0**	**10.661**
Projectontwikkelingen	Rechtstreeks verworven gebouwen	0	0	0	0	8.270	0	0	8.270
	Vastgoed tegen aandelen	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vennootschappen tegen cash	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vennootschappen tegen aandelen	0	0	0	0	0	0	0	0
	Subtotaal	**0**	**0**	**0**	**0**	**8.270**	**0**	**0**	**8.270**
TOTAAL		**0**	**0**	**0**	**0**	**18.932**	**0**	**0**	**18.932**

Het bedrag van 18.932 KEUR dat is opgenomen in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verwervingen van vastgoedbeleggingen' is de som van alle rechtstreeks verworven gebouwen.

Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen

De uitbreidingen van vastgoedbeleggingen worden in cash gefinancierd en zijn opgenomen onder de rubriek 'Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen' in de tabel van het kasstroomoverzicht.

(x 1.000 EUR)	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Totaal
	BE	FR	NL	DE	Overige			
Projectontwikkelingen	574	1.986	5.071	22	37.453	17.910	1	63.017
TOTAAL	**574**	**1.986**	**5.071**	**22**	**37.453**	**17.910**	**1**	**63.017**
Betaald bedrag in cash	326	1.995	5.639	47	37.712	20.361	1	66.080
Variatie in de voorziene bedragen	248	-9	-568	-24	-260	-2.450	0	-3.063
TOTAAL	**574**	**1.986**	**5.071**	**22**	**37.453**	**17.910**	**1**	**63.017**

Investeringen in vastgoedbeleggingen

De investeringen in vastgoedbeleggingen worden in cash gefinancierd en zijn opgenomen in de rubriek 'Investeringen in vastgoedbeleggingen' in de tabel van het kasstroomoverzicht.

(x 1.000 EUR)	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Totaal
	BE	FR	NL	DE	Overige			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	9.779	14.448	4.505	7.251	2.403	13.241	6.299	57.925
Vaste activa voor eigen gebruik	0	0	0	0	0	0	0	0
Activa aangehouden voor verkoop	0	0	0	0	0	124	0	124
TOTAAL	**9.779**	**14.448**	**4.505**	**7.251**	**2.403**	**13.365**	**6.299**	**58.049**
Betaald bedrag in cash	14.111	12.949	3.682	9.414	3.336	9.061	6.586	59.138
Variatie in de voorziene bedragen	-4.332	1.500	824	-2.163	-933	4.304	-287	-1.088
TOTAAL	**9.779**	**14.448**	**4.505**	**7.251**	**2.403**	**13.365**	**6.299**	**58.049**

Verkoop van vastgoedbeleggingen

De bedragen vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verkoop van vastgoedbeleggingen' vertegenwoordigen de van de koper in cash ontvangen nettoprijs.

Deze nettoprijs bestaat uit de nettoboekwaarde van het gebouw op 31.12.2024 en de op de verkoop gerealiseerde meer- of minwaarde, na aftrek van transactiekosten.

(x 1.000 EUR)	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Totaal
	BE	FR	NL	DE	Overige			
Vastgoedbeleggingen								
Nettoboekwaarde	71.445	0	19.560	0	0	85.592	7.003	183.599
Resultaat op overdracht van activa	3.322	0	-884	0	0	-16.875	1.447	-12.991
Ontvangen nettoverkoopprijs	74.766	0	18.676	0	0	68.717	8.450	170.609
Activa bestemd voor verkoop								
Nettoboekwaarde	0	2.440	0	0	0	65.180	0	67.620
Resultaat op overdracht van activa	0	-30	0	0	0	-2.561	0	-2.591
Ontvangen nettoverkoopprijs	0	2.410	0	0	0	62.619	0	65.029
Projectontwikkelingen								
Nettoboekwaarde	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultaat op overdracht van activa	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangen nettoverkoopprijs	0	0	0	0	0	0	0	0
Vaste activa voor eigen gebruik								
Nettoboekwaarde	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultaat op overdracht van activa	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangen nettoverkoopprijs	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL	**74.766**	**2.410**	**18.676**	**0**	**0**	**131.336**	**8.450**	**235.638**

Bijlage 38. Rechten en verplichtingen buiten balans

In het kader van de overdracht van schuldvorderingen

- In het kader van de overdracht van huurvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomst afgesloten met de Regie der Gebouwen voor het gerechtsgebouw van Antwerpen werd, onder bepaalde voorwaarden, het saldo van de niet-overgedragen vorderingen in pand gegeven aan een bank. Cofinimmo heeft bovendien een blokkeringshypotheek en een hypothecaire volmacht op het terrein verleend (overeenkomstig artikel 41 van de wet van 12.05.2014). In het kader van de overdracht aan een externe fiduciaire (JPA Properties bvba beheerd door Intertrust Belgium) van de schuld van financiële leasing tegenover Justinvest Antwerpen NV die betrekking heeft op de bouwkost van het Antwerps gerechtsgebouw, werden de overgedragen geldmiddelen aan JPA in pand gegeven ten voordele van Cofinimmo NV. De opbrengst van de waarborg werd onder bepaalde voorwaarden doorgestort aan een bank;
- In het kader van de overdracht van huurvorderingen of erfpachtvergoedingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomsten afgesloten met de Regie der Gebouwen voor het gebouw Kolonel Bourg 124, evenals voor de lopende huurovereenkomst met de Stad Antwerpen voor de brandweerkazerne, zijn de aandelen van Bestone NV onder bepaalde voorwaarden in pand gegeven ten voordele van een bank.
- In het kader van andere overdrachten van vorderingen is Cofinimmo diverse verplichtingen aangegaan en heeft ze bepaalde waarborgen toegekend, meer bepaald voor de overdracht van vordering voor de investeringsinkomsten voor de gevangenis van Leuze na uitvoering van de werken.

Aankoopopties/voorkeurrechten

- In het kader van de huurovereenkomsten die met de Regie der Gebouwen werden gesloten voor onder meer het gerechtsgebouw van Antwerpen en het politie-commissariaat van Dendermonde, werd een koopoptie toegekend ten gunste van de Regie die aan het einde van de huurovereenkomst het gebouw ofwel kan verlaten, ofwel de overeenkomst kan verlengen, ofwel het gebouw kan verwerven.
- Cofinimmo verleende een koopoptie aan de politiezone HEKLA in Antwerpen voor het gebouw dat aan deze politie-eenheid in erfpacht werd gegeven en die op het einde van deze erfpachtovereenkomst dient te worden opgeheven.
- De Cofinimmo-groep heeft zich verbonden en geniet namens haar dochtervennootschappen Pubstone en Pubstone Properties een voorkeurrecht op de toekomstige te realiseren ontwikkelingen (horeca) in partnerschap met AB InBev. Deze laatste geniet een voorkeurrecht op de toekomstige te realiseren ontwikkelingen (horeca).
- Cofinimmo (en Pubstone Group) heeft zich verbonden en geniet voorkeurrechten op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group. AB InBev Belgium geniet een voorkooprecht op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group.
- Leopold Square en AB Inbev Belgium genieten allebei een voorkeurrecht op de aandelen van Pubstone Properties.
- Cofinimmo geniet een koopoptie op aandelen van vennootschappen die vastgoed bezitten in Duitsland.
- In het kader van een erfpachtovereenkomst voor een parking in Breda, is de erfpachter Superstone met de naakte eigenaar Amphia een recht van eerste aanbieding in het kader van de overdracht van het erfpachtrecht alsook een aankooprecht onder bepaalde voorwaarden overeengekomen.
- Superstone heeft de verkoper een koopoptie verleend voor een gebouw te Almere en voor een gebouw te Voorschoten na afloop van de huurovereenkomst met de huurder.
- Cofinimmo heeft verschillende voorkeurrechten en/of koopopties aan marktwaarde verleend aan de erfpachter op een deel van haar portefeuille van woonzorgcentra en klinieken.
- Cofinimmo heeft de erfpachters de voorkeursrechten aan marktwaarde verleend op de resterende eigendomsrechten van kantoorgebouwen te Brussel.
- Cofinimmo beschikt over koopopties op gronden waarvan de erfpachtrechten - met betrekking tot gebouwen bestemd als woonzorgcentra - in het bezit zijn van dochtervennootschappen van Cofinimmo.
- In het kader van haar intrede in het kapitaal van een Belgische vastgoedvennootschap werd Cofinimmo, zoals de overige aandeelhouders en onder bepaalde voorwaarden, houder van een voorkeurrecht, een volgplicht, een volgrecht, een verkoopoptie en een koopoptie op de aandelen van deze vennootschap.

Financieringsoperaties

- In het kader van diverse financieringscontracten is Cofinimmo verbintenissen aangegaan om bepaalde acties ('negative pledge') niet te ondernemen.
- Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden een koper te vinden voor de Notes die werden uitgegeven door Cofinimmo Lease Finance en die in 2027 vervallen (zie bladzijde 42 van het jaarlijks financieel verslag 2001), indien een roerende voorheffing op de interesten van deze Notes zou worden geheven als gevolg van een wijziging in de belasting-wetgeving met gevolgen voor in België of Nederland gevestigde houders.

Waarborgen.

- Cofinimmo heeft verschillende waarborgen verleend naar aanleiding van de verkoop van aandelen van vennoot-schappen die ze in haar bezit had.
- In het kader van haar huurovereenkomsten verkrijgt Cofinimmo een huurwaarborg waarvan het bedrag over het algemeen drie tot zes maanden huur bedraagt (ofwel in cash, ofwel in bankwaarborg).
- In het kader van aanbestedingen geeft Cofinimmo regelmatig bankwaarborgbeloftes uit.
- Cofinimmo NV en verschillende dochtervennootschappen maken deel uit van een btw-eenheid voor de Cofinimmo-groep. De leden van de btw-eenheid zijn hoofdelijk aansprakelijk ten aanzien van de Staat voor de betaling van btw, interesten, boetes en kosten die verschuldigd zijn als gevolg van de handelingen van de leden van de btw-eenheid. Geen enkel lid van de btw-eenheid is betrokken bij een geschil met de Staat.

Investeringsverbintenissen

In België

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

In het 4e kwartaal van 2024 heeft Cofinimmo een overeenkomst getekend met de uitbater Orelia voor de uitbreiding en renovatie van het woonzorgcentrum Ten Berge in Belsele. Het budget voor de werkzaamheden wordt geraamd op 8 miljoen EUR.

In Nederland

Op 29.09.2023 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een terrein in de Nederlandse provincie Noord-Brabant, waar een milieuvriendelijk woonzorgcentrum zal worden gebouwd. Het investeringsbudget (bouwgrond en werken inbegrepen) bedraagt ongeveer 9 miljoen EUR. De site is reeds verhuurd aan uitbater Martha Flora (DomusVi-groep), een toonaangevende zorguitbater in Nederland die gespecialiseerd is in ouderenzorg.

In Duitsland

Cofinimmo verwierf een belang in het kapitaal van de vennootschappen die milieuvriendelijke zorgcampussen ontwikkelen in de Duitse deelstaat Noordrijn-Westfalen. Op 31.12.2024, bedraagt het totale investeringsbedrag voor de twee campussen die in 2025 en 2026 zullen opgeleverd worden, 84 miljoen EUR.

In Spanje

Sinds de aankondiging van haar intrede in Spanje in september 2019 heeft Cofinimmo zich geëngageerd voor verschillende bouwprojecten, waarvan de eerste opleveringen in 2021 plaatsvonden, gevolgd door andere opleveringen in 2022, 2023 en 2024. Op 31.12.2024 lopen er nog 12 bouwprojecten voor een totale investering van 161 miljoen EUR. Het merendeel daarvan zijn woonzorgcentra.

Bijlage 39. Lopende projectontwikkelingen

De groep heeft voor ongeveer 120 miljoen EUR (31.12.2023: 290 miljoen EUR) aan projectontwikkelingen lopen met reeds afgesloten maar nog niet gedane investeringsuitgaven in het kader van de bouw van nieuwe gebouwen en uitbreidingen. De renovatiewerken zijn niet in dit bedrag begrepen.

Bijlage 40. Consolidatiecriteria en -kring

Consolidatiecriteria

De geconsolideerde jaarrekeningen groeperen de afgesloten jaarrekeningen van de moedervennootschap, de dochtervennootschappen en joint ventures op balansdatum van het boekjaar.

De consolidatie wordt uitgevoerd door toepassing van de volgende consolidatiemethodes.

Integrale consolidatie van de dochtervennootschappen

De integrale consolidatie bestaat uit de integrale opname van zowel de activa en verplichtingen als de kosten en opbrengsten van de dochtervennootschappen. De minderheidsbelangen worden opgenomen onder een afzonderlijke rubriek van zowel de balans als de resultatenrekeningen.

De integrale consolidatiemethode wordt toegepast wanneer de moedervennootschap de exclusieve controle uitoefent.

De geconsolideerde jaarrekeningen werden opgemaakt op dezelfde datum als die waarop de dochtervennootschappen hun jaarrekeningen opmaken.

Consolidatie met vermogensmutatiemethode voor geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Bij de vermogensmutatiemethode wordt de boekhoudkundige waarde van de effecten vervangen door het aandeel van het eigen vermogen van de entiteit (meer details zijn terug te vinden in Bijlage 2, punt C).

Tijdens het boekjaar 2024, verkocht de groep de vennootschappen Prime Bel Rue de la Loi-T NV, DZI 2. Vorrat GmbH en DZI 3. Vorrat GmbH, en ging over tot de fusie van meerdere Spaanse dochtervennootschappen (Cofihealthcare Spain 2, Cofihealthcare Spain 3, Cofihealthcare Spain 4, Cofihealthcare Spain 5, Cofihealthcare Spain 6, Cofihealthcare Spain 10, Gloria Health Care Properties en Gloria Health Care Propeties 2) binnen de dochtervennootschap Cofihealthcare Spain 1, en tot de liquidatie van de Finse dochtervennootschap Polaristone CO 5 Oy.

Deelnemingen zonder zeggenschap[1]

De deelnemingen zonder zeggenschap vertegenwoordigen de belangen van derden in dochtervennootschappen die noch rechtstreeks noch onrechtstreeks in het bezit zijn van de groep.

SCI Foncière CRF

Sinds 14.09.2023 bezit Cofinimmo 50%[2] plus één aandeel in het kapitaal van SCI Foncière CRF. De overige aandelen worden hoofdzakelijk in het bezit van het Franse Rode Kruis.

Pubstone

Cofinimmo heeft eind 2007 de volledige portefeuille van cafés en restaurants verworven, dat tot dan toe in bezit was van Immobrew SA, een dochtervennootschap van AB InBev Belgium, omgedoopt naar Pubstone SA. Op 31.12.2024, heeft AB InBev Belgium een onrechtstreeks belang van 10% in de structuur van Pubstone.

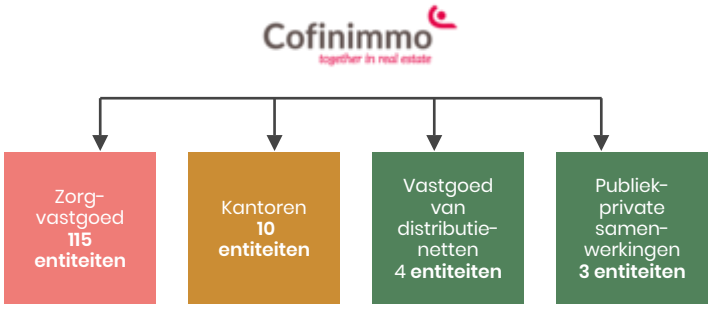
Bovendien, na de herstructurering van de Pubstone-groep in december 2013, heeft AB InBev Belgium 10% aan rechtstreekse minderheidsbelangen in Pubstone Properties BV.

Anheuser-Busch InBev (AB InBev) is de grootste bierproducent ter wereld. Voor meer informatie: www.ab-inbev.com.

Vestastone

In mei 2021 investeerde Cofinimmo via haar dochtervennootschap Vestastone, waarvan Monceau Vesta SA 6,5% van de aandelen bezat, in een portefeuille van woonzorgcentra in Italië. In 2022 steeg het belang van Monceau Vesta SA naar 9,1%.

Er dient te worden opgemerkt dat het bezit van deze minderheidsbelangen door externe vennootschappen buiten de groep, en dus niet gecontroleerd door Cofinimmo, als niet-materieel wordt beschouwd in verhouding tot het totale eigen vermogen van de groep. Op 31.12.2024, bedroegen de minderheidsbelangen 79 miljoen EUR, tegenover een eigen vermogen van Cofinimmo van 3.614 miljoen EUR, wat neerkomt op 2%.



[1] De term 'Deelnemingen zonder controle' zoals gedefinieerd in IFRS 12 komt overeen met minderheidsbelangen.
[2] Voordien was Cofinimmo eind 2020 ingestapt in het kapitaal van de SCI met een deelneming van 39%.

Dochtervennootschappen 100% in het bezit van de Cofinimmo-groep

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2024	31.12.2023
DUITSLAND		
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 114372 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
DZI 7. Vorrat GmbH & Co. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 53682 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE BICKENBACH GmbH & Co. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 53012 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE DEUTSCHLAND GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 115151 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
SENIORENQUARTIER VIERSEN GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53427 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
STERN BETEILIGUNGS GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 112550 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE GP GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 122350 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
BELGIË		
BEIRESTONE 1 NV 0759 959 564 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
BENOSTONE CO 1 NV 0755 869 827 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
BESTONE NV 0670 681 160 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
BUILDING GREEN ONE NV 0501 599 965 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
COFINIMMO OFFICES NV 0755 538 641 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
COFINIMMO SERVICES NV 0437 018 652 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
COPADE NV 0631 930 353 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
COUVENT DE LA CHARTREUSE NV 0822 171 901 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
DUTCHSTONE NV 0803 978 560 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
FPR LEUZE NV 0839 750 279 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GECARE 1 NV 0720 629 826 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE CO 10 NV 0751 676 853 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE CO 11 NV 0751 677 150 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE CO 12 NV 0751 677 348 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE CO 13 NV 0722 900 319 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE CO 7 NV 0748 688 857 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE CO 8 NV 0751 676 556 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE CO 9 NV 0751 676 754 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE 1 NV 0655 814 822 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE 2 NV 0670 681 259 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2024	31.12.2023
GESTONE 3 NV 0696 911 940 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE 4 NV 0683 716 475 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE 5 NV 0722 901 804 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE 6 NV 0722 902 495 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE 14 NV 0781 898 489 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE 15 NV 0781 898 687 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE 16 NV 0784 853 328 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
LEOPOLD SQUARE NV 0465 387 588 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
LEX 85 NV 0811 625 031 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
LIGNE INVEST NV 0873 682 661 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
LS OFFICES NV 0755 537 849 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
MANUJACQ BE NV 0794.938.655 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
RHEASTONE 1 NV 0893 787 296 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
RHEASTONE 6 NV 0707 645 286 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
RHEASTONE 7 NV 0756 866 254 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2024	31.12.2023
RHEASTONE 8 NV 0678 526 183 Martelarenplein 20 E - 3000 Leuven	100	100
RHEASTONE 9 NV 0443 888 133 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
RHEASTONE 10 NV 0803 978 560 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
RHONE ARTS NV 413 742 414 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
STERN-FIIS 1 NV 0691 982 756 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
STERN-FIIS 2 NV 0696 912 831 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
STERN-FIIS 3 NV 0696 912 930 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
STERN-FIIS 4 NV 0696 913 029 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
XL TRONE NV 0715 937 303 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
SPANJE		
COFIHEALTHCARE SPAIN 1 SL NIF B-88542717 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN SERVICES SL NIF B-097582202 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
LAGUNE IPM SL NIF B-64205966 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
LAGUNE ISLAND BALEARES IPM2 SL NIF B-65223174 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2024	31.12.2023
FINLAND		
KIINTEISTÖ Oy ASKOLAN PAPPILANTIE 3088874-1 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy HELSINGIN SVENGI 2786955-8 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy KAUSALAN ASEMA 2958400-3 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy KUOPION AALLONMURTAJANKATU 3-5 3133518-8 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy LEMPÄÄLÄN MYLLYPIHA 3143578-7 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy NASTOLAN MANNA 3003571-4 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy RAISION VESAKUJA 2 3226914-3 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy ROVANIEMEN RIISTAKALTIO 2992724-8 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy ROVANIEMEN RIISTAKERO 2992919-8 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy SIPOON JOKIKOTI 3003250-5 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy TERVAKOSKEN PORTTI 2958406-2 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy TURUN LINNANHERRA 2887482-6 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy TURUN SKANSSIN AURORA 3168686-9 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy VAASANPUISTIKKO 22 VAASA 2910835-7 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy VANTAAN HARRIKUJA 8 3006164-8 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy YLÖJÄRVEN TAIMITIE 3 3186885-7 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 1 Oy 3007096-6 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 2 Oy 3146900-4 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 3 Oy 3146912-7 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 4 Oy 3207147-9 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
FRANKRIJK		
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA 487 542 169 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
COFINEA I SAS 538 144 122 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI AC NAPOLI 428 295 695 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2024	31.12.2023
SCI BEAULIEU 444 644 553 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI CUXAC II 343 262 341 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI DE L'ORBIEU 383 174 380 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SNC DU HAUT CLUZEAU 319 119 921 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI OUVRE TOIT 497 494 716 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI RESIDENCE FRONTENAC 348 939 901 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
LUXEMBURG		
COFINIMMO LUXEMBOURG SA B100044 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
KAISERSTONE SA B202584 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
MASCHSEE PROPERTIES SARL B240471 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
UHLENHORST PROPERTIES SARL B240610 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
WELLNESSTONE SA B197443 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
WELLNESSTONE GP SARL B238555 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2024	31.12.2023
NEDERLAND		
SUPERSTONE NV 530704488 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
SUPERSTONE 2 NV 77325001 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
SUPERSTONE 3 NV 78160162 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
SUPERSTONE 4 NV 81142579 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
SUPERSTONE 5 NV 81144016 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
SUPERSTONE 6 NV 68297556 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
SUPERSTONE 7 NV 64215490 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
VERENIGD KONINKRIJK		
COFIHEALTHCARE UK 1 CO LIMITED 13351765 One, Chamberlain Square – Birmingham, West midlands, B3 3AX	100	100
COFIHEALTHCARE UK 2 LIMITED 13346688 One, Chamberlain Square – Birmingham, West midlands, B3 3AX	100	100

Dochtervennootschappen in het bezit van de Cofinimmo-groep met minderheidsbelangen (deelnemingen zonder zeggenschap)

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2024	31.12.2023
DUITSLAND		
ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANLAGEN GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53266 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53077 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53097 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTROP GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53100 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFSTADT/ LIBLAR GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53143 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53096 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53144 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53098 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53127 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53095 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERWIST GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53094 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53099 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PRESIDENTIAL NORDIC 1 GmbH & CO. KG SMaatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53126 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PRESIDENTIAL NORDIC 2 GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53168 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
SALZA VERWALTUNGS GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel:Frankfurt-am-Main HRA 52930 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,8	94,8
SENIORENQUARTIER DREESKAMP GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53426 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
WA JÜL II GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 53411 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
BELGIË		
BELLIARD III-IV PROPERTIES NV 0475 162 121 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	99,9	99,9
PUBSTONE NV 0405 819 096 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	99,9	99,9
PUBSTONE GROUP NV 0878 010 643 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	90	90
VESTASTONE 1 CO NV 0766 519 932 Koning Albert II-laan 7 – 1210 Sint-Joost-ten-Noode	90,9	90,9
FRANKRIJK		
SCI FONCIERE CRF 433 566 049 24-26, rue de la Pépinière – 75008 Parijs	50,0001	50,0001

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2024	31.12.2023
LUXEMBURG		
BAD SCHONBORN PROPERTIES SCS B129973 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	89,9	89,9
GREAT GERMAN NURSING HOMES SCS B123141 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	94,9	94,9
NEDERLAND		
PUBSTONE PROPERTIES BV 20134503 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	90	90
ITALIË		
ACHESO LAGUNE 5555383 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1 – 20123 Milano	90,9	90,9
ACHESO LAGUNE 2 5556095 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1 – 20123 Milano	90,9	90,9

Geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2024	31.12.2023
BELGIË		
BPG CONGRES SA 0713.600.789 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	51	51
BPG HOTEL SA 0713.600.888 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	51	51
ALDEA GROUP NV 843.673.732 Guldensporenpark 117A – 9820 Merelbeke	26,34	27,1
DUITSLAND		
DZI 1. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 88521 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 4. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 90795 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 5. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 91480 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
RESIDENZWOHNEN JAHNSHÖFE GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 88503 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	25,004	99,99

Variatie in de deelnemingen zonder zeggenschap

(x 1.000 EUR)	Cofinimur I	Pubstone	Vestastone	SCI CRF	Totaal
	OTA-houders	InBev	Monceau Vesta	CRF	
OP 31.12.2022	**10.770**	**11.006**	**7.803**	**0**	**29.578**
Belangen in de resultatenrekening	-449	-673	509	1.937	1.325
OTA-coupons	-545	0	0	0	-545
Dividenden	0	-744	-519	0	-1.263
Overige	-9.776	0	-7	56.410	46.629
OP 31.12.2023	**0**	**9.589**	**7.786**	**58.347**	**75.723**
Belangen in de resultatenrekening	0	2.877	372	6.009	9.258
OTA-coupons	0	0	0	0	0
Dividenden	0	-161	-419	-941	-1.521
Overige	0	0	0	-4.014	-4.014
OP 31.12.2024	**0**	**12.305**	**7.740**	**59.400**	**79.446**

Geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Op 31.12.2024 bezit de Cofinimmo-groep geassocieerde vennootschappen (Aldea Group en vier vennootschappen die milieuvriendelijke zorgcampussen ontwikkelen in Noordrijn-Westfalen in Duitsland) en joint ventures (BPG Congres en BPG Hotel), volgens de vermogensmutatiemethode, omdat de groep aanzienlijke invloed of gezamenlijke controle over deze vennootschappen uitoefent krachtens contractuele samenwerkingsakkoorden met de geassocieerde aandeelhouders.

Gezien hun aandeel in het resultaat van de Cofinimmo-groep in 2024, worden deze geassocieerde vennootschappen en joint ventures beschouwd als immaterieel.

Geassocieerde vennootschappen en joint ventures - Algemene informatie

Vennootschap	BPG Congres	BPG Hotel	4 vennootschappen die zorgcampussen ontwikkelen in Duitsland	Aldea Group
Sector	Overige	Overige	Zorgvastgoed	Zorgvastgoed
Land	België	België	Duitsland	België
% in het bezit van de Cofinimmo-groep	51 %	51 %	25 % - 99,99 %	26,3 %
Geassocieerde aandeelhouders	CFE (49%)	CFE (49%)	DZI BV	Diversen
Oprichtingsdatum van de vennootschap	2018	2018	2018-2019	2015
Boekhoudperiode	Afsluiting op 31.12.2024	Afsluiting op 31.12.2024	Afsluiting op 31.12.2024	Afsluiting op 31.12.2024
	31.12.2024	**31.12.2024**	**31.12.2024**	**31.12.2024**
Bedrag van het aandeel van Cofinimmo in het resultaat (x 1.000 EUR)				
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen of joint ventures	-4	-4	-1.391	-2.341
Bedrag van de deelneming bij Cofinimmo (x 1.000 EUR)				
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen of joint ventures	786	641	2.542	20.611

Risico's en verbintenissen gekoppeld aan de geassocieerde aandeelhouders

Het partnerschap dat in het kader van BPG Congres en BPG Hotel werd afgesloten met de groep CFE betreft het publiek-private partnerschap NEO II. Met betrekking tot dit project hebben de betrokken overheidsinstanties, namelijk de stad Brussel, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en CVBA NEO, op 16.10.2020 een punt gezet achter de ontwikkeling van het congrescentrum- en hotelproject op de Heizel, gezien de onzekerheden in verband met de toenmalige uitbraak van de COVID-19-gezondheidscrisis.

Cofinimmo bezit 51% van de aandelen van deze structuren. De partnerschapovereenkomst voorziet echter dat alle beslissingen, meer bepaald inzake investeringen en desinvesteringen, worden genomen met het akkoord van de beide partijen, wat een gezamenlijke controle van de vennootschap inhoudt.

Op 15.12.2020 verwierf Cofinimmo een belang van 26,6% [1] in het kapitaal van Aldea Group. Cofinimmo is partner van Aldea om de toekomstige groei van deze groep te ondersteunen en oefent aldus een aanzienlijke invloed op haar uit.

Cofinimmo verwierf een belang in het kapitaal van de vennootschappen die milieuvriendelijke zorgcampussen ontwikkelen in de deelstaat Noordrijn-Westfalen in Duitsland. De betaling van de aandelen wordt in de tijd gespreid (van 2020 tot 2026), een periode waarin Cofinimmo een aanzienlijke invloed uitoefent op deze vennootschappen.

[1] In 2024 bedraagt het belang van de groep 26,3 %.

Bijlage 41. Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap

De groep heeft zich ertoe verbonden de belangen zonder zeggenschap in bepaalde dochtervennootschappen in handen van derden over te nemen indien deze laatste hun verkoopopties zouden uitoefenen.

De uitoefenprijs van zulke opties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap wordt opgenomen op de lijn 'Andere langlopende financiële verplichtingen' (zie Bijlage 25).

Het betreft de vennootschappen Great German Nursing Homes SARL, Pflege Plus + Objekt Alsdorf GmbH, Pflege Plus + Objekt Bochum GmbH, Pflege Plus + Objekt Bottrop GmbH, Pflege Plus + Objekt Erftstadt/Liblar GmbH, Pflege Plus + Objekt Friedrichstadt GmbH, Pflege Plus + Objekt Gelsenkirchen GmbH, Pflege Plus + Objekt Goslar GmbH, Pflege Plus + Objekt Haan GmbH, Pflege Plus + Objekt Swisttal GmbH, Pflege Plus + Objekt Weil am Rhein GmbH, Pflege Plus + Objekt Weilerswist GmbH, Presidential Nordic 1 GmbH & Co. KG, Presidential Nordic 2 GmbH & Co. KG, ARCON-TRUST dritte Immobilienanlagen GmbH, Bad Schonborn Properties S.C.S., Salza Verwaltungs et WA Jül II GmbH.

Bijlage 42. Betalingen gesteund op aandelen

Aandelenoptieplan

In 2006 lanceerde Cofinimmo een aandelenoptieplan waarbij 8.000 aandelenopties toegekend werden aan het management van de groep. Dit plan werd jaarlijks opnieuw gelanceerd tot en met 2016. Sinds 2017 werd het aandelenoptieplan niet meer voorgesteld.

Op het ogenblik van de uitoefening zullen de begunstigden de uitoefenprijs (per aandeel) van het toekenningsjaar betalen, in ruil voor de levering van de aandelen. In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (met uitzondering van contractbreuk wegens dringende reden) van een begunstigde, kunnen de aanvaarde en verworven aandelenopties worden uitgeoefend na afloop van het derde jaar volgend op het kalenderjaar waarin de aandelenopties werden toegekend. De niet-verworven opties worden geannuleerd, behalve in geval van pensionering. In geval van onvrijwillig vertrek van een begunstigde voor dringende reden, worden de aanvaarde maar nog niet uitgeoefende aandelenopties, verworven of niet, geannuleerd. Deze verwervingsvoorwaarden en de uitoefenperiode van de opties in geval van al dan niet vrijwillig vertrek zullen toepasbaar zijn zonder afbreuk te doen aan de machtiging van de raad van bestuur om voor de leden van het uitvoerend comité of de machtiging van het uitvoerend comité om voor de andere deelnemers uitzonderingen op deze bepalingen toe te staan, ten voordele van de begunstigde, op basis van objectieve en pertinente criteria.

Evolutie van het aantal aandelenopties

Jaar van het plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Toegekend	**6.825**	**7.525**	**3.000**	**3.320**	**4.095**	**8.035**	**5.740**	**7.215**	**6.730**	**7.300**	**8.000**
Geannuleerd	-1.600	-1.600	0	-500	-1.067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Uitgeoefend	-875	-1.525	-3.000	-2.820	-3.028	-6.649	-5.370	-6.303	-4.330	-5.250	-5.550
Verlopen	0	0	0	0	0	0	-120	-217	-275	0	-100
OP 31.12.2024	**4.350**	**4.400**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Uitoefenbaar op 31.12	4.350	4.400									
Uitoefenprijs (in EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Uiterste uitoefendatum van de opties	15.06.2026	16.06.2025	16.06.2024	16.06.2023	18.06.2022	14.06.2021	13.06.2020	11.06.2019	12.06.2023	12.06.2022	13.06.2021
Reële waarde van de aandelenopties op toekenningsdatum (x 1.000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

Cofinimmo past de IFRS 2-norm toe door de reële waarde van de aandelenopties op de toekenningsdatum gespreid te boeken over de duurtijd van de verwerving van de rechten (m.a.w. drie jaar) volgens de progressieve verwervingsmethode. De jaarlijkse kost van de progressieve verwerving wordt in de resultatenrekeningen onder personeelskosten geboekt.

Bijlage 43. Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst

	2024	2023
Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	157	160
Werknemers	150	155[1]
Directieleden	7	5
Voltijdse equivalenten	**147**	**150**

Bijlage 44. Transacties met verbonden partijen

De emolumenten en verzekeringspremies die door Cofinimmo en haar dochtervennootschappen worden gedragen, ten gunste van de leden van de raad van bestuur, en die opgenomen worden in de resultatenrekeningen, bedragen 5.621.997 EUR, waarvan 495.983 EUR toegekend is aan voordelen volgend op de tewerkstelling.

Het hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' van dit universeel registratiedocument herneemt de samenstelling van de verschillende beslissingsorganen evenals de tabellen m.b.t. de bezoldigingen van de niet-uitvoerende en uitvoerende bestuurders. Het verschil tussen het bedrag van de resultatenrekeningen en datgene vermeld in de tabellen zijn te verklaren door mutaties van de voorzieningen.

De bestuurders genieten het winstdeelnameplan, dat enkel voor de werknemers van de groep is opgezet, niet.

Bijlage 45. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na de balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een aanzienlijke impact op de cijfers op 31.12.2024 kunnen hebben.

Desinvestering van een zorgsite (FR)

In januari 2025 verkocht Cofinimmo een zorgvastgoed in Louviers (leegstaand, voorheen uitgebaat door Emeis), gelegen in het departement Eure, regio Normandië. Deze desinvestering bedroeg in totaal 1 miljoen EUR. Het gebouw stond per 31.12.2024 in de balans opgenomen als niet-courant actief bestemd voor verkoop.

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum (NL)

De in september 2023 aangekondigde projectontwikkeling in Vlijmen werd opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 07.02.2025. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 30 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 2.100 m². Het investeringsbudget voor de grond en de werken samen bedroeg ongeveer 9 miljoen EUR. De dubbel nettohuurovereenkomst met uitbater Martha Flora (DomusVi groep) heeft een looptijd van 15 jaar. De huur zal geïndexeerd worden op basis van de Nederlandse consumentenprijsindex. De site heeft een energieprestatielabel A+++.

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum (ES)

De projectontwikkeling in Vicálvaro die op 20.09.2021 werd aangekondigd, werd opgeleverd en de huurovereenkomst is op 28.01.2025 ingegaan. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 132 bedden verdeeld over een totale oppervlakte van circa 5.300 m². Het investeringsbudget voor het perceel en de werken samen bedroeg ongeveer 11 miljoen EUR. De dubbel nettohuurovereenkomst met zorguitbater Amavir heeft een looptijd van 25 jaar. De locatie heeft een energieprestatie van niveau A.

Voorlopige oplevering van de renovatie van het kantoorgebouw Stationsstraat 110 - Mechelen (BE)

De volledige renovatie van dit kantoorgebouw van bijna 15.000 m², dat verhuurd wordt aan 'Het Facilitair Bedrijf' (Vlaamse Gemeenschap), werd eind januari 2025 opgeleverd. Na de werkzaamheden ligt de energieprestatie ver boven de huidige wettelijke vereisten, dankzij belangrijke energieverbeteringen, een focus op de circulariteit van materialen en de volledige renovatie van de binnenruimtes. Het gebouw, waarvoor Cofinimmo het Belgische duurzaamheidslabel 'GRO uitstekend' en een Toegankelijkheidslabel A+ beoogt, is ook goed bereikbaar met het openbaar vervoer, de fiets, te voet en met de auto. Er werd een 18-jarige verlenging van de huurovereenkomst ondertekend met de huurder, en de huurgelden zullen worden geïndexeerd op basis van de Belgische consumentenprijsindex.

Bijlage 46. Macro-economische en klimaatgerelateerde aspecten

De activiteiten van Cofinimmo vinden plaats in een wereldwijde context die de laatste jaren verschillende omwentelingen heeft ondergaan. Na het opduiken van de COVID-19-pandemie begin 2020 begon de inflatie in Europa in de tweede helft van 2021 te stijgen en bereikte in 2022 hoge niveaus (die vervolgens vertraagden in 2023 en 2024). Dit leidde tot een algemene stijging van de nominale rentevoeten (die sinds het 4e kwartaal van 2023 weer aan het afnemen zijn. De kortetermijnrentes daalden duidelijk in 2024, terwijl de langetermijnrentes relatief stabiel bleven in deze periode). Daarnaast keerde de oorlog terug op het Europese continent in 2022, gevolgd door het conflict in en rond Israël sinds het 4e kwartaal van 2023.

De situatie in Oekraïne en de gevolgen van de sancties tegen Rusland, evenals de situatie in en rond Israël hebben geen rechtstreekse invloed op de activiteiten van de groep en haar financiële resultaten, aangezien de groep niet actief is in deze geografische gebieden (hierbij dient te worden opgemerkt dat Finland, een land dat grenst aan Rusland, 2,6% van de vastgoedbeleggingen van de groep vertegenwoordigt). Het verslag van bepaalde onafhankelijke waarderingsdeskundigen bevat een algemene opmerking over de huidige volatiliteit van de markten en geopolitieke spanningen, of benadrukt het belang van de waarderingsdatum. De indirecte gevolgen van de situatie in deze geografische gebieden kunnen met name worden opgemaakt vanuit het oogpunt van de volgende risicofactoren (zie hoofdstuk "Risicofactoren' van dit document):

- hoge inflatie en stijgende energieprijzen: risicofactoren 'F.1.1.2 Huurmarkt in de sectoren waarin de groep actief is', 'F.1.3.2 Huurleegstand';
- vertragingen of budgetoverschrijdingen bij de uitvoering van projectontwikkelingen: risicofactor 'F.1.2.2 Investeringen onderworpen aan voorwaarden';

[1] Op 01.01.2024, was het aantal wernemers 154.

- stijgende rente: risicofactoren 'F.1.1.3 Investeringsmarkt in de sectoren waarin de groep actief is', 'F.1.1.4 Volatiliteit van de rentevoeten', 'F.1.2.1 Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoed', 'F.2.1 Liquiditeitsrisico', 'F.2.2 Contractuele verplichtingen en wettelijke parameters', 'F.2.3 Wijziging van de openbare financiële rating van de groep'.

Bovendien blijft een nieuwe gezondheidscrisis mogelijk, hoewel COVID-19 niet langer een wereldwijde noodsituatie is. Ter herinnering: gedurende de volledige 'COVID-periode' bleven de operationele teams nauw in contact met de huurders van de groep om de continuïteit van de dienstverlening te waarborgen en hen zo te helpen deze moeilijke periode, gevolgd door een periode van hoge inflatie, door te komen. Sindsdien blijft Cofinimmo de situatie van haar tegenpartijen geval per geval evalueren om, indien nodig, een evenwichtige oplossing te vinden. In dit kader heeft Cofinimmo in 2020 waardeverminderingen op handelsvorderingen geboekt voor een bedrag van 2,0 miljoen EUR, zonder equivalent in 2021. Deze bedroegen 1,4 miljoen EUR in 2022, 0,3 miljoen EUR in 2023 en 0,5 miljoen EUR in 2024.

De klimaatgerelateerde aspecten worden behandeld in het duurzaamheidsverslag en de bijlagen daarvan, die zijn opgenomen in het universeel registratiedocument 2024. Bovendien wordt in Bijlage 22 (Vastgoedbeleggingen) van de huidige geconsolideerde jaarrekening naar deze aspecten verwezen.

Bijlage 47. Onzekerheden in verband met schattingen

De hierna vermelde activa en verplichtingen zijn diegene die een aanzienlijk risico van een materiële waarde-aanpassing in de volgende periode in zich dragen

I Reële waarde van de vastgoedportefeuille

De waarde van de Cofinimmo-portefeuille wordt driemaandelijks gewaardeerd door onafhankelijke waarderingsdeskundigen. Deze waardering van externe onafhankelijke waarderingsdeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van een gebouw te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. Van haar kant voert Cofinimmo, parallel met de opdracht van de onafhankelijke deskundigen, een waardering van haar activa uit met het oog op het verdere gebruik ervan door haar teams. De portefeuille wordt in de geconsolideerde rekeningen van de groep geboekt tegen de reële waarde die door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen wordt bepaald (zie Bijlage 22).

Overeenkomstig de 'Valuation Practice Alert' van 02.04.2020, uitgegeven door het 'Royal Institute of Chartered Surveyors' ('RICS'), wordt in het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen een toelichting gegeven op de gevolgen van het coronavirus (COVID-19), en wordt niet langer rekening gehouden met een 'materiële waarderingsonzekerheid' (zoals gedefinieerd door de RICS-normen). Niettemin vermeldt het verslag van sommige onafhankelijke waarderingsdeskundigen een toelichting op de marktomstandigheden (waaronder de situatie in Oekraïne, de volatiliteit van de huidige markten, de wereldeconomie en de activiteit op de vastgoedmarkt).

II Financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten van de groep wordt berekend op basis van de marktwaarden in het systeem van Bloomberg[1]. Deze reële waarden worden vergeleken met de driemaandelijkse schattingen van de banken en de belangrijke verschillen worden geanalyseerd (meer details in Bijlage 25).

Bijlage 48. Alternatieve Prestatiemaatstaven (Alternative Performance Measures – APM)

Cofinimmo gebruikt al gedurende vele jaren APM in haar financiële communicatie, in overeenstemming met de richtlijnen die op 05.10.2015 werden uitgevaardigd door ESMA (European Securities and Market Authority). Sommige van deze APM worden aanbevolen door de European Public Real Estate Association (EPRA), terwijl andere werden gedefinieerd door de sector of door Cofinimmo om de lezer een beter inzicht te geven in haar resultaten en prestaties. De APM die in het universele registratiedocument (inclusief deze jaarrekening) zijn opgenomen, worden aangeduid met een asterisk (*). Prestatiemaatstaven die zijn gedefinieerd door IFRS-regels of door de wet worden niet beschouwd als APM. Hetzelfde geldt voor maatstaven die niet gebaseerd zijn op elementen in de winst- en verliesrekening of balans. APM worden gedefinieerd, besproken en toegelicht op de meest relevante balansregel, totaal of subtotaal in deze Bijlage. De definities van APM kunnen verschillen van die van andere concepten met een vergelijkbare titel in de jaarrekeningen van andere vennootschappen.

Detail van de berekening van de Alternatieve Prestatiemaatstaven (Alternative Performance Measures - APM) toegepast door Cofinimmo op 31.12.2024

Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*

Definitie: Huur, verminderd met huurkortingen, huurvoordelen toegestaan aan de huurders en huurlasten, en verhoogd met de vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten.

Gebruik: Meten van de huurinkomsten, na aftrek de huurkortingen, huurvoordelen, verbrekings-vergoedingen en andere huurlasten.

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Huurinkomsten (brutohuurinkomsten)	358.498	353.386
Huurkortingen	-6.329	-6.318
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-801	-2.095
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	82	1.577
I. Huurinkomsten (schema koninklijk besluit van 13.07.2014)	**351.450**	**346.550**
III. Met verhuur verbonden kosten	-526	-328
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten* (analytisch schema)	**350.924**	**346.222**

[1] De gegevens van Bloomberg zijn het resultaat van observaties van reële transactieprijzen en van de toepassing van waarderingsmodellen, ontwikkeld in de wetenschappelijke literatuur, op deze observaties (www.bloomberg.com).

Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*

Definitie: Verschil tussen de huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar en de recuperatie van de huurlasten en belastingen gedragen door de huurder op de verhuurde gebouwen.

Gebruik: Meten van de huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen die niet doorgefactureerd worden aan de huurders.

Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*

Definitie: Door de eigenaar gedragen belastingen op gebouwen in renovatie en dus niet doorfactureerbaar aan huurders.

Gebruik: Meten van belastingen voor gebouwen in renovatie.

