Cofinimmo

2025

20

Universeel registratiedocument

met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het duurzaamheidsverslag

TOGETHER IN REAL ESTATE

Coverfoto: het woonzorgcentrum El Cañaveral (Spanje)

Dit woonzorgcentrum in El Cañaveral (Spanje) werd in januari 2026 opgeleverd. Het gebouw werd volgens strikte duurzaamheidscriteria gebouwd, waaronder een versterkte laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen, sanitair warm water via aerothermische systemen, zonnepanelen, een fietsenstalling en buiten een groenzone van 2.000 m². Cofinimmo verkreeg voor deze site met een totale oppervlakte van circa 7.000 m² en 165 bedden, een energieprestatiecertificaat van niveau A en streeft een BREEAM In-Use Excellent-certificering na.

Foto cover © Georges De Kinder

Inhoud

Over Cofinimmo **4**
- Historiek 6
- Kerncijfers op 31.12.2025 8

Beheersverslag **11**
- Boodschap aan de aandeelhouders 12
- De essentie 15
- Missie 16
- Strategie 17
- Transacties & verwezenlijkingen in 2025 24
- Caring 26
- Working 36
- Living 42
- Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille 45
- Beheer van de financiële middelen 52
- Commentaar over de geconsolideerde jaarrekening 66
- Kwartaalresultaten en -balansen 71
- Statutaire resultaatbestemming 75
- Gebeurtenissen na 31.12.2025 77
- Cofinimmo op de beurs 78
- Vooruitzichten 2026 84

Duurzaamheidsverslag **88**
- Al meer dan 15 jaar geëngageerd voor een globale duurzaamheids-strategie 89
- Belangrijke trends en hun invloed op de duurzaamheidsstrategie 91
- Levenscyclusbeheer als kern van de waardeketen 97
- Dialoog met de stakeholders als drijvende kracht achter de transitie 99
- Reducing energy intensity 103
- Skilled and service-minded employees 115
- Governing business with integrity 122

Vastgoedverslag **125**
- Geconsolideerde vastgoedportefeuille 126
- Commentaar over de markt 130

Corporate governanceverklaring **138**
- Corporate governanceprincipes 139
- Beslissingsorganen 147
- Regelgeving en procedures 163
- Informatie krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 14.11.2007 166
- Bezoldigingsverslag 169

Gecontroleerde jaarrekening **180**
- Geconsolideerde jaarrekening 181
- Verkorte statutaire jaarrekening 253

Aanvullende informatie **263**
- Risicofactoren 264
- EPRA BPR-prestatiemaatstaven 270
- Bijlagen bij het duurzaamheidsverslag 282
- Algemene inlichtingen 314
- Aanvullende opmerkingen 324
- Lexicon 331

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 de zorgvastgoedinfrastructuur in Europa.

▸ Psychiatrische kliniek - Kaarst (DE)

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 6,1 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 4,7 miljard EUR opgebouwd in Europa.

Als 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 149 medewerkers te Brussel, Parijs, Breda, Frankfurt en Madrid.

Cofinimmo is genoteerd op Euronext Brussels (BEL20 tot 09.03.2026) en geniet het REIT-stelsel in België (GVV), Frankrijk (SIIC), Spanje (SOCIMI) en het Verenigd Koninkrijk (UK-REIT). Haar activiteiten worden gecontroleerd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), de Belgische toezichthouder.

6,1 miljard EUR

Reële waarde van de portefeuille op 31.12.2025

Cofinimmo is actief in

9 landen

België
Frankrijk
Nederland
Duitsland
Spanje
Finland
Ierland
Italië
Verenigd Koninkrijk

6,45 EUR/aandeel

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

* 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 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.

▸ **Kantoorgebouw Belliard 40 - 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 zorgvastgoedsector in Frankrijk
- Verkrijging van het SIIC-stelsel in Frankrijk
- Eerste ISO 14001-certificering

2012

- Vestiging in de zorgvastgoedsector 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

- 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
- Uitgifte van een eerste duurzame benchmarkobligatie van 500 miljoen EUR

2021

- Vestiging in zorgvastgoedsector in Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk
- Oprichting van een dochtervennootschap voor de kantorenportefeuille

2022

- Circa 550 miljoen EUR aan investeringen in zorgvastgoed in Europa
- Uitgifte van een tweede duurzame benchmarkobligatie van 500 miljoen EUR
- Kapitaalverhogingen voor ongeveer 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
- 40e verjaardag van de groep op 29.12.2023

2024

- 97 miljoen EUR aan netto-desinvesteringen
- 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

2025

- 77 % van de geconsolideerde portefeuille van de groep (6,1 miljard EUR) geïnvesteerd in zorgvastgoed
- Kantorenportefeuille van 925 miljoen EUR (15 %), grotendeels geconcentreerd in de beste wijk van het Central Business District van Brussel
- 111 miljoen EUR aan bruto-investeringen
- 82 miljoen EUR aan netto-desinvesteringen
- Betere resultaten dan de prognoses en actief portefeuillebeheer die leiden tot een lage schuldgraad (42,8 %)
- Eerste duurzaamheidsverslag op basis van de VSME[1]-norm
- Stijging in de ranglijst van 600 Europe's Climate Leaders 2025 van de Financial Times
- Uitbreiding van de reikwijdte van de ISO 14001-certificering tot de Spaanse activiteiten
- Opname in het S&P Global Sustainability Yearbook 2026
- Voorgenomen combinatie met Aedifica via een openbaar ruilaanbod (van kracht sinds 10.03.2026 ; Aedifica bezit sindsdien 80% van het kapitaal van Cofinimmo)

1. De VSME-norm ('Voluntary sustainability reporting for non-listed SMEs') is een Europese norm voor vrijwillige duurzaamheidsrapportering voor kmo's.