Analytisch schema (x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-4.994	-6.179
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-935	-945
Totaal	**-5.929**	**-7.124**

Schema koninklijk besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	43.247	47.973
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-49.177	-55.096
Totaal	**-5.929**	**-7.124**

Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*

Definitie: Kosten voor wederinstaatstelling gedragen door de eigenaar op het einde van de huurovereenkomst, na aftrek van de geïnde vergoedingen voor huurschade.

Gebruik: Meten van de kosten voor de wederinstaatstelling van de huuroppervlakken na het vertrek van huurders, na aftrek van de vergoedingen voor huurschade ontvangen van deze huurders.

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	200	605
VI. Kosten voor de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-447	-2.110
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade* (analytisch schema)	**-247**	**-1.505**

Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*

Definitie: Nettoresultaat – aandeel groep met uitsluiting van het resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep* en van het resultaat op de portefeuille – aandeel groep*.

Gebruik: Meten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de kosten voor herstructurering van financiële instrumenten, en (iii) de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op de portefeuille, of meten van het resultaat dat direct wordt beïnvloed door het vastgoed- en financieel beheer van de vennootschap, met uitsluiting van het effect gekoppeld aan de volatiliteit van de vastgoed- en financiële markten.

Detail van de berekening op 31.12.2024 zie resultatenrekeningen - analytisch schema op bladzijde 62.

Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*

Definitie: Effect van het opnemen in de resultatenrekeningen van de renteafdekkingsinstrumenten waarvoor de relatie met het afgedekte risico is beëindigd, alsook van het resultaat verbonden aan de verkoop van afdekkingsinstrumenten.

Gebruik: Meten van het effect op het resultaat van de periode van de herstructurering van de financiële instrumenten.

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	0	0
Overige	0	0
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*	**0**	**0**

Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*

Definitie: Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten, vermeerderd met de herstructureringskosten van de financiële instrumenten* en het aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures, en verminderd met de minderheidsbelangen die betrekking hebben op de hierboven opgesomde elementen.

Gebruik: Meten van niet-gerealiseerde winst en verlies in verband met financiële instrumenten, alsook van de kosten verbonden aan hun herstructurering.

Detail van de berekening op 31.12.2024 zie resultatenrekeningen - analytisch schema in de tekst op bladzijde 62.

Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*

Definitie: Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa, verhoogd/verminderd met de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, vermeerderd met het aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures en andere elementen met betrekking tot de portefeuille, en verminderd met de minderheidsbelangen die betrekking hebben op de hierboven opgesomde elementen.

Gebruik: Meten van gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de portefeuille, op basis van de laatste waardering van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen.

Detail van de berekening op 31.12.2024 zie resultatenrekeningen - analytisch schema op bladzijde 62.

Resultaten per aandeel*

Definitie: Resultaten (nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*, resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*, resultaat op de portefeuille – aandeel groep*) gedeeld door het gemiddeld aantal aandelen in omloop.

Gebruik: Meten van het resultaat per aandeel en vergelijking met het uitgekeerde dividend per aandeel mogelijk maken.

	31.12.2024	31.12.2023
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (x 1.000 EUR)	243.840	240.719
Gemiddeld aantal aandelen in omloop	37.523.642	34.067.897
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel*	**6,50**	**7,07**

	31.12.2024	31.12.2023
Resultaat op de financiële instrumenten – aandeel groep* (x 1.000 EUR)	-28.345	-79.480
Gemiddeld aantal aandelen in omloop	37.523.642	34.067.897
Resultaat van de financiële instrumenten – aandeel groep – per aandeel*	**-0,76**	**-2,33**

	31.12.2024	31.12.2023
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep* (x 1.000 EUR)	-151.606	-216.735
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	37.523.642	34.067.897
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep – per aandeel*	**-4,04**	**-6,36**

Nettoactief per aandeel*

Definitie: Boekwaarde van het aandeel op basis van de IFRS-rekeningen, die rekening houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Bedrag van het eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap, gedeeld door het aantal aandelen in omloop.

Gebruik: Meten van de waarde van het aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de vergelijking met de beurswaarde ervan mogelijk maken.

	31.12.2024	31.12.2023
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap (x 1.000 EUR)	3.534.991	3.623.262
Aantal aandelen in omloop	38.077.919	36.742.964
Netto-actief per aandeel* (in EUR/aandeel)	**92,84**	**98,61**

Variatie in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)*

Definitie: Variatie van jaar tot jaar in de brutohuurinkomsten, uitgedrukt in percentage, de variaties gekoppeld aan de wijzigingen in de perimeter (grote renovaties, verwervingen en verkopen) tijdens de periode niet inbegrepen.

Gebruik: Identificeren van de variaties in de brutohuurinkomsten die niet voortvloeien uit grote renovaties, verwervingen of verkopen.

(x 1.000 EUR)	
Brutohuurinkomsten op 31.12.2023 met vergelijkbare perimeter	320.915
Toe te voegen:	
Variaties niet gekoppeld aan de wijzigingen in de perimeter	5.585
Brutohuurinkomsten op 31.12.2024 met vergelijkbare perimeter	326.500
Variatie in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)*	**1,7 %**

Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer*

Definitie: Directe en indirecte operationele kosten (directe kosten van de gebouwen, beheerskosten van de gebouwen en algemene kosten van de vennootschap, aangepast in het 1e, 2e en 3e kwartaal naar aanleiding van het effect van de toepassing van de IFRIC 21-norm die bepaalt dat belastingen die reeds werden opgeëist op 1 januari worden geboekt en dit voor het volledige jaar), gedeeld door de gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer in de loop van de periode, rekening houdend met de toevoegingen en onttrekkingen aan de perimeter.

Gebruik: Meten van het niveau van de operationele kosten ten opzichte van de gemiddelde waarde van de vastgoedportefeuille in beheer.

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Rechtstreekse vastgoedkosten	13.747	13.847
Waarvan:		
- Rechtstreekse kosten van de gebouwen volgens de resultatenrekening	*13.747*	*13.847*
- Effect IFRIC 21	*0*	*0*
Algemene kosten van de vennootschap	44.736	47.407
Waarvan:		
- Rechtstreekse kosten van de gebouwen volgens de resultatenrekening	*44.736*	*47.407*
- Effect IFRIC 21	*0*	*0*
Rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten	**58.484**	**61.255**
Geannualiseerde rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten	**58.484**	**61.255**
Gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer tijdens de periode	6.296.212	6.264.575
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer*	**0,93 %**	**0,98 %**

Operationele marge*

Definitie: Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) gedeeld door het vastgoedresultaat, aangepast in het 1e, 2e en 3e kwartaal naar aanleiding van het effect van de toepassing van de IFRIC 21-norm die bepaalt dat belastingen die reeds werden opgeëist op 1 januari worden geboekt en dit voor het volledige jaar.

Gebruik: Evalueren van het vermogen van de vennootschap om winst te genereren, uitsluitend op basis van haar operationele activiteit, zonder rekening te houden met het financiële resultaat, de belastingen en het resultaat op de portefeuille*.

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Vastgoedresultaat	**345.307**	**338.958**
Waarvan:		
- Vastgoedresultaat volgens de resultatenrekening	*345.307*	*338.958*
- Effect IFRIC 21	*0*	*0*
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	**286.823**	**277.703**
Waarvan:		
- Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) volgens de resultatenrekening	*286.823*	*277.703*
- Effect IFRIC 21	*0*	*0*
Operationele marge*	**83,1 %**	**81,9 %**

Gemiddelde rentevoet*

Definitie: De gemiddelde rente van de schuld, die verkregen wordt door de rentelasten die door de groep geboekt worden op de verschillende leningen (op jaarbasis) te delen door de gewogen gemiddelde schuld voor de lopende periode. De teller stemt overeen met de geannualiseerde nettorentelasten zoals opgenomen in de resultatenrekeningen. De noemer stemt overeen met de gemiddelde schuld berekend over de lopende periode naargelang de dagelijkse opnames op de verschillende leningen (bankleningen, obligatieleningen, handelspapier ...).

Gebruik: Meten van de gemiddelde rente van de schuld en een analyse van de evolutie ervan door de jaren heen mogelijk maken.

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Geannualiseerde rentelasten die door de groep worden geboekt	39.532	39.550
Gewogen gemiddelde schuld voor de periode	2.726.401	2.896.147
Gemiddelde rentevoet*	**1,4 %**	**1,4 %**

Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten*

Definitie: Vastgoedresultaat na aftrek van de rechtstreekse vastgoedkosten (technische en commerciële kosten, en kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen).

Gebruik: Meten van het vastgoedresultaat na de rechtstreekse vastgoedkosten, maar vóór beheerkosten van het vastgoed en de algemene kosten van de vennootschap.

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Vastgoedresultaat	345.307	338.958
IX. Technische kosten	-6.633	-4.555
X. Commerciële kosten	-4.060	-6.531
XI. Kosten en belastingen van niet-verhuurde gebouwen	-3.054	-2.762
Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten*	**331.559**	**325.111**

Pay-out ratio*

Definitie: Percentage van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel, uitgekeerd in de vorm van dividenden.

Gebruik: Meten van het aandeel van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel, uitgekeerd in de vorm van dividenden.

(EUR/aandeel)	31.12.2024	31.12.2023
Dividend per aandeel	6,20	6,20
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel	6,50	7,07
Pay-out ratio*	**95 %**	**88 %**

Detail van de EPRA prestatiemaatstaven gebruikt door Cofinimmo op 31.12.2024

Cofinimmo volgt de tendens naar een gestandaardiseerde rapportering om de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van de informatie te verbeteren en stelt de beleggers de meeste maatstaven ter beschikking die berekend zijn volgens de aanbevelingen van EPRA (zie ook de sectie 'EPRA BPR-prestatiemaatstaven' van dit universeel registratiedocument op bladzijden 264-275). De volgende maatstaven worden beschouwd als APM: EPRA Earnings, Diluted EPRA Earnings, EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV, EPRA Net Initial Yield (NIY), EPRA 'topped-up' NIY, EPRA Vacancy Rate, EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs), EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) en EPRA LTV.

Bijlage 49: Schuldgraad

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Verplichtingen	2.825.611	2.992.436
Met uitsluiting van:	-110.447	-104.699
I. Langlopende verplichtingen	-87.773	-85.611
Voorzieningen	-25.765	-26.426
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-6.195	-5.440
Uitgestelde belastingen	-55.813	-53.744
II. Kortlopende verplichtingen	-22.674	-19.088
Voorzieningen	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Overlopende rekeningen	-22.674	-19.088
Totale schuldenlast	**2.715.164**	**2.887.737**
Activa	6.440.048	6.691.421
Met uitsluiting van:	-70.149	-97.340
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-70.149	-97.340
Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	**6.369.898**	**6.594.081**
SCHULDGRAAD	**42,62 %**	**43,79 %**

Verslag van de commissaris inzake de geconsolideerde jaarrekening

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Cofinimmo NV over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2024.

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Cofinimmo NV (de "Vennootschap") en zijn dochterondernemingen (samen de "Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 10 mei 2023, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2025. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 2 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 opgesteld in overeenstemming met de IFRS boekhoudnormen zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board, zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de staat van de geconsolideerd financiële toestand op 31 december 2024, alsook de staat van het globaal geconsolideerd resultaat, de geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen en de geconsolideerde tabel van het kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum evenals de toelichting van de materiële grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing. Het totaal van de geconsolideerde balans bedraagt EUR 6.440.047.528 en de geconsolideerde winst- en verliesrekening sluit af met een winst van het boekjaar (aandeel van de groep) van EUR 63.889.109.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep op 31 december 2024, alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS boekhoudnormen zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board, zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste opheldering en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunt van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

We verwijzen naar de rubrieken "Vastgoedbeleggingen" en "Activa bestemd voor verkoop" van de staat van de geconsolideerde financiële toestand, evenals naar toelichtingen 2. Materiële boekhoudkundige methoden, 22. Vastgoedbeleggingen en 27. Activa bestemd voor verkoop in de geconsolideerde jaarrekening.

Omschrijving

De portefeuille vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop bestaat uit gebouwen die verhuurd zijn, bestemd voor verkoop of in renovatie of ontwikkeling zijn. Op 31 december 2024 bedragen de vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop gewaardeerd aan reële waarde 6.000.327.639 euro, wat 93% van de totale activa vertegenwoordigt. Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop worden gewaardeerd tegen hun reële waarde op balansdatum (projecten in ontwikkeling worden gewaardeerd tegen reële waarde, na aftrek van de kosten noodzakelijk om het project te finaliseren en rekening houdend met een risicopremie verbonden aan de risico's van de projectuitvoering). In overeenstemming met de toepasselijke wetgeving voor gereglementeerde vastgoedvennootschappen, worden de vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop op kwartaalbasis gewaardeerd door externe vastgoeddeskundigen. Het waarderen van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop is complex en vereist een hoge graad van beoordelingsvermogen. De reële waarde wordt immers bepaald door het definiëren van de geschikte waarderingstechniek en is afhankelijk van de veronderstellingen die door de onafhankelijke deskundigen worden gebruikt bij de toepassing van dit waarderingsmodel. Factoren als actuele markthuur, huursituatie, investeringsbudgetten en daaraan gerelateerde transactiekosten, maar ook de aard, staat en ligging van de vastgoedbelegging of actief bestem voor verkoop hebben een grote invloed op de reële geschatte waarde.

Wij hebben de waardering van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop als een kernpunt van de controle geïdentificeerd, omdat deze een aanzienlijk deel van de geconsolideerde balans vertegenwoordigt en een hoge graad van beoordelingsvermogen vereist.

Onze controlewerkzaamheden

Bijgestaan door onze vastgoedwaarderingsspecialisten, hebben we de volgende auditprocedures uitgevoerd:

- Beoordeling van de opzet en implementatie van interne controlemaatregelen met betrekking tot het taxatieproces van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop;
- Beoordeling van de bekwaamheid, onafhankelijkheid en integriteit van externe vastgoeddeskundigen;

- Beoordeling van waarderingsrapporten opgesteld door externe vastgoedexperts voor alle vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop en afstemming van de reële waarden met boekhoudkundige en financiële staten;
- Beoordeling van het door externe vastgoeddeskundigen opgezette waarderingsproces, de prestaties van de vastgoedportefeuille en de gehanteerde hypothesen en expertoordelen;
- Vergelijking van de belangrijkste toegepaste aannames met beschikbare externe sectorgegevens;
- Verificatie van de rekenkundige juistheid van het evaluatiemodel gebruikt door externe vastgoeddeskundigen;
- Beoordeling van de integriteit, nauwkeurigheid en volledigheid van de gegevens gebruikt door externe vastgoeddeskundigen, inclusief huurinkomsten en andere belangrijke kenmerken van de onderliggende huur- en bezettingscontracten;
- Beoordeling, indien van toepassing, van contracten die verband houden met de aankoop en verkoop van gebouwen, evenals de boekhoudkundige verwerking van deze transacties;
- Beoordeling van de classificatie en adequate presentatie van gebouwen in de geconsolideerde jaarrekening; en
- Beoordeling van de geschiktheid en volledigheid van de informatie verstrekt in de geconsolideerde jaarrekening over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de IFRS boekhoudnormen zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board, zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België na. Een wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, te verifiëren, en verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde:

- Risicofactoren
- Beheersverslag – Transacties & verwezenlijkingen in 2024
- Beheersverslag – Beheer van de financiële middelen
- Beheersverslag – Commentaar over de geconsolideerde jaarrekening
- Beheersverslag – Gebeurtenissen na 31.12.2024
- Beheersverslag – Vooruitzichten 2025
- Corporate governanceverklaring – Interne controle en risicobeheersystemen
- Corporate governanceverklaring – Bezoldingsverslag

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening verricht en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig het ontwerp van norm inzake de controle van de overeenstemming van het jaarrapport met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening") en met het koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt (hierna: het "KB van 14 november 2007").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van een jaarrapport, in overeenstemming met de ESEF vereisten, met inbegrip van de geconsolideerde jaarrekening in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna "digitale geconsolideerde jaarrekening").

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat van het jaarrapport en de markeertaal XBRL van de digitale geconsolideerde jaarrekening in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening en het KB van 14 november 2007.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het digitaal formaat van het jaarrapport en de markering van informatie in de officiële Franstalige digitale geconsolideerde jaarrekening, opgenomen in het jaarrapport van Cofinimmo NV per 31 december 2024, en die beschikbaar zullen zijn in het Belgische officiële mechanisme voor de opslag van gereglementeerde informatie (STORI) van de FSMA, in alle van materieel belang zijnde opzichten, werden opgesteld in overeenstemming met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening en het KB van 14 november 2007.

Andere vermelding

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Zaventem, 8 april 2025

KPMG Bedrijfsrevisoren

Commissaris
vertegenwoordigd door

Jean-François Kupper
Bedrijfsrevisor

Verkorte statutaire jaarrekening

De statutaire jaarrekening van Cofinimmo NV wordt hierna samengevat overeenkomstig artikel 3:17 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Dit is een verkorte versie. De volledige versie van de statutaire jaarrekening van Cofinimmo NV, het bestuursverslag en het verslag van de commissaris (inclusief een attestatie zonder voorbehoud) die daarop betrekking hebben, zullen binnen de wettelijke termijnen bij de Nationale Bank van België worden neergelegd en kunnen kosteloos worden verkregen op de website van de vennootschap (www.cofinimmo.com/startpagina/) of op eenvoudig verzoek gericht aan de maatschappelijke zetel.

Staat van het globaal resultaat (resultatenrekening) (verkort formaat)

(x 1.000 EUR)	2024	2023
NETTORESULTAAT		
I. Huurinkomsten (+)	97.203	96.242
II. Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (+)	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	11	-47
Nettohuurresultaat	**97.214**	**96.195**
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	0	23
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	2.145	2.358
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst (-)	0	-996
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-2.371	-2.605
VIII. Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0
Vastgoedresultaat	**96.988**	**94.976**
IX. Technische kosten (-)	-2.620	-10
X. Commerciële kosten (-)	-260	-353
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen (-)	-1	-108
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-15.308	-15.819
XIII. Overige vastgoedkosten (-)	0	0
Vastgoedkosten	**-18.188**	**-16.291**
Operationeel vastgoedresultaat	**78.799**	**78.685**
XIV. Vennootschapskosten (-)	-6.560	-6.780
XV. Overige operationele opbrengen en kosten (+/-)	0	0

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	**72.239**	**71.906**
XVI. Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)	-667	5.562
XVII. Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa (+/-)	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-28.259	-15.931
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	-3.378	-3.471
Resultaat op de portefeuille	**-32.304**	**-13.840**
Operationeel resultaat	**39.935**	**58.065**
XX. Financiële inkomsten (+)	195.860	169.146
XXI. Netto-interestkosten (-)	-39.393	-37.915
XXII. Overige financiële kosten (-)	-6.232	-6.154
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (+/-)	-121.640	-233.468
Financieel resultaat	**28.595**	**-108.391**
Resultaat vóór belastingen	**68.530**	**-50.325**
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-1.735	-1.541
XXV. Exit taks (-)	0	0
Belastingen	**-1.735**	**-1.541**
NETTORESULTAAT	**66.795**	**-51.866**
NETTORESULTAAT PER AANDEEL	**1,78**	**-1,52**

(X 1.000 EUR)	2024	2023
STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		
I. Nettoresultaat	**66.795**	**-51.866**
II. Overige elementen van het globaal resultaat	**0**	**0**
A. Effect op de reële waarde van de overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
C. Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop	0	0
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	0	0
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen	0	0
F. Belasting op het resultaat met betrekking tot de 'overige elementen van het globaal resultaat'	0	0
G. Overige elementen van het globaal resultaat, na belasting	0	0
GLOBAAL RESULTAAT (I + II)	**66.795**	**-51.866**

Toewijzingen en onttrekkingen

(x 1.000 EUR)	2024	2023
A. NETTORESULTAAT	**66.795**	**-51.866**
B. TOEWIJZING/ONTTREKKING AAN RESERVES (-/+)	**169.654**	**280.096**
1. Toewijzing/onttrekking aan de reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (-/+)	**130.278**	**181.803**
Boekjaar	130.278	181.803
Vorige boekjaren	0	0
Vastgoedontwikkeling	0	0
2. Toewijzing/onttrekking aan de reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)	**0**	**0**
3. Onttrekking aan de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding zoals bepaald door IFRS is toegepast (-)	**0**	**0**
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
4. Toewijzing aan de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding zoals bepaald door IFRS is toegepast (+)	**0**	**0**
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
5. Onttrekking aan de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding zoals bepaald door IFRS niet is toegepast (-)	**0**	**0**
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
6. Toewijzing aan de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegestande afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding zoals bepaald door IFRS niet is toegepast (+)	**19.621**	**67.596**
Boekjaar	19.621	67.596
Vorige boekjaren	0	0
7. Toewijzing/onttrekking aan de reserve van het saldo van de omrekeningsverschillen op monetaire activa en verplichting (-/+)	**0**	**0**
8. Toewijzing/onttrekking aan de reserve van de latente belastingverplichtingen met betrekking tot vastgoed in het buitenland (-/+)	**0**	**0**
9. Toewijzing/onttrekking aan de reserve van ontvangen dividenden bestemd voor de vergoeding van financiële schulden (-/+)	**0**	**0**
10. Toewijzing/onttrekking aan de andere reserves(-/+)	**-154**	**-85**
11. Toewijzing/onttrekking aan het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren (-/+)	**19.909**	**30.782**
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL	**-135.607**	**-97.527**
Vergoeding van het kapitaal voorzien in artikel 13,§1, 1e lid van het koninklijk besluit van 13.07.2014	-135.607	-97.527
D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL VOOR HET BOEKJAAR - ANDERE DAN C.	**-100.842**	**-130.703**
Dividenden	-100.476	-130.291
Winstdeelnameplan	-366	-412
E. OVER TE DRAGEN RESULTAAT	**178.311**	**188.041**

De resultaatbestemming (die op de eerstvolgende algemene vergadering zal worden voorgesteld) begint met het statutaire nettoresultaat van de OGVV (66,8 miljoen EUR voor 2024). De niet-monetaire elementen, zoals de variaties in de reële waarde van het vastgoed en de afdekkingsinstrumenten worden toegewezen aan de respectievelijke reserves. Punt C herneemt vervolgens het door de uitkeringsplicht vereiste bedrag zoals voorzien in het koninklijk besluit van 13.07.2014 (zie bladzijde 252). Punt D herneemt het bijkomende bedrag dat voor de kapitaal-vergoeding zal worden voorgesteld. Voor het boekjaar 2024 zal een brutodividend van 6,20 EUR per aandeel aan de algemene vergadering van 14.05.2025 worden voorgesteld, hetzij 236 miljoen EUR. Dit is een hoger bedrag dan het door de uitkeringsplicht vereist.

Staat van de financiële situatie (balans) (verkort formaat)

(x 1.000 EUR)	2024	2023
I. Vaste activa	**6.048.900**	**6.067.029**
A. Goodwill	0	0
B. Immateriële vaste activa	1.814	2.128
C. Vastgoedbeleggingen	1.626.069	1.682.323
D. Andere materiële vaste activa	1.955	1.889
E. Financiële vaste activa	4.324.400	4.285.938
F. Vorderingen financiële leasing	94.285	94.451
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	378	299
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0
II. Vlottende activa	**74.361**	**63.471**
A. Activa bestemd voor verkoop	0	0
B. Financiële vlottende activa	2.014	573
C. Vorderingen van financiële leasing	2.283	2.187
D. Handelsvorderingen	17.466	15.700
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	16.775	17.270
F. Kas en kasequivalenten	2.833	1.944
G. Overlopende rekeningen	32.991	25.798
TOTAAL ACTIVA	**6.123.261**	**6.130.500**

(x 1.000 EUR)	2024	2025
Eigen vermogen	**3.540.181**	**3.626.464**
A. Kapitaal	2.041.523	1.970.211
B. Uitgiftepremies	927.938	975.711
C. Reserves	503.925	732.409
D. Nettoresultaat van het boekjaar	66.795	-51.866
Verplichtingen	**2.583.080**	**2.504.036**
I. Langlopende verplichtingen	**1.800.570**	**1.614.280**
A. Voorzieningen	26.918	27.353
B. Langlopende financiële schulden	1.759.591	1.573.571
a. Kredietinstellingen	431.776	392.647
b. Financiële leasing	0	0
c. Andere	1.327.814	1.180.924
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	6.863	6.032
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	7.199	7.324
a. Exit taks	0	0
b. Andere	7.199	7.324
II. Kortlopende verplichtingen	**782.510**	**889.756**
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	718.662	846.194
a. Kredietinstellingen	718.662	846.176
b. Financiële leasing	0	18
c. Andere	0	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	57.782	39.410
a. Exit taks	0	0
b. Andere	57.782	39.410
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	6.066	4.153
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	**6.123.261**	**6.130.500**

Berekening van de schuldgraad

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Verplichtingen	**2.583.080**	**2.504.036**
Met uitsluiting	-46.378	-44.270
I. Langlopende verplichtingen	-40.312	-40.117
Voorzieningen	-26.918	-27.353
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-6.195	-5.440
Uitgestelde belastingen	-7.199	-7.324
II. Kortlopende verplichtingen	-6.066	-4.153
Voorzieningen	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Overlopende rekeningen	-6.066	-4.153
Niet-opgevraagde bedragen van verworven effecten	1.260	1.260
Totaal schuldenlast	**2.537.962**	**2.459.766**
Activa	**6.123.261**	**6.130.500**
Met uitsluiting	-65.421	-84.199
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-65.421	-84.199
Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	**6.057.841**	**6.046.301**
SCHULDGRAAD	**41,90 %**	**40,68 %**

Uitkeringsplicht volgens het koninklijk besluit van 13.07.2014 met betrekking tot GVV's

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Nettoresultaat	**66.795**	**-51.866**
Afschrijvingen (+)	1.273	1.860
Waardeverminderingen (+)	0	47
Terugnemingen van waardevermindering (-)	-11	0
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (-)	0	0
Overige niet-monetaire elementen (+/-)	21.877	71.423
Resultaat op de verkoop van vastgoed (+/-)	667	-5.562
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	130.278	181.803
Gecorrigeerd resultaat (A)	**220.879**	**197.704**
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden op vastgoed (+/-)	-39.296	-39.455
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vrijgesteld van de uitkeringsplichts mits hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (-)	-12.074	-36.340
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed eerder vrijgesteld van de uitkeringsplicht en niet herbelegd binnen een termijn van 4 jaar (+)	0	0
Nettomeerwaarden op de verkoop van vastgoed niet vrijgesteld van de uitkeringsplicht (B)	**-51.371**	**-75.795**
TOTAAL (A+B) x 80%	**135.607**	**97.527**
Vermindering van de schuld (-)	0	0
UITKERINGSPLICHT	**135.607**	**97.527**

1. Ten opzichte van de verwervingswaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten

De uitkeringsplicht zoals voorzien in het KB van 13.07.2014 bekomt men door van het statutaire nettoresultaat van de OGVV (66,8 miljoen EUR voor 2024) de voornaamste niet-monetaire elementen zoals afschrijvingen, variaties in de reële waarde van het vastgoed of de variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (opgenomen in punt 'Andere niet-monetaire elementen') af te trekken. Daarnaast wordt in een eerste fase het resultaat op de verkoop van vastgoed van het boekjaar (t.o.v. de reële waarde aan het einde van het voorgaande jaar) afgetrokken van de uitkeringsplicht (op het niveau van het gecorrigeerd resultaat). In een tweede fase worden de historische meer- of minwaarden (t.o.v. de verwervingswaarde) van de verkochte activa geïntegreerd. Gezien de historische minwaarden van de in 2024 verkochte activa, wordt de uitkeringsplicht verminderd met deze bedragen. Vervolgens is de uitkeringsplicht gelijk aan 80% van de som van het gecorrigeerd resultaat en van de historische meer- of minwaarden (135,6 miljoen EUR voor 2024), onder voorbehoud van een vermindering van de schuld die, in voorkomend geval, deze plicht zou verminderen (dit was tijdens het boekjaar 2024 niet het geval).

Aansluiting tussen de balans en de balans na voorgestelde toewijzing (proforma A) en de balans na voorgestelde kapitaalvergoeding (proforma B)

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2024	Toewijzing voorgesteld aan de algemene vergadering van 14.05.2025	Proforma A 31.12.2024	Kapitaalvergoeding voorgesteld aan de algemene vergadering van 14.05.2025	Proforma B 31.12.2024
Totaal van de balans	**6.123.261**	**0**	**6.123.261**	**0**	**6.123.261**
Voorzieningen	-26.918	0	-26.918	0	-26.918
Schulden	-2.556.162	0	-2.556.162	0	-2.556.162
Netto-actief	**3.540.181**	**0**	**3.540.181**	**0**	**3.540.181**
Dividenduitkering en winstdeelnameplan	0	0	0	-236.449	-236.449
Netto-actief na uitkering	**3.540.181**	**0**	**3.540.181**	**-236.449**	**3.303.733**
Kapitaal	2.041.523	0	2.041.523	0	2.041.523
Niet-beschikbare uitgiftepremies	356.214	0	356.214	0	356.214
Beschikbare uitgiftepremies	571.724	0	571.724	0	571.724
Reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	228.808	-130.278	98.531	0	98.531
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarbij de afdekkingsboekhouding werd toegepast	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarbij de afdekkingsboekhouding niet werd toegepast	78.363	-19.621	58.741	0	58.741
Reserve voor eigen vermogen	-2.003	0	-2.003	0	-2.003
Overige reserves niet-beschibaar verklaar door de algemene vergadering	538	154	692	0	692
Wettelijke reserve	0	0	0	0	0
Overgedragen reserve	198.220	216.539	414.760	-236.449	178.311
Resultaat van het jaar	66.795	-66.795	0	0	0
Totaal eigen vermogen	**3.540.181**	**0**	**3.540.181**	**-236.449**	**3.303.733**

De bovenstaande tabel toont een pro forma variatie in het eigen vermogen van de kapitaal-bestemming en -vergoeding die aan de algemene vergadering van 14.05.2025 zal worden voorgesteld.

De kolom 'Toewijzing' bevat de elementen van het voorstel tot resultaatbestemming voor het boekjaar 2024 dat op de volgende algemene vergadering zal worden voorgesteld (zie toewijzingsstabel op pagina 250). De voornaamste elementen die niet aan het 'Overgedragen resultaat' worden toegewezen, zijn de wijzigingen in de reële waarde van vastgoed en afdekkingsinstrumenten (niet-monetaire elementen).

De voorgestelde kapitaalvergoeding (236 miljoen EUR, gebaseerd op een brutodividend van 6,20 EUR per aandeel voor het boekjaar 2024) ligt boven het bedrag dat voortvloeit uit de uitkeringsplicht van de GVV (135,6 miljoen EUR). Dit betekent dat Cofinimmo zal voorstellen om een dividend uit te keren dat hoger ligt dan het door het koninklijk besluit van 13.07.2014 vereiste minimum.

Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Totaal balans	**6.123.261**	**6.130.500**
Schulden	-26.918	-27.353
Voorzieningen	-2.556.162	-2.476.683
Netto-actief	**3.540.181**	**3.626.464**
Dividenduitkering en winstdeelnameplan	-236.449	-228.230
Netto-actief na uitkering	**3.303.733**	**3.398.234**
Volgestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal	2.041.523	1.970.211
Krachtens de statuten onbeschikbare uitgiftepremies	356.214	356.214
Reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	98.531	188.114
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	58.741	77.861
Reserve voor eigen vermogen	0	0
Overige reserves onbeschikbaar verklaard door de algemene vergadering	692	695
Wettelijke reserve	0	0
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen	**2.555.701**	**2.593.095**
Resterende marge na uitkering	**748.031**	**805.138**

De algemene vergadering van 28.07.2020 heeft beslist om de onbeschikbare rekening 'Uitgiftepremies' te verminderen met 450.000.000 EUR door overboeking op een beschikbare rekening 'Uitgiftepremies'.

Op basis van de proforma van de toewijzing en de kapitaalvergoeding die zal worden voorgesteld aan de algemene vergadering van 14.05.2025 (zie vorige tabel), bedraagt het nettoactief na distributie 748 miljoen EUR meer dan het niet-uitkeerbare eigen vermogen, zoals bepaald in artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. Dit niet-uitkeerbare eigen vermogen bestaat voornamelijk uit: het volgestorte kapitaal, de onbeschikbare uitgiftepremies (Cofinimmo beschikt ook over beschikbare uitgiftepremies die als uitkeerbaar worden beschouwd), en de reserves van de reële waarde van vastgoed en afdekkingsinstrumenten.

Staat van de variaties in het eigen vermogen

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2022	Verwerking van het nettoresultaat	Dividenden/ coupons	Uitgifte van aandelen	Verwerving/ verkoop van eigen aandelen	Kasstroom-afdekking	Overdracht tussen beschikbare en onbeschikbare reserves bij de vervreemding van activa en afloop van financiële instrumenten	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2023
Kapitaal	**1.761.872**	**0**	**0**	**208.339**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.970.211**
Uitgiftepremies	**1.015.206**	**0**	**0**	**36.300**	**0**	**0**	**-75.795**	**0**	**0**	**975.711**
Reserves	**378.462**	**481.657**	**-204.069**	**0**	**528**	**0**	**75.795**	**35**	**0**	**732.409**
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	225.895	99.004	0	0	0	0	45.017	0	0	369.917
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarbij de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd door IFRS werd toegepast	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarbij de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd door IFRS niet werd toegepast	-13.944	190.735	0	0	0	0	-31.334	0	0	145.457
Beschikbare reserve	824	0	0	0	0	0	0	0	0	824
Niet-beschikbare reserve	-2.337	20	0	0	528	0	0	0	0	-1.789
Reserve van de variatie in de reële waarde van de converteerbare obligatie toerekenbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overgedragen resultaat	168.024	191.898	-204.069	0	0	0	62.111	35	0	218.000
Nettoresultaat van het boekjaar	**481.657**	**-481.657**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-51.866**	**-51.866**
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	**3.637.197**	**0**	**-204.069**	**244.638**	**528**	**0**	**0**	**35**	**-51.866**	**3.626.464**

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2023	Verwerking van het nettoresultaat	Dividenden/ coupons	Uitgifte van aandelen	Verwerving/ verkoop van eigen aandelen	Kasstroom-afdekking	Overdracht tussen beschikbare en onbeschikbare reserves bij de vervreemding van activa en afloop van financiële instrumenten	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2024
Kapitaal	**1.970.211**	**0**	**0**	**71.313**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.041.523**
Uitgiftepremies	**975.711**	**0**	**0**	**3.598**	**0**	**0**	**-51.371**	**0**	**0**	**927.938**
Reserves	**732.409**	**-51.866**	**-228.230**	**0**	**239**	**0**	**51.371**	**4**	**0**	**503.925**
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	369.917	-181.803	0	0	0	0	40.695	0	0	228.808
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarbij de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd door IFRS werd toegepast	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarbij de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd door IFRS niet werd toegepast	145.457	-67.596	0	0	0	0	501	0	0	78.363
Beschikbare reserve	824	0	0	0	0	0	0	0	0	824
Niet-beschikbare reserve	-1.789	85	0	0	239	0	0	0	0	-1.466
Reserve van de variatie in de reële waarde van de converteerbare obligatie toerekenbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overgedragen resultaat	218.000	197.448	-228.230	0	0	0	10.175	4	0	197.396
Nettoresultaat van het boekjaar	**-51.866**	**51.866**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**66.795**	**66.795**
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	**3.626.464**	**0**	**-228.230**	**74.910**	**239**	**0**	**0**	**4**	**66.795**	**3.540.181**

Aanvullende informatie



Inhoud

Risicofactoren
EPRA BPR-prestatiemaatstaven
Bijlagen bij het duurzaamheidsverslag
Algemene inlichtingen
Aanvullende opmerkingen
Lexicon

▸ Kantoorgebouw Quartz - Brussel CBD (BE)

Risicofactoren

Ingevolge de inwerkingtreding op 21.07.2019 van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14.06.2017, de zogenaamde 'Prospectusverordening', en in het bijzonder van de bepalingen van deze Verordening inzake de voorstelling van de risicofactoren, herneemt deze sectie enkel de specifieke en belangrijkste risicofactoren waarmee de Cofinimmo-groep wordt geconfronteerd, in functie van de waarschijnlijkheid van hun materialisatie en de geschatte omvang van hun negatief effect op de groep. Ze worden ingedeeld in categorieën (genummerd F.1 tot F.5) en subcategorieën (genummerd F.1.1.1 tot F.5.2) op basis van hun aard, waarbij de belangrijkste risico's het eerst worden genoemd. De nummering van de risicofactoren maakt het gemakkelijker om van de ene factor naar de andere te verwijzen en hun eventuele onderlinge samenhang te belichten. Als leidraad voor de lezer bij de interpretatie van de becijferde impact van de verschillende risicofactoren, gelieve te noteren dat de groep in 2024 een nettoresultaat - aandeel groep van 64 miljoen EUR en een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep* van 244 miljoen EUR heeft gerealiseerd, dat het netto-actief op 31.12.2024 3.535 miljoen EUR bedroeg (oftewel 92,84 EUR per aandeel), dat de schuldgraad 42,6% bedroeg en dat de contractuele huren op diezelfde datum 351 miljoen EUR beliepen.

F.1 Risico's verbonden aan de activiteiten van Cofinimmo en haar activiteitensectoren

F.1.1 Conjunctuur

F.1.1.1 Wereldwijde context

De activiteiten van Cofinimmo vinden plaats in een wereldwijde context die de laatste jaren verschillende omwentelingen heeft ondergaan: na de uitbraak van de COVID-19-pandemie begin 2020, begon de inflatie in Europa te stijgen in de tweede helft van 2021 en bereikte een hoog niveau in 2022 (om vervolgens te vertragen in 2023 en 2024), wat leidde tot een wijdverspreide stijging van de nominale rentevoeten (die sinds het 4e kwartaal van 2023 daalden, met rentevoeten op korte termijn die duidelijk daalden in 2024, terwijl de rentevoeten op lange termijn relatief stabiel bleven over deze periode), en oorlog die opnieuw opdook op het Europese continent sinds 2022, gevolgd door het conflict in en rond Israël vanaf het 4e kwartaal van 2023.

In dit kader hebben de situatie in Oekraïne en de gevolgen van de sancties tegen Rusland, evenals de situatie in en rond Israël geen rechtstreekse invloed op de activiteiten en financiële resultaten van de groep, aangezien ze niet actief is in deze geografische gebieden (hierbij dient te worden opgemerkt dat Finland, een land dat grenst aan Rusland, 2,6% van de vastgoedbeleggingen van de groep vertegenwoordigt). Het verslag van bepaalde onafhankelijke waarderings-deskundigen bevat een algemene opmerking over de huidige volatiliteit van de markten en de geopolitieke spanningen of leggen de nadruk op het belang van de waarderingsdatum. De onrechtstreekse gevolgen van de situatie in deze geografische gebieden blijken voornamelijk uit de volgende risicofactoren:

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

Hoewel COVID-19 niet langer een wereldwijde noodsituatie is, blijft een nieuwe gezondheidscrisis mogelijk. Ter herinnering, tijdens de volledige COVID-19-periode bleven de operationele teams in nauw contact met de huurders van de groep om zo de continuïteit van de dienstverlening te waarborgen en hen te helpen deze moeilijke periode, gevolgd door een periode met hoge inflatie, te doorstaan. Sindsdien blijft Cofinimmo per geval de situatie van haar tegenpartijen herzien om, in voorkomend geval, een evenwichtige oplossing te vinden. In dit kader heeft Cofinimmo in 2020 waardeverminderingen op

handelsvorderingen geboekt voor 2,0 miljoen EUR, zonder equivalent in 2021, voor 1,4 miljoen EUR in 2022, voor 0,3 miljoen EUR in 2023 en voor 0,5 miljoen EUR in 2024.

F.1.1.2 Huurmarkt in de sectoren waarin de groep actief is

De huurmarkt in de twee belangrijkste sectoren waarin de groep actief is (zorgvastgoed in Europa, kantorenvastgoed in België en voornamelijk in Brussel) zou een daling van de vraag, een overaanbod of een verzwakking van de financiële situatie van de huurders kunnen kennen. De gevolgen van de hoge inflatie in Europa zouden in het bijzonder kunnen worden beoordeeld (zie ook F.1.3.2) in termen van de verzwakking van de financiële situatie van de huurders, mocht de inflatie van die aard zijn dat zij de geïndexeerde huurprijzen (of kosten, zoals voor energie) voor sommige huurders ondraaglijk maakt.

Mogelijke effecten:

1. Daling van de netto-inkomsten ten gevolge van een verhoging van de huurleegstand en de daaraan verbonden kosten. Op 31.12.2024 zou een stijging van de huurleegstand met 1% in de zorgvastgoedsector een effect hebben gehad van om en bij -2,7 miljoen EUR op het nettoresultaat – aandeel groep. Voor de kantoren zou het effect -0,6 miljoen EUR geweest zijn.
2. Verzwakking van de solvabiliteit van de huurders en toename van dubieuze klanten die de inning van de huurgelden verminderen en/of kosten die door de verhuurder aan de huurders worden doorgerekend. Op 31.12.2024 belopen de handelsvorderingen 39 millions EUR (zie Bijlage 28 bij de gecontroleerde jaarrekening). In de loop van het boekjaar 2024 werden waardeverminderingen ten belope van 0,5 miljoen EUR geboekt, een stijging ten opzichte van het boekjaar 2023, toen ze 0,3 miljoen EUR bedroegen. Een stijging van de waardeverminderingen met 1 miljoen EUR zou een daling van het nettoresultaat – aandeel groep met 1 miljoen EUR vertegenwoordigd hebben.
3. Vermindering van de reële waarde van vastgoed-beleggingen (zie hierna F.1.2.1).

F.1.1.3 Investeringsmarkt in de sectoren waarin de groep actief is

De investeringsmarkt in de twee belangrijkste sectoren waarin de groep actief is (zorgvastgoed in Europa, kantorenvastgoed in België en voornamelijk Brussel) wordt momenteel gekenmerkt door een terugval van de activiteiten (daling van het aantal transacties, met name als gevolg van de verwachtingskloof tussen vastgoedinvesteerders die zich uitspreken over de aan- of verkoop). Dit kan tot gevolg hebben dat de marktprijs die door onafhankelijke waarderings-deskundigen wordt gehanteerd voor vastgoed dat vergelijkbaar is met dat in het bezit van de groep, zou dalen, wat een invloed zou hebben op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in het bezit van de groep.

Mogelijke effecten:

1. Vermindering van de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie hierna F.1.2.1).

F.1.1.4 Volatiliteit van de rentevoeten

De referentierentevoeten op korte en/of lange termijn kunnen onderhevig zijn aan sterke schommelingen op de internationale financiële markten, vooral in een context van evoluerende inflatie. Op 31.12.2024 bedroeg de financiële schuld 2,6 miljard EUR, voor de helft aangegaan tegen vaste rente en voor de helft tegen variabele rente. De schuld met variabele rentevoet is afgedekt. Rekening houdend met deze afdekkingen en de vastrentende schuld, was het renterisico op het einde van het boekjaar volledig afgedekt (situatie op 31.12.2024). Echter, gezien het feit dat financiële schulden op dagelijkse basis fluctueren, terwijl vastrentende schulden en afdekkingen bepaald worden door de financierings- en afdekkingscontracten die op 31.12.2024 van kracht zijn, blijft de groep gevoelig voor variaties in de rentevoeten op de niet-afgedekte financiële schuld met vlottende rente. Daarnaast zijn vastgoedbeleggingen over het algemeen (zeer) langetermijnbeleggingen en moet de groep daarom regelmatig haar financiële schulden herfinancieren (rekening houdend met de beoogde schuldgraad van de groep), die zijn aangegaan voor een kortere periode dan die van de beleggingen, en/of nieuwe afdekkingen aangaan (ook voor een kortere periode). Bijgevolg werd op 31.12.2024 het verwachte marktrenterisico volledig afgedekt als onderdeel van het beleid om de langetermijnrente af te dekken. Aan het einde van elk boekjaar zal de afdekking geleidelijk afnemen tot ongeveer 88 % (of meer) aan het einde van 2028, op basis van de hypotheses over de verwachte schuld (afdekkingsgraad van 100 % aan het einde van 2024, 99 % aan het einde van 2025, 95 % aan het einde van 2026, 92% aan het einde van 2027 en 88% aan het einde van 2028). Het niet-afgedekte gedeelte van de financiële schuld (dat dagelijks schommelt) betekent dat Cofinimmo onderhevig blijft aan de schommelingen van de marktrente op korte termijn. Hierbij moet ook opgemerkt worden dat de verwachte schuld kan verschillen van de werkelijke schuld, wat kan leiden tot een bijkomende blootstelling aan schommelingen van de marktrentevoeten.

Mogelijke effecten:

1. Stijging van de financiële kosten in geval van stijging van de rentevoeten, op het gedeelte van de schuld dat werd afgesloten met een variabele rentevoet en dat niet zou worden afgedekt, en bijgevolg vermindering van het nettoactief per aandeel*. In 2025, in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de schuld dezelfde blijven als deze op 31.12.2024, en zonder de ingevoerde afdekkingsinstrumenten, zou een stijging van de rentevoeten met 50 basispunten leiden tot een stijging van de financieringskosten met 27 basispunten, een daling van het nettoresultaat – aandeel groep met 7,1 miljoen EUR en een daling van het nettoactief per aandeel* met 0,19 EUR. Rekening houdend met de ingevoerde afdekkingsinstrumenten, zou een stijging van de rentevoeten met 50 basispunten geen waarneembaar effect hebben.
2. Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten in geval van schommeling van de rentevoeten en bijgevolg variatie in het nettoresultaat – aandeel groep en in het nettoactief per aandeel*. In 2025 zou een negatieve variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten van 1 miljoen EUR een daling betekenen van het nettoresultaat – aandeel groep van 1 miljoen EUR en een daling van het nettoactief per aandeel* van 0,03 EUR. Een positieve variatie zou het tegenovergestelde effect hebben van dezelfde grootteorde.

F.1.1.5 Situatie van bepaalde zorguitbaters

De gevolgen van de situatie van bepaalde zorguitbaters, voornamelijk in Frankrijk en Duitsland (zie bladzijden 40-41 van het universeel registratiedocument 2023) kunnen beoordeeld worden vanuit verschillende invalshoeken die aansluiten bij de analyse van risicofactoren:

- het niveau van het huurmarktrisico in de sectoren waarin de groep actief is (zie F.1.1.2), ingeval de bezettingsgraad van de genoemde uitbaters blijvend aangetast wordt, en/of ten gevolge van een stijging van hun exploitatie- of financiële kosten;

- wat het concentratierisico betreft (zie F.1.3.1), indien sommige van de huidige huurders van de groep een fusie zouden aangaan;
- wat betreft het leegstandrisico (zie F.1.3.2), in geval van vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomsten;
- het risico van wijzigingen in de socialezekerheidsstelsels (zie F.3.2), indien het rechtskader waarin deze uitbaters werken, verandert op een manier die ongunstig is voor hun ontwikkeling of voor het nakomen van hun bestaande verbintenissen tegenover de eigenaars van het vastgoed dat zij uitbaten;
- wat betreft het risico op een gebrek aan transparantie op het vlak van duurzaamheid (zie F.5.2), in geval van een besmettingseffect op de reputatie van Cofinimmo en/of de andere eigenaars van door deze huurders geëxploiteerde eigendommen.

Cofinimmo is in haar hoedanigheid als gereglementeerde vastgoedvennootschap geenszins betrokken bij de uitbating van sites verhuurd aan zorguitbaters. De bezettingsgraad ervan wordt door de zorguitbater beheerd en, in het kader van langetermijncontracten, zijn de huurgelden onafhankelijk van de plaatselijke bezettingsgraad of de financiële prestaties (zie bladzijden 44 tot 47 van het hoofdstuk 'Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille' voor meer details omtrent de huurders- en geografische diversificatie).

F.1.2 Vastgoedportefeuille

F.1.2.1 Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoed

De marktwaarde van de vastgoedbeleggingen van de groep, zoals weergegeven door de reële waarde opgenomen in de balans, is onderhevig aan schommelingen en hangt af van verschillende factoren, waarvan sommige buiten het actieterrein van de groep vallen (bijvoorbeeld een daling van de vraag en van de bezettingsgraad in de vastgoedsectoren waarin de groep actief is, een variatie in de rentevoeten op de financiële markten of een verhoging van de in aanmerking genomen overdrachtsbelasting in de geografische zones waarin de groep aanwezig is). Andere factoren spelen ook een rol bij de waardering van vastgoedbeleggingen, zoals hun technische staat, hun commerciële positionering, de investeringsbudgetten die nodig zijn voor hun goede werking en commercialisering. Een aanzienlijke negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de ene periode tot de andere zou een aanzienlijk verlies betekenen in de resultatenrekening van de groep, met een ongunstig effect op haar nettoactief en op haar schuldgraad. Een hoog inflatieniveau in Europa, dat zou leiden tot een stijging van de nominale rentevoeten, zou waarschijnlijk leiden tot variaties in de reële waarde van gebouwen die positief (door de inflatie) of negatief (door de nominale rentevoeten) kunnen zijn.

Mogelijke effecten:

- Op 31.12.2024, zou een waardevariatie van 1% een effect hebben gehad van 60,0 miljoen EUR op het nettoresultaat (tegenover 62,3 miljoen EUR op 31.12.2023) en 1,58 EUR op de waarde van het nettoactief per aandeel* (tegenover 1,70 EUR op 31.12.2023) en 0,41% op de schuldgraad (tegenover 0,42 % op 31.12.2023).
- Indien de gecumuleerde variaties in de reële waarde van de onroerende goederen (zijnde de gecumuleerde niet-gerealiseerde meerwaarde van 99 miljoen EUR op 31.12.2024) zouden verlaagd worden met een gecumuleerd niet-gerealiseerd verlies van -748 miljoen EUR (wat een waardevermindering van 847 miljoen EUR zou betekenen) zou de groep slechts gedeeltelijk of niet in staat zijn om een dividend uit te keren. Het bedrag van 748 miljoen EUR vloeit voort uit de toepassing van artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (zie bladzijde 254 van dit document). Het is inclusief uitkeerbare uitgiftepremies (ten bedrage van 572 miljoen EUR), en is na het effect van de uitkering in 2025 van het voorgestelde dividend betreffende het boekjaar 2024.

F.1.2.2 Investeringen onderworpen aan voorwaarden

Bepaalde door de Cofinimmo-groep aangekondigde investeringen zijn onderworpen aan voorwaarden, met name wanneer het gaat om (herop)bouw-, renovatie-, uitbreidings- of verwervingsprojecten die nog niet formeel werden gerealiseerd. Het geëngageerde investeringsprogramma vertegenwoordigt 120 miljoen EUR nog te realiseren in 2025 (79 miljoen EUR) en daarna (41 miljoen EUR), voornamelijk in zorgvastgoed (meer details op bladzijde 29 voor zorgvastgoed en op bladzijde 37 voor kantoren). De belangrijkste voorwaarde voor elk van deze projecten om bij te dragen aan het resultaat in lijn met de aankondigingen op het moment van de afsluiting is dat het project is afgerond. Een project waarvan de bouw nog niet is gestart, is over het algemeen ook afhankelijk van het verkrijgen van de benodigde vergunningen.

Mogelijke effecten:

1. Voor zover het rendement dat door deze beleggingen wordt gegenereerd reeds weerspiegeld is in de vooruitzichten (zie ook F.4 hierna) en in de beurskoers van het Cofinimmo-aandeel, zijn deze vooruitzichten en de koers blootgesteld aan een risico in geval van aanzienlijke vertraging of niet-realisatie van deze beleggingen.

F.1.3 Klanten

F.1.3.1 Concentratierisico

Het concentratierisico wordt beoordeeld op het niveau van de gebouwen, de locaties en de (groepen van) huurders of uitbaters. De Cofinimmo-groep beschikt op 31.12.2024, over een gediversifieerde klantenbasis (ongeveer 240 huurders- of uitbatersgroepen), waarvan ongeveer 70 in zorgvastgoed. In 2024 genereerden de vijf belangrijkste (groepen van) huurders of uitbaters van de groep 43,7% van de brutohuurinkomsten. De twee belangrijkste (groepen van) huurders of uitbaters vertegenwoordigden respectievelijk 15,7% (Clariane-groep) en 9,5% (AB InBev) van deze inkomsten. Daarnaast genereerde de publieke sector 5,4% van de bruto-huurinkomsten.

Mogelijke effecten:

1. Aanzienlijke daling van de huurinkomsten en bijgevolg van het nettoresultaat – aandeel groep en van het nettoactief per aandeel*, in geval van vertrek van belangrijke huurders of uitbaters.
2. Neveneffect op de reële waarde van vastgoed-beleggingen (zie F.1.2.1 hierboven).
3. Niet-naleving van de diversificatieverplichtingen voorzien in de GVV-regelgeving, die bepaalt dat 'geen enkele verrichting die door een openbare GVV wordt uitgevoerd tot gevolg mag hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa wordt belegd in vastgoed (...) dat één enkel geheel van activa vormt, of dat dit percentage nog verder wordt verhoogd indien het al meer dan 20% bedraagt, ongeacht in dit laatste geval de oorzaak van de initiële overschrijding van dit percentage'. Het geheel van activa wordt gedefinieerd als 'één of meer gebouwen of activa (...) waarvan het beleggingsrisico moet worden beschouwd als één enkel risico in hoofde van de openbare GVV' (artikel 30 van de GVV-wet). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die door entiteiten van de groepen Clariane en AB InBev worden uitgebaat, vertegenwoordigt respectievelijk 13,7% en 6,9% van de geconsolideerde activa.

F.1.3.2 Huurleegstand

Een risico op huurleegstand kan ontstaan in het geval van niet-hernieuwing van aflopende huurcontracten, vervroegde opzeggingen of onvoorziene gebeurtenissen zoals falingen van huurders/uitbaters (zie hoofdstuk 'Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille'). Gelet op de hoge bezettingsgraad die op 31.12.2024 werd vastgesteld in de bedrijfssectoren van de groep (zorgvastgoed: 99,4%; kantorenvastgoed: 93,8%; vastgoed van distributienetten: 99,6%; groep: 98,5%), is het risico op toekomstige huurleegstand uiteraard groter dan de mogelijkheid om de bezettingsgraad in elk van deze sectoren te verhogen. De gevolgen van een hoog inflatieniveau in Europa zou ook kunnen worden gezien (zie F.1.1.2) in termen van huurleegstand, in de veronderstelling dat de inflatie zodanig hoog is dat zij de geïndexeerde huren voor sommige huurders onbetaalbaar maakt en de huurleegstand doet toenemen.

Mogelijke effecten:

1. Op 31.12.2024, zou een toename met 1 % van de huurleegstand op groepsniveau een effect van ongeveer 3,6 miljoen EUR hebben gehad op het nettoresultaat – aandeel groep, de bedragen die normaal gesproken ten laste komen van de huurders/uitbaters en de commerciële kosten niet inbegrepen.

F.2 Risico's verbonden aan de financiële situatie van Cofinimmo

F.2.1 Liquiditeitsrisico

De beleggingsstrategie van Cofinimmo berust in grote mate op haar vermogen om fondsen op te halen, of het nu gaat om geleende kapitalen of om eigen vermogen. Deze capaciteit hangt onder meer af van omstandigheden die Cofinimmo niet controleert (zoals de staat van de internationale kapitaalmarkten, de capaciteit van de banken om krediet toe te kennen, de perceptie van de marktspelers over de solvabiliteit van de groep, de perceptie van de marktspelers over vastgoed in het algemeen en in het bijzonder over de vastgoedsectoren waarin de groep actief is). Het zou dus kunnen gebeuren dat de groep moeilijkheden ondervindt om de nodige financieringen te verkrijgen voor haar groei of de uitoefening van haar activiteit. Cofinimmo waakt voortdurend over het liquiditeitsrisico door de schuldgraad, de liquiditeit op de geconfirmeerde kredietlijnen, haar vermogen om activa te verkopen, de renteafdekkingen, de kost van de schuld en het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep* (absoluut en per aandeel) - voortdurend op te volgen, terwijl ze een permanente dialoog onderhoudt met de investeerders aanwezig op de kapitaalmarkten alsook met haar netwerk van bankinstellingen. Op 31.12.2024 was de financiële schuld van Cofinimmo voornamelijk verdeeld tussen obligaties, handelspapier en bankkredieten. Deze schuld was volledig afgedekt, wat een gemiddelde rentevoet*, bankmarges inbegrepen, van 1,4% opleverde. Bovendien bleven de financiële vervaldagen voor de jaren 2025 en 2026 beperkt tot ongeveer 22% van de totale financiering. In het hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' van dit document wordt nader ingegaan op de financieringsstrategie van de groep en de wijze waarop deze wordt uitgevoerd, en worden met name de samenstelling van de financiële schuld en een vervaldagschema van de financiële verplichtingen gepresenteerd.

Mogelijke effecten:

1. Onvermogen om verwervingen of projectontwikkelingen te financieren.
2. Financiering tegen een hogere kostprijs dan verwacht, met een effect op het nettoresultaat – aandeel groep, en gebaseerd op het nettoactief per aandeel*.
3. Onvermogen om de financiële verbintenissen van de groep na te komen (operationele activiteit, interesten of dividenden, terugbetaling van schulden die vervallen,...).

F.2.2 Contractuele verplichtingen en wettelijke parameters

De Cofinimmo-groep is contractueel of wettelijk verplicht om bepaalde verplichtingen en bepaalde parameters of ratio's na te leven, met name in het kader van de kredietovereenkomsten die zij heeft afgesloten. De niet-naleving van deze verbintenissen, of van deze parameters of ratio's, houdt risico's in voor de groep. De belangrijkste wettelijke verplichtingen en de belangrijkste parameters of ratio's worden gespecificeerd in het reglement betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (wet van 12.05.2014 en Koninklijk besluit van 12.07.2014).

De meest relevante elementen voor de risicofactoren zijn de schuldgraad (door de regelgeving beperkt tot 65% en door de krediet- overeenkomsten tot 60%) en de beoordeling van de concentratie (zie F.1.3.1 hierboven).

Mogelijke effecten:

1. Sancties vanwege de regulator in geval van niet-naleving van de wettelijke verplichtingen of van de parameters of ratio's die eruit voortvloeien.
2. Verlies van vertrouwen bij de kredietverstrekkers van de groep, of zelfs het ontstaan van een verplichting tot vervroegde terugbetaling van sommige of alle kredieten. Bijna alle schuldinstrumenten (die 3,6 miljard EUR vertegenwoordigden op 31.12.2024) zijn immers onderworpen aan versnellings- of cross-default-clausules.

F.2.3 Wijziging van de openbare financiële rating van de groep

De Cofinimmo-groep geniet een openbare financiële rating die wordt bepaald door een onafhankelijk ratingbureau. Deze rating kan op elk moment aangepast worden. Standard & Poor's ('S&P') kende een rating BBB toe aan Cofinimmo tussen mei 2012 en mei 2013. Nadien werd deze verminderd naar BBB- tussen mei 2013 en mei 2015. Sinds 2015 geniet Cofinimmo een rating BBB op lange termijn (stabiele vooruitzichten) en A-2 op korte termijn (bevestigd op 18.03.2024 en onderwerp van een op 29.04.2024 gepubliceerd verslag van S&P).

Mogelijke effecten:

1. Een verlaging van de rating zou een rechtstreeks effect hebben op de financieringskosten van de groep en dus op het nettoresultaat – aandeel groep, en bijgevolg op het nettoactief per aandeel*.
2. Een verlaging van de rating zou ook een onrechtstreeks effect kunnen hebben op de bereidheid van de kredietverstrekkers tegenover Cofinimmo, op de financieringskosten of op de capaciteit om de groei en de activiteiten te financieren.

F.2.4 Risico's verbonden aan een eventuele wijziging van controle

De meeste kredietovereenkomsten (gesyndiceerd krediet, bilaterale kredieten, obligaties ...) die door de Cofinimmo-groep worden afgesloten, bevatten een zogenaamde 'wijziging van controle'-clausule. Deze bepaalt dat bij een wijziging van de controle van Cofinimmo NV (of meer bepaald bij een overname van de controle van Cofinimmo NV, waarvan momenteel slechts één aandeelhouder de drempel voor de transparantieverklaring van 5% overschrijdt) de kredietgevers de mogelijkheid hebben om de toegekende kredieten op te zeggen en de vervroegde terugbetaling ervan

te eisen. Aangezien de aandeelhouders van Cofinimmo sterk versnipperd zijn, is een controlewijziging een realistische mogelijkheid. België, en de GVV's in het bijzonder, hebben twee recente voorbeelden gezien: de verwerving van de controle over 100% van de aandelen en het verlaten van de beurs van Befimmo op 06.01.2023 en Intervest op 25.04.2024.

Mogelijke effecten:

1. Vervroegde terugbetaling van de kredieten, die moeten worden gefinancierd door aanzienlijke overdrachten van activa, inbreng van eigen vermogen in cash of nieuwe financieringen.

F.3 Juridische en wettelijke risico's

F.3.1 GVV-, GVBF-, SIIC- en SOCIMI-stelsels

Cofinimmo en sommige van haar dochtervennootschappen genieten een bijzonder stelsel in sommige landen. Dit zijn de gereglementeerde vastgoedvennootschap ('GVV', die publiek is in het geval van Cofinimmo NV en institutioneel in het geval van bepaalde dochtervennootschappen), gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds ('GVBF'), 'société d'investissement immobilier cotée' ('SIIC') en 'sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario' ('SOCIMI'), dat zich onder meer vertaalt in fiscale transparantie voor hun activiteiten in België, Frankrijk en Spanje. Deze stelsels worden toegekend op voorwaarde dat zij voldoen aan een reeks voorwaarden die onder meer bepaald worden door de wet van 12.05.2014 ('GVV-wet'), het Koninklijk besluit van 12.07.2014 ('KB GVV'), die samen de 'GVV-regelgeving' vormen, het Koninklijk besluit van 09.11.2016 betreffende gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen en de Franse en Spaanse regelgevingen. Het risico bestaat dus dat de activiteiten van de groep niet voldoen aan de vereisten van de regelgevingen. Bovendien kunnen de regelgevingen door de wetgever gewijzigd worden (zie sectie 'Algemene inlichtingen' op bladzijde 315).

Overigens, wanneer een Belgische vennootschap wordt opgeslorpt door een GVV, of het stelsel van institutionele GVV of GVBF verkrijgt, is zij een exit taks verschuldigd op haar latente meerwaarden en vrijgestelde reserves tegen een lager dan normaal belastingtarief. De exit taks wordt berekend overeenkomstig de bepalingen van de omzendbrief Ci.RH.423/567.729 van 23.12.2004 waarvan de interpretatie of de praktische toepassing op elk ogenblik kan worden gewijzigd. De werkelijke waarde van een onroerend goed, zoals bedoeld in deze omzendbrief, wordt berekend na aftrek van de overdrachtsbelasting of de btw. Deze werkelijke waarde verschilt van (en kan dus lager zijn dan) de reële waarde van het onroerend goed (bepaald volgens IFRS-normen) zoals vermeld in de balans van Cofinimmo.

Mogelijke effecten:

1. In geval van niet-conformiteit kunnen de sancties gaan tot het verlies van het specifieke stelsel, wat het verlies van het voordeel van de fiscale transparantie tot gevolg heeft en leidt tot een aanzienlijke vermindering van het nettoresultaat – aandeel groep, en dus van het nettoactief per aandeel*, alsook tot een verplichting tot vervroegde terugbetaling van een groot aantal kredieten.
2. In geval van een ongunstige wijziging van de regelgevingen, ver- mindering van het nettoresultaat – aandeel groep, en dus van het nettoactief per aandeel*.
3. Verhoging van de basis waarop de exit taks wordt berekend, daling van het nettoresultaat – aandeel groep en bijgevolg van het nettoactief per aandeel*.

F.3.2 Wijziging van de socialezekerheidsstelsels

Vaak worden de inkomsten van de huurders/uitbaters in het zorgvastgoed (dat 75% van de contractuele huren en 77% van de vastgoedbeleggingen vertegenwoordigt) op zijn minst gedeeltelijk afgeleid van subsidies, rechtstreeks of onrechtstreeks, die worden toegekend door het plaatselijke socialezekerheidsstelsel. Deze stelsels, die afhankelijk zijn van nationale, regionale of plaatselijke autoriteiten, zijn nu en dan het onderwerp van hervormingen.

Mogelijke effecten:

1. Vermindering van de solvabiliteit van de huurders/uitbaters in de geografische zone waarop een hervorming betrekking heeft, die ongunstig voor hen zou zijn, met een nadelig effect op hun vermogen om hun verbintenissen ten aanzien van Cofinimmo na te komen (zie F.1.1.2 hierboven).
2. Daling van de reële waarde van een deel van de vastgoedbeleggingen en bijgevolg van het nettoactief per aandeel* (zie F.1.2.1 hierboven).

F.3.3 FBI-stelsel

In Nederland geniet Cofinimmo via haar dochtervennootschap Superstone het stelsel van 'fiscale beleggingsinstelling' ('FBI'), wat zich met name vertaalt in fiscale transparantie voor haar activiteiten in Nederland. Dit stelsel wordt haar toegekend op voorwaarde dat ze voldoet aan een hele reeks voorwaarden bepaald door de Nederlandse regelgeving. Begin 2020 liet de Nederlandse belastingadministratie Cofinimmo NV weten dat de vennootschap, als aandeelhouder van Superstone, die het FBI-stelsel geniet, een aandeelhouderstest zou moeten ondergaan (de voorwaarden om als FBI te worden beschouwd hangen onder meer af van de activiteiten en de aandeelhoudersstructuur).

Naar aanleiding van een Europese uitspraak (DEKA-arrest) heeft het Nederlandse Ministerie van Financiën in december 2021 een onzekerheid opgeheven met betrekking tot één van de formele voorwaarden - die van het vennootschappelijk doel - waaraan moet worden voldaan in het kader van de aandeelhouderstest van Cofinimmo. Superstone ontving vervolgens in het 4e kwartaal van 2023 de bevestiging van zijn FBI-status voor de boekjaren 2021 en 2022 en heeft de nodige stappen ondernomen om hetzelfde te verzekeren voor de boekjaren 2023 en 2024.

Daarnaast heeft de Nederlandse regering aangekondigd dat de FBI-status voor vastgoedvennootschappen vanaf 01.01.2025 wordt opgeheven. Dit maakt deel uit van het belastingplan voor 2025 dat in november en december 2024 door de Nederlandse wetgevende kamers werd goedgekeurd.
De toepassing van het normale stelsel van de vennootschapsbelasting en de beperking van de fiscaal aftrekbare interesten boven een bepaalde limiet zullen automatisch een verhoging van de belastingdruk op de Nederlandse dochtervennootschappen van de groep tot gevolg hebben (met ongeveer 3 miljoen EUR volgens de eerste schattingen).

Effecten:

1. De jaarrekening voor 2024 bevat voorzieningen die rekening houden met het gunstige effect, namelijk de afwezigheid van belastingen op het resultaat als gevolg van de FBI-status.
2. Het budget 2025 omvat het ongunstige effect op het nettoresultaat van de afschaffing van de FBI-status en de beperking van aftrekbare interesten, voor een gecumuleerd bedrag van ongeveer 5 miljoen EUR.

F.3.4 Preventief dubbelbelastingverdrag tussen België en Frankrijk

Het dubbelbelastingverdrag tussen België en Frankrijk, ondertekend op 09.11.2021, was op 31.12.2024 nog niet door alle bevoegde bestuursniveaus bekrachtigd. Dit akkoord zal, zodra het is bekrachtigd, tot gevolg hebben dat de 'branch tax' op het fiscale resultaat van de Franse dochtervennootschap van Cofinimmo wordt verhoogd tot 25% (tegenover 5% nu). Aangezien de overeenkomst van toepassing is in het jaar volgend op dat waarin zij door alle partijen is bekrachtigd, zal de verhoging van de taksen in 2025 niet verschuldigd zijn over het resultaat van 2024.

Mogelijke effecten:

1. Na bekrachtiging, op zijn vroegst in 2025, zal de nieuwe overeenkomst (op zijn vroegst) in 2026 van toepassing zijn en de verhoging van de 'branch tax' die in 2026 over het resultaat van 2025 verschuldigd zou zijn, zou een extra jaarlijkse last (niet begroot) in de grootteorde van 5 miljoen EUR kunnen betekenen, d.w.z 0,13 EUR per aandeel.

F.4 Risico's verbonden aan de interne controle

Een ontoereikend systeem van interne controle kan de betrokken partijen (interne auditeur, compliance officer, risk officer, uitvoerend comité, auditcomité, raad van bestuur) beletten hun opdracht uit te oefenen, wat de doeltreffendheid van de interne controle in het gedrang zou kunnen brengen (zie 'Interne controle en risicobeheer' van het hoofdstuk 'Corporate governanceprincipes'). In dit opzicht publiceert Cofinimmo op vrijwillige basis richtlijnen (met name in termen van nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep, per aandeel* en dividend per aandeel) en deze richtlijnen zijn onderworpen aan risico's met betrekking tot interne controle.

Mogelijke effecten:

1. Het beheer van de vennootschap zou niet ordelijk en voorzichtig kunnen verlopen, waardoor een optimale toekenning van de middelen in het gedrang zou kunnen komen.
2. Tekortkomingen in het risicobeheer, cybersecurity inbegrepen, kunnen leiden tot een slechte bescherming van de portefeuille van de vennootschap.
3. Gebrek aan integriteit en betrouwbaarheid van de financiële en beheersgegevens.
4. Leemtes op het vlak van de naleving van de regelgevingen (met name op het niveau van artikel 17 van de GVV-wet), alsook van de procedures en richtlijnen inzake intern beheer.

F.5 Risico's inzake duurzaamheid

F.5.1 Duurzaamheid van de gebouwen

De aantrekkelijkheid van de gebouwen van de portefeuille van de Cofinimmo-groep hangt onder meer af van hun duurzame karakter (ligging, energie-intensiteit, nabijheid van het openbaar vervoer enz.) en hun weerbaarheid tegen klimaatverandering (zie 'duurzaamheidsstrategie' op bladzijde 20 van dit document). Tekortkomingen op dit vlak kunnen potentiële huurders/uitbaters of eventuele kopers afremmen. Transitiesrisico's en fysieke risico's gerelateerd aan het klimaat zullen de reële waarde van gebouwen waarschijnlijk positief (in dat geval spreken we van een 'green premium') of negatief (in dat geval spreken we van een 'brown discount') beïnvloeden.

Mogelijke effecten:

1. Huurleegstand (zie F.1.3.2 hierboven).
2. Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoed (zie F.1.2.1 hierboven), in het geval van een 'brown discount'.

F.5.2 Transparantie inzake duurzaamheid

De aspecten met betrekking tot duurzaamheid van een organisatie (voorheen gegroepeerd onder de afkorting ESG) zijn uiterst belangrijk, zowel voor de publieke opinie als voor particuliere of institutionele beleggers. Deze omvatten talrijke aspecten, bijvoorbeeld de effecten van de activiteiten van de vennootschap op het milieu, de gemeenschap en het bestuur, die beoordeeld worden aan de hand van referentiekaders die nog niet volledig gedefinieerd of gestandaardiseerd zijn of die nog niet door alle stakeholders erkend worden. Het risico bestaat dan ook dat sommige van deze aspecten als onvoldoende transparant worden ervaren.

Mogelijke effecten:

1. Verslechtering van de reputatie van de groep bij de verschillende stakeholders.
2. Minder gemakkelijke toegang tot de kapitaalmarkt (schuld en eigen vermogen).

EPRA BPR-prestatiemaatstaven[1]

EPRA – Prestatiemaatstaven

Definitie		31.12.2024		31.12.2023	
		(x 1.000 EUR)	EUR/aandeel	(x 1.000 EUR)	EUR/aandeel
1 EPRA Earnings*	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	243.840	6,50	240.719	7,07
Diluted EPRA Earnings*	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten, rekening houdend met financiële instrumenten met mogelijk verwaterend effect op de afsluitingsdatum.	243.840	6,50	240.719	7,07
2 EPRA NRV*	EPRA Net Reinstatement Value (NRV) gaat uit van de veronderstelling dat de vennootschap haar activa nooit zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten.	3.861.326	101,41	3.914.498	106,54
EPRA NTA*	EPRA Net Tangible Assets (NTA) gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.	3.545.437	93,11	3.604.815	98,11
EPRA NDV*	EPRA Net Disposal Value (NDV) vertegenwoordigt de waarde die toekomst aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.	3.678.927	96,62	3.820.325	103,97

Definitie		31.12.2024	31.12.2023
3 EPRA Net Initial Yield (NIY)*	Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op de afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, min de vastgoedkosten, het geheel gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille en verhoogd met de geschatte overdrachtsrechten en –kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen.	5,4 %	5,3 %
EPRA 'topped-up' NIY*	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIY* met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.	5,6 %	5,5 %
4 EPRA Vacancy Rate*	Geschatte huurwaarde (GHW) van de leegstand gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	1,5 %	1,6 %
5 EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)*	Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten met inbegrip van de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de kosten van de grond.	19,8 %	21,6 %
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)*	Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, het geheel gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de kosten van de grond.	17,3 %	18,8 %
6 EPRA LTV*	Schuld gedeeld door de marktwaarde van de gebouwen.	42,2 %	43,1 %
7 EPRA LFL	De groei van het like-for-like bruttohuurresultaat vergelijkt de groei van het bruttohuurresultaat van de portefeuille die ononderbroken operationeel, en niet in ontwikkeling, is geweest gedurende de vorige 2 volledige periodes die worden beschreven.	1,7 %	5,5 %
8 EPRA Capex (x 1.000.000 EUR)	Gekapitaliseerde uitgaven voor het boekjaar.	140	505

[1] Deze gegevens zijn niet vereist door de GVV-regelgeving en zijn niet onderworpen aan een nazicht door publieke instanties. De commissaris heeft nagekeken of de gegevens EPRA Earnings*, EPRA NRV*, EPRA NTA*, EPRA NDV*, EPRA Cost Ratios*, EPRA LTV*, EPRA LFL en EPRA Capex werden berekend volgens de definities van de 'EPRA Best Practices Recommendations' en of de financiële gegevens gebruikt bij de berekening van deze ratio's overeenstemmen met de boekhoudkundige gegevens die in de gecontroleerde geconsolideerde jaarrekeningen zijn opgenomen. De hier gepresenteerde samenvattingstabel is aangepast om rekening te houden met de EPRA Best Practices Recommendations Guidelines van september 2024, die met name voorzien in de toevoeging van de EPRA LFL en de EPRA Capex. Ook de berekeningsmethode van de EPRA NIY* (2023 en 2024) is bij deze gelegenheid verfijnd.

EPRA Earnings* en EPRA Earnings Per Share (EPS)*[1]

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Resultaat per IFRS resultatenrekening	**63.889**	**-55.497**
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen, uit te sluiten:	**179.951**	**296.216**
(i) Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	128.481	192.027
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	*123.290*	*181.653*
Terugname van niet-vervallen verschuldigde huren (ander resultaat op de portefeuille)	*4.608*	*7.812*
Overige (ander resultaat op de portefeuille)	*583*	*2.562*
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	15.582	4.052
(iii) Resultaat op de verkoop van commercieel vastgoed, inclusief waardeverminderingsverliezen op commercieel vastgoed	0	0
(iv) Belastingen op resultaat op desinvesteringen	0	0
(v) Waardevermindering op de goodwill (ander resultaat op de portefeuille)	0	27.337
(vi) Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten	28.345	79.480
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot verwervingen en joint ventures	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties (ander resultaat op de portefeuille)	2.323	-13.068
(ix) Aanpassingen inzake joint ventures	2.998	8.983
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	2.222	-2.596
EPRA Earnings*	**243.840**	**240.719**
Aantal aandelen	37.523.642	34.067.897
EPRA EPS* (in EUR/aandeel)	**6,50**	**7,07**
Diluted EPRA Earnings*[2]	**243.840**	**240.719**
Verwaterd aantal aandelen	37.523.642	34.067.897
Diluted EPRA EPS* (in EUR/aandeel)	**6,50**	**7,07**

1 De samenvatting en opmerkingen over de geconsolideerde resultatenrekening zijn opgenomen op bladzijden 62-63 van dit rapport.
2 Overeenkomstig de EPRA Best Practices Recommendations werden de in 2011 uitgegeven OTA (waarvan de laatste terugbetalingen hebben plaatsgevonden in het 4e kwartaal van 2023) niet meegenomen in de berekening van het Diluted EPRA Earnings* op 31.12.2023.

EPRA Net Asset Value*[1]

(x 1.000 EUR)	2024			2023		
	EPRA NRV*	EPRA NTA*	EPRA NDV*	EPRA NRV*	EPRA NTA*	EPRA NDV*
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap volgens IFRS	3.534.991	3.534.991	3.534.991	3.623.262	3.623.262	3.623.262
Opnemen/uitsluiten:						
i) Hybride instrumenten	0	0	0	0	0	0
Verwaterde netto-actiefwaarde (NAV)	**3.534.991**	**3.534.991**	**3.534.991**	**3.623.262**	**3.623.262**	**3.623.262**
Op te nemen:						
ii.a) Herwaardering van vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur (indien het IAS 40-kostprijsmodel wordt toegepast)	0	0	0	0	0	0
ii.b) Herwaardering van projectontwikkelingen (indien het IAS 40-kostprijsmodel wordt toegepast)	0	0	0	0	0	0
ii.c) Herwaardering van andere niet-courante investeringen	0	0	0	0	0	0
iii) Herwaardering van vorderingen van financiële leasing	30.066	30.066	30.066	31.658	31.658	31.658
iv) Herwaardering van de gebouwen bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0
Verwaterd NAV tegen reële waarde	**3.565.057**	**3.565.057**	**3.565.057**	**3.654.921**	**3.654.921**	**3.654.921**
Uit te sluiten:						
v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering van vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	46.148	46.148	0	43.922	43.922	0
vi) Reële waarde van financiële instrumenten	-63.954	-63.954	0	-91.899	-91.899	0
vii) Goodwill voortkomend uit uitgestelde belastingen	0	0	0	0	0	0
viii.a) Goodwill volgens IFRS-balans	0	0	0	0	0	0
viii.b) Immateriële vaste activa volgens IFRS-balans	0	-1.814	0	0	-2.128	0
Toe te voegen:	0	0	0	0	0	0
ix) Reële waarde van de schulden met vaste rentevoet	0	0	113.870	0	0	165.404
x) Herwaardering van immateriële vaste activa tegen reële waarde	0	0	0	0	0	0
xi) Overdrachtsrechten	314.075	0	0	307.554	0	0
NAV	**3.861.326**	**3.545.437**	**3.678.927**	**3.914.498**	**3.604.815**	**3.820.325**
Verwaterd aantal aandelen	38.077.919	38.077.919	38.077.919	36.742.964	36.742.964	36.742.964
NAV per aandeel (in EUR/aandeel)	**101,41**	**93,11**	**96,62**	**106,54**	**98,11**	**103,97**

[1] De in 2011 uitgegeven OTA (waarvan de laatste terugbetalingen hebben plaatsgevonden in het 4e kwartaal van 2023) werden op 31.12.2023 niet opgenomen in de berekening van de EPRA NRV*, EPRA NTA* en EPRA NDV*, concepten die in de EPRA Best Practices Recommendations gedefinieerd zijn.

EPRA Net Initial Yield (NIY)*[1] en EPRA 'topped-up' NIY*

(x 1.000.000 EUR)	2024								2023							
	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributie-netten	Algemeen totaal van de portefeuille	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributie-netten	Algemeen totaal van de portefeuille
	BE	FR	NL	DE	Overige				BE	FR	NL	DE	Overige			
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	1.593,5	682,4	486,7	888,9	949,5	928,3	471,0	6.000,3	1.677,0	689,6	503,9	894,5	900,9	1.102,0	463,1	6.231,0
Activa bestemd voor verkoop	0,0	-6,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,4	0,0	-8,2	0,0	0,0	0,0	-34,9	0,0	-43,1
Projectontwikkelingen	-15,0	0,0	-7,4	-8,3	-119,7	-104,1	-6,5	-261,0	-13,8	-12,7	-25,9	-10,6	-111,2	-121,5	-6,5	-302,2
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	**1.578,5**	**676,0**	**479,3**	**880,7**	**829,9**	**824,2**	**464,5**	**5.732,9**	**1.663,2**	**668,7**	**478,1**	**883,9**	**789,7**	**945,6**	**456,6**	**5.885,8**
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	39,5	43,6	52,0	64,6	33,5	20,6	52,7	306,6	41,6	44,1	48,3	54,9	32,4	23,6	51,7	296,6
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	**1.617,9**	**719,6**	**531,3**	**945,3**	**863,3**	**844,8**	**517,2**	**6.039,5**	**1.704,8**	**712,9**	**526,3**	**938,8**	**822,1**	**969,2**	**508,2**	**6.182,3**
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	89,0	43,3	30,5	48,5	44,8	49,0	35,0	340,1	92,9	41,4	29,7	46,7	41,1	54,1	34,8	340,7
Vastgoedkosten	-0,4	-0,4	-2,2	-3,5	-2,6	-3,0	-1,3	-13,4	-0,5	-0,3	-2,4	-3,0	-2,5	-4,8	-1,6	-15,1
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	**88,6**	**42,9**	**28,3**	**45,0**	**42,2**	**45,9**	**33,7**	**326,7**	**92,4**	**41,1**	**27,3**	**43,7**	**38,6**	**49,2**	**33,2**	**325,6**
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives	4,3	0,2	1,0	1,3	1,8	2,3	0,0	10,9	4,0	0,0	1,3	1,8	2,4	4,6	0,0	14,1
Geannualiseerde en aangepaste nettohuurinkomsten	**92,9**	**43,1**	**29,3**	**46,4**	**44,0**	**48,2**	**33,7**	**337,7**	**96,4**	**41,1**	**28,6**	**45,5**	**41,0**	**53,8**	**33,2**	**339,7**
EPRA NIY*	**5,5 %**	**6,0 %**	**5,3 %**	**4,8 %**	**4,9 %**	**5,4 %**	**6,5 %**	**5,4 %**	**5,4 %**	**5,8 %**	**5,2 %**	**4,7 %**	**4,7 %**	**5,1 %**	**6,5 %**	**5,3 %**
EPRA 'topped-up' NIY*	**5,7 %**	**6,0 %**	**5,5 %**	**4,9 %**	**5,1 %**	**5,7 %**	**6,5 %**	**5,6 %**	**5,7 %**	**5,8 %**	**5,4 %**	**4,8 %**	**5,0 %**	**5,6 %**	**6,5 %**	**5,5 %**

[1] Voor meer gedetailleerde sectoriële informatie, zie Bijlage 5.

EPRA Vacancy Rate*[1]

(x 1.000 EUR)	2024								2023							
	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributie-netten	Algemeen totaal van de portefeuille	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributie-netten	Algemeen totaal van de portefeuille
	BE	FR	NL	DE	Overige				BE	FR	NL	DE	Overige			
Geschatte huurwaarde van de leegstaande oppervlaktes (A)	0	280	195	1.179	0	3.393	147	5.194	0	150	289	1.178	0	3.815	82	5.514
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille (B)	87.031	44.585	31.887	51.717	47.286	49.823	30.544	342.874	87.226	44.527	29.304	48.923	44.192	55.411	29.974	339.556
EPRA Vacancy Rate* (A/B)	**0,0 %**	**0,6 %**	**0,6 %**	**2,3 %**	**0,0 %**	**6,8 %**	**0,5 %**	**1,5 %**	**0,0 %**	**0,3 %**	**1,0 %**	**2,4 %**	**0,0 %**	**6,9 %**	**0,3 %**	**1,6 %**

EPRA LFL[2]

(x 1.000 EUR)	2024	2023	2024						2023	2024	2024	2023
	Gemiddelde reële waarde van vastgoed beschikbaar voor verhuur overeen-komstig met de brutohuur-inkomsten - bij vergelijkbare samenstelling	Brutohuur-inkomsten - bij huidige samenstelling	Verwervingen	Verkopen	Andere	Regularisatie van huurinkomsten m.b.t. vorige periodes	Variatie in de brutohuur-inkomsten - bij vergelijkbare samenstelling	Brutohuur-inkomsten - bij huidige samenstelling	Brutohuur-inkomsten - bij vergelijkbare samenstelling	Brutohuur-inkomsten - bij vergelijkbare samenstelling	Variatie in de brutohuur-inkomsten (%)	Variatie in de brutohuur-inkomsten (%)
Zorgvastgoed	**4.105.289**	**247.954**	**16.860**	**-4.714**	**0**	**0**	**3.884**	**263.984**	**238.496**	**242.380**	**1,6 %**	**4,8%**
Zorgvastgoed België	1.530.245	95.504	2.438	-3.670	0	0	1.281	95.553	88.227	89.508	1,5 %	7,3%
Zorgvastgoed Frankrijk	518.820	34.346	8.610	-952	0	0	679	42.684	33.550	34.229	2,0 %	5,0%
Zorgvastgoed Nederland	451.571	30.311	1.306	-92	0	0	573	32.098	28.926	29.498	2,0 %	7,6%
Zorgvastgoed Duitsland	855.708	46.941	1.348	0	0	0	593	48.883	46.941	47.534	1,3 %	-4,3%
Zorgvastgoed Overige	748.946	40.852	3.157	0	0	0	757	44.767	40.852	41.610	1,9 %	6,9%
Kantoren	**785.913**	**70.766**	**32**	**-11.274**	**-377**	**0**	**748**	**59.895**	**49.062**	**49.809**	**1,5 %**	**6,4%**
Vastgoed van distributienetten (± 70% in België, ± 30% in Nederland)	**464.488**	**34.666**	**0**	**-1.000**	**0**	**0**	**954**	**34.620**	**33.357**	**34.311**	**2,9 %**	**7,8%**
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	**5.355.690**	**353.386**	**16.892**	**-16.988**	**-377**	**0**	**5.585**	**358.498**	**320.915**	**326.500**	**1,7 %**	**5,5%**

De variatie in de brutohuurinkomsten bij vergelijkbare perimeter bedraagt 1,7% (5,5% in 2023) en is verdeeld in 2,8% (5,9% in 2023) voor de indexering van de huurprijzen, 0,5% (1,2% in 2023) voor nieuwe verhuringen, -0,5% (-1,2% in 2023) voor vertrekken en -1,1% (-0,4% in 2023) voor heronderhandelingen.

[1] Voor meer details betreffende de huurgegevens, zie 'Vastgoedverslag' (bladzijden 115 tot 126).
[2] Het betreft de variaties van jaar tot jaar (indexeringen, nieuwe huurovereenkomsten, vertrekken en heronderhandelingen) in de brutohuurinkomsten, de variaties als gevolg van veranderingen in de consolidatiekring (belangrijke renovaties, verwervingen, verkopen) die in de loop van de periode plaatsvonden, niet inbegrepen.