Kerncijfers op 31.12.2025

Operationeel

6,1 miljard EUR
Reële waarde van de portefeuille

5,9 %
Brutohuurrendement bij 100 % verhuur

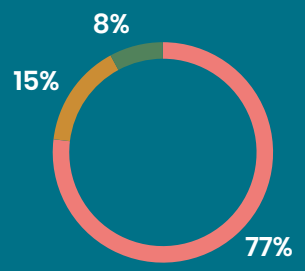
344 miljoen EUR
Vastgoedresultaat

98,4 %
Bezettingsgraad

2.400.000 m²
Totale oppervlakte (afgerond)

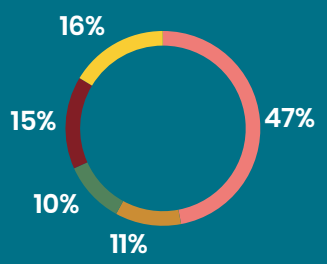
13 jaar
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

Verdeling van de portefeuille per sector



Zorgvastgoed | Kantoren | Vastgoed van distributienetten

Verdeling van de portefeuille per land



België | Frankrijk | Nederland | Duitsland | Overige [1]

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

Financieel

3,0 miljard EUR

Beurskapitalisatie op 31.12.2025

92,20 EUR/aandeel

Netto-actiefwaarde (IFRS) op 31.12.2025

70 EUR

Gemiddelde beurskoers van het aandeel in 2025

42,8 %

Schuldgraad op 31.12.2025

54 %

Brutorendement[1] van het aandeel in 2025, te vergelijken met 6,8 % voor de EPRA-index

1,5 %

Gemiddelde rentevoet* in 2025

6,45 EUR/aandeel

EPRA Earnings Per Share (EPS)* in 2025

BBB+/lange termijn & A-2/korte termijn

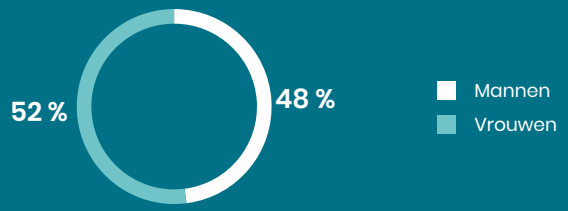
Rating Standard & Poor's[2]

Kantoorgebouw Montoyer 10 (M10) - Brussel CBD (BE)
© Hannelore Veelaert

1 Variaties in de aandelenkoers + dividendrendement.
2 Publicaties van Standard & Poor's van16.04.2025 (A-2) en van 16.03.2026 (BBB+),

Duurzaamheid

149 medewerkers



139 kWh/m²/jaar

Gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille

22 %
Bezoldigingsverhouding tussen de geslachten (vrouwen/mannen)

87 %
van de portefeuille EPC-gecertificeerd

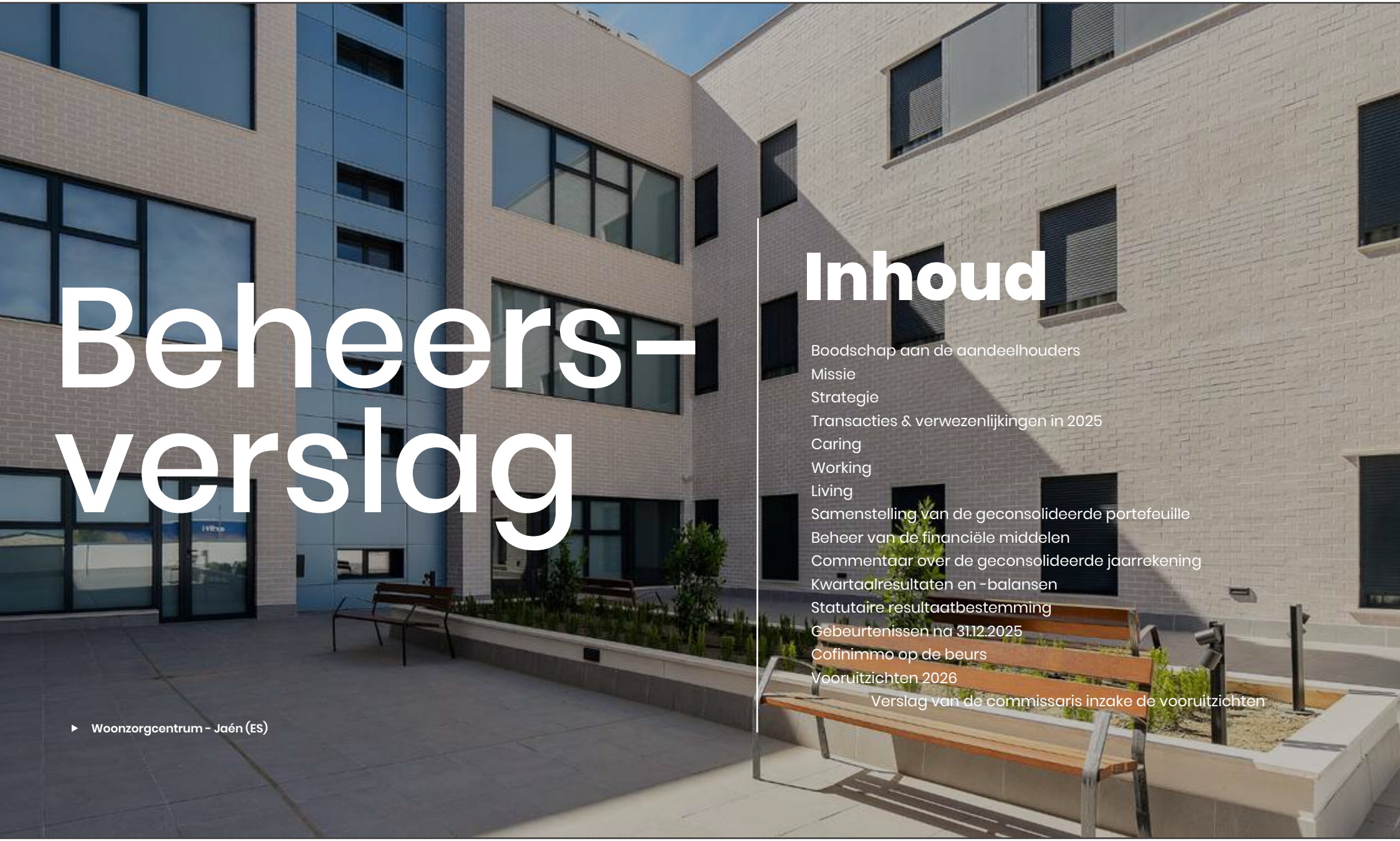
62 uren
aan opleiding per medewerker per jaar