Vastgoedbeleggingen - Huurgegevens[1]

(x 1.000 EUR)	2024						2023					
Sector	Brutohuur-inkomsten voor de periode	Nettohuur-inkomsten voor de periode	Voor verhuur beschikbare oppervlaktes (in m²)	Verlopende huren (passing rents) op het einde van de periode	GHW op het einde van de periode[2]	Huurleegstand op het einde van de periode	Brutohuur-inkomsten voor de periode	Nettohuur-inkomsten voor de periode	Voor verhuur beschikbare oppervlaktes (in m²)	Verlopende huren (passing rents) op het einde van de periode	GHW op het einde van de periode[2]	Huurleegstand op het einde van de periode
Zorgvastgoed	**263.984**	**261.305**	**1.847.482**	**264.795**	**262.507**	**0,6%**	**247.954**	**246.504**	**1.839.522**	**261.372**	**254.172**	**0,6%**
Zorgvastgoed België	95.553	94.238	583.438	93.296	87.031	0,0%	95.504	94.374	611.727	96.892	87.226	0,0%
Zorgvastgoed Frankrijk	42.684	42.510	314.654	43.437	44.585	0,6%	34.346	34.346	305.725	41.414	44.527	0,3%
Zorgvastgoed Nederland	32.098	31.861	212.482	31.552	31.887	0,6%	30.311	30.398	200.694	31.023	29.304	1,0%
Zorgvastgoed Duitsland	48.883	48.391	403.116	49.861	51.717	2,3%	46.941	46.796	400.958	48.536	48.923	2,4%
Zorgvastgoed Overige	44.767	44.305	333.792	46.649	47.286	0,0%	40.852	40.590	320.418	43.508	44.192	0,0%
Kantoren	**59.895**	**56.285**	**233.623**	**51.238**	**49.823**	**6,8%**	**70.766**	**67.155**	**291.790**	**58.673**	**55.411**	**6,9%**
Vastgoed van distributienetten	**34.620**	**33.894**	**298.097**	**35.043**	**30.544**	**0,5%**	**34.666**	**33.928**	**308.917**	**34.769**	**29.974**	**0,3%**
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	**358.498**	**351.484**	**2.379.202**	**351.076**	**342.874**	**1,5%**	**353.386**	**347.587**	**2.440.229**	**354.815**	**339.556**	**1,6%**

Vastgoedbeleggingen - Waarderingsgegevens[3]

(x 1.000 EUR)	2024				2023			
Sector	Reële waarde van de portefeuille	Variatie in de reële waarde van de periode	EPRA NIY*	Variatie in de reële waarde van de periode	Reële waarde van de portefeuille	Variatie in de reële waarde van de periode	EPRA NIY*	Variatie in de reële waarde van de periode
Zorgvastgoed	**4.444.213**	**-64.536**	**5,3%**	**-1,4%**	**4.483.609**	**-94.248**	**5,2%**	**-2,1%**
Zorgvastgoed België	1.578.482	-22.361	5,5%	-1,4%	1.663.234	-41.572	5,4%	-2,4%
Zorgvastgoed Frankrijk	675.960	-18.629	6,0%	-2,7%	668.740	17.616	5,8%	2,7%
Zorgvastgoed Nederland	479.260	-6.754	5,3%	-1,4%	478.075	789	5,2%	0,2%
Zorgvastgoed Duitsland	880.660	-10.471	4,8%	-1,2%	883.880	-57.836	4,7%	-6,1%
Zorgvastgoed Overige	829.851	-6.320	4,9%	-0,8%	789.680	-13.245	4,7%	-1,6%
Kantoren	**824.244**	**-52.819**	**5,4%**	**-6,0%**	**945.590**	**-71.886**	**5,1%**	**-7,1%**
Vastgoed van distributienetten	**464.488**	**8.637**	**6,5%**	**1,9%**	**456.555**	**1.115**	**6,5%**	**0,2%**
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	**5.732.945**	**-108.717**	**5,4%**	**-1,9%**	**5.885.754**	**-165.019**	**5,3%**	**-2,7%**
Overeenstemming met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening								
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	260.983	-14.651			302.176	-16.615		
Activa bestemd voor verkoop	6.400	79			43.111	-18		
TOTAAL	**6.000.328**	**-123.290**			**6.231.040**	**-181.653**		

1 Voor meer details betreffende de huurgegevens, zie het 'Vastgoedverslag' (bladzijden 115 tot 126).
2 GHW = geschatte huurwaarde.
3 Voor meer details betreffende de waarderingsgegevens, zie het 'Beheersverslag' secties 'Caring' (bladzijden 24 tot 32), 'Working' (bladzijden 33 tot 37) en 'Living" (bladzijden 38 tot 40).

Vastgoedbeleggingen - Leasegegevens

(x 1.000 EUR)	Gegevens van de huurcontracten in functie van hun einddatum							
	Gemiddelde looptijd van de huurcontracten (in jaren)		Verlopende huren (passing rents) van de huurcontracten die eindigen in			GHW van de huurovereenkomsten die eindigen in[1]		
	Tot aan break[2]	Tot aan het einde van de huurovereenkomst	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5
Zorgvastgoed	**14,9**	**15,1**	**2.127**	**1.018**	**14.902**	**1.744**	**949**	**14.677**
Zorgvastgoed België	17,3	17,3	16	0	25	16	0	25
Zorgvastgoed Frankrijk	7,4	8,3	2.022	0	1.003	1.650	0	825
Zorgvastgoed Nederland	10,1	10,5	85	959	4.244	76	891	4.242
Zorgvastgoed Duitsland	19,0	19,0	3	59	204	2	58	159
Zorgvastgoed Overige	16,0	16,0	0	0	9.425	0	0	9.425
Kantoren	**4,9**	**5,8**	**4.307**	**4.915**	**11.154**	**3.167**	**4.578**	**9.686**
Vastgoed van distributienetten	**10,6**	**10,6**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	**13,0**	**13,3**	**6.434**	**5.934**	**26.056**	**4.911**	**5.527**	**24.362**

(x 1.000 EUR)	Gegevens van de huurovereenkomsten in functie van hun herzieningsdatum (break)					
	Verlopende huren (passing rents) van de huurovereenkomsten te herzien in			GHW van de huurovereenkomsten te herzien in[1]		
	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5
Zorgvastgoed	**3.009**	**3.925**	**18.913**	**2.565**	**3.704**	**18.824**
Zorgvastgoed België	16	0	25	16	0	25
Zorgvastgoed Frankrijk	2.551	2.664	3.266	2.075	2.450	3.105
Zorgvastgoed Nederland	439	1.202	5.992	471	1.196	6.110
Zorgvastgoed Duitsland	3	59	204	2	58	159
Zorgvastgoed Overige	0	0	9.425	0	0	9.425
Kantoren	**6.501**	**6.836**	**15.416**	**4.987**	**6.324**	**13.819**
Vastgoed van distributienetten	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	**9.510**	**10.761**	**34.329**	**7.552**	**10.028**	**32.643**

[1] GHW = geschatte huurwaarde.
[2] Eerste opzegmogelijkheid voor de huurder.

EPRA Cost Ratios*

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Inbegrepen:		
(I) Administratieve/operationele uitgaven volgens de IFRS-resultatenrekening	**70.990**	**76.201**
Huurkortingen	6.329	6.318
Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	5.929	7.124
Nettoherdecoratiekosten	247	1.505
Technische kosten	6.633	4.555
Commerciële kosten	4.060	6.531
Kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen	3.054	2.762
Algemene kosten van de vennootschap	44.736	47.407
(II) Netto servicekosten/-vergoedingen	**0**	**0**
(III) Beheerskosten verminderd met hun werkelijk/geschat winstelement	**0**	**0**
(IV) Overige operationele opbrengsten om de algemene kosten te dekken verminderd met de daaraan gerelateerde winst	**0**	**0**
(V) Aandeel van de uitgaven van de joint ventures	**0**	**0**
Niet inbegrepen (indien deel van het bovenstaande):		
(VI) Waardevermindering van de vastgoedbeleggingen	**0**	**0**
(VII) Kosten voor grond	**0**	**0**
(VIII) Servicekosten gerecupereerd uit de huurinkomsten, niet afzonderlijk gefactureerd	**0**	**0**
EPRA KOSTEN (DIRECTE KOSTEN VAN DE NIET-VERHUURDE GEBOUWEN INBEGREPEN) (A)	**70.990**	**76.201**
(IX) Directe kosten van niet-verhuurde gebouwen	**-8.984**	**-9.885**
EPRA KOSTEN (DIRECTE KOSTEN VAN DE NIET-VERHUURDE GEBOUWEN NIET INBEGREPEN) (B)	**62.006**	**66.316**
(X) Brutohuurinkomsten verminderd met de grondlasten - volgens IFRS	**357.779**	**352.868**
(XI) Verminderd: componenten van servicevergoedingen en -kosten van de brutohuurinkomsten (indien van toepassing)	**0**	**0**
(XII) Vermeerderd: Deel van de huurinkomsten van de joint ventures (brutohuurinkomsten min grondlasten)	**0**	**0**
BRUTOHUURINKOMSTEN (C)	**357.779**	**352.868**
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	**19,8 %**	**21,6 %**
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	**17,3 %**	**18,8 %**
Algemene en gekapitaliseerde operationele kosten (aandeel van de joint ventures inbegrepen)	4.500	2.842

Cofinimmo kapitaliseert de algemene en de operationele kosten die rechtstreeks verbonden zijn aan de projectontwikkelingen (juridische kosten, kosten voor projectbeheer, gekapitaliseerde interesten enz.).

Projectontwikkelingen

In de loop van 2024 werkte Cofinimmo op verschillende (her)ontwikkelingswerven. Voor meer details betreffende de lopende en toekomstige werven zie bladzijde 29 van het hoofdstuk 'Caring'.

EPRA Capex

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2024									
	Groep (excl. joint ventures)	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Joint ventures (evenredig aandeel)	Totaal groep
		BE	FR	NL	DE	Overige				
Verwervingen[1]	**19**	**0**	**0**	**0**	**0**	**19**	**0**	**0**	**0**	**19**[2]
Ontwikkelingen[3]	**60**	**0**	**2**	**5**	**0**	**36**	**17**	**0**	**0**	**60**[4]
Geactiveerde externe kosten	60	0	2	5	0	36	17	0	0	60
Geactiveerde algemene en overige kosten	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Vastgoedbeleggingen	**58**	**10**	**14**	**5**	**7**	**2**	**13**	**6**	**0**	**58**[4]
Extra huuroppervlakte[5]	49	8	14	4	7	1	12	2	0	49
Zonder extra verhuurbare ruimte	8	2	0	1	0	1	1	3	0	8
Voordelen toegekend aan huurders	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geactiveerde algemene en overige kosten	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Overige soorten niet-toegewezen materiële uitgaven	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geactiveerde interesten (indien van toepassing)	**3**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**1**	**0**	**0**	**3**[4]
Totaal Capex[6]	**140**	**10**	**16**	**10**	**7**	**59**	**31**	**6**	**0**	**140**[4]
Variatie in de geprovisioneerde bedragen	4	4	-1	0	2	1	-2	0	0	4
Totaal Capex in cash	**144**	**14**	**15**	**9**	**9**	**60**	**29**	**7**	**0**	**144**

1 Zie de belangrijkste verwezenlijkingen 2024 op bladzijden 22-23.
2 Zie Bijlage 22 en Bijlage 37.
3 Zie het geëngageerd investeringsprogramma in zorgvastgoed op bladzijde 29.
4 Zie Bijlage 37.
5 Grote projecten die reeds (gedeeltelijk) inkomsten genereren inbegrepen.
6 Zie het 'Beheersverslag', sectie 'Caring' (bladzijden 24 tot 32), sectie 'Working' (bladzijden 33 tot 37) en sectie 'Living' (bladzijden 38 tot 40).

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2023									
	Groep (excl. joint ventures)	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Joint ventures (evenredig aandeel)	Totaal groep
		BE	FR	NL	DE	Overige				
Verwervingen	**332**	**30**	**178**	**9**	**99**	**9**	**7**	**0**	**0**	**332**
Ontwikkelingen	**119**	**10**	**5**	**13**	**0**	**60**	**30**	**0**	**0**	**119**
Geactiveerde externe kosten	118	10	5	13	0	60	30	0	0	118
Geactiveerde algemene en overige kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vastgoedbeleggingen	**51**	**12**	**7**	**3**	**12**	**4**	**9**	**4**	**0**	**51**
Extra huuroppervlakte[1]	45	11	6	2	12	3	7	2	0	45
Zonder extra verhuurbare ruimte	5	0	0	1	1	0	1	2	0	5
Voordelen toegekend aan huurders	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geactiveerde algemene en overige kosten	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Overige soorten niet-toegewezen materiële uitgaven	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Geactiveerde interesten (indien van toepassing)	**3**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2**	**1**	**0**	**0**	**3**
Totaal Capex	**505**	**53**	**191**	**24**	**111**	**74**	**47**	**4**	**0**	**505**
Variatie in de geprovisioneerde bedragen	-15	-1	1	1	-4	-1	-12	1	0	-15
Totaal Capex in cash	**489**	**52**	**191**	**26**	**107**	**73**	**35**	**5**	**0**	**489**

[1] Grote projecten die reeds (gedeeltelijk) inkomsten genereren inbegrepen.

EPRA LTV*

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2024					
	Schuldratio volgens het koninklijk besluit van 13.07.2014 met betrekking tot GVV's	Groep EPRA LTV* zoals gerapporteerd	Proportionele consolidatie			Gecombineerd EPRA LTV*
			Aandeel van joint ventures	Aandeel materiële geassocieerde vennoot-schappen	Belangen zonder overheersende zeggenschap	
Op te nemen:						
Leningen bij financiële instellingen	709	709	55	0	-43	721
Handelspapierprogramma	792	792	0	0	0	792
Hybriden (met inbegrip van converteerbare obligaties en bevoorrechte aandelen, schulden, opties, permanente financiering)	0	0	0	0	0	0
Obligatieleningen	1.070	1.070	0	0	0	1.070
Valuataderivaten (futures, swaps, opties en forwards)	0	0	0	0	0	0
Nettoschulden	144	0	0	0	0	0
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	0	0	0	0	0	0
Bankrekeningen (eigenvermogenskenmerk)	0	0	0	0	0	0
Uit te sluiten:						
Kas en kasequivalenten	0	-26	-8	0	4	-29
Netto schuld (a)	**2.715**	**2.545**	**47**	**0**	**-39**	**2.554**
Op te nemen:						
Vastgoed voor eigen gebruik	0	0	0	0	0	0
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.733	5.733	47	0	-157	5.623
Activa bestemd voor verkoop	6	6	0	0	0	6
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	261	261	88	0	0	349
Immateriële vaste activa	2	2	3	0	0	4
Nettovorderingen	343	80	-48	0	35	67
Financiële activa	25	60	-60	0	0	0
Totale waarde van de gebouwen (b)	**6.370**	**6.142**	**30**	**0**	**-122**	**6.050**
LTV* (a/b)	**42,6 %**	**41,4 %**				**42,2 %**

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2023					
	Schuldratio volgens het koninklijk besluit van 13.07.2014 met betrekking tot GVV's	Groep EPRA LTV* zoals gerapporteerd	Proportionele consolidatie			Gecombineerd EPRA LTV*
			Aandeel van joint ventures	Aandeel materiële geassocieerde vennoot-schappen	Belangen zonder overheersende zeggenschap	
Op te nemen:						
Leningen bij financiële instellingen	742	742	44	0	-40	746
Handelspapierprogramma	864	864	0	0	0	864
Hybriden (met inbegrip van converteerbare obligaties en bevoorrechte aandelen, schulden, opties, permanente financiering)	0	0	0	0	0	0
Obligatieleningen	1.124	1.124	0	0	0	1.124
Valuataderivaten (futures, swaps, opties en forwards)	0	0	0	0	0	0
Nettoschulden	158	0	0	0	0	0
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	0	0	0	0	0	0
Bankrekeningen (eigenvermogenskenmerk)	0	0	0	0	0	0
Uit te sluiten:						
Kas en kasequivalenten	0	-24	-5	0	4	-25
Netto schuld (a)	**2.888**	**2.706**	**39**	**0**	**-36**	**2.709**
Op te nemen:						
Vastgoed voor eigen gebruik	0	0	0	0	0	0
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.886	5.886	51	0	-153	5.784
Activa bestemd voor verkoop	43	43	0	0	0	43
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	302	302	104	0	0	406
Immateriële vaste activa	2	2	3	0	0	5
Nettovorderingen	333	91	-85	0	38	44
Financiële activa	24	33	-33	0	0	0
Totale waarde van de gebouwen (b)	**6.590**	**6.357**	**40**	**0**	**-115**	**6.282**
LTV* (a/b)	**43,8 %**	**42,6 %**				**43,1 %**

Bijlagen bij het duurzaamheidsverslag

EPRA sBPR-prestatiemaatstaven

Cofinimmo streeft er voortdurend naar om duidelijk en transparant te communiceren met haar stakeholders. Daarom past zij onder meer de door EPRA opgelegde Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) toe.

Operationele reikwijdte

De gegevens worden berekend op basis van informatie waarover Cofinimmo als eigenaar, en Cofinimmo Services en Superstone als beheerders, van vastgoedportefeuilles beschikt. Deze gegevens omvatten ook informatie die is verzameld bij de gebruikers van de gebouwen. Er wordt dus een benadering van operationele controle gehanteerd. De oppervlakten onder operationele controle (rechtstreeks beheerd of gecontroleerd door de eigenaar) omvatten operationele huurovereenkomsten met meerdere huurders en de eerstelijnszorgcentra (216.080/2.629.982 m²). Hun BKG-uitstoot wordt als scope 1 en 2 beschouwd.

Cofinimmo heeft geen operationele controle over het verbruik in gebouwen van de volgende sectoren: zorgvastgoed exclusief eerstelijnszorgcentra, kantoorgebouwen met één huurder, distributienetten, PPS-projecten en andere financiële leasings. Deze categorieën vertegenwoordigen samen 92% van de portefeuille. Deze gebouwen worden indirect beheerd (onder controle van de huurder), en hun BKG-uitstoot wordt beschouwd als scope 3.

Belangrijk om weten is dat alle gebouwen in de portefeuille opgenomen zijn voor duurzaamheidsmaatstaven, zonder onderscheid tussen operationele en financiële huur-overeenkomsten.

Dekking

De dekking wordt altijd uitgedrukt in m² per sector. De gebruikte oppervlakten verwijzen naar de oppervlakte van de gebouwen zoals in de sectie 'Vastgoedverslag' (zie bladzijden 115-122).

Voor elke absolute maatstaf wordt in elke rij de dekking uitgedrukt als het aantal gebouwen ten opzichte van het totale aantal gebouwen en als het percentage van de oppervlakte ten opzichte van de totale oppervlakte. De 11 (delen van) gebouwen in het PPS-segment komen overeen met zeven contracten. De dekking van hun elektriciteitsverbruik wordt gebruikt als referentie voor de onrechtstreekse BKG-uitstoot van de rechtstreeks beheerde portefeuille.

Voor elektriciteit, brandstoffen en water bedraagt de dekking van de rechtstreeks beheerde portefeuille meer dan 100%, en voor afval is dit ongeveer 90%.

Schatting van het verbruik

In deze bijlage verwijst de schatting naar het aanvullen van de jaarlijkse gegevens in geval van ontbrekende data. De schatting van het verbruik wordt voor alle bronnen gemaakt volgens dezelfde formule. Om het verbruik te berekenen voor een kalenderjaar, wordt een extrapolatie van het verbruik gemaakt op basis van het laatst geregistreerde jaarlijkse verbruik, en dit voor de ontbrekende periode. Voor brandstoffen houdt de formule rekening met de graaddagen. De methode werd gevalideerd en deze gegevens werden gecontroleerd voor een steekproef van sites tijdens de externe audit. Er werd geen enkel gegeven geschat voor de hoofdzetel van Cofinimmo. Voor elke absolute maatstaf geeft elke lijn het aandeel van de geschatte gegevens aan, uitgedrukt als percentage van het totaal.



▶ **Javier Zaragueta, Senior Legal Counsel**

Extern nazicht

Overeenkomstig ISAE 3000, werden alle ecologische, sociale en governance prestatiemaatstaven op de bladzijden 276-300, onderworpen aan een extern nazicht door KPMG Bedrijfsrevisoren BV (zie 'Verslag van de commissaris inzake duurzaamheidsinformatie'). Dit verslag biedt een externe en objectieve kijk op de gegevens en garandeert dat ze de werkelijkheid maximaal weerspiegelen. Er werden geen opmerkingen geformuleerd. De gecontroleerde maatstaven stemmen overeen met de 28 door EPRA aanbevolen prestatiemaatstaven en vertegenwoordigen 22 normen van het Global Reporting Initiative (GRI) en dekken ook gedeeltelijk de informatieverplichtingen met betrekking tot 13 ESRS (onder voorbehoud van wijzigingen in de wetgeving ter zake). Ze worden beschouwd als materieel voor de vastgoedsector.

Verbruikslimieten

De verbruiksgegevens worden rechtstreeks aangeleverd door de huurder voor een steekproef van oppervlakten (78% van de onrechtstreeks beheerde portefeuille), op basis van een mix van operationele en financiële huurovereenkomsten.

In totaal werd 100% van de verbruiksgegevens voor privatieve oppervlakten van gebouwen met meerdere huurders verkregen van de property manager van de eigenaar (71%) of van de distributienetbeheerder met het formele akkoord van de huurder (29%).

Voor kantoorgebouwen met meerdere huurders en de gebouwen in het zorgvastgoed waarvan Cofinimmo Services en Superstone het property management verzorgen (8% van de portefeuille, kan Cofinimmo enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen van deze gebouwen.

Normalisatie

De normalisatie is duidelijk aangegeven bij elke maatstaf. De ecologische intensiteitsmaatstaven worden altijd uitgedrukt in oppervlakte-eenheid. De oppervlakte die gebruikt wordt voor de berekening van de intensiteit van de verschillende milieuprestatiemaatstaven is opgenomen in een tabel aan het begin van de milieuprestatiemaatstaven (zie bladzijde 279).

Analyse per sector

Naast het onderscheid tussen gebouwen met of zonder operationele controle, wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende sectoren: zorgvastgoed, kantoren, distributienetten, PPS en andere financiële leasings. Het effect van de hoofdzetel van Cofinimmo wordt op transparante wijze in een afzonderlijke tabel aangegeven. De segmentatie wordt dus uitgevoerd zoals bij de financiële analyse. Bovendien wordt een onderscheid gemaakt tussen vastgoedbeleggingen en de geconsolideerde portefeuille.

Aangezien de milieuwetgeving en de conversiefactoren voor de BKG-uitstoot van land tot land verschillen, worden de maatstaven vervolgens geografisch geanalyseerd, zonder onderscheid van operationele controle.

Hoofdzetel van Cofinimmo

Op een volkomen transparante manier worden de resultaten van het hoofdkantoor voor elke maatstaf opgenomen in een aparte tabel, samen met de evolutie van deze resultaten. Voor het hoofdkantoor worden geen schattingen gemaakt, en de dekking is 100% voor elke maatstaf.

De sociale prestatiemaatstaven met betrekking tot werknemers betreffen alle medewerkers (150 personen op 31.12.2024) in België (122 personen), Frankrijk (4 personen), Nederland (6 personen), Duitsland (12 personen) en Spanje (6 personen). Voor alle andere milieuprestatiemaatstaven gaat het uitsluitend om de oppervlakten in België (3.868 m² tot aan de verhuis begin juni 2024, nadien 4.818 m²), aangezien de oppervlakten in Frankrijk (90 m²), inNederland (200 m²), in Duitsland (30 m²) en in Spanje (311 m²) niet materieel zijn.

Performantie

De resultaten met betrekking tot het verbruik van elektriciteit, brandstof, stedelijke warmtenetten, water en afval hebben zowel betrekking op de vastgoedbeleggingen onder de operationele controle van Cofinimmo als op deze waarover de huurders de operationele controle hebben. Alle gegevens van 2024 werden uit de energieboekhouding gehaald.

De conclusies omtrent de ecologische maatstaven hierna betreffen de analyse bij ongewijzigde samenstelling (like-for-like 2023-2024. Bij ongewijzigde samenstelling van de portefeuille (like-for-like) wordt voor de vastgoedbeleggingen een daling van de locatiegerelateerde uitstoot van 0,8% waargenomen. Het is als volgt is onderverdeeld:

- een stijging van scope 1 en 2 met 3,8%,
- een stijging van scope 3 met 0,4%.

De gemiddelde energie-intensiteit van 138 kWh/m²/jaar is conform de doelstelling om de energie-intensiteit van onze portefeuille met 30% te verminderen en kan worden verklaard door de volgende factoren (zonder rangorde en niet-limitatief):

- selectieve verkoop van activa in de portefeuille;
- projectontwikkelingen en onderhoudsprogramma.

Het waterverbruik per m² is driemaal hoger in de zorgvastgoedsector dan in de kantorensector, wat te verklaren is door de sanitaire behoeften in dit segment.

Bij ongewijzigde samenstelling (like-for-like) wordt een vermindering met 7,4% van het waterverbruik vastgesteld. Een actieplan werd opgesteld voor een grondigere opvolging.

Bij ongewijzigde samenstelling van de portefeuille (like-for-like) is de hoeveelheid afval in ton toegenomen met 12,7%, en 58% van het afval wordt gerecycleerd.

De gebouwen met BREEAM- of vergelijkbare certificeringen vertegenwoordigen ongeveer 11% van de portefeuille. In het kader van de ISO 14001-certificering zijn de principes van BREEAM New Construction en/of BREEAM In-Use ook van toepassing op de gehele portefeuille. Dezelfde aanpak gevolgd door property management, project management en development als degene die voor de BREEAM-certificering gevraagd wordt.

Meer details over de prestaties per maatstaf vindt men op de volgende bladzijden in de notities op het einde van de resultaten van elke maatstaf.

De materiële uitdaging met betrekking tot de energie-intensiteit en de BKG-uitstoot wordt uiteengezet op de bladzijden 96-107. De doelstellingen met betrekking tot de dekking in energie-intensiteit en BKG-uitstoot zijn opgenomen in de 'Boordtabel' (zie bladzijden 301-306).

De verhouding tussen het basissalaris en de bezoldiging van vrouwen en mannen is over het algemeen stabiel. Meer details over het materiële vraagstuk met betrekking tot de werknemers zijn terug te vinden op pagina's 108-113.

Het totale energieverbruik bedraagt 286.552 MWh, waarvan 9.621 MWh uit hernieuwbare bronnen en 276.931 MWh uit niet-hernieuwbare bronnen.

Publicatie

De ecologische en sociale maatstaven zijn integraal gepubliceerd in dit hoofdstuk (zie bladzijden 276-300).

De informatie met betrekking tot de governancemaatstaven zijn gepubliceerd in de sectie 'Corporate governanceverklaring' (zie bladzijden 127-167).

Periode

De maatstaven hebben betrekking op de periode van 01.01.2024 tot 31.12.2024. Er wordt een vergelijking gemaakt met de cijfers van het jaar 2023. Er werd geen enkele individuele aanpassing gedaan van de historische gegevens van 2023.

Materialiteit

Een volledige analyse van de materialiteit werd uitgevoerd en toegelicht in het hoofdstuk 'Belangrijke trends en hun invloed op de duurzaamheidsstrategie' (zie bladzijden 86-89).

Deze analyse toont aan dat alle EPRA prestatiemaatstaven met betrekking tot energie- en BKG-uitstoot, werknemers en governance materieel zijn. Alle maatstaven worden op de volgende bladzijden weergegeven om waakzaam te blijven over de maatstaven die momenteel als niet-materieel worden beschouwd.

80%

Dekking in elektriciteit

286.552 MWh

Totaal energieverbruik

74%

Dekking in brandstof

10%

Dekking in afval

71%

Dekking in water

2.629.982 m²

Oppervlakte van de portefeuille

Dekking van de portefeuille per maatstaf en per sector (m²)

	Totale oppervlakte	Elec-Abs	Elec-LfL	Fuels-Abs	Fuels-LfL	DH&C-Abs	DH&C-LfL	Indir-Abs	Indir-LfL	Dir-Abs	Dir-LfL	Water-Abs	Water-LfL	Waste-Abs	Waste-LfL
Zorgvastgoed	1.796.198	1.584.217	1.370.513	1.448.446	1.089.742	86.681	58.780	1.584.217	1.370.513	0	0	1.403.503	1.177.717	1.378	0
Distributienetten	298.098	29.021	28.625	27.957	27.957	0	0	29.021	28.625	0	0	9.043	9.043	9.043	9.043
Kantoren met één huurder	94.620	94.620	82.246	90.885	72.984	0	0	94.620	82.246	0	0	55.518	37.070	59.225	7.872
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**2.188.916**	**1.707.859**	**1.481.385**	**1.567.289**	**1.190.683**	**86.681**	**58.780**	**1.707.859**	**1.481.385**	**0**	**0**	**1.468.064**	**1.223.830**	**69.646**	**16.915**
Eerstelijnszorgcentra	55.441	55.441	53.760	36.254	36.254	8.584	4.549	55.441	53.760	36.254	36.254	55.441	55.441	41.763	25.016
Kantoren met meerdere huurders	160.639	160.639	154.604	154.604	154.604	0	0	160.639	154.604	154.604	154.604	160.639	144.194	160.639	154.604
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**216.080**	**216.080**	**208.364**	**190.858**	**190.858**	**8.584**	**4.549**	**216.080**	**208.364**	**190.858**	**190.858**	**216.080**	**199.635**	**202.402**	**179.620**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**2.404.996**	**1.923.939**	**1.689.749**	**1.758.147**	**1.381.541**	**95.265**	**63.329**	**1.923.939**	**1.689.749**	**190.858**	**190.858**	**1.684.144**	**1.423.466**	**272.048**	**196.535**
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd	**18.917**	**5.960**	**2.360**	**5.960**	**2.360**	**0**	**0**	**5.960**	**2.360**	**0**	**0**	**2.360**	**2.360**	**0**	**0**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**2.423.913**	**1.929.899**	**1.692.109**	**1.764.107**	**1.383.901**	**95.265**	**63.329**	**1.929.899**	**1.692.109**	**190.858**	**190.858**	**1.686.504**	**1.425.826**	**272.048**	**196.535**
PPS in financiële leasing	150.473	138.855	138.855	135.659	135.659	0	0	138.855	138.855	0	0	138.855	66.723	3.800	0
Overige financiële leasings	55.596	39.602	39.602	39.602	0	0	0	39.602	39.602	0	0	39.602	0	0	0
TOTAAL	**2.629.982**	**2.108.356**	**1.870.566**	**1.939.368**	**1.519.560**	**95.265**	**63.329**	**2.108.356**	**1.870.566**	**190.858**	**190.858**	**1.864.961**	**1.492.549**	**275.848**	**196.535**

	Totale oppervlakte	Elec-Abs	Elec-LfL
Kantoren met meerdere huurders	160.639	160.639	154.604
Privatief (aankoop door eigenaar)	114.017	114.017	114.017
Particulier (aankoop door huurder)	46.622	46.622	40.587

	Totale oppervlakte	Elec-Abs	Elec-LfL	Fuels-Abs	Fuels-LfL	DH&C-Abs	DH&C-LfL	Indir-Abs	Indir-LfL	Dir-Abs	Dir-LfL	Water-Abs	Water-LfL	Waste-Abs	Waste-LfL
Zorgvastgoed (BE)	583.438	567.799	529.677	558.522	493.708	0	0	567.799	529.677	0	0	508.535	492.531	0	0
Zorgvastgoed (FR)	331.211	309.623	215.699	190.308	173.624	9.292	6.319	309.623	215.699	0	0	174.160	151.865	0	0
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	212.482	212.482	202.926	146.189	134.052	7.704	1.695	212.482	202.926	36.254	36.254	195.960	195.960	43.141	25.016
Zorgvastgoed (DE)	409.634	309.963	270.335	345.303	242.980	53.818	34.923	309.963	270.335	0	0	357.506	309.040	0	0
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (Overige)	333.792	245.752	207.996	250.339	83.992	24.451	20.392	245.752	207.996	0	0	225.144	86.123	0	0
TOTAAL Zorgvastgoed	**1.870.556**	**1.645.618**	**1.426.633**	**1.490.660**	**1.128.356**	**95.265**	**63.329**	**1.645.618**	**1.426.633**	**36.254**	**36.254**	**1.461.304**	**1.235.519**	**43.141**	**25.016**
TOTAAL Kantoren	**255.259**	**255.259**	**236.850**	**245.489**	**227.588**	**0**	**0**	**255.259**	**236.850**	**154.604**	**154.604**	**216.157**	**181.264**	**219.864**	**162.476**
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	**2.125.815**	**1.900.878**	**1.663.484**	**1.736.150**	**1.355.944**	**95.265**	**63.329**	**1.900.878**	**1.663.484**	**190.858**	**190.858**	**1.677.461**	**1.416.783**	**263.005**	**187.492**

Ecologische prestatiemaatstaven

Energie-intensiteit (kWh/m²/jaar)

Op basis van de maatstaf GRI 302-3

Ratio tussen het jaarlijks totaal van de verbruikte energie, van welke oorsprong ook, d.w.z. elektriciteit, brandstof, stedelijk warmte- en koudenet, gedeeld door de oppervlakte-eenheid. Het totaal van verbruikte energie of de teller komt overeen met de som van de volgende drie maatstaven in absolute waarde: elektriciteit, energie afkomstig van het stedelijk warmtenet en brandstof.

	Elec-Int			DH&C-Int			Fuels-Int			Energy-Int			Energy-Int-LfL		
	2024	2023	Δ	2024	2023	Δ	2024	2023	Δ	2024	2023	Δ	2024	2023	Δ
Zorgvastgoed	51	52	-2,0%	76	70	8,0%	94	102	-7,3%	144	152	-5,6%	160	160	-0,1%
Distributienetten	43	54	-19,9%	0	0	0,0%	77	72	6,7%	120	126	-4,7%	120	126	-4,6%
Kantoren met één huurder	60	57	5,0%	0	0	0,0%	47	52	-8,5%	107	109	-1,4%	118	118	0,0%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**51**	**52**	**-1,9%**	**76**	**70**	**8,0%**	**91**	**97**	**-6,3%**	**141**	**149**	**-4,9%**	**156**	**156**	**-0,2%**
Eerstelijnszorgcentra	74	82	-8,7%	76	122	-38,1%	45	49	-6,6%	126	138	-8,7%	134	149	-10,1%
Kantoren met meerdere huurders	87	80	8,7%	0	0	0,0%	65	56	16,4%	151	135	11,8%	155	145	6,6%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**84**	**80**	**4,3%**	**76**	**122**	**-38,1%**	**61**	**54**	**12,0%**	**145**	**136**	**7,0%**	**150**	**146**	**2,8%**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**55**	**56**	**-2,6%**	**76**	**73**	**3,2%**	**88**	**91**	**-2,9%**	**142**	**146**	**-3,1%**	**155**	**154**	**0,2%**
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd	**21**	**8**	**160,5%**	**0**	**0**	**0,0%**	**41**	**121**	**-66,3%**	**62**	**129**	**-52,0%**	**156**	**173**	**-10,0%**
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop rechtstreeks beheerd	**0**	**67**	**-100,0%**	**0**	**0**	**0,0%**	**0**	**76**	**-100,0%**	**0**	**142**	**-100,0%**	**0**	**0**	**0,0%**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**55**	**56**	**-2,2%**	**76**	**73**	**3,2%**	**88**	**91**	**-3,1%**	**142**	**146**	**-3,0%**	**155**	**154**	**0,1%**
PPS in financiële leasing	42	43	-2,1%	0	0	0,0%	48	39	23,0%	90	82	9,9%	90	82	9,9%
Overige financiële leasings	70	75	-6,4%	0	0	0,0%	70	0	0,0%	140	75	86,5%	70	75	-6,4%
TOTAAL	**54**	**55**	**-2,3%**	**76**	**73**	**3,2%**	**85**	**86**	**-2,1%**	**138**	**142**	**-2,4%**	**149**	**148**	**0,6%**

1. De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.
2. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
3. Geen enkele informatie is beschikbaar voor het distributienet in Nederland.
4. De jaarlijkse energie-intensiteit (genormaliseerd tot het vastgoedresultaat) is beschikbaar in het hoofdstuk 'Reducing energy intensity' van dit document.

	Elec-Int			DH&C-Int			Fuels-Int			Energy-Int			Energy-Int-LfL		
	2024	2023	Δ	2024	2023	Δ	2024	2023	Δ	2024	2023	Δ	2024	2023	Δ
Zorgvastgoed (BE)	43	41	3,5%	0	0	0,0%	107	106	0,9%	150	147	1,6%	157	148	5,9%
Zorgvastgoed (FR)	70	74	-6,1%	62	70	-11,3%	81	92	-12,0%	150	166	-9,5%	158	169	-6,6%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	62	70	-11,8%	31	38	-18,5%	79	81	-2,6%	138	150	-8,1%	142	153	-7,0%
Zorgvastgoed (DE)	32	37	-13,8%	79	71	10,6%	92	107	-13,7%	122	142	-13,9%	151	154	-1,9%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (Overige)	64	60	5,5%	90	82	9,4%	79	96	-17,4%	144	154	-6,7%	192	202	-5,3%
TOTAAL Zorgvastgoed	**51**	**52**	**-2,0%**	**76**	**73**	**3,2%**	**93**	**100**	**-7,2%**	**143**	**152**	**-5,6%**	**159**	**160**	**-0,4%**
TOTAAL Kantoren	**77**	**73**	**5,6%**	**0**	**0**	**0,0%**	**58**	**55**	**5,7%**	**135**	**128**	**5,6%**	**144**	**137**	**4,7%**
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	**55**	**56**	**-1,9%**	**76**	**73**	**3,2%**	**88**	**91**	**-3,2%**	**142**	**146**	**-3,0%**	**155**	**155**	**0,2%**

Totaal elektriciteitsverbruik (MWh/jaar)

Op basis van de maatstaven GRI 302-1

Totaal elektriciteitsverbruik afkomstig van onrechtstreeks hernieuwbare en niet-hernieuwbare productiebronnen ('onrechtstreeks' betekent dat de elektriciteit wordt geproduceerd buiten de site en is aangekocht bij een elektriciteitsleverancier). De elektriciteit uit hernieuwbare bronnen wordt geproduceerd door fotovoltaïsche panelen op locatie.

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking (m²)	Elec-Abs		Elec-LfL			Elektriciteit afkomstig van hernieuwbare bronnen	Geschat elektriciteitsverbruik
			2024	2023	2024	2023	Δ		
Zorgvastgoed	258/289	88 %	80.621	74.101	67.906	69.629	-2,5%	2,6 %	10,6 %
Distributienetten	35/822	10 %	1.255	1.559	1.241	1.548	-19,8%	0,0 %	43,0 %
Kantoren met één huurder	9/9	100 %	5.685	5.140	4.191	3.756	11,6%	2,6 %	13,7 %
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**/**	**78 %**	**87.561**	**80.800**	**73.338**	**74.933**	**-2,1%**	**2,5 %**	**11,3 %**
Eerstelijnszorgcentra	18/18	100 %	4.049	4.703	4.002	4.508	-11,2%	0,0 %	0,0 %
Kantoren met meerdere huurders	16/16	100 %	13.916	16.778	13.916	13.511	3,0%	0,0 %	10,5 %
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**34/34**	**100 %**	**17.965**	**21.481**	**17.917**	**18.019**	**-0,6%**	**0,0 %**	**8,1 %**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**/**	**80 %**	**105.526**	**102.281**	**91.255**	**92.952**	**-1,8%**	**2,1 %**	**10,7 %**
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd	**2/3**	**32 %**	**126**	**124**	**126**	**124**	**0,0%**	**0,0 %**	**83,9 %**
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop rechtstreeks beheerd	**0/0**	**0 %**	**0**	**771**	**0**	**0**	**0,0%**	**0,0 %**	**0,0 %**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**/**	**80 %**	**105.652**	**103.177**	**91.381**	**93.076**	**-1,8%**	**2,1 %**	**10,8 %**
PPS in financiële leasing	6/11	92 %	5.795	5.920	5.795	5.920	-2,1%	6,4 %	45,3 %
Overige financiële leasings	7/9	71 %	2.774	2.964	2.774	2.964	-6,4%	0,0 %	0,0 %
TOTAAL	**/**	**80 %**	**114.220**	**112.061**	**99.950**	**101.960**	**-2,0%**	**2,3 %**	**12,3 %**

1. De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes, behalve voor de kantoren met meerdere huurders waar een verdeling tussen het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen en het privatief verbruik aangekocht door de eigenaar en door de huurder gedaan wordt (zie tabel hieronder).
2. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
3. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het distributienet in Nederland
4. Het directe verbruik van kernenergie is gelijk aan 0.
5. Het totaal dat rechtstreeks wordt beheerd, is gekoppeld aan een groenestroomcontract (13.916 MWh in België en 4.049 MWh in Nederland).
6. De elektriciteit uit hernieuwbare bronnen bedraagt 2.596 MWh.

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking (m²)	Elec-Abs privatif			Elec-Abs commun			Elec-Abs			Elektriciteit afkomstig van hernieuwbare bronnen	Geschat elektriciteitsverbruik
			2024	2023	Δ	2024	2023	Δ	2024	2023	Δ		
Kantoren met meerdere huurders	16/16	100 %	6.966	8.450	-17,6%	6.950	8.329	-16,6%	13.916	16.778	-17,1%	0,0 %	10,5 %
Privatief (aankoop door eigenaar)	11/11	100 %	5.838	6.340	-7,9%	5.488	6.123	-10,4%	11.325	12.463	-9,1%	0,0 %	9,2 %
Particulier (aankoop door huurder)	5/5	100 %	1.128	2.109	-46,5%	1.462	2.206	-33,7%	2.590	4.316	-40,0%	0,0 %	16,3 %

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking (m²)	Elec-Abs		Elec-LfL			Elektriciteit afkomstig van hernieuwbare bronnen	Geschat elektriciteitsverbruik
			2024	2023	2024	2023	Δ		
Zorgvastgoed (BE)	81/84	97 %	24.103	23.174	22.775	22.009	3,5%	8,5 %	6,2 %
Zorgvastgoed (FR)	54/57	93 %	21.540	16.953	14.802	16.418	-9,8%	0,0 %	23,3 %
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	47/47	100 %	13.007	13.878	12.486	13.394	-6,8%	0,0 %	0,0 %
Zorgvastgoed (DE)	46/59	76 %	11.005	10.518	8.353	8.886	-6,0%	0,2 %	11,0 %
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (Overige)	50/63	74 %	15.140	14.405	13.617	13.554	0,5%	0,0 %	6,1 %
TOTAAL Zorgvastgoed	**278/310**	**88 %**	**84.796**	**78.928**	**72.033**	**74.261**	**-3,0%**	**2,5 %**	**10,2 %**
TOTAAL Kantoren	**25/25**	**100 %**	**19.601**	**22.690**	**18.107**	**17.267**	**4,9%**	**0,8 %**	**11,5 %**
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	**303/335**	**89 %**	**104.397**	**101.618**	**90.140**	**91.528**	**-1,5%**	**2,1 %**	**10,4 %**

Totaal brandstofverbruik (MWh/jaar)

Op basis van de maatstaven GRI 302-1

De gebruikte soorten brandstof zijn aardgas, stookolie, propaangas en pellets.

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking (m²)	Fuels-Abs		Fuels-LfL			Geschat brandstofverbruik
			2024	2023	2024	2023	Δ	
Zorgvastgoed	232/289	81%	137.908	121.306	114.517	114.221	0,3%	22,2%
Distributienetten	30/822	9%	2.171	2.050	2.145	2.008	6,8%	54,5%
Kantoren met één huurder	8/9	96%	4.287	5.088	3.804	4.305	-11,6%	12,7%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**/**	**72%**	**144.366**	**128.445**	**120.466**	**120.535**	**-0,1%**	**22,4%**
Eerstelijnszorgcentra	10/18	65%	1.649	1.957	1.649	1.804	-8,6%	0,0%
Kantoren met meerdere huurders	15/16	96%	9.989	11.685	9.989	8.909	12,1%	12,6%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**25/34**	**88%**	**11.638**	**13.642**	**11.638**	**10.713**	**8,6%**	**10,8%**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**/**	**73%**	**156.004**	**142.086**	**132.104**	**131.248**	**0,7%**	**21,5%**
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd	**2/3**	**32%**	**242**	**285**	**242**	**285**	**-15,0%**	**46,7%**
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop rechtstreeks beheerd	**0/0**	**0%**	**0**	**879**	**0**	**0**	**0,0%**	**0,0%**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**/**	**73%**	**156.246**	**143.250**	**132.346**	**131.533**	**0,6%**	**21,6%**
PPS in financiële leasing	5/11	90%	6.531	5.308	6.531	5.308	23,0%	35,1%
Overige financiële leasings	7/9	71%	2.529	0	0	0	0,0%	71,4%
TOTAAL	**/**	**74%**	**165.306**	**148.558**	**138.877**	**136.840**	**1,5%**	**22,9%**

1. De gebruikte brandstofwaarden betreffen 150.351 MWh aardgas (91%), 9.856 MWh stookolie (6%), 2.670 MWh propaangas (2%) en 2.428 MWh pellets (1%). Het gebruik van steenkool en bruinkool is gelijk aan 0.
2. De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.
3. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
4. De like-for-like-analyse werd uitgevoerd op basis van het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.
5. Geen enkele informatie is beschikbaar voor het distributienet in Nederland.
6. 1% van de gebruikte brandstoffen is afkomstig van hernieuwbare bronnen, wat overeenkomt met de pellets.

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking (m²)	Fuels-Abs		Fuels-LfL			Geschat brandstofverbruik
			2024	2023	2024	2023	Δ	
Zorgvastgoed (BE)	79/84	96%	59.191	56.055	56.036	52.463	6,8%	8,1%
Zorgvastgoed (FR)	41/57	57%	18.273	16.329	14.434	15.722	-8,2%	24,3%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	34/47	69%	11.513	12.482	10.731	11.541	-7,0%	6,6%
Zorgvastgoed (DE)	49/59	84%	32.896	28.462	26.382	26.723	-1,3%	34,6%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (Overige)	41/63	75%	17.926	10.219	8.825	9.860	-10,5%	51,9%
TOTAAL Zorgvastgoed	**244/310**	**80%**	**139.799**	**123.548**	**116.408**	**116.310**	**0,1%**	**22,0%**
TOTAAL Kantoren	**23/25**	**96%**	**14.276**	**17.652**	**13.793**	**13.214**	**4,4%**	**12,6%**
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	**267/335**	**82%**	**154.075**	**141.200**	**130.201**	**129.524**	**0,5%**	**21,1%**

1. 1% van de gebruikte brandstoffen is afkomstig van hernieuwbare bronnen, wat overeenkomt met de pellets.

Totaal energieverbruik afkomstig van stedelijke warmte- en koudenetten (MWh/jaar)

Op basis van de maatstaf GRI 302-2

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking (m²)	DH&C-Abs		DH&C-LfL			Elektriciteit afkomstig van hernieuwbare bronnen	Geschat elektriciteitsverbruik
			2024	2023	2024	2023	Δ		
Zorgvastgoed	22/22	100 %	6.376	4.822	4.316	4.174	3,4 %	100,0 %	25,9 %
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**22/22**	**100 %**	**6.376**	**4.822**	**4.316**	**4.174**	**3,4%**	**100,0 %**	**25,9 %**
Eerstelijnszorgcentra	3/3	100 %	650	557	507	557	-9,0 %	100,0 %	0,0 %
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**3/3**	**100 %**	**650**	**557**	**507**	**557**	**-9,0%**	**100,0 %**	**0,0 %**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**25/25**	**100 %**	**7.026**	**5.379**	**4.822**	**4.731**	**1,9%**	**100,0 %**	**23,5 %**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**25/25**	**100 %**	**7.026**	**5.379**	**4.822**	**4.731**	**1,9%**	**100,0 %**	**23,5 %**
Overige financiële leasings	0/1	0 %	0	0	0	0	0,0 %	0,0 %	0,0 %
TOTAAL	**25/26**	**91 %**	**7.026**	**5.379**	**4.822**	**4.731**	**1,9%**	**100,0 %**	**23,5 %**

1. De gebruikte omzettingscoëfficiënt is 278 kWh/GJ.
2. De gebouwen van Cofinimmo zijn niet aangesloten op een stedelijk koudenet.
3. De gebouwen die door een stedelijk warmtenet worden bevoorraad bevinden zich in Frankrijk, Nederland, Duitsland en Finland.

Totaal energieverbruik – Hoofdzetel

Op basis van de maatstaf GRI 302-1

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking (m²)	Totaal (MWh/jaar)			Energie afkomstig van hernieuwbare bronnen	Geschat energieverbruik	Intensiteit (kWh/m²/jaar)		
			2024	2023	Δ			2024	2023	Δ
Elektriciteit	1/1	100%	281	356	-20,9 %	0,8 %	0,0 %	62	92	-32,7 %
Brandstof	1/1	100%	169	193	-12,4 %	0,0 %	0,0 %	40	50	-19,5 %
Energie	**1/1**	**100%**	**450**	**549**	**-17,9%**	**0,5 %**	**0,0 %**	**102**	**142**	**-28,1%**

1. De hoofdzetel van Cofinimmo is niet aangesloten op stedelijke warmte- en koudenetten.

Totale rechtstreekse en onrechtstreekse BKG-uitstoot (ton CO_2e/jaar)

Op basis van de maatstaven GRI 305-1, 305-2 en 305-3

Scope 1	Scope 2	Scope 3
Jaarlijkse hoeveelheid rechtstreekse BKG-uitstoot door het gebruik van brandstof ter plaatse voor de rechtstreeks beheerde gebouwen.	Jaarlijkse hoeveelheid onrechtstreekse BKG-uitstoot door de aankoop van elektriciteit voor de rechtstreeks beheerde gebouwen.	Jaarlijkse hoeveelheid onrechtstreekse BKG-uitstoot door het gebruik van brandstof ter plaatse en door de aankoop van elektriciteit en warmte van stedelijke warmtenetten voor de onrechtstreeks beheerde gebouwen.

Totaal: totale hoeveelheid rechtstreekse en onrechtstreekse BKG-uitstoot.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-LfL		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	Δ
Zorgvastgoed	44.487	39.716	0	0	44.487	39.716	37.267	37.122	0,4 %
Distributienetten	631	633	0	0	631	633	624	623	0,3 %
Kantoren met één huurder	1.723	1.743	0	0	1.723	1.743	1.402	1.394	0,6 %
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**46.842**	**42.092**	**0**	**0**	**46.842**	**42.092**	**39.293**	**39.138**	**0,4 %**
Eerstelijnszorgcentra	1.160	1.443	338	401	1.498	1.844	1.459	1.752	-16,8 %
Kantoren met meerdere huurders	2.066	2.287	2.134	2.425	4.201	4.712	4.201	3.698	13,6 %
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**3.226**	**3.730**	**2.473**	**2.826**	**5.699**	**6.556**	**5.660**	**5.450**	**3,8 %**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**50.068**	**45.822**	**2.473**	**2.826**	**52.540**	**48.648**	**44.953**	**44.588**	**0,8 %**
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd	**58**	**65**	**0**	**0**	**58**	**65**	**58**	**65**	**-11,0 %**
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop rechtstreeks beheerd	**0**	**105**	**0**	**180**	**0**	**285**	**0**	**0**	**0,0 %**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**50.126**	**45.992**	**2.473**	**3.006**	**52.598**	**48.998**	**45.010**	**44.653**	**0,8 %**
PPS in financiële leasing	2.199	1.894	0	0	2.199	1.894	2.199	1.894	16,1 %
Overige financiële leasings	1.015	446	0	0	1.015	446	475	446	6,4 %
TOTAAL	**53.340**	**48.333**	**2.473**	**3.006**	**55.812**	**51.339**	**47.685**	**46.994**	**1,5 %**

1. De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeelte.
2. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
3. De CO_2-uitstootfactor voor elektriciteit varieert per land en is gebaseerd op de ruwe gegevens van de IEA-bron 2024.
4. De CO_2-uitstootfactor is 204,96 g CO_2e/kWh voor aardgas (bron: Bilan Carbone 8.10.4) en 232,57 g CO_2e/kWh voor propaangas (bron: DEFRA 2024).
5. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het distributienet in Nederland.
6. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 285,23 g CO_2e/kWh voor stookolie (Bron: DEFRA 2024).
7. De dekking en het aandeel van de geschatte uitstoot zijn gekoppeld aan de dekking en het geschatte energieverbruik op de bladzijden 281-284
8. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 179,65 g CO_2e/kWh voor stadsverwarming (Bron: DEFRA 2024).
9. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 11,32 g CO_2e/kWh voor pellets (Bron: DEFRA 202).
10. De totale scope 3 bedraagt 50.114 ton CO_2e per jaar.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-LfL		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	Δ
Zorgvastgoed (BE)	15.927	14.919	0	0	15.927	14.919	15.052	13.973	7,7 %
Zorgvastgoed (FR)	5.496	4.541	0	0	5.496	4.541	4.160	4.389	-5,2 %
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	5.776	6.507	338	401	6.114	6.908	5.772	6.564	-12,1 %
Zorgvastgoed (DE)	11.588	10.075	0	0	11.588	10.075	8.951	9.033	-0,9 %
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (Overige)	6.917	5.182	0	0	6.917	5.182	4.849	4.980	-2,6 %
TOTAAL Zorgvastgoed	**45.705**	**41.224**	**338**	**401**	**46.043**	**41.625**	**38.783**	**38.939**	**-0,4 %**
TOTAAL Kantoren	**3.790**	**4.135**	**2.134**	**2.605**	**5.924**	**6.740**	**5.603**	**5.092**	**10,0 %**
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	**49.494**	**45.359**	**2.473**	**3.006**	**51.967**	**48.365**	**44.386**	**44.031**	**0,8 %**

De hierboven gebruikte omzettingscoëfficiënten zijn gebaseerd op de locatie.

Rekening houdend met de omzettingscoëfficiënt van de markt wordt de lijn 'TOTAAL rechtstreeks beheerd' (exclusief het privatieve verbruik in de kantoren, aangekocht door de huurder) van de onrechtstreekse uitstoot 0 ten gevolge van het groenestroomcontract dat Cofinimmo Services en Superstone hebben ondertekend voor alle oppervlakten die onder operationele controle zijn.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-LfL		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	Δ
Zorgvastgoed	44.487	39.716	0	0	44.487	39.716	37.267	37.122	0,4%
Distributienetten	631	633	0	0	631	633	624	623	0,3%
Kantoren met één huurder	1.723	1.743	0	0	1.723	1.743	1.402	1.394	0,6%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**46.842**	**42.092**	**0**	**0**	**46.842**	**42.092**	**39.293**	**39.138**	**0,4%**
Eerstelijnszorgcentra	117	100	338	401	455	501	429	470	-8,6%
Kantoren met meerdere huurders	168	288	2.134	2.425	2.302	2.713	2.302	2.025	13,7%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**284**	**388**	**2.473**	**2.826**	**2.757**	**3.214**	**2.731**	**2.494**	**9,5%**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**47.126**	**42.479**	**2.473**	**2.826**	**49.599**	**45.305**	**42.024**	**41.633**	**0,9%**
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd	**58**	**65**	**0**	**0**	**58**	**65**	**58**	**65**	**-11,0%**
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop rechtstreeks beheerd	**0**	**0**	**0**	**180**	**0**	**180**	**0**	**0**	**0,0%**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**47.184**	**42.544**	**2.473**	**3.006**	**49.656**	**45.550**	**42.082**	**41.698**	**0,9%**
PPS in financiële leasing	2.199	1.894	0	0	2.199	1.894	2.199	1.894	16,1%
Overige financiële leasings	1.015	446	0	0	1.015	446	475	446	6,4%
TOTAAL	**50.398**	**44.885**	**2.473**	**3.006**	**52.871**	**47.891**	**44.756**	**44.038**	**1,6%**

1. De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.
2. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
3. De CO_2-uitstootfactor voor elektriciteit varieert per land en is gebaseerd op de ruwe gegevens van de IEA-bron 2024.
4. De CO_2-uitstootfactor is 204,96 g CO_2e/kWh voor aardgas (bron: Bilan Carbone 8.10.4) en 232,57 g CO_2e/kWh voor propaan (bron: DEFRA 2024).
5. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het distributienet in Nederland.
6. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 285,23 g CO_2e/kWh voor stookolie (Bron: DEFRA 2024).
7. De dekking en het aandeel van de geschatte uitstoot zijn gekoppeld aan de dekking en het geschatte energieverbruik op de bladzijden 281-284.
8. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 179,65 g CO_2e/kWh voor stadsverwarming (Bron: DEFRA 2024).
9. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 11,32 g CO_2e/kWh voor pellets (Bron: DEFRA 202).
10. De totale scope 3 bedraagt 50.114 ton CO_2e per jaar.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-LfL		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	Δ
Zorgvastgoed (BE)	15.927	14.919	0	0	15.927	14.919	15.052	13.973	7,7%
Zorgvastgoed (FR)	5.496	4.541	0	0	5.496	4.541	4.160	4.389	-5,2%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	4.769	5.207	338	401	5.108	5.608	4.779	5.325	-10,3%
Zorgvastgoed (DE)	11.588	10.075	0	0	11.588	10.075	8.951	9.033	-0,9%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (Overige)	6.881	5.138	0	0	6.881	5.138	4.812	4.937	-2,5%
TOTAAL Zorgvastgoed	**44.662**	**39.881**	**338**	**401**	**45.000**	**40.282**	**37.754**	**37.656**	**0,3%**
TOTAAL Kantoren	**1.891**	**2.031**	**2.134**	**2.605**	**4.025**	**4.636**	**3.704**	**3.419**	**8,4%**
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	**46.552**	**41.912**	**2.473**	**3.006**	**49.025**	**44.918**	**41.458**	**41.075**	**0,9%**

Intensiteit van de BKG-uitstoot (kg CO_2e/M^2 /jaar)

Op basis van de maatstaf GRI 305-4

Totale hoeveelheid rechtstreeks of onrechtstreeks uitgestoten BKG per m² en per jaar.

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	Δ
Zorgvastgoed	27,7	27,6	0,0	0,0	27,7	27,6	32,1	31,8	1,0 %
Distributienetten	21,5	21,8	0,0	0,0	21,5	21,8	22,2	22,1	0,4 %
Kantoren met één huurder	18,2	19,4	0,0	0,0	18,2	19,4	20,4	20,1	1,6 %
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**27,0**	**27,1**	**0,0**	**0,0**	**27,0**	**27,1**	**31,1**	**30,8**	**0,9%**
Eerstelijnszorgcentra	21,3	25,0	9,3	10,0	30,6	35,0	31,0	36,8	-15,8 %
Kantoren met meerdere huurders	12,9	10,9	13,8	11,5	26,7	22,4	27,2	23,9	13,6 %
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**15,0**	**13,9**	**13,0**	**11,3**	**27,9**	**25,2**	**28,3**	**27,2**	**4,1%**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**25,7**	**25,1**	**1,4**	**1,8**	**27,1**	**26,9**	**30,7**	**30,3**	**1,3%**
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd	**9,7**	**4,2**	**0,0**	**0,0**	**9,7**	**4,2**	**24,4**	**27,5**	**-11,0%**
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop rechtstreeks beheerd	**0,0**	**9,1**	**0,0**	**15,5**	**0,0**	**24,6**	**0,0**	**0,0**	**0,0%**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**25,6**	**24,9**	**1,4**	**1,9**	**27,0**	**26,7**	**30,7**	**30,3**	**1,3%**
PPS in financiële leasing	15,8	13,6	0,0	0,0	15,8	13,6	16,1	13,8	16,2 %
Overige financiële leasings	23,3	11,3	0,0	0,0	23,3	11,3	12,0	11,3	6,4 %
TOTAAL	**24,9**	**23,8**	**1,3**	**1,7**	**26,2**	**25,6**	**29,4**	**28,9**	**2,0%**

1. De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.
2. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
3. De CO_2-uitstootfactor voor elektriciteit varieert per land en is gebaseerd op de ruwe gegevens van de IEA-bron 2024.
4. De CO_2-uitstootfactor is 204,96 g CO_2e/kWh voor aardgas (bron: Bilan Carbone 8.10.4) en 232,57 g CO_2e/kWh voor propaan (bron: DEFRA 2024).
5. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het distributienet in Nederland.
6. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 285,23 g CO_2e/kWh voor stookolie (Bron: DEFRA 2024).
7. De dekking en het aandeel van de geschatte uitstoot zijn gekoppeld aan de dekking en het geschatte energieverbruik op de bladzijden 281-284.
8. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 179,65 g CO_2e/kWh voor stadsverwarming (Bron: DEFRA 2024).
9. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 11,32 g CO_2e/kWh voor pellets (Bron: DEFRA 2024).

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	Δ
Zorgvastgoed (BE)	28,2	26,6	0,0	0,0	28,2	26,6	30,1	27,9	7,7%
Zorgvastgoed (FR)	15,9	19,8	0,0	0,0	15,9	19,8	24,1	24,3	-0,7%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	27,7	32,7	2,3	2,6	30,0	35,3	34,0	38,4	-11,3%
Zorgvastgoed (DE)	35,4	35,7	0,0	0,0	35,4	35,7	35,8	36,2	-0,9%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (Overige)	29,8	21,7	0,0	0,0	29,8	21,7	37,3	39,9	-6,4%
TOTAAL Zorgvastgoed	**27,4**	**27,3**	**0,2**	**0,3**	**27,6**	**27,6**	**32,1**	**32,0**	**0,2%**
TOTAAL Kantoren	**14,8**	**13,3**	**8,7**	**8,1**	**23,5**	**21,4**	**25,1**	**22,8**	**10,1%**
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	**25,7**	**24,9**	**1,5**	**1,9**	**27,1**	**26,8**	**30,8**	**30,4**	**1,3%**

De hierboven gebruikte omzettingscoëfficiënten zijn gebaseerd op de locatie.

Rekening houdend met de omzettingscoëfficiënt van de markt wordt de lijn 'TOTAAL rechtstreeks beheerd' (exclusief het privatieve verbruik in de kantoren, aangekocht door de huurder) van de onrechtstreekse uitstoot 0 ten gevolge van het groenestroomcontract dat Cofinimmo Services en Superstone hebben ondertekend voor alle oppervlakten die onder operationele controle zijn.

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	Δ
Zorgvastgoed	27,7	27,6	0,0	0,0	27,7	27,6	32,1	31,8	1,0%
Distributienetten	21,5	21,8	0,0	0,0	21,5	21,8	22,2	22,1	0,4%
Kantoren met één huurder	18,2	19,4	0,0	0,0	18,2	19,4	20,4	20,1	1,6%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**27,0**	**27,1**	**0,0**	**0,0**	**27,0**	**27,1**	**31,1**	**30,8**	**0,9%**
Eerstelijnszorgcentra	2,2	1,7	9,3	10,0	11,5	11,7	11,8	13,0	-8,6%
Kantoren met meerdere huurders	1,0	1,4	13,8	11,5	14,8	12,9	14,9	13,1	13,7%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**1,3**	**1,4**	13,0	**11,3**	**14,3**	**12,7**	**14,2**	**13,0**	**9,6%**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**24,1**	**23,3**	**1,4**	**1,8**	**25,5**	**25,1**	**28,9**	**28,5**	**1,4%**
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd	**9,7**	**4,2**	**0,0**	**0,0**	**9,7**	**4,2**	**24,4**	**27,5**	**-11,0%**
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop rechtstreeks beheerd	**0,0**	**0,0**	0,0	**15,5**	**0,0**	**15,5**	**0,0**	**0,0**	**0,0%**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**24,1**	**23,0**	**1,4**	**1,9**	**25,5**	**24,9**	**28,9**	**28,5**	**1,4%**
PPS in financiële leasing	15,8	13,6	0,0	0,0	15,8	13,6	16,1	13,8	16,2%
Overige financiële leasings	23,3	11,3	0,0	0,0	23,3	11,3	12,0	11,3	6,4%
TOTAAL	**23,5**	**22,1**	**1,3**	**1,7**	**24,8**	**23,9**	**27,9**	**27,3**	**2,1%**

1. De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw.
2. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
3. De CO_2-uitstootfactor voor elektriciteit varieert per land en is gebaseerd op de ruwe gegevens van de IEA-bron 2024.
4. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 204,96 g CO_2e/kWh voor aardgas (Bron: Bilan Carbone 8.9) en 232,57 g CO_2e/kWh voor propaangas (Bron : DEFRA 2024).
5. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het distributienet in Nederland.
6. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 285,23 g CO_2e/kWh voor stookolie (Bron: DEFRA 2024).
7. De dekking en het aandeel van de geschatte uitstoot zijn gekoppeld aan de dekking en het geschatte energieverbruik op de bladzijden 281-284.
8. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 179,65 g CO_2e/kWh voor stadsverwarming (Bron: DEFRA 2024).
9. De CO_2-uitstootfactor bedraagt 11,32 g CO_2e/kWh voor pellets (Bron: DEFRA 2024).

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-LfL		
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	Δ
Zorgvastgoed (BE)	28,2	26,6	0,0	0,0	28,2	26,6	30,1	27,9	7,7%
Zorgvastgoed (FR)	15,9	19,8	0,0	0,0	15,9	19,8	24,1	24,3	-0,7%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	22,8	26,2	2,3	2,6	25,1	28,8	29,1	32,3	-9,7%
Zorgvastgoed (DE)	35,4	35,7	0,0	0,0	35,4	35,7	35,8	36,2	-0,9%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (Overige)	29,6	21,6	0,0	0,0	29,6	21,6	37,2	39,7	-6,4%
TOTAAL Zorgvastgoed	**26,8**	**26,4**	**0,2**	**0,3**	**27,0**	**26,7**	**31,3**	**31,1**	**0,8%**
TOTAAL Kantoren	**7,4**	**6,5**	**8,7**	**8,1**	**16,1**	**14,6**	**16,4**	**15,1**	**8,4%**
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	**24,1**	**23,0**	**1,5**	**1,9**	**25,6**	**24,9**	**29,0**	**28,6**	**1,4%**

BKG-uitstoot – Hoofdzetel

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking (m²)	Totaal (ton CO_2e/jaar)			Intensiteit (kg CO_2e/m²/jaar)		
			2024	2023	Δ	2024	2023	Δ
Indirecte locatie	1/1	100%	41,8	48,0	-13,0%	8,6	12,5	-31,6%
Indirecte markt	1/1	100%	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0	—%
Direct	1/1	100%	34,7	40,0	-13,4%	7,1	10,2	-30,5%
Totaal	**1/1**	**100%**	**76,4**	**88,0**	**-13,1%**	**15,6**	**22,8**	**-31,4%**

Waterverbruik per bevoorradingsbron (m³/jaar)

Op basis van de maatstaven GRI 303-3-a en 303-5-a

Het totale volume verbruikt water dient om de airconditioning- en sanitaire installaties, evenals de kitchenettes, te bevoorraden. Daarom zijn er geen prioritaire stoffen in het geloosde water. De enige bevoorradingsbron is leidingwater. De totale hoeveelheid onttrokken water is 0.

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking (m²)	Water-Abs		Water-LfL			Geschat waterverbruik
			2024	2023	2024	2023	Δ	
Zorgvastgoed	233/289	78%	1.116.946	1.056.061	932.606	1.021.358	-8,7%	21,7%
Distributienetten	1/822	3%	103	135	103	135	-23,7%	8,7%
Kantoren met één huurder	6/9	59%	6.877	7.222	6.375	5.142	24,0%	39,7%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**/**	**67%**	**1.123.926**	**1.063.418**	**939.084**	**1.026.635**	**-8,5%**	**21,8%**
Eerstelijnszorgcentra	18/18	100%	12.803	13.404	12.552	12.718	-1,3%	5,3%
Kantoren met meerdere huurders	16/16	100%	51.231	51.938	48.660	46.665	4,3%	12,9%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**34/34**	**100%**	**64.034**	**65.342**	**61.212**	**59.383**	**3,1%**	**11,4%**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**/**	**70%**	**1.187.960**	**1.128.760**	**1.000.296**	**1.086.018**	**-7,9%**	**21,2%**
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd	**1/3**	**12%**	**2.097**	**1.825**	**2.097**	**1.825**	**14,9%**	**82,2%**
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop rechtstreeks beheerd	**0/0**	**0%**	**0**	**380**	**0**	**0**	**0,0%**	**0,0%**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**/**	**70%**	**1.190.057**	**1.130.965**	**1.002.393**	**1.087.843**	**-7,9%**	**21,4%**
PPS in financiële leasing	6/11	92%	48.954	44.777	46.555	44.777	4,0%	10,0%
Overige financiële leasings	7/9	71%	33.630	0	0	0	0,0%	0,0%
TOTAAL	**/**	**71%**	**1.272.641**	**1.175.742**	**1.048.948**	**1.132.620**	**-7,4%**	**20,4%**

1. De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.
2. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
3. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het distributienet in Nederland.

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking (m²)	Water-Abs		Water-LfL			Geschat waterverbruik
			2024	2023	2024	2023	Δ	
Zorgvastgoed (BE)	72/84	87 %	364.893	371.661	358.474	352.758	1,6%	23,5 %
Zorgvastgoed (FR)	38/57	53 %	186.553	180.929	165.141	177.413	-6,9%	34,8 %
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	43/47	92 %	84.839	99.434	84.588	95.496	-11,4%	0,7 %
Zorgvastgoed (DE)	54/59	87 %	229.802	289.823	206.832	282.441	-26,8%	23,6 %
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (Overige)	45/63	67 %	265.759	129.443	132.220	127.793	3,5%	14,7 %
TOTAAL Zorgvastgoed	**252/310**	**78 %**	**1.131.846**	**1.071.290**	**947.255**	**1.035.901**	**-8,6%**	**21,6 %**
TOTAAL Kantoren	**22/25**	**85 %**	**58.108**	**59.540**	**55.035**	**51.807**	**6,2%**	**16,0 %**
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	**274/335**	**79 %**	**1.189.954**	**1.130.830**	**1.002.290**	**1.087.708**	**-7,9%**	**21,4 %**

Volgens het milieuprogramma van de Verenigde Naties is de gebouwde omgeving verantwoordelijk voor 20% van het waterverbruik. Cofinimmo is zich bewust van deze impact en zet zich in voor een duurzaam beheer van de watercyclus.

Het bedrijf heeft haar gebouwen uitgerust met op afstand uitleesbare watermeters. Deze meters maken het niet alleen mogelijk om het waterverbruik te meten, maar ook om rechtstreeks in te grijpen wanneer een afwijking wordt vastgesteld.

Aanpassingen buiten de gebouwen, zoals groendaken of het beperken van verharde oppervlakken, helpen ook om regenwater te beheren en zo het risico op overstromingen te verminderen.

Toegepast op water biedt het principe van de circulaire economie de mogelijkheid om water terug te winnen en te hergebruiken voor diverse toepassingen, en zo een oplossing te bieden voor waterschaarste. Dit omvat de behandeling en het hergebruik van zwart en grijs water, waardoor een gesloten circuit ontstaat. Hoewel regenwateropvang nog niet overal haalbaar is, wordt het systematisch overwogen voor nieuwbouwprojecten.

Waterverbruik per oppervlakte (m³/m²/jaar)

Het totale volume water per m² per jaar.

	Water-Int			Water-Int-LfL		
	2024	2023	Δ	2024	2023	Δ
Zorgvastgoed	0,79	0,87	-9,2%	0,80	0,87	-8,7%
Distributienetten	0,01	0,01	-23,7%	0,01	0,01	-23,7%
Kantoren met één huurder	0,12	0,10	20,2%	0,17	0,14	24,0%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**0,76**	**0,82**	**-8,0%**	**0,77**	**0,84**	**-8,5%**
Eerstelijnszorgcentra	0,23	0,23	-0,2%	0,23	0,24	-1,3%
Kantoren met meerdere huurders	0,32	0,27	19,0%	0,34	0,32	4,3%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**0,30**	**0,26**	**14,2%**	**0,31**	**0,30**	**3,1%**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**0,69**	**0,73**	**-5,2%**	**0,71**	**0,77**	**-7,9%**
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd	**0,89**	**0,12**	**645,8%**	**0,89**	**0,77**	**14,9%**
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop rechtstreeks beheerd	**0,00**	**0,03**	**0,0%**	**0,00**	**0,00**	**0,0%**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**0,69**	**0,72**	**-3,6%**	**0,71**	**0,77**	**-7,9%**
PPS in financiële leasing	0,35	0,67	-47,5%	0,70	0,67	4,0%
Overige financiële leasings	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,0%
TOTAAL	**0,67**	**0,72**	**-7,3%**	**0,71**	**0,76**	**-7,4%**

1. De aangeduide volumes vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.
2. Cofinimmo beïnvloedt het privatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
3. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het distributienet in Nederland.

	Water-Int			Water-Int-LfL		
	2024	2023	Δ	2024	2023	Δ
Zorgvastgoed (BE)	0,73	0,71	2,3 %	0,73	0,72	1,6 %
Zorgvastgoed (FR)	1,07	1,09	-2,0 %	1,09	1,17	-6,9 %
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	0,43	0,52	-17,1 %	0,44	0,49	-11,4 %
Zorgvastgoed (DE)	0,63	0,89	-29,0 %	0,67	0,91	-26,8 %
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (Overige)	1,50	1,64	-8,5 %	1,70	1,64	3,5 %
TOTAAL Zorgvastgoed	**0,77**	**0,83**	**-7,9%**	**0,77**	**0,85**	**-8,6%**
TOTAAL Kantoren	**0,27**	**0,22**	**24,4%**	**0,30**	**0,29**	**6,2%**
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	**0,70**	**0,73**	**-3,6%**	**0,71**	**0,77**	**-7,9%**

Waterverbruik – Hoofdzetel

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking (m²)	Totaal (m³/jaar)			Geschat waterverbruik	Intensiteit (m³/m²/jaar)		
			2024	2023	Δ		2024	2023	Δ
Water	1/1	100 %	731	417	75,3 %	0,0 %	0,14	0,11	33,1 %

Afval per type en verwerkingswijze in gewicht (ton/jaar)

Op basis van de maatstaven GRI 306-4 en 306-5

Hoeveelheid opgehaald afval per verwerkingswijze: hergebruik, recycling, compostering, verbranding, ingraving enz. Recycling (REC) en verbranding met energierecuperatie (INC) zijn de enige verwerkingswijzen van toepassing.

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking (m²)	Waste-Abs 2024			Waste-Abs 2023			Waste-LfL 2024			Waste-LfL 2023			Δ
			REC	INC	Total	REC	INC	Total	REC	INC	Total	REC	INC	Total	
Zorgvastgoed	1/289	0%	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Distributienetten	1/822	3%	3	3	6	1	7	7	3	3	6	1	7	7	-22,1%
Kantoren met één huurder	6/9	63%	29	19	48	8	26	33	3	9	12	3	15	18	-30,7%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**/**	**3%**	**33**	**22**	**54**	**8**	**32**	**41**	**6**	**12**	**18**	**4**	**22**	**25**	**-28,2%**
Eerstelijnszorgcentra	13/18	75%	73	137	210	48	120	167	40	108	148	45	107	152	-2,5%
Kantoren met meerdere huurders	16/16	100%	447	243	690	369	341	710	438	236	674	304	265	569	18,5%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**29/34**	**94%**	**520**	**380**	**900**	**417**	**460**	**877**	**478**	**344**	**822**	**349**	**372**	**721**	**14,1%**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**/**	**11%**	**553**	**401**	**954**	**425**	**493**	**918**	**484**	**356**	**840**	**352**	**394**	**746**	**12,7%**
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd	**0/3**	**0%**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop rechtstreeks beheerd	**0/0**	**0%**	**0**	**0**	**0**	**19**	**15**	**34**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**/**	**11%**	**553**	**401**	**954**	**444**	**508**	**952**	**484**	**356**	**840**	**352**	**394**	**746**	**12,7%**
PPS in financiële leasing	1/11	3%	2	2	4	22	80	102	0	0	0	0	0	0	0,0%
Overige financiële leasings	0/9	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
TOTAAL	**/**	**10%**	**555**	**404**	**958**	**466**	**588**	**1.054**	**484**	**356**	**840**	**352**	**394**	**746**	**12,7%**

1. Het afval wordt opgehaald aan de bron volgens type: restafval, papier, karton, plastic, blik, glas enz.
2. De verdeling van het afval volgens verwerkingswijze varieert in functie van het afvaltype.
3. De aangeduide waarden vertegenwoordigen de totale hoeveelheid in de gebouwen, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.
4. Cofinimmo beïnvloedt de privatieve hoeveelheden van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op de hoeveelheden in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
5. Afval dat als gevaarlijk wordt geclassificeerd, wordt rechtstreeks door de huurders verwerkt.
6. Omzettingscoëfficiënt volgens type: huisvuil 55 kg/m³, papier/karton 90 kg/m³, plastic/blikjes 7,5 kg/m³ en glas 320 kg/m³.
7. Er zijn geen gegevens beschikbaar voor de distributienetten in Nederland.

Verhoudingen opgehaald afval per verwerkingswijze: hergebruik, recycling, compostering, verbranding, storten enz.
Recycling (REC) en Verbranding (INC) met energierecuperatie zijn de enige verwerkingswijzen van toepassing.

Hoeveelheid afval per m² en per jaar

	Waste-Abs Récyclé		Waste-LfL Récyclé		Waste-Int 2024 (ton/m²)			Waste-Abs 2023 (ton/m²)			Δ
	2024	2023	2024	2023	REC	INC	Total	REC	INC	Total	
Zorgvastgoed	100 %	0 %	0 %	0 %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0 %
Distributienetten	52 %	11 %	52 %	11 %	0,33	0,30	0,63	0,08	0,72	0,81	-22,1 %
Kantoren met één huurder	60 %	23 %	25 %	17 %	0,35	0,49	0,83	0,51	1,73	2,24	-62,9 %
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**60%**	**20%**	**34%**	**15%**	**0,34**	**0,44**	**0,78**	**0,35**	**1,35**	**1,70**	**-54,2%**
Eerstelijnszorgcentra	35 %	28 %	27 %	29 %	1,54	4,21	5,75	1,68	4,23	5,91	-2,7 %
Kantoren met meerdere huurders	65 %	52 %	65 %	53 %	2,90	1,56	4,47	1,81	1,67	3,47	28,6 %
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**58%**	**48%**	**58%**	**48%**	**2,70**	**1,96**	**4,66**	**1,79**	**1,98**	**3,77**	**23,6%**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**58%**	**46%**	**58%**	**47%**	**2,32**	**1,71**	**4,03**	**1,66**	**1,92**	**3,58**	**12,7%**
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,0%**
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop rechtstreeks beheerd	**0%**	**56%**	**0%**	**0%**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1,65**	**1,28**	**2,93**	**0,0%**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**58%**	**47%**	**58%**	**47%**	**2,32**	**1,71**	**4,03**	**1,66**	**1,89**	**3,55**	**13,6%**
PPS in financiële leasing	45 %	21 %	0 %	0 %	0,00	0,00	0,00	0,77	2,84	3,61	0,0 %
Overige financiële leasings	0 %	0 %	0 %	0 %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0 %
TOTAAL	**58%**	**44%**	**58%**	**47%**	**2,32**	**1,71**	**4,03**	**1,57**	**1,98**	**3,55**	**13,4%**

1. Recycling en verbranding met energierecuperatie zijn de enige verwerkingswijzen van toepassing. Het aandeel van verbranding met energierecuperatie is dus het saldo van het gerecycleerde aandeel.

Afval – Hoofdzetel

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking (m²)	Totaal (ton/jaar) 2024			Totaal (ton/jaar) 2023			Δ	Gerecycleerd		Intensiteit (ton/m²) 2024			Intensiteit (ton/m²) 2023			Δ
			REC	INC	Total	REC	INC	Total		2024	2023	REC	INC	Total	REC	INC	Total	
Afval	1/1	100 %	14	8	22	7	5	12	85,8 %	64 %	59 %	3,07	1,67	4,74	1,79	1,23	3,02	57,1 %

Type en aantal gebouwen met certificaat (kWh/m²/jaar)

Totaal aantal gebouwen met certificaat per type (Cert-Tot).

De tabel herneemt het aantal gebouwen met minstens één EPB-certificaat.

Het weergegeven energieprestatieniveau is het gewogen gemiddelde van de scores per sector.

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking (m²)	Energieprestatie			Energieprestatie LfL		
			2024	2023	Δ	2024	2023	Δ
Zorgvastgoed	275/289	92%	172	175	-1,8%	175	175	0,3%
Distributienetten	19/822	5%	127	150	-15,2%	137	134	1,9%
Kantoren met één huurder	7/9	78%	207	190	8,5%	164	178	-7,9%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**/**	**80%**	**173**	**176**	**-1,6%**	**174**	**174**	**0,0%**
Eerstelijnszorgcentra	18/18	100%	169	212	-19,9%	169	220	-23,1%
Kantoren met meerdere huurders	16/16	98%	155	134	16,1%	160	161	-0,1%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**34/34**	**99%**	**159**	**151**	**5,2%**	**163**	**177**	**-7,8%**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**/**	**81%**	**171**	**172**	**-0,6%**	**173**	**175**	**-0,9%**
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd	**3/3**	**100%**	**307**	**336**	**-8,6%**	**336**	**336**	**0,0%**
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop rechtstreeks beheerd	**0/0**	**0%**	**0**	**186**	**-100,0%**	**0**	**0**	**0,0%**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFUILLE	**/**	**82%**	**173**	**174**	**-0,6%**	**175**	**176**	**-0,9%**
PPS in financiële leasing	3/11	66%	128	128	0,0%	128	128	0,0%
Overige financiële leasings	9/9	100%	257	257	0,0%	257	257	0,0%
TOTAAL	**/**	**81%**	**173**	**174**	**-0,6%**	**175**	**176**	**-0,8%**

1. De regelgeving inzake EPB-certificering is verschillend per land en per sector.
2. Bepaalde EPB-certificaten hebben een score van 0 kWh/m²/jaar omwille van gebrek aan informatie. Deze certificaten worden niet in het gemiddelde opgenomen.

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking (m²)	Energieprestatie			Energieprestatie LfL		
			2024	2023	Δ	2024	2023	Δ
Zorgvastgoed (BE)	75/84	86%	187	169	10,7%	182	164	10,9%
Zorgvastgoed (FR)	56/57	97%	200	201	0,0%	201	195	3,5%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	46/47	95%	150	192	-22,0%	150	171	-12,1%
Zorgvastgoed (DE)	57/59	92%	118	119	-0,7%	118	118	-0,1%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (Overige)	62/63	98%	203	230	-12,0%	246	279	-11,8%
TOTAAL Zorgvastgoed	**296/310**	**92%**	**173**	**178**	**-2,5%**	**177**	**178**	**-0,7%**
TOTAAL Kantoren	**23/25**	**91%**	**171**	**154**	**11,5%**	**161**	**165**	**-2,4%**
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	**319/335**	**92%**	**173**	**174**	**-0,5%**	**175**	**176**	**-0,9%**

Onderstaande tabel herneemt het aantal gebouwen met minstens één BREEAM- of soortgelijk certificaat.

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking (m²)	BREEAM In-Use			BREEAM New Construction		
			Good	Very Good	Excellent	Good	Very Good	Excellent
Zorgvastgoed	29/289	9 %	0,4 %	3,8 %	3,0 %	0,0 %	0,3 %	1,6 %
Kantoren met één huurder	2/9	27 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	27,4 %
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	**/**	**9 %**	**0,4 %**	**3,1 %**	**2,5 %**	**0,0 %**	**0,2 %**	**2,5 %**
Kantoren met meerdere huurders	4/16	38 %	3,0 %	16,0 %	0,0 %	0,0 %	6,5 %	12,7 %
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**4/34**	**28 %**	**2,3 %**	**11,9 %**	**0,0 %**	**0,0 %**	**4,8 %**	**9,4 %**
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	**/**	**11 %**	**0,5 %**	**3,9 %**	**2,3 %**	**0,0 %**	**0,7 %**	**3,1 %**
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**/**	**10 %**	**0,5 %**	**3,9 %**	**2,3 %**	**0,0 %**	**0,7 %**	**3,1 %**
PPS in financiële leasing	1/11	19 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	18,8 %	0,0 %	0,0 %
Overige financiële leasings	1/9	17 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	16,7 %
TOTAAL	**/**	**11 %**	**0,5 %**	**3,6 %**	**2,1 %**	**1,1 %**	**0,6 %**	**3,2 %**

1. Er is geen BREEAM- of soortgelijke certificering beschikbaar voor de distributienetten. Het certificaat met notie Excellent voor de 'Overige financiële leasings' is van het type HQE.
2. De BREEAM-gecertificeerde gebouwen liggen in België, Spanje, Finland en Duitsland. Het HQE Excellent-gecertificeerde gebouw bevindt zich in Frankrijk.
3. In het kader van de ISO 14001-certificering zijn de beginselen van BREEAM New Construction en/of BREEAM In-Use certificering eveneens van toepassing, en dit voor de gehele portefeuille.
4. Een kopie van elk certificaat is beschikbaar op de website van de groep.
5. De dekking in inkomsten bedraagt 12,2 %.

Certificeringen – Hoofdzetel

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking (m²)	Energieprestatie (kWh/m²/jaar)		
			2024	2023	Δ
EPC	1/1	100 %	146	216	-32,4%
BREEAM In-Use Very Good	1/1	100 %			

1. De BREEAM In-Use certificering is gekoppeld aan het hoofdzetel tot juni 2024. De certificering van de nieuwe hoofdzetel (na de verhuizing) is lopende en wordt in 2025 verwacht.

Sociale prestatiemaatstaven

De managementaanpak van het menselijk kapitaal wordt beschreven op bladzijden 108-113.

Diversiteit van de bestuursorganen en van de werknemers (in %)

Op basis van de maatstaf GRI 405-1

Diversity-Emp	2024		2023		Δ	Δ
	Vrouwen	Mannen	Vrouwen	Mannen	Vergeleken met de doelstelling van 50%	Vrouwen
Raad van bestuur (niet-onafhankelijke leden inbegrepen)	36%	64%	36%	64%	-28%	0,0%
Uitvoerend comité	43%	57%	40%	60%	-14%	7,5%
Managers	32%	68%	29%	71%	-36%	10,3%
Werknemers (managers inbegrepen)	53%	47%	53%	47%	6%	0,0%

1. In 2023 werkten 12% van de vrouwen en 1% van de mannen deeltijds.
2. In 2024 werkten 13 % van de vrouwen en 1 % van de mannen deeltijds.

Verhouding van de basisbezoldiging en van de bezoldiging van vrouwen en mannen (% vrouwen/mannen)

Op basis van de maatstaf GRI 405-2

Diversity-Pay	2024	2023	Δ
Raad van bestuur (niet-onafhankelijke leden niet inbegrepen)	69%	78%	-11,5%
Uitvoerend comité	77%	78%	-1,3%
Managers	98%	90%	8,9%
Werknemers	82%	80%	2,5%

1. De voorzitter is een man, wat het verschil op het niveau van de raad van bestuur verklaart. De niet-onafhankelijke leden worden niet opgenomen in de berekening aangezien zij in het uitvoerend comité zijn opgenomen.
2. De CEO is een man, wat het verschil op het niveau van het uitvoerend comité verklaart.
3 Het verschil op het niveau van de managers kan verklaard worden door het feit dat er meer mannelijke operationele managers zijn.
4. Op het niveau van de werknemers bestaat een verschil aangezien talrijke vrouwen een ondersteunende administratieve functie hebben.
5. Tot eind 2023 werd de vergelijking gemaakt op basis van deeltijdse werkuren. Sinds 2024 wordt deze vergelijking alleen gemaakt op basis van de headcount per geslacht.

Opleiding en ontwikkeling van de werknemers (aantal uren)

Op basis van de maatstaf GRI 404-1

Emp-Training	Total			Moyenne		
	2024	2023	Δ	2024	2023	Δ
Vrouwen	4.025	3.450	16,7%	44	40	10,3 %
Mannen	4.405	3.337	32,0%	52	42	22,7 %
Werknemers	8.430	6.787	24,2%	52	40	27,4 %

1. De noemer voor het gemiddelde per werknemer is 164 personen (= totaal aantal werknemers).
2. De sectoriële regelgeving eist dat vennootschappen gemiddeld zes dagen of 48 opleidingsuren per werknemer voorzien over een periode van twee jaar.

Werknemers die een functioneringsgesprek genieten (in %)

Op basis van de maatstaf GRI 404-3

Emp-Dev	2024	2023	Δ
Werknemers	100%	100%	0,0%

Aanwerving van nieuwe werknemers en rotatie van het personeel

Op basis van de maatstaf GRI 401-1

Emp-Turnover	Vertrekken					Aanwervingen				
	2024		2023		Δ	2024		2023		Δ
	Totaal	%	Totaal	%		Totaal	%	Totaal	%	
Werknemers	15	10,0%	16	10,4%	-6,3%	11	7,0%	9	5,8%	22,2%

1. De noemer is 150 personen (= aantal werknemers).
2. Er werd geen rekening gehouden met het personeelsverloop binnen de groep.
3. In 2024 werd geen enkele persoon gesanctioneerd of ontslagen wegens de niet-naleving van het beleid tegen corruptie, fraude en witwaspraktijken.

Gezondheid en veiligheid van de werknemers

Op basis van de maatstaf GRI 403-9

H&S-Emp	Teller	2024	2023	Δ
Absenteïsme – korte duur	2,6 verloren dagen	1,1%	1,7%	-35,9%
Absenteïsme – lange duur	1,7 verloren dagen	0,5%	1,1%	-56,8%
Aantal verloren uren ten gevolge van arbeidsongevallen / werkuren	0 verloren dag	0,0%	0,0%	0,0%
Aantal arbeidsongevallen / werkuren	0 arbeidsongeval	0,0%	0,0%	0,0%

1. Volgens de Belgische wetgeving is de noemer de totale hoeveelheid werkdagen, vakantiedagen inbegrepen.
2. Onder korte duur wordt een absenteïsme van minder dan 20 dagen verstaan, lange duur (moederschapsverlof niet inbegrepen) is 20 dagen of langer.
3. Het absenteïsme bedraagt 4,2 dagen per werknemer.
4. De noemer voor elke maatstaf is 307.305 werkuren.