76 %
van de portefeuille op afstand opgevolgd

Geconsolideerde kerncijfers

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	6.085	6.000	6.231
(x 1.000 EUR)	**31.12.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Vastgoedresultaat	344.343	345.307	338.958
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	287.579	286.823	277.703
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	245.630	243.840	240.719
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	-9.628	-28.345	-79.480
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-22.539	-151.606	-216.735
Nettoresultaat - aandeel groep	213.463	63.889	-55.497
Operationele marge*	83,5 %	83,1 %	81,9 %
	31.12.2025	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer*[1]	0,92 %	0,93 %	0,98 %
Gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten (in jaren)[2]	13	13	13
Bezettingsgraad[3]	98,4 %	98,5 %	98,5 %
Brutohuurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille[4]	5,9 %	5,9 %	5,8 %
Nettohuurrendement bij 100 % verhuring van de portefeuille[5]	5,6 %	5,6 %	5,5 %
Schuldgraad[6]	42,8 %	42,6 %	43,8 %
Gemiddelde kost van de schuld*[7]	1,5 %	1,4 %	1,4 %
Gemiddelde looptijd van de schuld (in jaren)[8]	3	4	4

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 (reële waarde vermeerderd met de verwervingskosten), 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 (reële waarde vermeerderd met verwervingskosten), 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 52.



Beheers-verslag

▸ Woonzorgcentrum - Jaén (ES)

Inhoud

Boodschap aan de aandeelhouders
Missie
Strategie
Transacties & verwezenlijkingen in 2025
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 31.12.2025
Cofinimmo op de beurs
Vooruitzichten 2026
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 heeft Cofinimmo haar leiderspositie in Europees zorgvastgoed versterkt.

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 zorgvastgoedinfrastructuur in negen landen.

'Betere resultaten dan de prognoses en actief portefeuillebeheer leiden tot een lage schuldgraad (42,8 %). Bevestiging van het dividend 2025 (betaalbaar in 2026). Voorgenomen combinatie met Aedifica via een openbaar ruilaanbod van kracht sinds 10.03.2026 (Aedifica bezit sindsdien 80% van het kapitaal van Cofinimmo)'

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

Een beursprestatie in drie tijden

Na moeilijke jaren heeft het Europees zorgvastgoed in het algemeen zich tijdens het boekjaar 2025 weten te onderscheiden op de beurs, wat nog meer geldt voor Cofinimmo in het bijzonder. Drie periodes worden onderscheiden:

- De aanpassing van de prognose van het dividend 2025, betaalbaar in 2026, die op 21 februari laatstleden (vóór beurs) werd aangekondigd, werd gunstig onthaald door de markten, met een koersstijging van 8 % tussen de sluiting op 20 februari en die op 2 april, binnen een context van heroplevering van de M&A-activiteit in het Verenigd Koninkrijk;
- Vervolgens presteerde de koers ook goed na de aankondiging van 'Liberation Day' door president Trump (zorgvastgoed wordt niet rechtstreeks beïnvloed door de invoerheffingen), met een stijging van 13 % tussen de slotkoers van 2 april en die van 29 april;
- Ten slotte versnelde de koers vanaf 30 april en de daaropvolgende dagen en stabiliseerde op een niveau dat een weerspiegeling is van de voorgenomen combinatie met Aedifica via een openbaar ruilaanbod (zie de persberichten van 01.05.2025, 09.05.2025, 13.05.2025, 03.06.2025, 18.07.2025, 30.09.2025, en 27.10.2025). Na een nieuwe versnelling in de laatste weken van het jaar, bereikte de beurskoers op 31.12.2025 79,20 EUR, een stijging met 18 % sinds 29 april;
- Gecumuleerd over het jaar 2025 bedroeg het totale brutorendement voor de aandeelhouder daarmee 54 %.