Evaluatie van de gezondheid en de veiligheid van de gebouwen (% van de gebouwen in m²)

Op basis van de maatstaf GRI 416-1

H&S-Asset	2024	2023	Δ
Eerstelijnszorgcentra	76%	90%	-15,6%
Kantoren met meerdere huurders	98%	99%	-1,0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**93%**	**97%**	**-4,1%**

1. De evaluatie is gebaseerd op de jaarlijkse opvolging van de brandaudits (95% van de rechtstreeks beheerde portefeuille) en asbestinventarissen (91% van de rechtstreeks beheerde portefeuille).
2. In de onrechtstreeks beheerde portefeuille worden deze evaluaties in de due diligence procedure uitgevoerd op het ogenblik van de verwerving. Nadien zijn de huurders verantwoordelijk voor de jaarlijkse opvolging.

Conformiteit van de gezondheid en veiligheid van de gebouwen (aantal gevallen)

Op basis van de maatstaf GRI 416-2

H&S-Comp	2024	2023	Δ
Eerstelijnszorgcentra	**0**	**0**	**0**
Kantoren met meerdere huurders	0 %	0 %	0,0 %
TOTAAL rechtstreeks beheerd	0 %	0 %	0,0 %

1. In 2024 werden geen inbreuken met betrekking tot de jaarlijkse opvolging van de brandaudits en asbestinventarissen met strafrechtelijke of gezondheidsgevolgen voor de gebruiker vastgesteld.
2. De huurders zijn verantwoordelijk voor de jaarlijkse opvolging in de onrechtstreeks beheerde portefeuille. Tijdens controlebezoeken werden geen inbreuken met strafrechtelijke of gezondheidsgevolgen voor de gebruiker vastgesteld.

Sociaal engagement, evaluaties van de impact en ontwikkelingsprogramma's (% gebouwen in m²)

Op basis van de maatstaf GRI 413-1

Comty-Eng	2024	2023	Δ
Eerstelijnszorgcentra	0 %	0 %	0,0 %
Kantoren met meerdere huurders	100 %	100 %	0,0 %
TOTAAL rechtstreeks beheerd	**74%**	**79%**	**-6,3%**

1. De groep beschikt over één vestiging met The Lounge® by Cofinimmo-concept. De groep biedt haar huurders en hun bezoekers moderne, inspirerende en aangename gemeenschappelijke ruimtes aan die uitgerust zijn met catering, vergader-, netwerk- en ontspanningsruimtes. Alle ruimtes worden ter plaatse beheerd door de community manager. Dit concept beantwoordt aan de groeiende behoefte aan diversiteit op de werkvloer.

Sociale prestatiemaatstaven - Hoofdzetel

	2024	2023	Δ
H&S Asset	100%	100%	0,0%
H&S Comp	0	0	0,0%
Comty-Eng	100%	100%	0,0%

Governance prestatiemaatstaven

Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan

Op basis van de maatstaf GRI 2-9

Benoeming en selectie van de leden van het hoogste bestuursorgaan

Op basis van de maatstaf GRI 2-10

Belangenconflicten

Op basis van de maatstaf GRI 2-15

De maatstaven Gov-Board, Gov-Selec en Gov-Col worden in de sectie 'Corporate governanceprincipes' (zie bladzijden 128-134) beschreven.

Boordtabel

Ondernomen acties in 2024	Vooruitgang in 2024	Te ondernemen acties	Termijn
Reducing energy intensity (Energie-intensiteit verminderen)			
1. De energie-intensiteit van de gebouwen tegen 2030 met 30% verminderen om het niveau van 130 kWh/m²/jaar te bereiken.			
Perimeter: totale portefeuille **Meting van de doelstelling:** in kWh/m²/jaar			
• Vermindering van de energie-intensiteit met 27% vergeleken met 2017, die 138 kWh/m²/jaar bereikt heeft.	138 kWh/m²/jaar	• Doel om een energie-intensiteit van 150 kWh/m²/jaar tegen eind 2025 te bereiken. • Gedetailleerde inventaris van de energieprestaties om de reductiedoelstelling per gebouw te bepalen. • Voorrang geven aan strategische gebouwen volgens materiële aspecten zoals leeftijd, gebruik, geplande installaties enz. • Een economisch haalbare lijst maken van alle maatregelen die de energieprestaties van strategische gebouwen kunnen verminderen. • Deze maatregelen inplannen en het budget in overeenstemming daarmee bepalen.	2030
2. De productie van hernieuwbare energie verhogen.			
Perimeter: totale portefeuille **Meting van de doelstelling:** dekking in m² van gebouwen met fotovoltaïsche zonnepanelen			
• Gedetailleerde inventaris van de reeds geïnstalleerde fotovoltaïsche zonnepanelen in de zorgvastgoedsector tijdens de jaarlijkse bezoeken van interne en externe property managers. • 4.015 MWh geschatte zonne-energieproductie in 62 gebouwen.	16%	• Bij verwervingen prioriteit geven aan de installatie van fotovoltaïsche panelen als investering. • Sensibilisering van de huurders om te investeren in hernieuwbare energiebronnen bij nieuwbouw-, renovatie- en uitbreidingsprojecten. • Inzetten op de voorkeur voor groene stroom in de rechtstreeks beheerde portefeuille tot 2030 en daarna.	2030
3. De energieprestaties van de portefeuille verbeteren via een gebouwenrenovatieprogramma.			
Perimeter: totale portefeuille **Meting van de doelstelling:** jaarlijkse renovatiegraad volgens het streefcijfer voor de hernieuwing van de portefeuille op vijf jaar			
• 3,5% van de vastgoedportefeuille werd ontwikkeld of zwaar gerenoveerd, waardoor de energieprestatie kon worden verbeterd (nieuwbouw en verwervingen inbegrepen).	3,5%	• Van 2025 tot 2029 plant Cofinimmo de renovatie van 6,0 % van haar portefeuille (exclusief nieuwbouw en verwervingen).	2029
4. Smart monitoring van de energie-intensiteit van de gebouwen.			
Perimeter: totale portefeuille **Meting van de doelstelling:** dekking in m² van gebouwen met inzameling van de energiegegevens			
• 88% van de verbruiksgegevens van de zorgvastgoedsector en 100% van de kantoorsector werden ingezameld. • Voor 71% van de zorgvastgoedsector en 75% van de kantoorsector is een monitoringsysteem geïnstalleerd.	80%	• Verhoging van de dekking tot 85% van de oppervlaktes, waarvan minimaal 75% via smart monitoring.	2025
5. Jaarlijkse beoordeling van de koolstofvoetafdruk van de hoofdzetel.			
Perimeter: Cofinimmo-groep **Meting van de doelstelling:** uitstoot per medewerker in ton CO_2e			
• De verhuis naar The Gradient heeft een positieve impact op de koolstofvoetafdruk omwille van de vermindering van de energie-intensiteit van de hoofdzetel. • Stijging van de uitstootintensiteit met 12% ten opzichte van 2023 die 5,2 ton CO_2e/VTE bereikt, hoofdzakelijk als gevolg van beroepsverplaatsingen en IT-behoeften ten gevolge van de verhuizing van de hoofdzetel.	5,2 ton CO_2e/VTE	• Op lange termijn een net-zero-doelstelling beogen dankzij de SBTi-methode. • Doelstelling om de koolstofvoetafdruk tegen 2030 met 50% te verminderen, in lijn met het Science Based Targets-initiatief, dankzij een geavanceerd mobiliteitsbeleid.	2030

Ondernomen acties in 2024	Vooruitgang in 2024	Te ondernemen acties	Termijn
Monitoring water usage (Het waterverbruik monitoren)			
6. De inzameling van waterverbruikgegevens verbeteren.			
Perimeter: totale portefeuille **Meting van de doelstelling:** dekking in m² van de gebouwen met gegevens over het waterverbruik			
• 78% van de gegevens over het waterverbruik in de zorgvastgoedsector en 85% in de kantoorsector werden verzameld. • Voor 71% van de zorgvastgoedsector en 75% van de kantoorsector is een monitoringsysteem geïnstalleerd.	71%	• Verhogen van de dekking tot 85% van de oppervlaktes, waarvan ten minste 75% wordt bereikt door smart monitoring.	2025
Active and clean mobility (Actieve en schone mobiliteit)			
7. Inzetten op andere vervoersmiddelen dan wagens op fosiele brandstoffen door de infrastructuren te verbeteren.			
Perimeter: zorgvastgoed- en kantorenportefeuille **Meting van de doelstelling:** % laadpalen			
• 26% van de parkings in de kantoorsector is uitgerust met laadpalen. • 35% fietsenstallingen zijn beschikbaar in de kantoorsector. • Inventarisatie van de laadpalen in de zorgvastgoedsector.	35%	• Geleidelijke verbetering van de infrastructuur voor actieve en schone mobiliteit door: - een verhoging van het aantal fietsenstallingen in de kantorensector; - een verhoging van het aantal laadpalen in de zorgvastgoed- en kantorensector.	2025
8. Een mobiliteitsplan invoeren.			
Perimeter: Cofinimmo-groep **Meting van de doelstelling:** totale gefietste afstand			
• 28.292 km gefietst naar het hoofdkantoor. • Tijdens de Europese week van de mobiliteit organiseerde Cofinimmo verschillende evenementen om zachte mobiliteit aan te moedigen, zoals een training 'Fiets in de stad' om ervoor te zorgen dat de medewerkers veilig van en naar kantoor rijden. • In 2024, daalde de gemiddelde CO_2-uitstoot van de vloot met 22% in vergelijking met september 2023. Het aantal hybride en elektrische voertuigen - ter vervanging van auto's die op fossiele brandstoffen rijden – vertegenwoordigd 22% en het aantal geleasde fietsen steeg tot 38 dankzij het 'bike-for-all'-programma.	28.292 km	• Het personeel bewust maken van alternatieve vervoermiddelen door twee keer per jaar evenementen te organiseren om zachte mobiliteit aan te moedigen.	2025

Ondernomen acties in 2024	Vooruitgang in 2024	Te ondernemen acties	Termijn
Use of sustainable/recycled materials (Gebruik van duurzame/gerecycleerde materialen)			
9. Analyse van de levenscyclus van materialen die in projectontwikkelingen worden gebruikt.			
Perimeter: totale portefeuille **Meting van de doelstelling:** aantal projecten sinds 2016			
• Finalisering van de analyse van de levenscyclus voor 12 projecten in Spanje en één in Nederland.	24	• Onderzoeken van innovatieve tools bij het gebruik van gerecycleerde bouwmaterialen. • Het hergebruik van materialen overwegen voor nieuwe renovatieprojecten.	2025
Impact on green spaces (Impact op groene ruimtes)			
10. Waken over de biodiversiteit.			
Perimeter: totale portefeuille **Meting van de doelstelling:** uitvoering van de geplande acties			
• De beoordeling tijdens due diligence-onderzoeken is gebaseerd op verschillende factoren. De aanwezigheid van groenzones is één van de factoren waarmee bij elk project rekening wordt gehouden voor het milieu. • Als onderdeel van het BREEAM New Construction certificeringsproces of gelijkaardige certificeringssystemen wordt ae impact op het milieu van projecten die op onbebouwde grond worden gebouwd, geanalyseerd. • Een externe consulent voerde een globale beoordeling van de biodiversiteitsrisico's voor de zorgvastgoed- en kantorenportefeuille uit. Deze beoordeling houdt rekening met factoren zoals de afstand tot beschermde natuurgebieden, het aantal soorten op de rode lijst in de regio en de oppervlakte van het gebouw. Deze factoren worden gewogen om elk gebouw een individuele risicoscore toe te kennen en om de locaties te prioriteren voor toekomstige acties.	100%	• Plaatsbezoeken uitvoeren op de locaties met de hoogste biodiversiteitsrisico's en concrete maatregelen voorstellen om deze te beperken en, indien mogelijk, de biodiversiteit te optimaliseren. • Cofinimmo is niet betrokken bij ontbossingsactiviteiten en verbindt zich ertoe om FSC-gecertificeerd hout te gebruiken voor alle projecten door deze eis op te nemen in de lastenboeken van de aanbestedingen.	2025
Waste linked to occupation (Afval gerelateerd aan het gebruik van de gebouwen)			
11 . Afval beter sorteren in de rechtstreeks beheerde gebouwen door sensibilisering van de gebruikers.			
Perimeter: rechtstreeks beheerde portefeuille **Meting van de doelstelling:** % gerecycleerd afval ten opzichte van de doelstelling van 70%			
• 58% van het ingezamelde afval wordt gerecycleerd dankzij bedrijfsafvalbeheer- en recyclingplannen. • Stijging van het afval van 3,55 ton/m² tot 4,03 ton/m², als gevolg van de toename van de activiteiten in 2024 en een hogere bezetting in de kantorensector.	83%	• De afvalsortering verbeteren en het totale gewicht van het afval per m² verminderen door sensibilisering van de huurders in de portefeuille in operationeel beheer.	2025
Safety of occupants (Veiligheid van de gebruikers)			
12. De gebouwen die nog asbestsporen vertonen geleidelijk saneren.			
Perimeter: totale portefeuille **Meting van de doelstelling:** dekking in m² van gebouwen zonder asbest			
• 64% van de portefeuille bevat geen asbestsporen meer.	64%	• Verbeteren van de kwaliteit van de ingezamelde gegevens voor de verschillende sectoren.	2025

Ondernomen acties in 2024	Vooruitgang in 2024	Te ondernemen acties	Termijn
13. Een proactieve dialoog aangaan met de huurders via plaatsbezoeken van de gebouwen.			
Perimeter : Zorgvastgoed- en kantorenportefeuille **Meting van de doelstelling:** aantal controlebezoeken (in % van de oppervlakten)			
• Integratie van sociale risico's in de klantrelatie voor de zorgsector tijdens de jaarlijkse bezoeken van interne en externe property managers.	100%	• Een bezoek voor 90 % van de portefeuille plannen.	2025
Responsible supply chain relations (Verantwoordelijke relaties in de logistieke keten)			
14. Een aparte clausule opnemen in de contracten en aanbestedingen over de toepassing van duurzame praktijken door de onderaannemers.			
Perimeter: Cofinimmo-groep **Meting van de doelstelling:** % contracten			
• Het duurzaamheidsbeleid wordt aan elk contract van algemene aanneming toegevoegd. Cofinimmo moedigt leveranciers aan om zich op een milieuvriendelijke manier te gedragen. • Herbevestiging van het engagement van Cofinimmo die het UN Global Compact ondertekende, waarin tien principes zijn opgenomen die tot de fundamentele verantwoordelijkheden van de vennootschap behoren in de domeinen mensenrechten, arbeid, milieu en corruptiebestrijding. • Publicatie van het ESG-verslag 2023 op de UN Global Compact website als 'communication on progress'.	37%	• De nieuwe vragenlijst 'communication on progress' 2024 op de website van het UN Global Compact voorbereiden en indienen. • Integreren van duurzaamheidscriteria in het aankoopbeleid. • Een due diligencebeleid uitwerken.	2025
Skilled and service-minded employees (Bekwame en servicegerichte medewerkers)			
15. Het vereiste kader uitwerken voor de ontplooiing van de medewerkers.			
Perimeter: Cofinimmo-groep **Meting van de doelstelling:** medewerkers die één of meer opleidingen hebben gevolgd			
• 8.430 opleidingsuren werden gevolgd door 100% van de medewerkers, wat overeenstemt met een gemiddelde van zes opleidingsdagen per werknemer.	100%	• Continue vorming van de medewerkers. • Bepalen van een opleidingstraject voor iedereen en voor specifieke functies.	2025
16. Een toereikende diversiteit garanderen op de verschillende hiërarchische niveaus van de vennootschap.			
Perimeter: Cofinimmo-groep **Meting van de doelstelling:** % vrouwen/ % mannen op niveau van het uitvoerend comité			
• 43% vrouwen in het uitvoerend comité. • Meer gendergelijkheid op het niveau van de werknemers.	75%	• Continue waakzaamheid over de gelijkheid tussen mannen en vrouwen binnen de raad van bestuur en het uitvoerend comité. • Meten en openbaar maken van de vorderingen die zijn geboekt om gendergelijkheid te bereiken door middel van gegevens per geslacht.	2025
Mixed use of healthcare sites (Gemengd gebruik van gezondheidszorglocaties)			
17. De esthetiek en de openbare ruimte verbeteren bij de ontwikkeling van gebouwen.			
Perimeter : Cofinimmo-groep **Meting van de doelstelling:** oppervlakte in m² gerenoveerd/gebouwd			
• Oplevering van de (her)ontwikkelingswerken van negen projecten in vijf verschillende landen.	73.530 m²	• Oplevering van nieuwbouw-, renovatie-en uitbreidingswerken die 12% van de portefeuille vertegenwoordigen.	2029

Ondernomen acties in 2024	Vooruitgang in 2024	Te ondernemen acties	Termijn
18. BREEAM-certificaten of gelijkwaardig verkrijgen.			
Perimeter: totale portefeuille **Meting van de doelstelling:** dekking van gebouwen (in m²) met BREEAM- of gelijkwaardige certificering			
• Tien BREEAM-certificeringen verkregen voor zorgvastgoed in drie landen.	11%	• Plannen om BREEAM- of equivalente certificeringen te behalen om de dekking van de gecertificeerde portefeuille ten minste op een stabiel niveau te behouden. • Doelstelling van BREEAM New Construction Excellent voor nieuwbouw en BREEAM In-Use Very Good voor bestaande gebouwen.	2025
Accessibility for all (Toegankelijkheid voor iedereen)			
19. Auditeren en zoeken naar mogelijke verbeteringen met betrekking tot de toegankelijkheid van de gebouwen voor personen met een beperkte mobiliteit (PBM).			
Perimeter: zorgvastgoed- en kantorenportefeuille **Meting van de doelstelling:** dekking in m² van de gecontroleerde projecten			
• 89% van de lopende projecten werden in 2024 geauditeerd.	89%	• Continue waakzaamheid over de toegankelijkheid in het kader van de werven.	2025
Profitability for investors and access to capital (Rendabiliteit voor de beleggers en toegang tot kapitaal)			
20. Samenhang ontwikkelen tussen de financiële strategie en de duurzaamheidsdoelstellingen.			
Perimeter: Cofinimmo-groep **Meting van de doelstelling:** dekking in m² van de EPC-gecertificeerde gebouwen			
• De certificering van gebouwen volgens het EPC-certificeringsschema is voltooid voor 81%. • De lijst van de green & social gebouwen die aan duurzame financiële instrumenten zijn toegewezen, werd herzien. • 23% van de lopende huurinkomsten komt overeen met gebouwen met een EPC niveau B of hoger.	81%	• Doel van 1,6 miljard EUR aan duurzame financiering, exclusief het handelspapierprogramma. • Doelstelling van 75% van de oppervlakten van gebouwen met EPC-certificering.	2025
Governing business with integrity (Ondernemen met integriteit)			
21. De transparantie van de duurzaamheidsgegevens van de vennootschap maximaliseren.			
Perimeter: Cofinimmo-groep **Meting van de doelstelling:** scores behaald op de diverse enquêtes			
• EPRA sBPR Gold Award voor de 13e maal op rij behaald. • Opstellen van een ESG-verslag overeenkomstig de GRI-normen en verkrijgen van een externe bevestiging daarvoor.	Gold Award Beperkte verzekering op de EPRA-prestatiemaatstaven, de GRI-inhoudstafel en de green & social portefeuille	• Continue en actieve deelname van Cofinimmo aan de vragenlijsten en noteringen van GRESB, MSCI, Sustainalytics, ISS ESG en CDP. • Voorbereiding van een duurzaamheidsverklaring in een gecombineerd jaarverslag en bekomen van een externe betrouwbaarheidsverklaring. • Opstellen van een jaarlijks geschiktheid-en afstemmingsverslag conform de EU-taxonomie, onder voorbehoud van wijzigingen in de relevante wetgeving.	2026
• Deelname aan de GRESB-vragenlijst sinds 2014, met een rating die is gestegen tot 70%.	70%		
• Toekenning van een 'Prime'-rating onder de ESG-ratingmethode van ISS.	C+ (Prime)		
• Hernieuwde deelname aan het Carbon Disclosure Project.	B (management band)		
• MSCI ESG-rating van A of hoger sinds 2016.	A		
22. ISO 14001-certificering van het milieubeheersysteem.			
Perimeter: portefeuille in België **Meting van de doelstelling:** hernieuwing/verlenging van de certifcering			
• Hernieuwing van de ISO 14001:2015-certificering.	100%	• Driejaarlijkse hernieuwing van de ISO 14001:2015-certificering.	2025

Ondernomen acties in 2024	Vooruitgang in 2024	Te ondernemen acties	Termijn
23. De materialiteitanalyse van de duurzaamheidsthema's van de vennootschap jaarlijks evalueren.			
Perimeter: Cofinimmo-groep **Meting van de doelstelling:** uitvoering van de geplande acties			
• Betrokkenheid van de stakeholders in het zorgvastgoed om de materiële thema's aan te kaarten tijdens de jaarlijkse bezoeken van interne en externe property managers. • Implementeren van de principes van dubbele materialiteit in het duurzaamheidsverslag.	100%	• Tweejaarlijkse tevredenheidsenquête (om de twee jaar) in het zorgvastgoed.	2025
24. Een samenwerkingsakkoord promoten tussen Cofinimmo en de huurder met als doel duurzaamheid actief te promoten.			
Perimeter: Cofinimmo-groep **Meting van de doelstelling:** dekking in m² van gebouwen met een samenwerkingsovereenkomst			
• 80% van de oppervlakten is gedekt door een samenwerkingsakkoord met als doel het delen van de verbruiksgegevens (in de vorm van een groene clausule, een green charter, een volmacht of een gewone e-mailuitwisseling).	80%	• 85% van de oppervlakten in de zorgvastgoedsector gedekt door een duurzaam samenwerkingsakkoord. • Alle partijen aanmoedigen om de impact op het milieu van het gehuurde pand te verminderen: delen van verbruiksgegevens, initiatieven om het verbruik te verminderen, beter afval sorteren, enz.	2025
25. De medewerkers mobiliseren.			
Perimeter: Cofinimmo-groep **Meting van de doelstelling:** werknemers met een duurzaamheidsdoelstelling			
• Publicatie van een driemaandelijkse interne nieuwsbrief met een duurzaamheidsrubriek. • 100% van de werknemers kreeg een duurzaamheidsdoelstelling voor 2024 gekoppeld aan de functioneringsgesprekken.	100%	• Voortzetting van de inspanningen om de erkenning "Great Place To Work" te verdienen. • Een duurzaamheidsdoelstelling voor 2025 bepalen in de jaarlijkse individuele doelstellingen van elke medewerker. • Doelstelling van 90% van de medewerkers die de compliance-trainingen hebben gevolgd die tijdens het jaar gelanceerd worden. • Doelstelling van 500 uur vrijwilligerswerk door elke medewerker de mogelijkheid te bieden om een vrijwilligersdag tijdens de werkuren in te plannen.	2025

Link tussen de uitdagingen van Cofinimmo en SDG's

17 doelstellingen van de Verenigde Naties om onze wereld te veranderen

De duurzaamheidssdoelstellingen (SDG's) zijn bedoeld om alle landen – arm, rijk of met een gemiddeld inkomen – aan te moedigen om welvaart te bevorderen en tegelijkertijd de planeet te beschermen. Ze erkennen dat armoede alleen kan worden uitgeroeid indien dit gekoppeld wordt met strategieën die de economische groei bevorderen en die inspelen op een reeks sociale noden zoals onderwijs, gezondheid, sociale bescherming en werkgelegenheid en terzelfdertijd klimaatverandering bestrijden en milieubescherming bevorderen.

Prioritaire ambities

3. Goede gezondheid

Een toonaangevende Europese GVV in de zorgsector zijn die een portefeuille van topkwaliteit aanbiedt en innovatieve aanpak van vastgoed nastreeft om uitdagingen in de gezondheidszorg aan te pakken.

11. Duurzame steden en gemeenschappen

De duurzaamheid van steden is gebaseerd op stedelijk evenwicht. Kantoren, woongebouwen, winkels en groenzones moeten naast elkaar bestaan, terwijl wijken met slechts één functie geleidelijk zullen verdwijnen. Cofinimmo engageert zich ertoe om bij het ontwerpen van gebouwen rekening te houden met de socio-demografische evoluties (bv. leeftijd, bevolking, immigratie) en de evolutie van in vraag (bv. meer eenouder-gezinnen, evolutie in de lokale bevolking, werkloosheid).

13. Klimaatactie

Cofinimmo is van mening dat het mogelijk is te streven naar een 'net zero'- samenleving tegen 2050 waarbij de belangen van alle stakeholders gegarandeerd zijn. Haar 30³-project sluit hierbij perfect aan.

De doelstelling van dit ambitieuze project is de energie-intensiteit tegen 2030 met 30 % te verminderen (ten opzichte van het niveau van 2017) tot een niveau van 130 kWh/m²/jaar. Om deze doelstelling te bereiken zal een 360°-aanpak die rekening houdt met de volledige levenscyclus van de gebouwen worden toegepast.



	SDG	Uitdaging	Bladzijden
3	**Goede gezondheid en welzijn**	• De gebouwen die nog asbestsporen vertonen geleidelijk saneren. • Een proactieve dialoog aangaan met de huurders via plaatsbezoeken van de gebouwen.	93
4	**Kwaliteitsonderwijs**	• Het vereiste kader uitwerken voor de ontplooiing van de medewerkers.	110-112
6	**Schoon water en sanitair**	• De inzameling van waterverbruikgegevens verbeteren.	291-293
7	**Betaalbare en duurzame energie**	• De productie van hernieuwbare energie verhogen. • De energieprestaties van de portefeuille verbeteren via een gebouwenrenovatieprogramma. • Smart monitoring van de energie-intensiteit van de gebouwen.	104
8	**Waardig werk en economische groei**	• Samenhang ontwikkelen tussen de financiële strategie en de duurzaamheidsdoelstellingen. • De medewerkers mobiliseren.	52-61 92
10	**Ongelijkheid verminderen**	• Een toereikende diversiteit garanderen op de verschillende hiërarchische niveaus van de vennootschap. • Auditeren en zoeken naar mogelijke verbeteringen met betrekking tot de toegankelijkheid van de gebouwen voor personen met een beperkte mobiliteit (PBM).	113-134 61
11	**Duurzame steden en gemeenschappen**	• Inzetten op andere vervoersmiddelen dan wagens op fosiele brandstoffen door de infrastructuren te verbeteren. • Een mobiliteitsplan invoeren. • Waken over de biodiversiteit. • De esthetiek en de openbare ruimte verbeteren bij de ontwikkeling van gebouwen. • BREEAM-certificaten of gelijkwaardig verkrijgen.	301-306
12	**Verantwoorde consumptie en productie**	• Analyse van de levenscyclus van materialen die in projectontwikkelingen worden gebruikt. • Afval beter sorteren in de rechtstreeks beheerde gebouwen door sensibilisering van de gebruikers.	302-303
13	**Klimaatactie**	• De energie-intensiteit van de gebouwen tegen 2030 met 30% verminderen om het niveau van 130 kWh/m²/jaar te bereiken. • Jaarlijkse beoordeling van de koolstofvoetafdruk van de hoofdzetel.	98-107
16	**Vrede, veiligheid en sterke publieke diensten**	• De transparantie van de duurzaamheidsgegevens van de vennootschap maximaliseren. • ISO 14001-certificering van het milieubeheersysteem.	305 90
17	**Partnerschap om doelstellingen te bereiken**	• Een aparte clausule opnemen in de contracten en aanbestedingen over de toepassing van duurzame praktijken door de onderaannemers. • De materialiteitanalyse van de duurzaamheidsthema's van de vennootschap jaarlijks evalueren. • Een samenwerkingsakkoord promoten tussen Cofinimmo en de huurder met als doel duurzaamheid actief te promoten.	86-87

GRI-inhoudstafel

Alle GRI-normen (zie bladzijden 309 -312) werden gecontroleerd door de commissaris, KPMG Bedrijfsrevisoren BV (zie 'Verslag van de commissaris inzake duurzaamheidsinformatie). Cofinimmo is niet onderworpen aan de Europese wetgeving inzake de niet-financiële rapportering (EU Richtlijn 2014/95). Het duurzaamheidsverslag is dus een vrijwillig initiatief dat onder meer voldoet aan de wettelijke vereisten van de omzetting van deze richtlijn in Belgische wetgeving en die de Euronext guidance on ESG reporting van januari 2020 volgt.

Gebruiksverklaring	Cofinimmo NV heeft de in deze index van de GRI-norm vermelde informatie meegedeeld voor de periode van 01.01.2024 tot 31.12.2024.
Gebruikte GRI 1	GRI 1: Foundation 2021
Toepasbare GRI Sector Norm(en)	n.v.t.

Algemene informatie

GRI 2: ALGEMENE INFORMATIE 2021		BLADZIJDEN	
2-1	Details van de organisatie	11-21	
2-2	Entiteiten opgenomen in de duurzaamheidsrapportering van de organisatie	229-237	
2-3	Periode, frequentie en contactpersoon van het verslag		De verslagperiode bestrijkt het boekjaar van 01.01.2024 tot 31.12.2024, en het verslag wordt jaarlijks gepubliceerd. Dit verslag werd gepubliceerd op 11.04.2025. Hanna De Groote, Head of Sustainability, is de contactpersoon voor de gerapporteerde informatie.
2-4	Herformulering van de informatie		Er is geen relevante herformulering van informatie in vergelijking met de informatie in het ESG-verslag 2023.
2-5	Externe aansprakelijkheid		KMPG Bedrijfsrevisoren BV heeft een beperkte controle uitgevoerd van de EPRA-prestatiemaatstaven, van de conformiteit van het duurzaamheidsverslag 2024 met de GRI-normen en van de green & social portefeuilles.
2-6	Activiteiten, waardeketen en andere zakelijke relaties	90-91	
2-7	Werknemers	134	Alle werknemers worden voor onbepaalde tijd in dienst genomen. De sociale gegevens worden geconsolideerd door het sociaal secretariaat van Securex voor België en door de personeelsdienst voor de andere landen met de hulp van een externe adviseur.
2-8	Medewerkers die geen personeel zijn		Op 31.12.2024 heeft Cofinimmo beroep gedaan op geen enkele interim en zes externe medewerkers (korte en lange termijn).
2-9	Structuur en samenstelling van het bestuur	127-150	
2-10	Benoeming en selectie van de leden van het hoogste bestuursorgaan	137	
2-11	Voorzitterschap van het hoogste bestuursorgaan	138	
2-12	Rol van het hoogste bestuursorgaan bij het toezicht op het impactbeheer	127-150	
2-13	Verdeling van de verantwoordelijkheid betreffende het impactbeheer	127-150	
2-14	Rol van het hoogste bestuursorgaan in de duurzaamheidsrapportering	127-150	
2-15	Belangenconflicten	151	

GRI 2: ALGEMENE INFORMATIE 2021		BLADZIJDEN	
2-16	Communicatie van voornaamste bezorgdheden	151-152	
2-17	Gedeelde kennis van het hoogste bestuursorgaan	151-152	
2-18	Beoordeling van de prestaties van het hoogste bestuursorgaan	149	
2-19	Bezoldigingsbeleid	157-167	
2-20	Procedure voor het bepalen van de bezoldiging	157-167	
2-21	Totale jaarlijkse bezoldigingsratio	164	
2-22	Verklaring over de strategie voor duurzame ontwikkeling	84-85	
2-23	Beleidsverbintenissen		https://www.cofinimmo.com/wie-zijn-wij/bestuur/charters/
2-24	Integratie van beleidsverbintenissen		Het respect voor de rechten van de mens is een rode draad in de samenwerking met partners. Bovendien is de blootstelling aan dit soort risico gering gezien de ligging en het vakgebied van Cofinimmo.
2-25	Procedure om negatieve impact te bestrijden	151-152	
2-26	Mechanismen voor het inwinnen van advies en het uiten van bezorgdheden	151-152	https://www.cofinimmo.com/wie-zijn-wij/bestuur/charters Klachten- en feedbackmechanismen zijn vereist door de wetgeving van de landen waar Cofinimmo actief is. Dit geldt voor 100 % van de relevante activiteiten.
2-27	Naleving van wetten en verordeningen		https://www.cofinimmo.com/mvo/bestuur-beleid/
2-28	Lidmaatschap bij verenigingen		The Shift, Women on Board, UPSI, IIP, EPRA, RICS, GRESB, BACA.
2-29	Benadering van het engagement van de stakeholders	92-95	
2-30	Collectieve onderhandelingen		Er is geen vakbondsvertegenwoordiging binnen Cofinimmo, bij gebrek aan kandidaten voor de verplichte sociale verkiezingen die om de vier jaar worden gehouden. De laatste sociale verkiezingen vonden plaats in mei 2024. Tijdens de verplichte sociale verkiezingen informeert Cofinimmo alle werknemers over hun recht om zich vrij te verenigen en collectief te onderhandelen. Cofinimmo valt onder het Paritair Comité 200, dat het statuut van de bedienden regelt.

Relevante thema's

GRI 3: RELEVANTE THEMA'S 2021		BLADZIJDEN
3-1	Proces voor het bepalen van relevante thema's	86-87
3-2	Lijst van de relevante thema's	87
Reducing energy intensity		
GRI 3: RELEVANTE THEMA'S 2021		
3-3	Beheer van relevante thema's	96

GRI 302: ENERGIE 2016		BLADZIJDEN	
302-1	Energieverbruik binnen de organisatie	281-284	
302-2	Energieverbruik buiten de organisatie	281-284	
302-3	Energie-intensiteit	280-281	
302-4	Vermindering van het energieverbruik	96	
GRI 305: UITSTOOT 2016			
305-1	Rechtstreekse BKG-uitstoot (scope 1)	285-287	
305-2	Onrechtstreekse BKG-uitstoot (scope 2)	285-287	
305-3	Andere onrechtstreekse BKG-uitstoot (scope 3)	285-287	
305-4	Intensiteit van de BKG-uitstoot	288-290	
305-5	Vermindering van de BKG-uitstoot	96	
Skilled and service-minded employees			
GRI 3: RELEVANTE THEMA'S 2021			
3-3	Beheer van relevante thema's	108	
GRI 401: TEWERKSTELLING 2016			
401-1	Aanwerving van nieuwe werknemers en rotatie van het personeel	299	
GRI 402: RELATIES WERKNEMER/DIRECTIE 2016			
402-1	Minimale opzegperiodes voor operationele veranderingen	94	Cofinimmo verbindt zich ertoe om herstructureringen op een verantwoorde manier te beheren. In 2024 heeft geen enkele fusie/overdracht plaatsgevonden met een impact op het aantal werknemers.
GRI 403: GEZONDHEID EN VEILIGHEID OP DE WERKPLEK 2018			
403-1	Systeem voor het beheer van gezondheid en veiligheid op het werk	112-113	Cofinimmo volgt de Code voor het welzijn op de werkplek. Deze Code is van toepassing voor alle werknemers.
403-2	Identificatie van gevaren, risicobeoordeling en onderzoek van ongewenste voorvallen	112-113	De rol van de interne preventieadviseur wordt vervuld door de afdeling human resources. Cofinimmo heeft, zoals voorgeschreven door de wet, een inventaris opgesteld van de risico's en een schriftelijke evaluatie gemaakt van de risico's voor de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van de werknemers. Iedere werknemer heeft het recht het werk te onderbreken indien hij redelijkerwijs van mening is dat er een ernstig gevaar dreigt.
403-3	Diensten voor arbeidsgezondheidszorg	112-113	
403-4	Participatie en raadpleging van werknemers en communicatie over de gezondheid en de veiligheid op de werkplek		Cofinimmo, vertoont geen grote risico's en heeft bijgevolg de toelating om zonder paritair comité van werkgever-werknemer maar met behulp van een extern adviseur te functioneren.
403-5	Opleiding van de werknemers inzake gezondheid en veiligheid op de werkplek	112-113	Cofinimmo organiseert jaarlijks een evacuatieoefening op het hoofdkantoor en biedt alle medewerkers een opleiding in brandbestrijding en een basisopleiding adviseur aan.
403-6	Promotie van de gezondheid van de werknemers	112-113	Iedere werknemer kan, op eigen initiatief, de bedrijfsarts raadplegen voor elk probleem in verband met zijn werk of werkplek. Alle werknemers hebben recht op een medische check-up om de drie jaar, om de twee jaar vanaf de leeftijd van 40 jaar en jaarlijks vanaf 50 jaar.
403-7	Preventie en beperking van de gevolgen voor de gezondheid en veiligheid op het werk die rechtstreeks verband houden met de zakelijke relaties	112-113	
403-9	Arbeidsongevallen	112-113	

GRI 404: OPLEIDING EN ONDERWIJS 2016		BLADZIJDEN	
404-1	Gemiddeld aantal uren opleiding per jaar, per werknemer	298	
404-3	Percentage werknemers dat periodiek functioneringsgesprekken en loopbaanontwikkeling geniet	299	
GRI 405: DIVERSITEIT EN GELIJKHEID VAN KANSEN 2016			
405-1	Diversiteit van de bestuursorganen en werknemers	298	
405-2	Ratio van de basisbezoldiging en van de bezoldiging van vrouwen en mannen	298	
GRI 406 : NIET-DISCRIMINATIE 2016			
406-1	Discriminatiegevallen en genomen corrigerende maatregelen		In 2024 werd geen enkel discriminatie-incident gemeld.
Governing business with intergrity			
GRI 3: RELEVANTE THEMA'S 2021			
3-3	Beheer van relevante thema's	114	
GRI 201: ECONOMISCHE PRESTATIE 2016			
201-1	Gegenereerde en uitgekeerde directe economische waarde	114	
GRI 205: ANTI-CORRUPTIE 2016			
205-3	Bevestigde gevallen van corruptie en genomen maatregelen	152	
GRI 407: VAKBONDSVRIJHEID EN COLLECTIEVE ONDERHANDELING 2016			
407-1	Operaties en leveranciers waarvoor het recht op vakbondsvrijheid en de vrijheid van collectieve onderhandeling in het gedrang kan komen		In 2024 werd geen enkele operatie of leverancier gemeld waarvoor het recht op vakbondsvrijheid en vrijheid van collectieve onderhandeling in het gedrang had kunnen komen. Het respect voor de rechten van de mens is een rode draad in de samenwerking met partners. Bovendien is de blootstelling aan dit soort risico gering gezien de ligging en het vakgebied van Cofinimmo.
GRI 415: OPENBAAR BELEID 2016			
415-1	Politieke bijdragen		In 2024 werd geen enkele politieke bijdrage, noch financieel, noch in natura gedaan.

Verslag van de commissaris inzake duurzaamheidsinformatie

Onafhankelijk Assurancerapport met een beperkte mate van zekerheid over geselecteerde milieu-, sociale- en bestuurlijke prestatie-indicatoren opgenomen in het "Universeel registratie-document 2024" van Cofinimmo NV/SA voor het jaar eindigend op 31 december 2024.

Aan het bestuursorgaan van Cofinimmo NV/SA

Conclusie

We hebben een opdracht met een beperkte mate van zekerheid uitgevoerd of de geselecteerde milieu-, sociale- en bestuurlijke prestatie-indicatoren van Cofinimmo NV/SA (hierna "de Vennootschap") voor het jaar eindigend op 31 december 2024 en gemarkeerd met het symbool ✓ in het "Universeel registratie-document 2024" (hierna 'de Geselecteerde Informatie') onder de sub-sectie "EPRA Performance Indicators", "Externe zekerheid", zijn opgesteld in overeenstemming met de richtlijnen van de European Public Estate Association (EPRA sBPR, 4e versie), gebaseerd op de standaarden van het Global Reporting Initiative, en in overeenstemming met het May 2020 Sustainable Finance Framework van Cofinimmo (hierna "de Toegepaste Criteria").

De Geselecteerde Informatie moet worden gelezen en begrepen in samenhang met de Toegepaste Criteria, zoals beschreven in de onderstaande tabel.

Geselecteerde Informatie	Toegepaste criteria
Totaal elektriciteitsverbruik	EPRA 4.1 / GRI 302-1
Totaal elektriciteitsverbruik bij ongewijzigde samenstelling	EPRA 4.2 / GRI 302-1
Totaal energieverbruik afkomstig van stedelijke warmte- en koudenetten	EPRA 4.3 / GRI 302-1
Totaal energieverbruik afkomstig van stedelijke warmte- en koudenetten bij ongewijzigde samenstelling	EPRA 4.4 / GRI 302-1
Totaal brandstofverbruik	EPRA 4.5 / GRI 302-1
Totaal brandstofverbruik bij ongewijzigde samenstelling	EPRA 4.6 / GRI 302-1
Energie-intensiteit van gebouwen	EPRA 4.7 / GRI 302-3
Totale rechtstreekse uitstoot van broeikasgas (BKG)	EPRA 4.8 / GRI 305-1
Totale onrechtstreekse uitstoot van broeikasgas (BKG)	EPRA 4.9 / GRI 305-2 GRI 305-3
Intensiteit van de uitstoot van broeikasgassen (BKG) door energieverbruik van gebouwen	EPRA 4.10 / GRI 305-4
Totaal waterverbruik	EPRA 4.11 / GRI 303-3-a GRI 303-5-a
Totaal waterverbruik bij ongewijzigde samenstelling	EPRA 4.12 / GRI 303-3-a GRI 303-5-a
Gebouw waterintensiteit	EPRA 4.13
Aantal afval per verwerkingswijze	EPRA 4.14 / GRI 306-4 GRI 306-5
Aantal afval per verwerkingswijze bij ongewijzigde samenstelling	EPRA 4.15 / GRI 306-4 GRI 306-5
Type en aantal gebouwen met certificaat	EPRA 4.16

Geselecteerde informatie	Toegepaste criteria
Genderdiversiteit van de werknemers	EPRA 5.1 / GRI 405-1
Verhouding van de basisbezoldiging en van de bezoldiging van vrouwen en mannen	EPRA 5.2 / GRI 405-2
Opleiding en ontwikkeling van de werknemers	EPRA 5.3 / GRI 404-1
Werknemers die een functioneringsgesprek genieten	EPRA 5.4 / GRI 404-3
Rotatie en retentie van het personeel	EPRA 5.5 / GRI 401-1
Gezondheid en veiligheid van de werknemers	EPRA 5.6 / GRI 403-9
Evaluatie van de gezondheid en de veiligheid van de gebouwen	EPRA 5.7 / GRI 416-1
Conformiteit van de gezondheid en veiligheid van de gebouwen	EPRA 5.8 / GRI 416-2
Social engagement, evaluaties van de impact en ontwikkelingsprogramma's	EPRA 5.9 / GRI 413-1
Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan	EPRA 6.1 / GRI 2-9
Benoeming en selectie van de leden van het hoogste bestuursorgaan	EPRA 6.2 / GRI 2-10
Belangenconflicten	EPRA 6.3 / GRI 2-15
Groene en sociale obligaties	Het Duurzaam Financieel Kader van Cofinimmo van mei 2020 dat werd gebaseerd op de Groene obligaties (Green Bond Principles, of GBP) van de 'International Capital Market Association' (ICMA), de sociale obligaties (Social Bond Principles, of SBP), en obligaties gerelateerd aan de duurzame ontwikkeling (Sustainability Linked Loan Principles, of SLLP)
Groene en sociale leningen	
Duurzame benchmarkobligaties	
Duurzame Staatsobligaties	

Op basis van de uitgevoerde werkzaamheden en het verkregen bewijsmateriaal is niets onder onze aandacht gekomen dat er ons toe aanzet van mening te zijn dat de Geselecteerde Informatie van Cofinimmo NV/SA voor het jaar eindigend op 31 december 2024, niet in alle materiële opzichten is opgesteld in overeenstemming met de Toegepaste Criteria.

Onze conclusie over de Geselecteerde Informatie heeft geen betrekking op enige andere informatie die bij de Geselecteerde Informatie en ons rapport hoort of deze bevat.

Basis van onze conclusie

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd in overeenstemming met de International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): "Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" uitgegeven door de International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB). Onze verantwoordelijkheden onder deze norm worden verder beschreven in het gedeelte 'Onze verantwoordelijkheden' van ons rapport.

Wij hebben de onafhankelijkheidsvoorschriften en andere ethische vereisten van de International Code of Ethics for Professional Accountants (inclusief de International Independence Standards) uitgevaardigd door de International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA) nageleefd.

Wij zijn de commissaris van de Vennootschap en zijn daarom onafhankelijk van de Vennootschap in overeenstemming met de Belgische onafhankelijkheidsregels en andere relevante ethische vereisten die van toepassing zijn in België.