Voortzetting van de investeringen in zorgvastgoed

Tijdens het boekjaar heeft Cofinimmo aldus investeringen (voor 111 miljoen EUR) gerealiseerd, voornamelijk in verschillende subsectoren van het zorgvastgoed in Europa. Hierdoor konden vijf projectontwikkelingen in zorgvastgoed in België, Nederland en Spanje opgeleverd worden. Dankzij deze verrichtingen vertegenwoordigen de zorgactiva (4,7 miljard EUR) 77 % van de geconsolideerde portefeuille van de groep op 31.12.2025, die 6,1 miljard EUR bedraagt. De kantorensector vertegenwoordigt 15 % van de geconsolideerde portefeuille (925 miljoen) en werd sterk geheroriënteerd naar de beste wijk van het Central Business District (CBD) van Brussel (die nu bijna driekwart van de kantoorportefeuille uitmaakt, t.o.v. 45 % op 31.12.2019). In dit opzicht is Cofinimmo eind januari overgegaan tot de voorlopige oplevering van een volledig gerenoveerd kantoorgebouw, ideaal gelegen buiten Brussel (in Mechelen), waarvan de energieprestatie nu de actuele wettelijke bepalingen ruim overstijgt en dat voor 18 jaar verhuurd is aan de overheid (Vlaamse Gemeenschap). De zes voorlopige opleveringen (in zorgvastgoed en kantoren) zijn het gevolg van een gecumuleerde investering van 88 miljoen EUR, gespreid over de afgelopen jaren.

Cofinimmo evalueert voortdurend 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 82 miljoen EUR, wat voor 1% bijdraagt aan de vermindering van de schuldgraad tussen eind 2024 en eind 2025.

Bijgevolg heeft Cofinimmo over het boekjaar 2025 voor 29 miljoen EUR aan netto-investeringen gerealiseerd.

Een proactief duurzaamheidsbeleid

Cofinimmo voert al meer dan 15 jaar een proactief duurzaamheidsbeleid. Dit is een absolute prioriteit voor de groep, die zich in 2025 opnieuw wist te onderscheiden. Meerdere voordien reeds toegekende labels werden hernieuwd (Equileap, Sustainalytics, GRESB, ISS ESG en S&P Global CSA). Bovendien behaalde Cofinimmo tien nieuwe BREEAM-certificaten voor zorgvastgoed in Finland, Spanje en Duitsland, maar ook in de kantorensector (voor het nieuwe flagship M10 en twee andere kantoorgebouwen). De 'Great Place To Work™'-certificering werd in België en Duitsland hernieuwd. De groep steeg ook in de 600 Europe's Climate Leaders 2025 ranglijst van de Financial Times (4e plaats op 39 vastgoedbedrijven in Europa en het Verenigd Koninkrijk). Cofinimmo breidde in 2025 met succes het toepassingsgebied van de milieucertificering ISO 14001 uit tot haar Spaanse activiteiten. De vennootschap kon zich eveneens voor het 12e jaar op rij onderscheiden met de toekenning van een nieuwe Gold Award voor de toepassing van de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations.

Ten slotte versterkt Cofinimmo de duurzame waardecreatie dankzij haar strategie van activarotatie, afgestemd op ambitieuze doelstellingen van decarbonisatie en vermindering van de energiekosten voor de groep en haar huurders. De ondernomen acties zijn gebaseerd op interne expertise en een uitgebreide verzameling van gegevens. Zij zorgen voor de veerkracht van de vastgoedportefeuille tegenover klimaat-, energie- en commerciële risico's (zie bladzijde 22)

Een strikt financieel beheer

Inzake financiering, heeft Cofinimmo tijdens vorige boekjaren haar financiële middelen en balansstructuur versterkt (gecumuleerde kapitaalverhogingen van 565 miljoen EUR in 2021, 114 miljoen EUR in 2022, 247 miljoen in 2023 en ongeveer 75 miljoen EUR in 2024). 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. Aldus hebben de in 2025 gesloten transacties ervoor gezord dat de langlopende financiële verplichtingen, die in 2026 vervallen, werden teruggebracht tot 267 miljoen EUR, tegenover 781 miljoen EUR bij de opening van het boekjaar 2025 (of 695 miljoen EUR aan het einde van het 3e kwartaal van 2025). De meeste lijnen die in 2026 vervallen (207 miljoen EUR) zullen niet vervroegd geherfinancierd worden aangezien ze tegen aantrekkelijke voorwaarden werden gesloten. Op 31.12.2025 beschikte Cofinimmo over 1.031 miljoen EUR aan liquide middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen, na afdekking van de uitgiftes van handelspapier die bij nieuwe opportuniteiten kunnen worden ingezet. Anderzijds is het renterisico op 31.12.2025 volledig afgedekt in het kader van het beleid van renteafdekking op lange termijn.