Ons kantoor past de International Standard on Quality Management (ISQM) 1, Quality Management for Firms that Perform Audits or Reviews of Financial Statements, or Other Assurance or Related Services Engagements, uitgegeven door de IAASB toe, die ons kantoor verplicht om het opzetten van een kwaliteitsmanagementsysteem, met inbegrip van beleidslijnen of procedures met betrekking tot ethische vereisten, professionele standaarden en van toepassing zijnde wettelijke en regelementaire vereisten.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen bewijsmateriaal voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie

Verantwoordelijkheden met betrekking tot Geselecteerde Informatie

Het bestuursorgaan van de Vennootschap is verantwoordelijk voor:

- het opzetten, implementeren en in stand houden van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het opstellen van de Geselecteerde Informatie die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevat;
- het selecteren of ontwikkelen van geschikte criteria voor het opstellen van de Geselecteerde Informatie en het op passende wijze verwijzen naar of beschrijven van de Toegepaste Criteria; en
- de Geselecteerde Informatie op te stellen en juist berekenen in overeenstemming met de Toegepaste Criteria.

Onze verantwoordelijkheden

Wij zijn verantwoordelijk voor:

- het plannen en uitvoeren van de opdracht om een beperkte mate van zekerheid te verkrijgen of de Geselecteerde Informatie geen afwijkingen van materieel belang bevat, die het gevolg is van fraude of van fouten;
- het vormen van een onafhankelijke conclusie, gebaseerd op de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd en het bewijsmateriaal dat wij hebben verkregen; en
- het rapporteren van onze conclusie aan het bestuursorgaan van de Vennootschap.

Wij hebben een professioneel oordeelsvorming toegepast en een professioneel-kritische instelling gehandhaafd gedurende de opdracht. Wij hebben onze werkzaamheden ontworpen en uitgevoerd om bewijsmateriaal te verkrijgen over de Geselecteerde Informatie dat voldoende en geschikt is om een basis te vormen voor onze conclusie. De door ons geselecteerde werkzaamheden zijn gebaseerd op ons begrip van de Geselecteerde Informatie en de overige omstandigheden van de opdracht, evenals van onze overweging van domeinen waar afwijkingen van materieel belang zich waarschijnlijk zullen voordoen. Als onderdeel van onze opdracht hebben wij voornamelijk de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- het proces beoordeeld dat is gebruikt om de Geselecteerde Informatie op te stellen;
- de geschiktheid van de gebruikte Toegepaste Criteria en de consistente toepassing ervan beoordeeld, inclusief de redelijkheid van de schattingen van het management
- het management van de onderneming geïnterviewd en geselecteerde documenten beoordeeld om inzicht te krijgen in de activiteiten van de onderneming, haar omgeving en de van toepassing zijnde criteria die aanleiding gaven tot de noodzaak om schattingen vast te leggen en openbaar te maken;
- inzicht gekregen in de manier waarop het management de relevante methodologie, aannames en gegevensbronnen heeft geselecteerd, geïdentificeerd en toegepast binnen de van toepassing zijnde criteria;
- de plausibiliteit van de geïdentificeerde methode en de gemaakte veronderstellingen beoordeeld, evenals de relevantie en betrouwbaarheid van de geselecteerde gegevensbronnen die zijn gebruikt bij de toepassing ervan, en hebben we de mathematische nauwkeurigheid van de geselecteerde berekeningen geverifieerd;
- het personeel geïnterviewd dat verantwoordelijk is voor de informatievoorziening, de implementatie van interne controleprocedures en de beoordeling van de Geselecteerde Informatie;
- de relevante interne en externe documentatie steekproefsgewijs onderzocht om de betrouwbaarheid van de Geselecteerde Informatie te bepalen; en
- analytische beoordelingsprocedures uitgevoerd om ons inzicht in de trends in de Geselecteerde Informatie te bevestigen.

De werkzaamheden die worden uitgevoerd bij een assurance-opdracht met een beperkte mate van zekerheid zijn verschillend in aard en timing en geringer van omvang dan voor assurance-opdrachten tot het verkrijgen van een redelijke mater van zekerheid. Daardoor ligt het niveau van zekerheid dat is verkregen bij een assurance-opdracht met een beperkte mate van zekerheid aanzienlijk lager dan wanneer een assurance-opdracht met een redelijke mate van zekerheid was uitgevoerd.

Zaventem, 8 april 2025

KPMG Bedrijfsrevisoren

vertegenwoordigd door

Jean-François Kupper
Bedrijfsrevisor

Tanguy Legein
Bedrijfsrevisor

Algemene inlichtingen

Naam (artikel 1 van de statuten)

Cofinimmo: openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht of openbare GVV naar Belgisch recht.

Zetel, e-mailadres en website (artikel 2 van de statuten)

De zetel van de vennootschap is gevestigd te 1150 Brussel, Tervurenlaan 270 (Tel.: +32 2 373 00 00).

De raad van bestuur kan de zetel van de vennootschap verplaatsen, zolang deze verplaatsing geen wijziging van de taal van de statuten vereist krachtens de toepasselijke taalregelgeving. Dit besluit vereist geen wijziging van de statuten, tenzij de zetel naar een ander gewest wordt verplaatst. In dat geval kan de raad van bestuur de statuten wijzigen.

Indien door de verplaatsing van de zetel de taal van de statuten moet worden gewijzigd, kan enkel de algemene vergadering deze beslissing nemen met inachtneming van de regels die voor de statutenwijziging zijn voorgeschreven.

De vennootschap kan bij eenvoudige beslissing van de raad van bestuur administratieve zetels, bijkantoren of agentschappen vestigen in België of in het buitenland.

Het e-mailadres van de vennootschap is info@cofinimmo.be. Haar website is www.cofinimmo.com.

De informatie op de website maakt geen deel uit van een prospectus, tenzij deze informatie is opgenomen door middel van verwijzing. De raad van bestuur kan het e-mailadres en de website van de vennootschap wijzigen overeenkomstig het WVV.

Rechtspersonenregister

De vennootschap is ingeschreven in het Rechtspersonenregister (RPR) van Brussel onder het nr. 0426 184 049.
Haar btw-nummer is BE 0426 184 049 en haar identificatiecode van de juridische entiteit (LEI) is 549300 TM914 CSF6 KI389.

NACEBEL-codes

Cofinimmo evenals het merendeel van haar dochtervennootschappen oefenen hun economische activiteiten in België uit onder de NACE-codes 68.201 (verhuur en exploitatie van eigen of geleased residentieel vastgoed, uitgezonderd sociale woningen) en 68.203 (verhuur en exploitatie van eigen of geleased niet-residentieel vastgoed, uitgezonderd gronden) volgens de statistische nomenclatuur van de economische activiteiten van de vennootschappen in België 'NACEBEL 2008'.

Oprichting, rechtsvorm en bekendmaking

De naamloze vennootschap naar Belgisch recht Cofinimmo werd opgericht op 29.12.1983, bij akte verleden voor Notaris André Nerincx te Brussel, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 27.01.1984, onder het nr. 891-11. De vennootschap heeft de rechtsvorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht.

Op 01.04.1996 werd Cofinimmo erkend als openbare vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, afgekort openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht, ingeschreven bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA).

Op 26.08.2014 werd zij erkend als gereglementeerde vastgoedvennootschap overeenkomstig de wet van 12.05.2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (GVV-wet). De vennootschap is eveneens onderworpen aan de bepalingen van het koninklijk besluit van 13.07.2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

De statuten werden verschillende malen gewijzigd. Dit gebeurde voor het laatst op 05.06.2024 bij akte verleden voor notaris Tim Carnewal te Brussel, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 12.06.2024.

Overeenkomstig artikel 1:11 van het WVV zijn de aandelen van de vennootschap toegelaten tot verhandeling op een gereglementeerde markt.

Duur (artikel 5 van de statuten)

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

Doelstelling van de vennootschap (artikel 3 van de statuten)

De doelstelling van de vennootschap is beschikbaar in de sectie 'Statuten'.

Boekjaar (artikel 28 van de statuten)

Het boekjaar begint op 1 januari en eindigt op 31 december van elk jaar.

Plaatsen waar voor het publiek toegankelijke documenten kunnen worden ingekeken

De vennootschap heeft haar oprichtingsakte neergelegd en dient haar gecoördineerde statuten en alle overige aktes, die in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad moeten verschijnen, neer te leggen bij de griffie van de Franstalige Rechtbank van Koophandel van Brussel, waar ze toegankelijk zijn voor het publiek. Een kopie van de meest recente versie van de gecoördineerde statuten en het corporate governance-charter van de vennootschap zijn eveneens beschikbaar op de website van de vennootschap.

De gecontroleerde statutaire en de geconsolideerde jaarrekeningen, evenals het verslag van de raad van bestuur en de verklaring van de commissaris, worden bij de Nationale Bank van België neergelegd, waar ze beschikbaar zijn voor het publiek. Bovendien dient de vennootschap als beursgenoteerde vennootschap een geconsolideerd jaarverslag te publiceren (bestaande uit de geconsolideerde rekeningen die bij de Nationale Bank van België dienen te worden neergelegd, en een verantwoordelijkheidsverklaring), alsook een geconsolideerd halfjaarlijks financieel verslag (bestaande uit de (verkorte) geconsolideerde jaarrekeningen, het verslag van de commissaris, indien geauditeerd of onderzocht, en een verantwoordelijkheidsverklaring). Deze verslagen zijn beschikbaar voor het publiek op de website van de vennootschap.

De vennootschap dient als beursgenoteerde vennootschap eveneens voorkennis, informatie over haar aandeelhoudersstructuur en bepaalde andere informatie bekend te maken aan het publiek. Overeenkomstig het koninklijk besluit van 14.11.2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten op een Belgische gereglementeerde markt, wordt deze informatie en documentatie beschikbaar gesteld via de website van de vennootschap, persberichten, communicatiekanalen van Euronext Brussel, of een combinatie van deze kanalen. Alle persberichten die de vennootschap publiceert, staan op haar website.

De beslissingen met betrekking tot de benoeming en afzetting van de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend comité worden gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad en op de website van de vennootschap.

De oproeping voor de algemene vergaderingen verschijnt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad en in twee dagbladen met nationale oplage. De oproeping en alle documenten met betrekking de algemene vergaderingen worden vanaf hun publicatiedatum beschikbaar gesteld op de website van de vennootschap, zoals voorgeschreven door de wet.

Alle persberichten, jaar- en halfjaarverslagen en andere financiële informatie die de groep publiceerde, zijn beschikbaar op de website van de vennootschap.

De jaarlijkse financiële verslagen en de registratiedocumenten zijn verkrijgbaar op de hoofdzetel en zijn beschikbaar op de website van de vennootschap. Ze worden elk jaar verstuurd naar de houders van aandelen op naam en naar de personen die erom verzoeken. De verslagen bevatten de verslagen van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen en de commissaris.

Fiscale stelsels

België: de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (OGVV)

De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap (OGVV) heeft een statuut dat gelijkaardig is aan die in talrijke landen: de real estate investment trusts (REIT) in de Verenigde Staten, de fiscale beleggingsinstelling (FBI) in Nederland, de G-REIT in Duitsland, de sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) in Frankrijk en de UK-REIT in het Verenigd Koninkrijk.

Momenteel wordt dit stelsel gereglementeerd door de wet van 12.05.2014 en het koninklijk besluit van 13.07.2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

De voornaamste kenmerken van de OGVV zijn:

- vennootschap met vast kapitaal en een vast aantal aandelen;
- beursnotering;
- activiteit bestaat erin onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; bijkomstig kunnen GVV's hun activa beleggen in effecten;
- mogelijkheid voor de dochtervennootschappen naar Belgisch recht van de openbare GVV om een erkenning als institutionele GVV te verkrijgen;
- risicospreiding: maximaal 20% van de geconsolideerde portefeuille mag belegd worden in vastgoed dat één enkel vastgoedcomplex vormt;
- geconsolideerde schuld beperkt tot 65% van de activa tegen marktwaarde; het bedrag van de hypotheken of andere zekerheden mag niet hoger zijn dan 50% van de totale reële waarde van het vastgoed en geen enkele hypotheek of zekerheid mag betrekking hebben op meer dan 75% van het bezwaarde goed;
- zeer strenge regels inzake belangenconflicten;
- regelmatige waardering van de portefeuille door onafhankelijke waarderingsdeskundigen; boeking van de gebouwen tegen hun reële waarde; vrijstelling van afschrijving;
- de resultaten (huurinkomsten en winst op realisatie, verminderd met de operationele uitgaven en de financiële lasten) zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting;
- minstens 80% van de som van het gecorrigeerde resultaat en de nettomeerwaarden op de verkoop van vastgoed dat niet is vrijgesteld van de uitkeringsplicht, moet worden uitgekeerd; de schuldvermindering tijdens het boekjaar mag echter van het uit te keren minimumbedrag worden afgetrokken;
- roerende voorheffing van 30% tenzij vrijstelling of vermindering volgens internationale conventie.

De vennootschappen die hun erkenning als openbare of institutionele GVV aanvragen of die met een GVV fuseren, zijn onderworpen aan een met liquidatieheffing vergelijkbare belasting ('exit taks') op de netto latente meerwaarden en op de belastingvrije reserves die 12,75% bedroegen tot 31.12.2019 en 15 % vanaf 01.01.2020. Cofinimmo werd op 26.08.2014 erkend als GVV. Tot op die datum en sinds 01.04.1996 genoot zij het statuut van vastgoedbevak.

België: de institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap (IGVV)

De institutionele GVV vallen onder de wet van 12.05.2014 en het koninklijk besluit van 13.07.2014 en is een lichtere vorm van de openbare GVV. Ze biedt de openbare GVV de mogelijkheid om de specifieke fiscale aspecten van haar stelsel uit te breiden naar haar dochtervennootschappen en om partnerschappen en specifieke projecten met derden te realiseren. Het statuut van institutionele GVV wordt verworven na goedkeuring door de FSMA.

De voornaamste kenmerken van de institutionele GVV zijn:

- niet-beursgenoteerde vennootschap en meer dan 25% gecontroleerd door een openbare GVV;
- aandelen op naam die in handen zijn van in aanmerking komende beleggers of van particulieren met een deelname van minstens 100.000 EUR;
- geen vereisten omtrent diversificatie of schuldgraad (consolidatie op het niveau van de openbare GVV);
- verplichting tot een dividenduitkering;
- gezamenlijke of exclusieve controle door een openbare GVV;
- activiteit bestaat erin onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers;
- geen verplichting om een onafhankelijke waarderingsdeskundige aan te stellen, aangezien de vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd door de deskundige van de openbare GVV;
- statutaire rekeningen opgesteld volgens de IFRS-normen (zelfde boekhoudkundig schema als de openbare GVV);
- strikte regels met betrekking tot de werking en belangenconflicten; controle door de FSMA.

België: het gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfonds (GVBF)

De gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen ('GVBF') vallen onder het koninklijk besluit van 09.11.2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (Belgisch Staatsblad van 18.11.2016). Dit fiscale stelsel maakt

vastgoedinvesteringen in een flexibel en efficiënt fonds mogelijk.

De belangrijkste kenmerken van het GVBF zijn:

- een licht regulerend stelsel zonder de goedkeuring en het directe toezicht van de FSMA, indien bepaalde criteria gerespecteerd zijn. Alleen de notering op een lijst van het Belgische Ministerie van Financiën is vereist;
- financiële instrumenten uitgegeven door een GVBF kunnen enkel worden verworven door daarvoor in aanmerking komende beleggers;
- het GVBF kan worden vrijgesteld van de AIFM-wet (wet van 19.04.2014 betreffende alternatieve collectieve beleggingsinstellingen en hun beheerders), indien aan bepaalde criteria is voldaan;
- GVBF is onderworpen aan een minimaal investeringsvolume van ten minste 10.000.000 EUR aan het einde van het tweede boekjaar volgend op haar opname op de GVBF-lijst;
- GVBF is een gesloten fonds met vast kapitaal en kan niet op de beurs worden genoteerd;
- GVBF belegt in vastgoed in de breedste zin van het woord, maar zonder verplichte diversificatievereisten of (het gebruik van) hefboomlimieten;
- GVBF stelt zijn statutaire rekeningen op door IFRS toe te passen (Belgische GAAP niet inbegrepen);
- GVBF is onderworpen aan een jaarlijkse verplichte uitkering van 80% van zijn winst;
- de duur van een GVBF is beperkt tot tien jaar met de mogelijkheid om deze periode te verlengen met opeenvolgende perioden van elk maximaal vijf jaar.

Frankrijk: société d'investissement immobilier cotée (SIIC)

Het fiscale stelsel van de Franse société d'investissement immobilier cotée (SIIC), ingevoerd door de Franse financiënwet voor 2003 nr. 2002-1575 van 30.12.2002. Hiermee kunnen in Frankrijk vastgoedvennootschappen worden opgericht die, net zoals de Belgische GVV's, een specifiek fiscaal stelsel genieten.

De Cofinimmo-groep koos voor het eerst op 04.08.2008 voor het SIIC-stelsel via haar Frans bijkantoor.

Het essentiële kenmerk van dit fiscaal stelsel is het invoeren van een systeem van winstbelasting op het niveau van de aandeelhouder (het bedrijf is zelf niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting omwille van zijn activiteiten die strikt beperkt zijn tot vastgoed). Het laat Cofinimmo toe om, voor haar Franse bijkantoor en dochtervennootschappen een vrijstelling van vennootschapsbelasting op de huurinkomsten en de gerealiseerde meerwaarden te genieten, in ruil voor een verplichte uitkering van 95% van de winst afkomstig van de verhuur van haar vastgoedactiva. Bij toepassing van het Frans-Belgische dubbelbelastingsverdrag dat momenteel van kracht is, zijn de resultaten van de Frans bijkantoor onderworpen aan een bronbelasting van 5% (branch tax).

De voornaamste kenmerken van het SIIC-stelsel zijn:

- vrijstelling van vennootschapsbelasting op het winstaandeel dat afkomstig is uit i) de verhuur van gebouwen, ii) de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van gebouwen, iii) de meerwaarden op de verkoop van effecten in dochtervennootschappen, die voor het SIIC-stelsel hebben gekozen, of in personenvennootschappen met eenzelfde doel, iv) opbrengsten die uitgekeerd worden door hun dochtervennootschappen, die gekozen hebben voor het SIIC-stelsel, en v) het aandeel in de winst in personenvennootschappen die een vastgoedactiviteit uitoefenen;
- verplichte resultaatsuitkering: 95% van de vrijgestelde winst afkomstig uit de huurinkomsten, 60% van de vrijgestelde winst afkomstig uit de verkoop van gebouwen en van effecten van personen- en dochtervennootschappen die onderworpen zijn aan het SIIC-stelsel, en 100% van de dividenden die hen worden uitgekeerd door hun dochtervennootschappen, die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en voor het SIIC-stelsel gekozen hebben;
- indien geopteerd wordt voor het SIIC-stelsel, betaling over vier jaar van een exit taks tegen een verlaagde aanslagvoet van 19% op de latente meerwaarden op gebouwen en effecten van personenvennootschappen, die eigendom zijn van de SIIC, of van haar dochtervennootschappen, die gekozen hebben voor het SIIC-statuut en niet onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting.

Nederland: fiscale beleggingsinstelling (FBI)

Cofinimmo verkreeg op 01.07.2011 via haar Nederlandse dochtervennootschap Superstone het statuut van fiscale beleggingsinstelling (FBI), onderworpen aan een aandeelhouderstest vanaf 01.01.2021. Met dit fiscale stelsel kunnen bedrijven onder bepaalde voorwaarden een totale vrijstelling van vennootschapsbelasting genieten. De Nederlandse regering kondigde het einde van het fiscale FBI-stelsel aan vanaf 01.01.2025.

De belangrijkste kenmerken van de fiscale beleggingsinstellingen zijn:

- enkel naamloze vennootschappen, vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid en beleggingsfondsen kunnen als FBI beschouwd worden;
- het statutaire doel en de feitelijke werkzaamheden van een FBI mogen uitsluitend gericht zijn op het beleggen van activa;
- beleggingen in vastgoed mogen gefinancierd worden met extern kapitaal tot een maximum van 60% van de boekwaarde van het vastgoed;
- alle andere beleggingen mogen gefinancierd worden met extern kapitaal tot een maximum van 20% van de boekwaarde van die beleggingen;
- de aandelen of winstbewijzen in een niet-beursgenoteerde FBI dienen voor ten minste 75% in handen te zijn van natuurlijke personen, van instellingen die niet onderworpen zijn aan een belasting op de winst en/of van beursgenoteerde beleggingsinstellingen;
- de aandelen of winstaandelen in een niet-beursgenoteerde FBI mogen niet direct of indirect voor 5% of meer in handen zijn van een natuurlijke persoon (of zijn partner);
- de aandelen of winstaandelen in een niet-beursgenoteerde FBI mogen niet voor 25% of meer in handen zijn van in Nederland gevestigde instellingen via een buiten Nederland gevestigde vennootschap of fonds;
- winsten van de FBI zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting van 0%;
- het uit te keren winstaandeel van de FBI dient binnen acht maanden na afsluiting van elk boekjaar aan de aandeelhouders en andere begunstigden te worden uitgekeerd;
- de uitgekeerde winst op aandelen is onderworpen aan 5% dividendbelasting.

Duitsland

De investeringen van Cofinimmo of haar dochtervennootschappen in Duitsland vallen niet onder het G-REIT-stelsel, dat voor hen niet toegankelijk is.

Spanje

De investeringen van Cofinimmo of haar dochtervennootschappen in Spanje vallen sinds 01.01.2022 onder het ES-REIT (SUB-SOCIMI)-stelsel.

Om in aanmerking te komen voor dit SUB-SOCIMI-regime, moeten de OGVV en haar Spaanse dochtervennootschappen voldoen aan bepaalde voorwaarden:

- De OGVV moet als hoofddoel de verwerving en ontwikkeling van vastgoed voor verhuur hebben;
- 95% van de aandeelhouders van de OGVV moeten identificeerbaar zijn;
- De SUB-SOCIMI-dochtervennootschappen moeten voldoen aan distributievereisten: 100% van de winst uit ontvangen dividenden, minstens 50% van de winst uit de verkoop van vastgoed en aandelen, en minstens 80% van de overige behaalde winst.

Finland

De investeringen van Cofinimmo of haar dochtervennootschappen in Finland vallen niet onder het FIN-REIT-stelsel, dat voor hen niet toegankelijk is.

Verenigd Koninkrijk

De investeringen van Cofinimmo of haar dochtervennootschappen in het Verenigd Koninkrijk vallen niet onder het UK-REIT-stelsel.

Italië

De investeringen van Cofinimmo of haar dochtervennootschappen in Italië vallen niet onder het IT-REIT-stelsel maar wel onder het IT-Fund-stelsel.

Kapitaal

Het geplaatste kapitaal ten belope van 2.041.523.111,02 EUR is volledig volgestort. De aandelen hebben geen nominale waarde. De historiek van de wijzigingen in het aandelen-kapitaal vóór 2024 kan worden geraadpleegd in de jaarlijkse financiële verslagen van de vorige jaren, beschikbaar op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com.

Evolutie van het kapitaal in 2024

Datum van de operatie		31.05.2024	
Modaliteiten van de operatie	**Situatie op 31.12.2023**		**Situatie op 31.12.2024**
Uitgifteprijs (in EUR)		56,42	
Bedrag van het kapitaal (in EUR)		+ 71.312.606,92	
Bedrag van de netto-inbreng in het eigen vermogen (in EUR)		+ 75.080.463,64	
Aantal aandelen		+1.330.742,00	
Aantal aandelen na de operatie	36.765.475	38.096.217	38.096.217
Bedrag van het kapitaal na de operatie (in EUR)	1.970.210.504,10	2.041.523.111,02	2.041.523.111,02

Beschrijving van de aandelentypes

Op 31.12.2024 had Cofinimmo 38.096.217 aandelen uitgegeven. Om de rechten van deze aandelen te wijzigen, is de wijzigingsprocedure van de statuten van toepassing, zoals voorzien door de wet,.

Toegestaan kapitaal

Op 31.12.2024, was het bedrag waarmee de raad van bestuur het geplaatste kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal mag verhogen 1.633.218.488,00 EUR.

Op 05.06.2024 verleende de buitengewone algemene vergadering een nieuwe machtiging aan de raad van bestuur voor een periode van vijf jaar vanaf de datum van publicatie van de notulen van deze vergadering in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. De raad van bestuur is sindsdien gemachtigd het kapitaal in één of meerdere keren te verhogen met een maximumbedrag van:

1. 1.020.761.555,00 EUR, hetzij 50% van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 05.06.2024 voor kapitaalverhogingen door inbreng in cash, met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht van de aandeelhouders van de vennootschap;
2. 408.304.622,00 EUR, hetzij 20% van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 05.06.2024 voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
3. 204.152.311,00 EUR, hetzij 10% van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 05.06.2024 voor:
   a) kapitaalverhogingen door inbrengen in natura;
   b) kapitaalverhogingen door inbreng in cash zonder de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de vennootschap; of
   c) elke andere vorm van kapitaalverhoging;

met dien verstande dat het kapitaal krachtens deze machtiging, geenszins mag worden verhoogd met meer dan 1.633.218.488,00 EUR, hetzij het gecumuleerde bedrag van de verschillende machtigingen voor het toegestane kapitaal.

Evolutie van de eigen aandelen

Op 01.01.2024 bezat de Cofinimmo-groep 22.511 eigen aandelen. Al deze aandelen zijn dividendgerechtigd voor het boekjaar dat aanvangt op 01.01.2024.

Op 31.12.2024 bezat de Cofinimmo-groep 18.298 eigen aandelen, wat neerkomt op een niveau van zelfcontrole van 0,05%.

Evolutie van de eigen aandelen in 2024

Situatie op 01.01.2024	**22.511**
Overdracht van aandelen in het kader van de Long-Term Incentive	2.550
Overdracht van aandelen in het kader van het aandelenoptieplan	1.663
Situatie op 31.12.2024	**18.298**

Aandeelhoudersstructuur

De aandeelhoudersstructuur wordt beschreven in het hoofdstuk Cofinimmo op de beurs' van dit universeel registratiedocument. Ze kan eveneens worden geraadpleegd op de website van de vennootschap.

Statuten

Samenvatting van de wijzigingen 2024

De artikels met betrekking tot het kapitaal (6.1, 6.2 en 6.3) werden gewijzigd om rekening te houden met de kapitaalverhoging in het kader van de keuzedividendregeling en de vernieuwing van de machtigingen die aan de raad van bestuur zijn gegeven met betrekking tot het toegestane kapitaal en eigen aandelen. De artikels 12, 13 en 17 werden gewijzigd om de governance meer in lijn te brengen met het monistische model. Artikel 29 is gewijzigd om rekening te houden met de vernieuwing van de machtiging met betrekking tot de verdeling van een deel van de winst aan de werknemers.

Statuten - uittreksels

De volledige gecoördineerde statuten kunnen worden geraadpleegd bij de griffie van de Franstalige Ondernemingsrechtbank van Brussel, de hoofdzetel van de vennootschap en op de website www.cofinimmo.com.

Artikel 3 - Voorwerp

3.1. De Vennootschap heeft als uitsluitend voorwerp:

(a) om, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en

(b) om, binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed waarvan sprake in artikel 2, 5°, vi tot xi van de GVV-wet te bezitten.

Onder 'vastgoed' wordt verstaan:

i. onroerende goederen, zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;

ii. aandelen of deelbewijzen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks, ten belope van meer dan vijfentwintig procent (25%) wordt aangehouden door de Vennootschap;

iii. optierechten op vastgoed;

iv. aandelen van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen of van institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, meer dan vijfentwintig procent (25%) van het kapitaal, rechtstreeks of onrechtstreeks, wordt aangehouden door de Vennootschap;

v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;

vi. rechten van deelneming in openbare vastgoedbevaks en institutionele vastgoedbevaks;

vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders;

viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;

ix. aandelen of rechten van deelneming uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en die al dan niet onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van aandelen in het kapitaal van vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna 'Real Estate Investment Trusts' (verkort 'REIT's') genoemd);

x. vastgoedcertificaten, in de zin van de wet van 11 juli 2018;

xi. rechten van deelneming in een GVBF.

Het vastgoed bedoeld in artikel 3.1 (b), lid 2, (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) van de GVV-wet dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in de Europese regelgeving, kan niet kwalificeren als aandelen of deelbewijzen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden.

Als de GVV-wetgeving in de toekomst zou wijzigen en andere soorten activa zou aanduiden als vastgoed in de zin van de GVV-wetgeving, zal de Vennootschap ook in die bijkomende soorten activa mogen investeren.

(c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meer:

i. DBF-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance'-overeenkomsten;

ii. DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, (Finance) and Maintain'-overeenkomsten;

iii. DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde 'Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate'-overeenkomsten; en/of

iv. overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:

(i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/ of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/ of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijke behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en

(ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/ of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; en

(d) op lange termijn, zo nodig in samenwerking met derden, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij overeenkomstig de bepalingen van het GVV-wetgeving een deelneming bezit, de ontwikkeling, de oprichting, het beheer en de exploitatie te verzekeren, met de mogelijkheid deze activiteiten uit te besteden:

i. voorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;

ii. nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;

iii. installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of

iv. afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

(e) het initieel aanhouden van minder dan 25% in het kapitaal van een vennootschap waarin de activiteiten als bedoeld in artikel 3.1, (c), hierboven worden uitgeoefend, voor zover de genoemde deelneming binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, na afloop van de bouwfase van het PPS-project (in de zin van de GVV-wetgeving), als gevolg van een overdracht van aandelen wordt omgezet in een deelneming overeenkomstig de bepalingen van de GVV-wetgeving.

Als de GVV-wetgeving in de toekomst zou wijzigen en de uitoefening van nieuwe activiteiten door de Vennootschap zou toestaan, zal de Vennootschap ook die bijkomende activiteiten mogen uitoefenen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

3.2. De Vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.
De Vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de activiteiten van de Vennootschap bedoeld in de GVV-wet en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.
De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing geven of nemen. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

3.3. De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing geven of nemen. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

3.4. De Vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze interesseren in alle zaken, ondernemingen en vennootschappen met een soortgelijk of aanvullend voorwerp en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar voorwerp evenals alle voor de verwezenlijking van haar voorwerp relevante of nodige daden. Algemeen dient de Vennootschap het geheel van haar activiteiten en verrichtingen uit te voeren overeenkomstig de bepalingen en binnen de grenzen voorzien door de GVV-wetgeving en elke andere toepasselijke wetgeving.

Artikel 4 - Verbodsbepalingen

De Vennootschap kan geenszins:

- handelen als vastgoedpromotor in de zin van de GVV-wetgeving, met uitsluiting van occasionele verrichtingen;
- deelnemen aan een syndicaat voor vaste overname of waarborg;
- financiële instrumenten lenen, met uitzondering evenwel van leningen onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006;
- financiële instrumenten verwerven die uitgegeven zijn door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet verklaard werd, die een onderhands akkoord met zijn schuldeisers gesloten heeft, die het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, die uitstel van betaling bekomen heeft of die in het buitenland het voorwerp uitgemaakt heeft van een gelijkaardige maatregel;

- contractuele afspraken maken of statutaire bedingen voorzien met betrekking tot perimetervennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die hen overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van vijfentwintig procent (25 %) plus één aandeel.

Artikel 6 - Kapitaal

6.1 Inschrijving en storting van het kapitaal

Het kapitaal wordt vastgelegd op 2.041.523.111,02 EUR en is verdeeld over 38.096.217 volledig volgestorte aandelen zonder aanduiding van nominale waarde die elk een gelijk deel vertegenwoordigen.

6.2 Toegestane kapitaal

De raad van bestuur is gemachtigd het kapitaal in één of meer keer te verhogen met een maximumbedrag van:

1. 1.020.761.555,00 EUR, hetzij 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 05.06.2024, desgevallend, afgerond, voor kapitaalverhogingen door inbreng in geld, met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht van de aandeelhouders van de Vennootschap;
2. 408.304.622,00 EUR, hetzij 20% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 05.06.2024, desgevallend, afgerond, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
3. 204.152.311,00 EUR, hetzij 10% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 05.06.2024, desgevallend, afgerond, voor:
   a) kapitaalverhogingen door inbreng in natura;
   b) kapitaalverhogingen door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de Vennootschap; of
   c) elke andere vorm van kapitaalverhoging;

met dien verstande dat i) het kapitaal, in het kader van het toegestane kapitaal, niet verhoogd zal worden met een bedrag hoger dan 1.633.218.488,00 EUR, hetzij het cumulatieve bedrag van de verschillende machtigingen bedoeld in punten 1°, 2° en 3° en ii) dat elke kapitaalverhoging overeenkomstig de GVV-wetgeving zal moeten plaatsvinden.

Deze machtiging is verleend voor een hernieuwbare periode van vijf jaar te rekenen vanaf de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van de notulen van de algemene vergadering van 05.06.2024 (...).

6.3 Verkrijging, inpandneming en vervreemding van eigen aandelen

De Vennootschap mag onder de voorwaarden bepaald door de wet haar eigen aandelen verwerven, in pand nemen of vervreemden.

Voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 05.06.2024 mag de raad van bestuur, voor rekening van de Vennootschap de eigen aandelen van de Vennootschap verwerven en in pand nemen (zelfs buiten de Beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan vijfentachtig procent (85 %) van de beurskoers van de slotnotering van de dag die aan de datum van de transactie (verwerving en inpandneming) voorafgaat en niet hoger mag zijn dan 115% van de beurskoers van de slotnotering van de dag die de datum van de transactie (verwering en inpandneming) voorafgaat. De Vennootschap mag op geen enkel moment meer dan tien procent (10%) van het totaal aantal uitgegeven aandelen in bezit hebben.

De raad van bestuur is ook uitdrukkelijk gemachtigd om eigen aandelen van de Vennootschap te vervreemden aan één of meer welbepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochterondernemingen zijn, mits naleving van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De hierboven bedoelde machtigingen strekken zich uit tot de verkrijgingen en vervreemdingen van aandelen van de Vennootschap door één of meer rechtstreekse dochterondernemingen, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verkrijging van aandelen van hun moedervennootschap door dochterondernemingen.

6.4 Kapitaalverhoging

Elke kapitaalverhoging zal gebeuren overeenkomstig het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en de GVV-wetgeving.

Het is de Vennootschap verboden om rechtstreeks of onrechtstreeks in te schrijven op haar eigen kapitaalverhoging.

Bij elke kapitaalverhoging bepaalt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen, tenzij de algemene vergadering die zelf zou bepalen.

Indien de algemene vergadering beslist de betaling van een uitgiftepremie te vragen, moet die worden geboekt op één of meer afzonderlijke eigen vermogensrekeningen van het passief van de balans.

Inbrengen in natura kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend, met of zonder extra inbreng in geld.

In geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld bij beslissing van de algemene vergadering of in het kader van het toegestane kapitaal, kan het voorkeurrecht van de aandeelhouders alleen beperkt of opgeheven worden, voor zover er, in de mate dat de GVV-wetgeving dit vereist, aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. In voorkomend geval voldoet dit onherleidbaar toewijzingsrecht aan de volgende voorwaarden van de GVV-wetgeving:

1. het heeft betrekking op de totaliteit van de nieuw uitgegeven titels;
2. het wordt toegekend aan de aandeelhouders in verhouding tot het aandeel in het kapitaal dat hun aandelen op het ogenblik van de verrichting vertegenwoordigen;
3. een maximumprijs per aandeel wordt uiterlijk aan de vooravond van de opening van de publieke inschrijvingsperiode bekendgemaakt; deze periode moet minstens drie beursdagen bedragen.

Het onherleidbaar toewijzingsrecht is van toepassing op de uitgifte van aandelen, converteerbare obligaties en inschrijvingsrechten die uitgeoefend kunnen worden door inbreng in geld.

Overeenkomstig de GVV-wetgeving moet dit in elk geval niet worden verleend in geval van kapitaalverhoging door inbreng in geld, die is uitgevoerd onder de volgende voorwaarden:

1. de kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestane kapitaal;
2. het gecumuleerd bedrag van de kapitaalverhogingen die, overeenkomstig dit lid, zijn uitgevoerd over een periode van twaalf (12) maanden, bedraagt niet meer dan 10% van het totaal bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Het moet evenmin worden verleend in geval van inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, ter

aanvulling van een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover de uitkering van dit dividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura zijn onderworpen aan de voorschriften van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Daarenboven moeten, overeenkomstig de GVV-wetgeving, de volgende voorwaarden worden nageleefd in geval van inbreng in natura:

1. de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag van de raad van bestuur met betrekking tot de kapitaalverhoging door inbreng in natura alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die zich zal uitspreken over de kapitaalverhoging;
2. de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde tussen (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de Vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.
   Dienaangaande is het toegelaten om van het in punt 2 (b) bedoelde bedrag, een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag;
3. behalve indien de uitgifteprijs, of, in het in artikel 6.6 bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag volgend op de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
4. het onder punt 1° hierboven bedoelde verslag moet ook de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Overeenkomstig de GVV-wetgeving zijn deze bijkomende voorwaarden in ieder geval niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover de uitkering van dit dividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

6.5 Kapitaalvermindering

De Vennootschap mag overgaan tot kapitaalverminderingen met naleving van de wettelijke bepalingen ter zake.

6.6 Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

In overeenstemming met de GVV-wetgeving zijn de bijkomende voorwaarden zoals bedoeld in artikel 6.4 in geval van inbreng in natura van toepassing, mutatis mutandis, op de fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen bedoeld in de GVV-wetgeving.

In dit laatste geval, moeten de woorden 'datum van inbrengovereenkomst' begrepen worden als de neerleggingsdatum van het fusie- of splitsingsvoorstel.

Artikel 7 - Aard van de aandelen

De aandelen zijn zonder vermelding van nominale waarde.

De aandelen zijn op naam of gedematerialiseerd, dit naar keuze van hun eigenaar of houder (hierna, de 'Titularis') en volgens de beperkingen opgelegd door de wet. De Titularis kan op elk moment en zonder kosten de omzetting vragen van zijn aandelen op naam in gedematerialiseerde aandelen en omgekeerd. Elk gedematerialiseerd aandeel wordt vertegenwoordigd door een boeking op een rekening op naam van zijn Titularis bij een erkende rekeninghouder of bij een vereffeninginstelling.

Er wordt op de zetel van de Vennootschap een register van aandelen op naam bijgehouden dat, desgevallend, onder elektronische vorm kan bestaan. De Titularissen van aandelen op naam kunnen kennis nemen van het volledige register van de aandelen op naam.

Artikel 9 – Toelating tot de verhandeling en openbaarmaking van belangrijke deelnemingen

De aandelen van de Vennootschap moeten worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt, overeenkomstig de GVV-wetgeving.

De drempels waarvan de overschrijding aanleiding geeft tot een kennisgevingsverplichting ingevolge de wetgeving inzake de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, worden bepaald op vijf procent (5%) en elk veelvoud van vijf procent (5%) van het totaal aantal bestaande stemrechten.

Behoudens de bij wet voorziene uitzonderingen, kan niemand deelnemen aan de stemming in de algemene vergadering van de Vennootschap met meer stemrechten dan diegene verbonden aan de effecten waarvan hij, in overeenstemming met de wet, minstens twintig (20) dagen, vóór de datum van de algemene vergadering kennis heeft gegeven ze in bezit te hebben. De stemrechten verbonden aan deze niet gemelde aandelen zijn geschorst.

Artikel 10 - Samenstelling van de raad van bestuur

De Vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur die is samengesteld uit minstens vijf leden die benoemd zijn door de algemene vergadering van aandeelhouders voor in principe een periode van vier jaar.

De algemene vergadering kan het mandaat van elke bestuurder te allen tijde en zonder opgave van reden met onmiddellijke ingang beëindigen.

De bestuurders zijn herbenoembaar.

De raad van bestuur telt minstens drie onafhankelijke bestuurders overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Tenzij het benoemingsbesluit van de algemene vergadering anders bepaalt, eindigt het mandaat van de uittredende en niet herverkozen bestuurders onmiddellijk na de algemene vergadering die in die nieuwe benoemingen heeft voorzien.

Wanneer één of meer mandaten openvallen, hebben de overblijvende bestuurders bijeengekomen in raad het recht om voorlopig in de vervanging te voorzien tot aan de volgende bijeenkomst van de algemene vergadering. De eerstvolgende algemene vergadering moet het mandaat van de gecoöpteerde bestuurder al dan niet bevestigen. Hun eventuele vergoeding mag niet worden bepaald op basis van de verrichtingen en transacties die de Vennootschap of haar perimetervennootschappen realiseren.

De bestuurders zijn uitsluitend natuurlijke personen; zij moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

De benoeming van de bestuurders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (de 'FSMA').

De raad van bestuur kan één of meer waarnemers aanstellen die aan alle of een deel van de vergaderingen van de raad van bestuur kunnen bijwonen volgens de modaliteiten te bepalen door de raad van bestuur.

Artikel 17 - Vertegenwoordiging van de vennootschap en ondertekening van akten

De Vennootschap wordt op geldige wijze vertegenwoordigd bij alle akten, inclusief die waarbij een openbaar ambtenaar of een ministerieel officier betrokken is, evenals in gerechtelijke procedures, hetzij als eisende of verwerende partij, door twee bestuurders die gezamenlijk handelen, of door de gedelegeerd bestuurder en een ander lid van het uitvoerend comité, die gezamenlijk handelen.

Daarnaast wordt de Vennootschap op geldige wijze vertegenwoordigd door gemachtigden van de Vennootschap binnen de grenzen van hun mandaat.

Artikel 19 - Bijeenkomst

De jaarlijkse algemene vergadering komt samen op de tweede woensdag van de maand mei om vijftien uur dertig minuten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Indien deze dag een wettelijke feestdag is, wordt de vergadering op de eerstvolgende werkdag gehouden op hetzelfde uur, met uitzondering van een zaterdag of een zondag.

De gewone of buitengewone algemene vergaderingen worden gehouden op de plaats aangeduid in de oproeping.

De drempel vanaf wanneer één of meer aandeelhouders een oproeping van een algemene vergadering mogen eisen om er één of meer voorstellen voor te leggen, en dit conform het Wetboek vennootschappen en verenigingen, is vastgelegd op 10% van het kapitaal. De oproepingen gebeuren binnen de termijnen en overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Eén of meer aandeelhouders die samen ten minste 3% van het kapitaal van de Vennootschap bezitten, kunnen in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vragen dat te bespreken onderwerpen worden opgenomen op de agenda van gelijk welke algemene vergadering en kunnen voorstellen van beslissing indienen met betrekking tot te bespreken onderwerpen die op de agenda zijn of zullen worden ingeschreven.

Artikel 20 - Deelname aan de vergadering

Het recht om aan een algemene vergadering deel te nemen en er het stemrecht uit te oefenen, is afhankelijk gemaakt van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder op de veertiende dag vóór de algemene vergadering om vierentwintig uur (Belgische tijd) (hierna de 'registratiedatum' genoemd), hetzij door hun inschrijving in het register van de aandelen op naam van de Vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, ongeacht het aantal aandelen in het bezit van de aandeelhouder op de dag van de algemene vergadering.

De eigenaars van gedematerialiseerde aandelen die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten een attest overleggen dat door hun erkende rekeninghouder of vereffeningsinstelling werd afgegeven en waaruit blijkt hoeveel gedematerialiseerde aandelen er op de registratiedatum in hun rekeningen zijn ingeschreven op naam van de aandeelhouder. Zij delen het attest mee aan de Vennootschap of aan de persoon die de Vennootschap daartoe heeft aangewezen, alsook hun wens om deel te nemen aan de algemene vergadering, in voorkomend geval door het sturen van een volmacht, ten laatste op de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering via het e-mailadres van de Vennootschap of via het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping.

De eigenaars van aandelen op naam die aan de vergadering wensen deel te nemen, moeten aan de Vennootschap of aan de persoon die de Vennootschap daartoe heeft aangewezen, hun intentie kenbaar maken om deel te nemen aan de algemene vergadering, en dit uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering, via het e-mailadres van de Vennootschap of het specifieke e-mailadres vermeld in de oproeping tot de algemene vergadering, desgevallend middels de verzending van een volmacht, of elk ander communicatiemiddel dat aangekondigd is in de oproeping.

Artikel 21 - Stemming door volmacht

Elke eigenaar van effecten die recht geven op deelname aan de vergadering, kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, die al dan niet een aandeelhouder kan zijn.

De aandeelhouder kan voor een bepaalde algemene vergadering slechts één persoon als lasthebber aanwijzen, behoudens de in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorziene afwijkingen.

De volmacht moet door de aandeelhouder worden ondertekend en moet uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering, worden meegedeeld aan de Vennootschap via het e-mailadres van de Vennootschap of het e-mailadres specifiek vermeld in de oproeping tot de algemene vergadering.