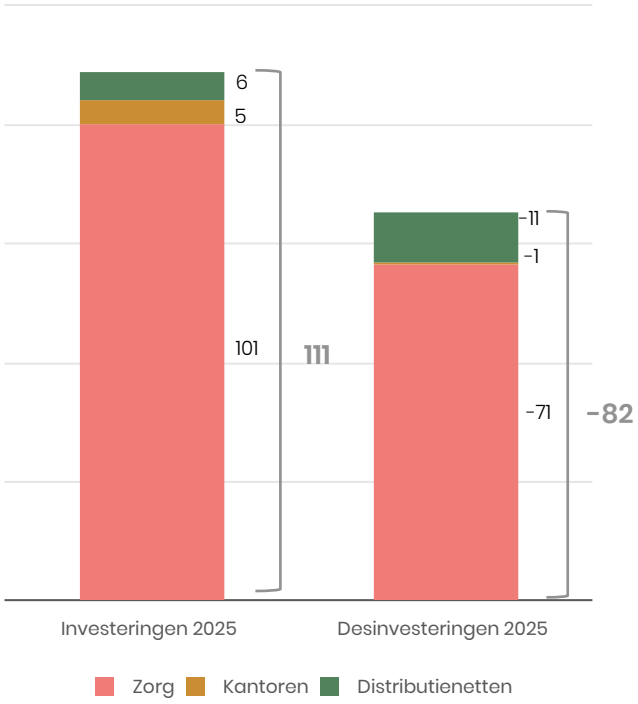
De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen, desinvesteringen en financiering (zeer lage gemiddelde rentevoet* van 1,5 %), gekoppeld aan het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille (bezettingsgraad van 98,4 %, stijging van de brutohuurinkomsten met ongeveer 3 % bij ongewijzigde portefeuille*, dankzij de recente indexeringen die gewoonlijk op de verjaardatum van het contract worden doorgevoerd, operationele marge* van 83,5 %), zorgden voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (equivalent aan EPRA Earnings*) van 246 miljoen EUR op 31.12.2025 (exclusief de eenmalige effecten van de voorgenomen combinatie met Aedifica en van de overdracht van een vordering van financiële leasing, die elkaar gedeeltelijk compenseren en een nettolast van 1,4 miljoen EUR vertegenwoordigen). Dit is hoger dan de prognoses[1] (te vergelijken met 244 miljoen EUR gerealiseerd op 31.12.2024, hetzij een stijging met 0,7 %), met name dankzij het positieve effect van de indexering van de contracten gecombineerd met de

[1] Dit wil zeggen, in overeenstemming met de kwartaalprognoses afgeleid uit de jaarprognoses in het universeel registratiedocument 2024, gepubliceerd op 11.04.2025.

evolutie van de lasten. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* (equivalent aan EPRA EPS*) bedraagt 6,45 EUR (d.i. hoger dan de prognoses en te vergelijken met 6,50 EUR op 31.12.2024) en houdt rekening met de uitgifte van aandelen in 2024 en de recente desinvesteringen.

Het nettoresultaat – aandeel groep (inclusief de hierboven vermelde eenmalige effecten) bedraagt 213 miljoen EUR (hetzij 5,61 EUR per aandeel) op 31.12.2025, tegenover 64 miljoen EUR (hetzij 1,70 EUR per aandeel) op 31.12.2024. Deze stijging (+150 miljoen EUR) is het gevolg van de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (+2 miljoen EUR), gekoppeld aan de netto-effecten van de variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten en vastgoedbeleggingen – non-cash elementen – tussen 31.12.2024 en 31.12.2025.

Investeringsprogramma in 2025 (x 1.000.000 EUR - per sector)



Wat de waardering van de geconsolideerde portefeuille betreft, is de variatie in de reële waarde (het initieel effect van de variaties in de perimeter niet inbegrepen) over het 1e kwartaal positief (dit betekent het einde van negen opeenvolgende kwartalen van waardeverlaging, die al bij al beperkt was: 0,5 % in het 4e kwartaal 2022, 1,7 % in 2023 en 1,9 % in 2024) en bleef stabiel in het 2e, 3e en 4e kwartaal van 2025.

Een sterke solvabiliteit

Met een schuldgraad van 42,8 % op 31.12.2025 (te vergelijken met 43,4 % op 30.09.2025 en 42,6 % op 31.12.2024) vertoont de geconsolideerde balans van Cofinimmo (waarvan de BBB/stabiel/A-2-rating op 25.03.2025 werd bevestigd door S&P en waarover op 16.04.2025 een verslag werd gepubliceerd) een sterke solvabiliteit (informatie over de belangrijkste risico's en onzekerheden zijn opgenomen in sectie Risicofactoren). Bovendien werd een perspectief op verbetering van de rating gepubliceerd door S&P op 04.06.2025 en herhaald op 05.11.2025. Op 16.03.2026 werd de rating van de groep daadwerkelijk gewijzigd in BBB+.

2026, een transitiejaar

Bovendien is het belangrijk op te merken dat de voorgenomen combinatie met Aedifica via een openbaar ruilaanbod van kracht is sinds 10.03.2026 en dat Aedifica sindsdien 80 % van het kapitaal van Cofinimmo bezit (zie met name het persbericht van 03.03.2026).

De groep heeft haar uitstekende prestaties te danken aan het enthousiasme, de competentie en de inzet van alle mede-werkers, die zich tot het uiterste hebben ingespannen om de prestaties van de groep te verzekeren. De directie en de raad van bestuur willen hun oprechte dankbaarheid betuigen voor het uitstekende werk dat de teams van Cofinimmo hebben geleverd.

Op 30.04.2025 heeft Aedifica NV Cofinimmo NV benaderd met een voorstel voor een voorwaardelijke vrijwillige openbare overname van 100 % van de effecten met stemrecht van Cofinimmo, door middel van een openbaar bod tot omruiling waarbij de Cofinimmo-aandelen zouden kunnen worden omgeruild tegen nieuwe aandelen die door Aedifica zouden worden uitgegeven.

Met dit voorstel zette Aedifica het proces in gang om haar activiteiten en die van Cofinimmo samen te voegen tot een gecombineerde entiteit.

Op 03.06.2025 hebben Cofinimmo en Aedifica een gezamenlijk persbericht uitgebracht waarin werd aangekondigd dat er een akkoord werd bereikt om de twee vennootschappen te combineren teneinde de grootste Healthcare REIT in Europa te creëren.

Het prospectus en de memorie van antwoord met betrekking tot de transactie werden op 27.01.2026 goedgekeurd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) en gepubliceerd. De initiële aanvaardingsperiode begon op 30.01.2026 en liep af op 02.03.2026. De bekendmaking van de resultaten van de initiële aanvaardingsperiode vond plaats op 03.03.2026 en de betalingsdatum vond plaats op 10.03.2026. Aedifica bezit sindsdien 80 % van het kapitaal van Cofinimmo.

De essentie

Caring

101 miljoen EUR

Gerealiseerde investeringen in zorgvastgoed

9 landen

Geografische voetafdruk van de portefeuille

262 miljoen EUR

Lopende projectontwikkelingen in zorgvastgoed op 31.12.2025

Working

15 %

van de geconsolideerde portefeuille, grotendeels gecentraliseerd in de beste wijk van het Central Business District van Brussel

Operationele prestaties

+ 3 %

Stijging van de brutohuurinkomsten over de laatste 12 maanden bij ongewijzigde portefeuille*

Met 4,7 miljard EUR vertegenwoordigt zorgvastgoed nu 77 % van de geconsolideerde portefeuille van de groep, die 6,1 miljard EUR bereikt.

Duurzaamheid

- Verbeterde positie in de ranglijst '600 Europe's Climate Leaders 2025' van de Financial Times
- Uitbreiding van het toepassingsgebied van de milieu-certificering ISO 14001 tot de Spaanse activiteiten
- Toekenning voor het 12e jaar op rij van de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Gold Award
- Toekenning van meerdere BREEAM-certificaten voor zorgvastgoed en kantoren
- Opname in het S&P Global Sustainability Yearbook 2026
- Hernieuwing en verbetering van meerdere labels

Financiële structuur

- Renterisico volledig afgedekt op 31.12.2025 in het kader van het renteafdekkingsbeleid op lange termijn
- Meer dan 1 miljard EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen op 31.12.2025, na afdekking van de uitgiftes van handelspapier

Vooruitzichten 2026

De vooruitzichten op bladzijde 84 zijn exclusief overwegingen met betrekking tot de voorgenomen combinatie met Aedifica ('stand-alone basis') die sinds 10.03.2026 van kracht is. Voor de vooruitzichten van de combinatie van Cofinimmo met Aedifica moet verwezen worden naar de vooruitzichten die Aedifica publiceerde of zal publiceren.

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 samenleving 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 plaatsen waar uitwisseling en delen mogelijk is. 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 Neo - Rocourt (BE)

Strategie

De strategie van Cofinimmo (exclusief overwegingen met betrekking tot de combinatie met Aedifica - 'stand-alone basis') bestond erin haar leiderschapspositie in de Europese zorgvastgoedsector te bestendigen. Via talrijke projectontwikkelingen neemt Cofinimmo actief deel aan de uitbreiding en de vernieuwing van de zorgvastgoed-infrastructuur in Europa. De strategie zal door de raad van bestuur herzien worden, rekening houdend met de combinatie met Aedifica.

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 diversificatie van de portefeuille, die verschillende types van vastgoed omvat, 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 wat zorgvastgoed betreft, neemt Cofinimmo actief deel aan de uitbreiding en de vernieuwing van de zorgvastgoedinfrastructuur in Europa dankzij talrijke innovatieve projecten. Deze zijn er niet alleen op gericht het verblijf van de inwoners aantrekkelijker te maken, maar ook interactie met de buurtbewoners en bezoeken van familieleden te bevorderen.

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.

Kantoorvastgoed

Sinds haar oprichting in december 1983 is Cofinimmo een belangrijke speler op de kantorenmarkt in België, die verschillende subsectoren omvat. Met een vastgoedexpertise van meer dan 40 jaar, beheerst de vennootschap alle aspecten van de levenscyclus van de gebouwen, van ontwerp tot verkoop van de activa. Deze knowhow wordt ook toegepast in het zorgvastgoed, het vastgoed van distributienetten en de PPS, die voordeel halen uit de gecreëerde synergieën.

Cofinimmo heeft haar kantorenportefeuille aangepast door grote gebouwen met één enkele huurder te desinvesteren 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 beduidend lagere leegstand dan het gemiddelde van de Brusselse markt.

In oktober 2021, heeft Cofinimmo haar kantorenactiviteit ingebracht in Cofinimmo Offices NV, een 100 % dochter-vennootschap. Deze filialisering maakt deel uit van de waardecreatiestrategie voor de kantorenportefeuille en laat

▸ **Woonzorgcentrum - Sarriguren (ES)**

toe, op het gepaste moment 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.

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 de aanvang het onderwerp geweest van individuele verkopen van activa in de loop van de tijd. De PPS daarentegen zijn bedoeld om op lange termijn te worden behouden.