De raad van bestuur kan een volmachtformulier opmaken.

Indien verscheidene personen zakelijke rechten bezitten op eenzelfde aandeel, kan de Vennootschap de uitoefening van het stemrecht schorsen totdat een enkele persoon ten aanzien van de Vennootschap als houder van het stemrecht is aangewezen.

Artikel 23 - Aantal stemmen

De aandelen geven elk recht op één stem, onder voorbehoud van de gevallen van opschorting van het stemrecht voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of enige andere toepasselijke wet.

Artikel 24 - Beraadslaging

De algemene vergadering kan geldig beraadslagen en stemmen, ongeacht het deel van het kapitaal dat aanwezig of vertegenwoordigd is, behalve in de gevallen waarin het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een aanwezigheidsquorum oplegt.

De algemene vergadering kan slechts geldig beraadslagen over wijzigingen aan de statuten indien ten minste de helft van het kapitaal aanwezig of vertegenwoordigd is. Indien deze voorwaarde niet vervuld is, dan moet de algemene vergadering opnieuw worden bijeengeroepen en beslist de tweede vergadering op geldige wijze ongeacht het deel van het kapitaal dat de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders vertegenwoordigen.

De algemene vergadering kan niet beraadslagen over de punten die niet op de agenda voorkomen.

Behoudens andersluidende wettelijke bepaling wordt elke beslissing genomen door de algemene vergadering bij gewone meerderheid van de stemmen, ongeacht het aantal vertegenwoordigde aandelen. Blanco of ongeldige stemmen kunnen niet worden toegevoegd aan het aantal uitgebrachte stemmen.

Iedere wijziging van de statuten is slechts toegelaten indien ze wordt goedgekeurd door ten minste drie vierde van de uitgebrachte stemmen of, indien het gaat om de wijziging van het voorwerp of de doelen van de Vennootschap, door vier vijfde van de uitgebrachte stemmen, waarbij onthoudingen noch in de teller noch in de noemer worden meegerekend.

Stemmen gebeurt door handopsteking of naamafroeping, tenzij de algemene vergadering een andere beslissing neemt bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Ieder ontwerp van statutenwijziging moet voorafgaandelijk worden voorgelegd aan de FSMA.

Een aanwezigheidslijst met de namen van de aandeelhouders en het aantal aandelen wordt ondertekend door elk van hen of door een vertegenwoordiger, alvorens de zitting begint.

Artikel 25 - Stemming op afstand

De aandeelhouders zullen gemachtigd zijn om per brief of via de website van de Vennootschap te stemmen op afstand door middel van een formulier opgemaakt en ter beschikking gesteld door de Vennootschap indien de raad van bestuur hiertoe de toelating heeft gegeven in zijn oproepingsbrief. Dit formulier moet verplicht de datum en de plaats van de vergadering vermelden, de naam of benaming van de aandeelhouder en zijn woonplaats of zetel, het aantal stemmen waarmee de aandeelhouder wil stemmen op de algemene vergadering, de vorm van de aandelen die hij bezit, de agendapunten van de vergadering (inclusief de voorstellen van beslissing), een ruimte die toelaat te stemmen voor of tegen elke beslissing dan wel om zich te onthouden evenals de termijn waarbinnen het stemformulier bij de Vennootschap moet toekomen. Het formulier moet uitdrukkelijk vermelden dat het moet worden getekend en moet toekomen aan de Vennootschap uiterlijk de zesde dag voorafgaand aan de datum van de vergadering.

Overeenkomstig artikel 7:137 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, kan de raad van bestuur voorzien dat elke aandeelhouder en elke andere effectenhouder bedoeld in artikel 7:137 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen eveneens op afstand kunnen deelnemen aan de algemene vergadering via een door de Vennootschap ter beschikking gesteld elektronisch communicatiemiddel.

Aandeelhouders die op deze manier deelnemen aan de algemene vergadering worden voor de vervulling van de voorwaarden inzake meerderheid en aanwezigheid geacht aanwezig te zijn op de plaats waar de vergadering gehouden wordt.

Het elektronisch communicatiemiddel waarvan hiervoor sprake moet de Vennootschap toelaten de hoedanigheid en de identiteit van de aandeelhouder te controleren volgends de door de raad van bestuur bepaalde modaliteiten. Deze kan alle bijkomende voorwaarden stellen om de veiligheid van het elektronische communicatiemiddel te waarborgen. Het elektronisch communicatiemiddel moet de in het eerste lid bedoelde effectenhouders, ten minste in staat stellen om rechtstreeks, gelijktijdig en ononderbroken kennis te nemen van de besprekingen tijdens de vergadering en, wat de aandeelhouders betreft, om het stemrecht uit te oefenen met betrekking tot alle punten waarover de vergadering zich dient uit te spreken. De raad van bestuur kan voorzien dat het elektronische communicatiemiddel bovendien in staat stelt om deel te nemen aan de beraadslagingen en om vragen te stellen.

Indien de raad van bestuur gebruik maakt van de mogelijkheid om op afstand deelt te nemen aan de algemene vergadering door middel van een elektronisch communicatiemiddel, vermeldt de oproeping tot de algemene vergadering de toepasselijke procedures en modaliteiten.

Titel VI - Ontbinding - Vereffening

Artikel 32 - Verlies van kapitaal

Ingeval het kapitaal met de helft of drie vierde verminderd is, moeten de bestuurders aan de algemene vergadering de vraag tot ontbinding voorleggen ingevolge en volgens de voorwaarden bepaald in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Artikel 33 - Benoeming en bevoegdheden van de vereffenaars

In geval van ontbinding van de Vennootschap, om welke reden ook en op welk ogenblik ook, geschiedt de vereffening door één of meer vereffenaars die de algemene vergadering benoemt.

Indien uit de staat van activa en passiva van de Vennootschap die is opgesteld overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen blijkt dat niet alle schuldeisers volledig kunnen worden terugbetaald, moet de benoeming van de vereffenaar(s) in de statuten of door de algemene vergadering aan de voorzitter van de ondernemingsrechtbank ter bevestiging worden voorgelegd, tenzij uit die staat van activa en passiva blijkt dat de Vennootschap enkel schulden heeft ten aanzien van haar aandeelhouders en alle aandeelhouders die schuldeiser zijn van de Vennootschap schriftelijk bevestigen akkoord te gaan met de benoeming.

Wordt of worden er geen vereffenaar(s) benoemd, dan worden de leden van de raad van bestuur ten aanzien van derden als vereffenaars van rechtswege beschouwd, evenwel zonder de bevoegdheden die de wet en de statuten met betrekking tot de verrichtingen van de vereffening toekennen aan de vereffenaar(s) benoemd in de statuten, door de algemene vergadering of door de rechtbank.

In voorkomend geval bepaalt de algemene vergadering de vergoeding van de vereffenaars.

De vereffening van de Vennootschap wordt afgesloten overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Artikel 34 - Verdeling

De verdeling aan de aandeelhouders zal pas plaatsvinden na de vergadering tot sluiting van de vereffening.

Tenzij in geval van een fusie, wordt het netto-actief van de Vennootschap, na aanzuivering van alle schulden of een consignatie van de hiervoor noodzakelijke sommen, eerst aangewend om het volgestorte kapitaal terug te betalen en het eventuele saldo wordt gelijkmatig verdeeld tussen alle aandeelhouders van de Vennootschap, in verhouding met het aantal aandelen dat ze bezitten.

Aanvullende opmerkingen

Dit universeel registratiedocument met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het duurzaamheidsverslag bevat gereglementeerde informatie overeenkomstig het koninklijk besluit van 14.11.2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

Dit universeel registratiedocument werd op 11.04.2025 gedeponeerd bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), als bevoegde autoriteit volgens de Verordening (EU) 2017/1129[1], zonder voorafgaande goedkeuring overeenkomstig artikel 9 van deze verordening. Overeenkomstig dit artikel doet dit universeel registratiedocument ook dienst als jaarlijks financieel verslag. Dit universeel registratiedocument mag gebruikt worden in het kader van een openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt mits goedkeuring door de FSMA samen met eventuele wijzigingen, een verrichtingsnota inzake de toegelaten effecten en de samenvatting overeenkomstig de Verordening (EU) 2017/1129.

ESEF

In overeenstemming met Richtlijn 2004/109/EC van 15.12.2004 betreffende de transparantievereisten die gelden voor informatie over emittenten waarvan de beleggingsinstrumenten zijn toegelaten tot de handel op een markt, is het universele registratiedocument met inbegrip van het financiële jaarverslag voor 2024 opgesteld in overeenstemming met de ESEF-vereisten (European Single Electronic Format). De ESEF-versie is de officiële versie en kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap (www.cofinimmo.be). Elke andere versie die niet in ESEF-formaat is, is geen officiële versie.

Talen

De Franse versie van dit universeel registratiedocument, met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het duurzaamheidsverslag, werd neergelegd bij de FSMA. De Nederlandse en Engelse versies zijn vertalingen opgesteld onder de verantwoordelijkheid van Cofinimmo. Enkel de Franse versie heeft bewijskracht.

Terbeschikkingstelling van het universeel registratiedocument, met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het duurzaamheidsverslag

Een kopie van dit universeel registratiedocument met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het duurzaamheidsverslag kan gratis worden verkregen bij:

Cofinimmo NV

Tervurenlaan 270
1150 Brussel
België

Tel.: + 32 2 373 00 00
Fax: + 32 2 373 00 10

Email: info@cofinimmo.be

Dit document kan ook geraadpleegd worden op de website www.cofinimmo.com.

Verklaringen

Koninklijk besluit van 14.11.2007

Verantwoordelijke personen

De verantwoordelijke personen voor de informatie die in dit universeel registratiedocument is opgenomen, zijn: Jacques van Rijckevorsel, onafhankelijk bestuurder, voorzitter van de raad van bestuur; Jean-Pierre Hanin, afgevaardigd bestuurder; Jean Kotarakos, bestuurder-directeur; Françoise Roels, bestuurder-directeur; Inès Archer-Toper, onafhankelijk bestuurder; Olivier Chapelle, onafhankelijk bestuurder; Nathalie Charles, onafhankelijk bestuurder; Anneleen Desmyter, onafhankelijk bestuurder; Xavier de Walque, bestuurder; Benoit Graulich, onafhankelijk bestuurder; Jean Hilgers, onafhankelijk bestuurder; Jan Suykens, onafhankelijk bestuurder; Mirjam van Velthuizen-Lormans, onafhankelijk bestuurder en Michael Zahn, bestuurder.

De vennootschap, vertegenwoordigd door haar raad van bestuur verklaart, na het nemen van alle redelijke voorzorgsmaatregelen om ervoor te zorgen dat dit het geval is, dat:

- de jaarrekeningen, opgesteld volgens de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Cofinimmo NV en de in de consolidatiekring opgenomen vennootschappen;
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling, de resultaten en de positie van Cofinimmo NV en van de in de consolidatiekring opgenomen vennootschappen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

[1] Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14.06.2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EC.

Bijlage I bij de gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980 van 14.03.2019 tot aanvulling van Verordening (EU) 2017/1129 van 14.06.2017

Verantwoordelijke personen, informatie afkomstig van derden, verklaringen van deskundigen en goedkeuring door de bevoegde autoriteit

De vennootschap, vertegenwoordigd door haar raad van bestuur, verklaart dat de informatie in het universeel registratiedocument met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het duurzaamheidsverslag voor zover haar bekend in overeenstemming is met de werkelijkheid en geen weglatingen bevat die de reikwijdte ervan kan beïnvloeden.

De vennootschap, vertegenwoordigd door haar raad van bestuur, verklaart dat de informatie afkomstig van derden die in het universeel registratiedocument met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het duurzaamheidsverslag is gepubliceerd, zoals het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen en de verslagen van de commissaris, werd opgenomen met de toestemming van de persoon die de inhoud, de vorm en de context heeft goedgekeurd. Deze informatie werd getrouw weergegeven en voor zover de vennootschap bekend en ze in staat is om na te gaan aan de hand van gegevens die gepubliceerd werden door dezelfde derden, werd geen enkele informatie weggelaten waardoor dit document onjuist of misleidend zou zijn.

Het universeel registratiedocument met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het duurzaamheidsverslag is gedeponeerd bij de FSMA, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 zonder voorafgaande goedkeuring overeenkomstig artikel 9 van deze Verordening. Het universeel registratiedocument mag gebruikt worden met het oog op een aanbieding van effecten aan het publiek of de toelating van effecten tot de handel op een gereglementeerde markt, mits het samen met eventuele wijzigingen en een overeenkomstig met de Verordening (EU) 2017/1129 goedgekeurde verrichtingsnota en samenvatting door de FSMA is goedgekeurd.

Bestuurs-, beheers-, en directieorganen

Cofinimmo NV verklaart in verband met de bestuurders en/of de leden van het uitvoerend comité dat:

- er geen enkele familiale band bestaat tussen hen;
- er geen enkele informatie bekendgemaakt moet worden inzake (i) veroordelingen voor een fraudemisdrijf in de voorbije vijf jaar, (ii) faillissementen, curatele, vereffeningen of plaatsingen onder gerechtelijk toezicht, en (iii) officiële openbare beschuldigingen en/of uitgesproken door statutaire of regelgevende sancties (met inbegrip van de aangewezen beroepsorganisaties);
- er geen enkele rechtbank in de afgelopen vijf jaar hen het recht heeft geweigerd om lid te zijn van de bestuurs-, directie of toezichthoudende organen van een emittent, of om deel te nemen aan het beheer of de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten van de emittent;
- er geen enkel belangenconflict bestaat tussen hun functies tegenover Cofinimmo NV en hun persoonlijke belangen.

Bovendien draagt de vennootschap geen kennis van belangenconflicten tussen de verplichtingen tegenover de vennootschap van de leden van de raad van bestuur of de leden van het uitvoerende comité en de andere functies of persoonlijke belangen van deze personen. Als Belgische beursgenoteerde vennootschap, dient zij de procedures na te leven die in artikel 7:96 van het WVV betreffende belangenconflicten binnen de raad van bestuur en in artikel 7:97 van het WVV betreffende transactie tussen verbonden partijen vermeld staan.

Vooruitzichten

De vennootschap, vertegenwoordigd door haar raad van bestuur, verklaart dat de winstprognose of -raming is opgesteld en is voorbereid op een basis die vergelijkbaar is met die van de historische financiële informatie en in overeenstemming is met de boekhoudkundige methodes van de emittent.

Functionering van de bestuurs- en directieorganen

De vennootschap, vertegenwoordigd door haar raad van bestuur, verklaart dat geen enkel dienstverleningscontract werd gesloten met de bestuurders en de leden van het uitvoerend comité, dat de toekenning van voordelen op het einde van dergelijk contract voorziet, met uitzondering van een consultancycontract gesloten tussen een dochter-vennootschap van de groep en Michael Zahn (zie bladzijde 158) en de informatie in het bezoldigingsbeleid in het gedeelte 'Contractuele voorwaarden voor leden van het uitvoerend comité', dat beschikbaar is op het intranet van de vennootschap.

Belangrijkste aandeelhouders

De vennootschap, vertegenwoordigd door haar raad van bestuur, verklaart dat:

- geen enkele bestuurder of lid van het uitvoerend comité rechtstreeks of onrechtstreeks een percentage van het kapitaal of van de stemrechten van Cofinimmo NV bezit die bekendgemaakt moeten worden krachtens de wetgeving op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen;
- de belangrijkste aandeelhouders van Cofinimmo NV geen verschillende stemrechten bezitten.

Rechtsgeding of scheidsrechterlijke procedure

De vennootschap, vertegenwoordigd door haar raad van bestuur, verklaart dat er in de voorbije 12 maanden geen enkel rechtsgeding of administratieve of scheidsrechterlijke procedure werd ingeleid die een aanzienlijk effect op de financiële toestand of rendabiliteit van Cofinimmo NV zou kunnen hebben of hebben gehad.

Noemenswaardige verandering in de financiële situatie

De vennootschap, vertegenwoordigd door haar raad van bestuur, verklaart dat de financiële situatie van de groep sinds het einde van het voorbije boekjaar niet noemenswaardig is gewijzigd.

Beschikbare documenten

De vennootschap, vertegenwoordigd door haar raad van bestuur, verklaart dat de recentste versie van de statuten van Cofinimmo NV, alsook alle verslagen, brieven en andere documenten, evaluaties en verklaringen opgesteld door een deskundige op vraag van Cofinimmo NV, waarvan een deel inbegrepen is of waarnaar verwezen wordt in het universeel registratiedocument, met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het duurzaamheidsverslag op de website www.cofinimmo.com geraadpleegd kunnen worden tijdens de geldigheidsduur van het universeel registratiedocument, met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het duurzaamheidsverslag. www.cofinimmo.com.

Informatie opgenomen via verwijzing

De jaarlijkse financiële verslagen van de voorbije vijf jaar (en in het bijzonder de verslagen voor de boekjaren 2022 en 2023 waarnaar wordt verwezen in dit jaarlijks financieel verslag), kunnen geraadpleegd worden op de website (www.cofinimmo.com.). Ze omvatten de statutaire en geconsolideerde jaarrekeningen, de verslagen van de commissaris en de halfjaarlijkse financiële verslagen.

De commissaris voor de periode waarop de historische informatie van 2022 betrekking heeft, is de vennootschap Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck. Voor de informatie van 2023 en 2024, is dat de vennootschap KPMG Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Jean-François Kupper.

Informatie	Document	Sectie/Hoofdstuk
Historische financiële informatie voor de laatste drie boekjaren	Jaarlijks financieel verslag 2024	Integraal (in het bijzonder de kerncijfers op blz. 7, de samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen op blz. 61 tot 68 en de jaarrekeningen op blz. 169 tot 259)
	Jaarlijks financieel verslag 2023	Integraal (in het bijzonder de kerncijfers op blz. 26, de samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen op blz. 100 tot 106 en de jaarrekeningen op blz. 250 tot 331)
	Jaarlijks financieel verslag 2022	Integraal (in het bijzonder de kerncijfers op blz. 29, de samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen op blz. 102 tot 107 en de jaarrekeningen op blz. 232 tot 315)
Verklaring van de commissaris	Jaarlijks financieel verslag 2024	Verslag van de commissaris inzake:
		Vooruitzichten op blz. 81;
		De geconsolideerde jaarrekeningen op blz. 245 tot 247;
	Jaarlijks financieel verslag 2023	Verslag van de commissaris inzake:
		De vooruitzichten op blz. 114 tot 115;
		De geconsolideerde jaarrekeningen op blz. 320 tot 323; en
	Jaarlijks financieel verslag 2022	Verslag van de commissaris inzake:
		De vooruitzichten op blz. 116 tot 117;
		De geconsolideerde jaarrekeningen op blz. 304 tot 307; en
		De statutaire jaarrekeningen op blz. 316 tot 319
Informatie over de belangrijkste investeringen	Jaarlijks financieel verslag 2024	Zorgvastgoed: blz. 23 tot 31;
		Vastgoed van distributienetten: blz. 37 tot 39;
		Publiek-private samenwerkingen: blz. 39;
		Kantoren: blz. 32 tot 36
	Jaarlijks financieel verslag 2023	Zorgvastgoed: blz. 36 tot 61;
		Vastgoed van distributienetten: blz. 62 tot 69;
		Publiek-private samenwerkingen: blz. 66;
		Kantoren: blz. 70 tot 77
	Jaarlijks financieel verslag 2022	Zorgvastgoed: blz. 36 tot 63;
		Vastgoed van distributienetten: blz. 64 tot 71;
		Publiek-private samenwerkingen: blz. 68;
		Kantoren: blz. 72 tot 79

Informatie	Document	Sectie/Hoofdstuk
Uitsplitsing van de totale inkomsten per type activiteit en per markt voor de laatste drie boekjaren	Jaarlijks financieel verslag 2024	Jaarrekeningen in Bijlage 5 (Sectorinformatie) blz. 182 tot 189
	Jaarlijks financieel verslag 2023	Jaarrekeningen in Bijlage 5 (Sectorinformatie) blz. 264 tot 269
	Jaarlijks financieel verslag 2022	Jaarrekeningen in Bijlage 5 (Sectorinformatie) blz. 250 tot 255
Beschrijving van de financiële positie en bedrijfsresultaten	Jaarlijks financieel verslag 2024	Hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' blz. 47 tot 60;
		Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen blz. 176 tot 247
	Jaarlijks financieel verslag 2023	Hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' blz. 87 tot 99; en
		Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen blz. 256 tot 319
	Jaarlijks financieel verslag 2022	Hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' blz. 89 tot 101; en
		Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen blz. 240 tot 303
Informatie over het personeelsbestand	Jaarlijks financieel verslag 2024	Hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' blz. 127;
		Jaarrekeningen in Bijlage 43 blz. 239
	Jaarlijks financieel verslag 2023	Hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' blz. 210;
		Jaarrekeningen in Bijlage 43 blz. 313
	Jaarlijks financieel verslag 2022	Hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' blz. 202;
		Jaarrekeningen in Bijlage 43 blz. 302
Belangrijke overeenkomsten betreffende een controlewijziging in het geval van een overnamebod	Jaarlijks financieel verslag 2024	Hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' blz. 155
	Jaarlijks financieel verslag 2023	Hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' blz. 232
	Jaarlijks financieel verslag 2022	Hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' blz. 218

Certificering van de rekeningen

Een door de algemene vergadering van aandeelhouders aangestelde commissaris moet de jaarrekeningen certificeren en de halfjaarrekeningen controleren, zoals voor elke naamloze vennootschap, en in het geval van een GVV, speciale verslagen opstellen op verzoek van de FSMA.

De commissaris van Cofinimmo is KPMG Bedrijfsrevisoren BV, vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel Luchthaven Brussel Nationaal 1 K, B-1930 Zaventem, met ondernemingsnummer 0419.122.548 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling), vertegenwoordigd door Jean-François Kupper, door de FSMA erkend bedrijfsrevisor en ingeschreven bij het Instituut van de Bedrijfsrevisoren onder het nummer A0253.

De vaste honoraria van de commissaris KPMG Bedrijfsrevisoren BV voor het audit en de controle van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo bedroegen 191 KEUR (btw niet inbegrepen). De honoraria voor de controle van de statutaire rekeningen van de dochter-vennootschappen van Cofinimmo bedroegen 335 KEUR (btw niet inbegrepen). Dit laatste bedrag omvat eveneens de honoraria van de commissaris voor de controle van de statutaire rekeningen van de buitenlandse dochtervennootschappen van de groep. De honoraria van de groep KPMG met betrekking tot de wettelijke en andere bijstandsopdrachten tijdens het boekjaar, bedroegen 106 KEUR (btw niet inbegrepen).

Het maximum van 70% van de audit-honoraria voor niet-auditdiensten werd door KPMG Bedrijfsrevisoren gerespecteerd.

Onafhankelijke waarderingsdeskundigen

De groep stelde voor de globale waardebepaling van haar vastgoedportefeuille de volgende onafhankelijke waarderingsdeskundigen aan :

Deskundige	Land	Identificatie	Zetel
CATELLA	Frankrijk	Catella Valuation Advisors SAS RSC Paris B 435 339 098	184 rue de la Pompe 75116 Parijs - Frankrijk
CBRE	Finland	CBRE Finland Oy Register 21970698	Arkadiankatu 4-6, 00100 Helsinki - Finland
	Nederland	CBRE Valuation & Advisory Services BV KvK 34202510	Anthony Fokkerweg 15 1059 CM Amsterdam - Nederland
	Duitsland	CBRE GmbH HRB 13347	Gross Gallusstrasse 18 60312 Frankfurt am Main - Duitsland
COLLIERS	Italië	Colliers Real Estate Services Srl TVA 06180000967	Corso Matteotti 10 20121 Milano - Italië
CUSHMAN & WAKEFIELD	Duitsland	Cushman & Wakefield (U.K.) LLP - German Branch Register OC 328588	Rathenauplatz 1 60313 Frankfurt am Main - Duitsland
	België	Cushman & Wakefield Belgium SA RPM Bruxelles 0422.118.165	Marnixlaan 23 1000 Brussel - België
	Frankrijk	Cushman & Wakefield Valuation France SA RCS Nanterre 332 111 574	185-186 avenue Charles de Gaulle 92000 Neuilly-sur-Seine - Frankrijk
	Nederland	Cushman & Wakefield Netherlands B.V. KvK 33260655	Gustav Mahlerlaan 362-364, P.O. Box 74030 1070 BA Amsterdam - Nederland
	Spanje	Cushman & Wakefield RE Consultants Spain SLU CIF B-16690075	C/ José Ortega y Gasset, 29 - 6ª Planta 28006 Madrid - Spanje
	Ierland	Cushman & Wakefield Commercial Ireland Limited Register 443760	Unit 2 Dockgate, Dock Road - Ierland
PRICEWATERHOUSECOOPERS	België	PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory SRL RPM Brussel 0415.622.333	Culliganlaan 5 1831 Machelen - België
JONES LANG LASALLE	België	Jones Lang LaSalle SRL RPM Brussel 0403.376.874	Montoyerstraat 10 1000 Brussel - België
	Spanje	Jones Lang LaSalle Espana SA CIF A-78492303	Pº de la Castellana, 79 – 4ª Planta 28046 Madrid - Spanje
	Verenigd Koninkrijk	Jones Lang Lasalle Limited Registre in England & Wales 1188567	Warwick Street 30 London W1B 5NH -Verenigd Koninkrijk
STADIM	België	Stadim CBVA RPM Brussel 0458 797 033	Mechelsesteenweg 180 2018 Antwerpen - België

Mandaten van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen op 31.12.2024

Sector	Aantal activa onder mandaat[1]	Ligging	Natuurlijke personen	Begin mandaat	Einde mandaat
CATELLA					
Zorgvastgoed	6	Frankrijk	Hervé-Arthur Ratto	01.10.2023	30.09.2026
CBRE					
Zorgvastgoed	16	Finland	Vesa Kiviluoto	01.10.2023	30.09.2026
Zorgvastgoed	24	Nederland	Annette Postma	30.06.2023	31.03.2026
Zorgvastgoed	37	Duitsland	Tim Schulte	01.01.2024	31.12.2026
COLLIERS					
Zorgvastgoed	8	Italië	Marizio De Angeli	01.04.2024	31.03.2027
CUSHMAN & WAKEFIELD					
Kantoren	13	België	Emeric Inghels	01.01.2023	31.12.2025
Zorgvastgoed	22	Duitsland	Peter Fleischmann	01.10.2023	30.09.2026
Zorgvastgoed	57	België	Emeric Inghels	01.01.2023	31.12.2025
Zorgvastgoed	51	Frankrijk	Jérôme Salomon	01.01.2023	31.12.2025
Zorgvastgoed	27	Spanje	James Bird	01.07.2022	30.06.2025
Zorgvastgoed	24	Nederland	Fabian Pouwelse	01.01.2024	31.12.2026
Zorgvastgoed	8	Ierland	Eithne O'Neil	01.01.2024	31.12.2026
Vastgoed van distributienetten – Pubstone	193	Nederland	Emeric Inghels	01.01.2023	31.12.2025
Vastgoed van distributienetten – Pubstone	628	België	Emeric Inghels	01.01.2023	31.12.2025
PRICEWATERHOUSECOOPERS					
Kantoren	7	België	Jean-Paul Ducarme	01.01.2023	31.12.2025
Vastgoed van distributienetten - Overige	1	België	Jean-Paul Ducarme	01.01.2023	31.12.2025
Zorgvastgoed	27	België	Jean-Paul Ducarme	01.01.2023	31.12.2025
JONES LANG LASALLE					
Kantoren	5	België	Jeremy Greenfield	30.09.2024	31.12.2025
Vastgoed van distributienetten - Overige	1	België	Jeremy Greenfield	30.09.2024	31.12.2025
Zorgvastgoed	14	Spanje	Lourdes Pérez Carrasco	01.04.2022	31.03.2025
Zorgvastgoed	3	Verenigd Koninkrijk	Aileen Wu	01.07.2024	30.06.2027

1. Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop inbegrepen.

Mandaten van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen op 31.12.2024 voor de geassocieerde vennootschappen

Sector	Aantal activa onder mandaat	Ligging	Natuurlijke personen	Begin mandaat	Einde mandaat
STADIM					
Zorgvastgoed	19	België	Céline Janssens	01.01.2024	31.12.2026
CUSHMAN & WAKEFIELD					
Zorgvastgoed	4	Duitsland	Peter Fleischmann	01.10.2023	30.09.2026

Overeenkomstig artikel 47 van de wet van 12.05.2014 betreffende de GVV's bepalen de deskundigen de waarde van alle gebouwen van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen op het einde van elk boekjaar. De waardering vormt de basis van de in de balans opgenomen boekwaarde van de gebouwen. Daarnaast actualiseert de deskundige aan het einde van elk van de eerste drie kwartalen de totale waardering die aan het einde van het voorgaande jaar werd uitgevoerd, in functie van de marktevolutie en de kenmerken van het betreffende vastgoed. Ten slotte bepaalt de deskundige de waarde van elk vastgoed dat de GVV (of dochtervennootschap) verwerft of verkoopt overeenkomstig de bepalingen van artikel 47 van de wet van 12.05.2014 betreffende de GVV's, vooraleer de verrichting plaatsvindt. Indien de tegenpartij een vennootschap is waarmee de openbare GVV verbonden is of een deelnemingsverhouding heeft, of wanneer de bedoelde verrichting enig voordeel oplevert voor een van de hiervoor vermelde personen, moet de verrichting worden uitgevoerd tegen de waarde die de deskundige bepaalde.

De waardering van een gebouw bestaat uit het bepalen van zijn waarde op een bepaalde datum, dat wil zeggen de prijs waartegen het onroerend goed waarschijnlijk zal worden verhandeld onder normale verkoopvoorwaarden tussen instemmende en goed geïnformeerde partijen en wordt gekwalificeerd als de reële waarde zoals bedoeld in het IAS/IFRS-referentiestelsel. Deze waarde, wanneer deze wordt verhoogd wordt met de transactiekosten die door de investeerder gedragen moeten worden, wordt de investeringsswaarde genoemd.

Andere transacties dan de verkoop kunnen leiden tot de mobilisering van de portefeuille of van een deel ervan, zoals blijkt uit de transacties die Cofinimmo heeft uitgevoerd sinds ze het statuut van GVV (daarvoor Vastgoedbevak) verwierf.

De waarderingswaarden hangen met name af van de volgende parameters:

- de ligging;
- de leeftijd en het soort gebouw; de staat van onderhoud en het comfort; de architectuur;
- de verhouding netto-/bruto-oppervlaktes; het aantal parkeerplaatsen;
- de huurvoorwaarden;
- en als het gaat om zorgvastgoed, de verhouding huur/operationele cashflow vóór huur.

In 2024 bedroegen de honoraria van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen voor de geconsolideerde portefeuille evenals voor de geassocieerde vennootschappen, driemaandelijks berekend op basis van een vast forfait vermeerderd met een eveneens vast tarief, 1.293 KEUR (btw niet inbegrepen), verdeeld als volgt: 757 KEUR voor Cushman & Wakefield, 125 KEUR voor PricewaterhouseCoopers, 110 KEUR voor Jones Lang LaSalle, 238 KEUR voor CBRE, 30 KEUR voor Colliers, 21 KEUR voor Stadim en 13 KEUR voor Catella.

Lexicon

Assistentiewoningen
Kleine appartementen die huisvesting voor (semi-) autonome senioren met huishoudelijke en cateringdiensten aanbieden.

Beurskapitalisatie
Slotkoers op de beurs vermenigvuldigd met het totaal aantal aandelen in omloop op die datum.

Bezettingsgraad
Wordt berekend door de contractuele huurgelden van de lopende huurcontracten (geïndexeerde, activa bestemd voor verkoop niet inbegrepen) te delen door de som van de contractuele huurgelden en de geschatte huurwaarde van de leegstand. Deze laatste wordt berekend op basis van actuele markthuurprijzen.

BKG-uitstoot (Uitstoot van broeikasgassen)
De hoeveelheid broeikasgassen in de atmosfeer uitgestoten door de activiteit van een organisatie.

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)
Evaluatiemethode voor de milieuprestatie en duurzaamheid van een gebouw (www.breeam.org).

Contractuele huurgelden
De huurgelden zoals contractueel bepaald in de huurovereenkomsten op balansdatum, vóór aftrek van huurkortingen of andere aan de huurders toegestane voordelen.

Brutohuurrendement
De verhouding tussen de (initiële) huur van een verworven vastgoed en de verwervingswaarde, zonder aftrek van de transactiekosten.

Calloptie
Recht om een bepaald financieel product gedurende een bepaalde periode en tegen een vooraf vastgelegde prijs te kopen.

CDP (Carbon Disclosure Project)
CDP is een non-profitorganisatie die het wereldwijde informatiesysteem voor investeerders, bedrijven, steden, staten en regio's beheert om hun milieu-impact te beheren.

Dach und Fach
Duitse term voor huurovereenkomsten waarbij de onderhoudskosten van het dak en de structuur van het gebouw, en soms de technische installaties, worden gedragen door de eigenaar.

Dividendrendement
Brutodividend gedeeld door de gemiddelde beurskoers van het jaar.

Dubbel netto
Zogenaamde 'dubbel netto'-huurovereenkomsten of -rendementen houden in dat de onderhoudskosten – in meer of mindere mate – ten laste van de eigenaar (verhuurder) zijn. Het gaat meer bepaald om de onderhoudskosten voor daken, muren, gevels, technische en elektrische installaties, directe omgeving, watervoorzieningen en afwatering. Deze onderhoudskosten kunnen volledig of gedeeltelijk ten laste worden gelegd van de huurder volgens specifieke bepalingen in de huurovereenkomst.

Due diligence
Procedure die gericht is op een complete en gecertificeerde inventarisatie van een vennootschap, vastgoed of een vastgoedportefeuille (boekhoudkundige, economische, juridische, fiscale aspecten enz.) voorafgaand aan een financiering of verwerving.

Eerstelijnszorgcentrum
Centrum waar verschillende zorgverleners (artsen, psychologen, tandartsen, kinesitherapeuten, apothekers enz.) hun patiënten/klanten ontvangen.

EPB (Energieprestatie van het gebouw)
Index afgeleid van de Europese richtlijn 2002/91/EC die de hoeveelheid energie uitdrukt die nodig is om te voldoen aan de verschillende behoeften die gepaard gaan met het normale gebruik van een gebouw. Het is het resultaat van een berekening die rekening houdt met de verschillende factoren die de energievraag beïnvloeden (isolatie, ventilatie, zonnewarmte- of eigen energiebijdrage, verwarmingssysteem, enz.).

EPRA (European Public Real Estate Association)
Vereniging die de Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen groepeert om de sector te promoten (www. epra.com).

EPRA Europe
Europese beursindex van de FTSE EPRA/ NAREIT Global Real Estate, opgericht door EPRA en samengesteld uit vastgoedwaarden die representatief zijn voor de in Europa beursgenoteerde vastgoedsector.

ESG (Environmental, Social en Governance)
Ecologische, sociale en governance-aspecten van een organisatie.

Ex-date
Datum vanaf wanneer een aandeel op de beurs verhandeld wordt zonder recht op de komende dividenduitkering (vanwege 'onthechting van de coupon', wat voorheen kenmerkend was voor het dividend), t.t.z. drie werkdagen na de gewone algemene vergadering.

FBI (Fiscale Beleggingsinstelling)
Fiscaal stelsel in Nederland, vergelijkbaar met het GVV-stelsel.

Financiële rating
Rating toegekend door gespecialiseerde agentschappen (Standard & Poor's voor Cofinimmo) die de financiële soliditeit van een vennootschap op korte of lange termijn inschatten.

Deze rating beïnvloedt de rentevoet waartegen een vennootschap zichzelf kan financieren.

Free float

Percentage aandelen in het bezit van het publiek. Volgens de definities van EPRA en Euronext gaat het om alle aandeelhouders die individueel minder dan 5% van het totale aantal aandelen bezitten.

FSMA (Financial Services and Markets Authority - Autoriteit voor de Financiële Diensten en Markten)

De autonome, regulerende autoriteit voor de financiële diensten en markten in België.

GPR250 (Global Property Research 250)

De beursindex van de 250 grootste beursgenoteerde vastgoedvennootschappen ter wereld.

Green & social bonds

'Groene en sociale' obligaties, waarvan de opbrengst bestemd is voor de (her)financiering van projecten die positief bijdragen tot duurzame, ecologische of maatschappelijke ontwikkelingen. In december 2016 werd Cofinimmo de eerste Europese vastgoedvennootschap die 'green & social bonds' uitgaf.

GRI (Global Reporting Initiative)-maatstaven

Maatstaven voor duurzaamheidsrapportering die organisaties kunnen gebruiken bij het rapporteren over hun economische, milieu- en/of sociale impact. Deze maatstaven worden gepubliceerd door Global Sustainability Standards Board (GSSB).

GVBF (Gespecialiseerd Vastgoedbeleggingsfonds)

Fiscaal statuut in België van alternatieve instellingen voor collectieve beleggingen met een vast aantal institutionele aandelen, die uitsluitend bestemd zijn voor collectieve belegging in vastgoed.

GVV (Gereglementeerde Vastgoedvennootschap)

Stelsel gecreëerd in 2014 dat dezelfde doelstellingen nastreeft als de Real Estate Investment Trusts (REIT) die in verschillende landen zijn ingevoerd: REIT (USA), SIIC (Frankrijk) en FBI (Nederland, tot 31.12). De GVV's worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en zijn onderworpen aan een specifieke regelgeving.

IAS/IFRS (International Accounting Standards/ International Financial Reporting Standards)

Internationale boekhoudkundige maatstaven voor het opmaken van de jaarrekeningen, opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB).

Investeringswaarde

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, vermeerderd met transactiekosten.

IRS (Interest Rate Swap)

Renteswapcontract (meestal vast tegenover variabel of omgekeerd), gesloten tussen twee partijen om financiële stromen uit te wisselen, berekend op een vastgelegd notioneel bedrag, frequentie en looptijd.

Koninklijk besluit van 14.11.2007

Koninklijk besluit betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

Koninklijk besluit van 13.07.2014

Koninklijk besluit betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (GVV).

Nettoactief per aandeel*

Dit is de boekhoudkundige waarde van het aandeel, gebaseerd op de IFRS-rekeningen, die rekening houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Het wordt berekend door het bedrag van het eigen vermogen, toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap, te delen door het aantal uitstaande aandelen.

Nettoresultaat

Nettoresultaat van de kernactiviteiten*, plus (+) resultaat op financiële instrumenten*, plus (+) resultaat op de portefeuille*.

Nettoresultaat van de kernactiviteiten*

Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille, plus (+) financieel resultaat (financiële opbrengsten min financiële lasten) min (-) belastingen op het resultaat.

Net-zero-routekaart

In een net-zero-routekaart wordt bepaald hoe de doelstellingen om de BKG-uitstoot (uitstoot van broeikasgassen) te verminderen overeenkomstig een 1,5° Celsius-klimaatscenario kunnen worden bereikt. Het omvat doorgaans een gedetailleerde inventaris van de energieprestaties om een reductiedoelstelling per gebouw te bepalen, een prioritering van strategische activa in functie van een reeks belangrijke factoren (leeftijd, gebruik, voorziene installaties, enz.), een economisch haalbare lijst van alle maatregelen die de BKG-uitstoot van strategische gebouwen kunnen verminderen, een plan en een budget om deze maatregelen conform de doelstelling te implementeren.

Omloopsnelheid

Parameter die de omloopsnelheid van het aandeel aangeeft. Deze wordt berekend door het totale volume van verhandelde aandelen tijdens het boekjaar te delen door het totale aantal aandelen in omloop tijdens die periode.

Operationele marge*

Operationeel resultaat vóór resultaat op de portefeuille, gedeeld door het vastgoedresultaat.

OTA (Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen)

Schuldinstrument waarbij de schuldenaar de mogelijkheid heeft om zijn schuld op vervaldag terug te betalen in aandelen. De houders van OTA worden aangeduid als 'OTA-houders'.

Pay-out ratio*

Percentage van het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep - per aandeel*, uitgekeerd in de vorm van dividenden.

PPS (Publiek-Private Samenwerking)

Samenwerking tussen de publieke en de private sector in het kader van projecten die inspelen op een collectieve vraag: stadsvernieuwing, infrastructuurwerken, openbare gebouwen, enz.

Prime rendement
Het prime rendement vertegenwoordigt het laagste rendement over een bepaalde periode voor de aankoop van een actief van uitstekende kwaliteit, ideaal gelegen in het meest gegeerde geografische gebied en perfect in lijn met de huidige verwachtingen en criteria van investeerders. Het dient daarom als benchmark voor vastgoedprofessionals en -investeerders.

Recht van erfpacht
Tijdelijk zakelijk recht dat het volle genot verleent van een gebouw dat aan iemand anders toebehoort en waarvoor aan de eigenaar ter erkenning van zijn eigendomsrecht een jaarlijkse vergoeding moet worden betaald (canon). De erfpacht in België moet voor minstens 15 en hoogstens 99 jaar worden aangegaan.

Record date
Datum waarop de posities worden afgesloten om de dividendgerechtigde aandeelhouders te identificeren, m.a.w. twee werkdagen na de ex-date.

Reële waarde
Gerealiseerde waarde van vastgoedbeleggingen volgens de IAS/ IFRS-boekhoudkundige maatstaven, t.t.z. vóór toeslag van transactiekosten, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen. De overdrachtsrechten voor vastgoed in België worden door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen forfaitair vastgelegd op 2,5%. Voor vastgoed met een waarde van minder dan 2,5 miljoen EUR, zijn de toegepaste rechten echter de registratierechten, afhankelijk van de ligging van het gebouw (12 % of 12,5 %). Voor vastgoed in de andere landen (Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland, Italië, Ierland, Verenigd Koninkrijk) variëren de toegepaste overdrachtsrechten in het algemeen tussen 1 % en 10,4 %.

REIT (Real Estate Investment Trust)
Beursgenoteerd vastgoedbeleggingsfonds zoals die in de Verenigde Staten bestaat.

Resultaat op de portefeuille*
Gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- en minwaarden in vergelijking met de laatste waardering van de deskundige, plus (+) de exit taksbedragen die verschuldigd zijn voor elk gebouw dat intreedt in een GVV-, SIIC- of FBI-stelsel.

Resultaat op financiële instrumenten*
Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten, plus (+) de herstructureringskosten van de financiële instrumenten*.

Roerende voorheffing
Belasting die een bank of een financiële tussenpersoon bij de betaling van een dividend inhoudt.

Schuldgraad
Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving als financiële en overige schulden gedeeld door totaal van de activa.

SDG (Sustainable Development Goals)
17 doelstellingen om onze wereld te veranderen tegen 2030 om welvaart te bevorderen en tegelijkertijd de planeet te beschermen (Bron: www.un.org/sustainabledevelopment/).

SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée)
Fiscaal stelsel in Frankrijk dat vergelijkbaar is met het GVV-stelsel.

SMR (Clinique de soins médicaux et de réadaptation)
Een gespecialiseerde instelling die medische, revalidatie-, preventie-, overgangs- en coördinatiezorg biedt aan patiënten na een ziekenhuisopname (voor een medische of chirurgische aandoening of chronische ziekte).

Take-up
Ingebruikname van de voor verhuur bestemde ruimten.

Triple netto
Zogenaamde 'triple netto'-huurovereenkomsten of -rendementen houden in dat de verzekeringen, de belastingen en de onderhoudskosten ten laste zijn van de huurder. Het betreft voornamelijk huurovereenkomsten voor woonzorginstellingen in België, Spanje, Ierland en het Verenigd Koninkrijk.

Vastgoedbevak (Vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal)
Stelsel gecreëerd in 1995 om de collectieve belegging in vastgoed te promoten. De Vastgoedbevaks worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en zijn onderworpen aan een specifieke regelgeving.

COFINIMMO

Tervurenlaan 270

B – 1150 Brussel

Tel. +32 2 373 00 00

Fax +32 2 373 00 10

RPM Brussel

BTW: BE0426.184.049

www.cofinimmo.com

Suggesties? Stuur ze ons door

info@cofinimmo.be

Creatie en realisatie

www.chriscom.eu

Team External Communication

Team Investor Relations

Team Control

Team Sustainability

Team Corporate Governance

Foto's

Gebouwen: High level photography Ltd, David Plas, Lemon One, Kuvio, Adriaan van Dam Fotografie, Backbone, Yvan Glavie, OilinWater, Melting Prod; Georges De Kinder

Portretten: Melting Prod, David Plas

Cofinimmo

together in real estate

www.cofinimmo.com