42,8 %

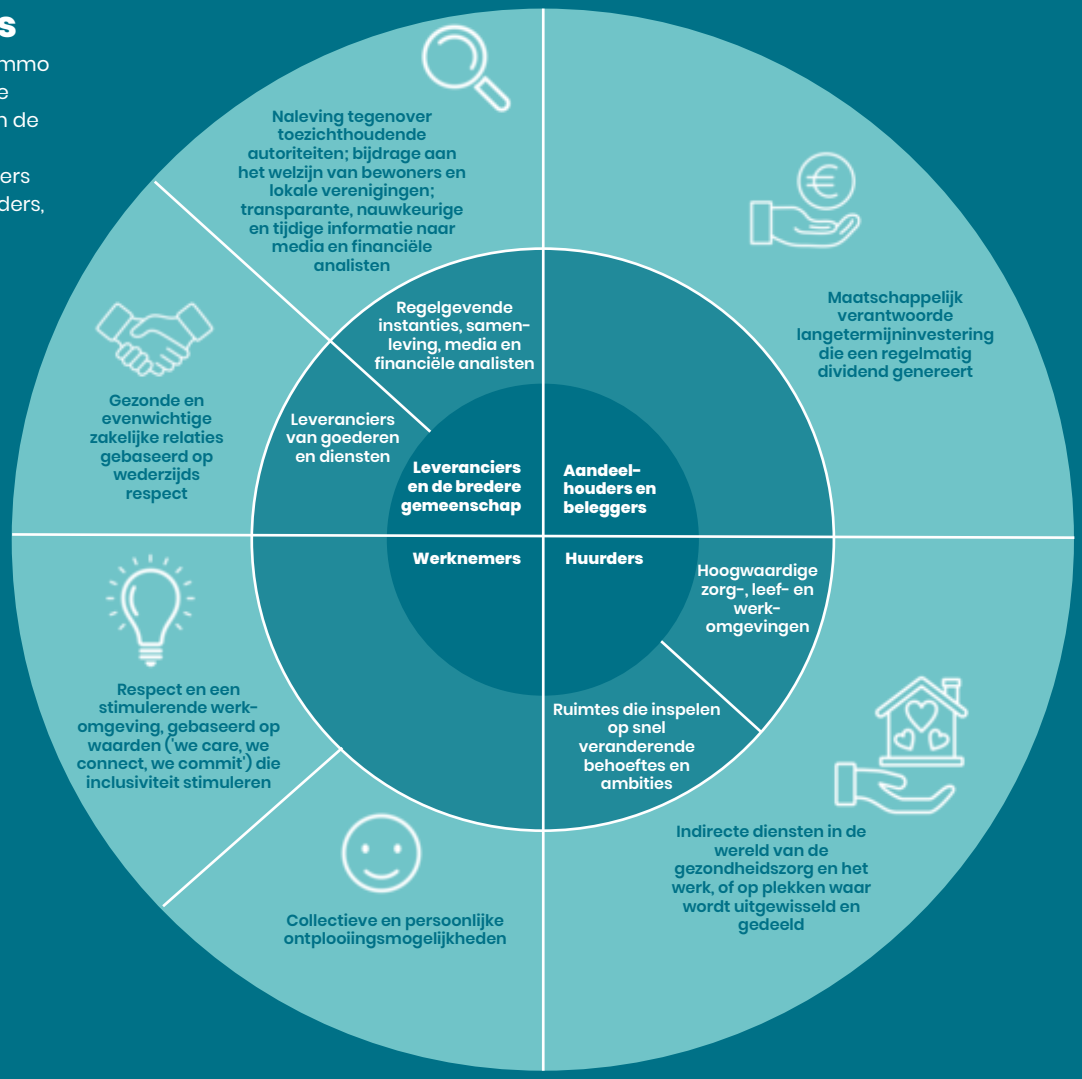
Schuldgraad op 31.12.2025

1,5 %

Gemiddelde rentevoet* in 2025

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 goed 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 duurzaamheids-doelstellingen. Zo maakt zij gebruik van een waaier aan financiële instrumenten, zowel op lange als op korte termijn: bankkredieten, green & social loans, klassieke (niet-converteerbare) obligaties, converteerbare obligaties (waarvan de laatste verviel in 2021), green & social of sustainable bonds en duurzaam handelspapier. Daarnaast werkt de vennootschap nauw samen met een twintigtal financiële instellingen.

Regelmatig beroep op de kapitaalmarkten

Cofinimmo maakt eveneens gebruik van de kapitaalmarkten via kapitaalverhogingen, keuzedividenden in aandelen en inbrengen in natura. 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.

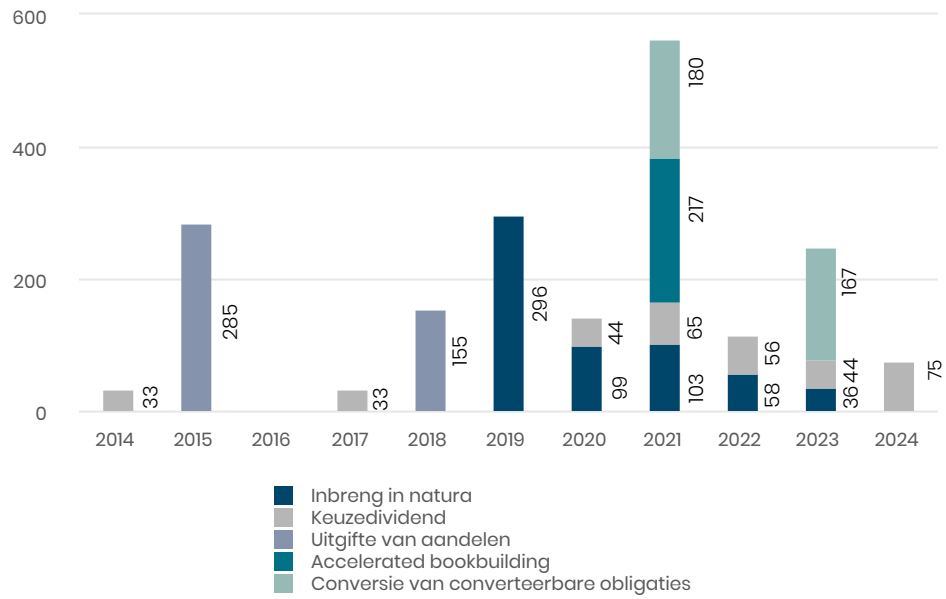
Dit niveau werd bepaald op basis van Europese marktstandaarden voor beursgenoteerde vastgoedvennoot-schappen en houdt rekening met de lange gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten.

Optimalisatie van de looptijd en de financieringskosten

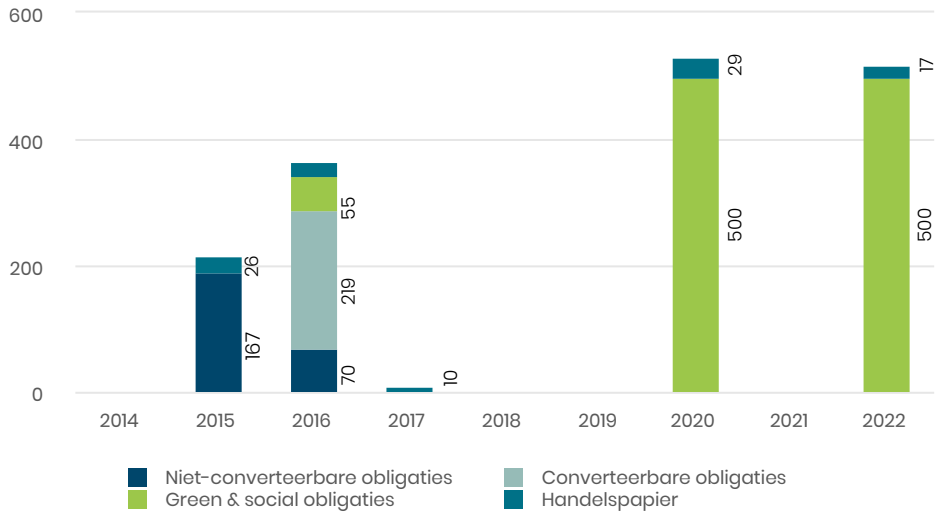
Cofinimmo beheert actief haar financieringsbronnen door de schulden met naderende vervaldag over het algemeen vooraf te herfinancieren. In deze context streeft de groep ernaar om de kost van haar schulden te optimaliseren door attent te zijn voor de diversificatie van de financierings-bronnen en de gewogen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

Aangezien een deel van de schuld is aangegaan tegen een vlottende rente, is Cofinimmo blootgesteld aan het risico van rentestijging, die zou kunnen leiden tot een verslechtering van haar financieel resultaat. Daarom valt Cofinimmo terug op een gedeeltelijke afdekking van haar schuld met vlottende rente door middel van afdekkings-instrumenten (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

(reflecting ESRS E1 Climate change)

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 energieprestatie en comfortnormen van haar gebouwen te verbeteren en tegelijk op lange termijn oplossingen te bieden voor de milieukwesties. De prioriteit ligt bij de vermindering van de energie-intensiteit van de portefeuille om de BKG-uitstoot en de impact van de klimaatverandering te beperken.

Skilled and service-minded employees

(reflecting ESRS S1 Own workforce)

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. De vennootschap gelooft dat inclusiviteit, 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 dankzij een inclusief, opgeleid en gezond personeelsbestand.

Governing business with integrity

(reflecting ESRS G1 Business conduct)

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 transparant en ethisch te handelen in de uitvoering van de activiteiten ten opzichte van de 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 de vennootschap. Naast naleving van de geldende regelgeving zorgen ethische, transparante en duurzame governance-principes 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 energiezuinigere gebouwen te ontwikkelen, rekening houdend met mobiliteit en toegang tot groenzones en met de garantie van een hoog veiligheidsniveau voor de gebruikers. Het gebruik van duurzame materialen maakt het aldus mogelijk om de BKG-uitstoot, het waterverbruik en de afvalproductie te verminderen. Hiervoor houdt Cofinimmo zich aan de Europese en nationale wetgeving. Ze gebruikt de BREEAM-certificeringsmethode en ISO 14001-specificaties om duurzaamheid en rendabiliteit met elkaar te verzoenen.

Vermindering van de energie-intensiteit als belangrijkste drijfveer

De strategie en het businessmodel van Cofinimmo zijn gericht op de vermindering van de energie-intensiteit van de portefeuille. Hiervoor combineert zij de zogenaamde 'outside-in' (van buiten naar binnen) en 'inside-out' (van binnen naar buiten) benaderingen. Terwijl de eerste benadering is gericht op het identificeren van de verwachtingen van de stakeholders, concentreert de tweede zich op het belang dat Cofinimmo intern hecht aan duurzaamheid, om samen prioriteiten te bepalen en de duurzaamheidsstrategie aan te passen aan de verwachtingen, in overeenstemming met de bedrijfswaarden en -doelstellingen.

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.

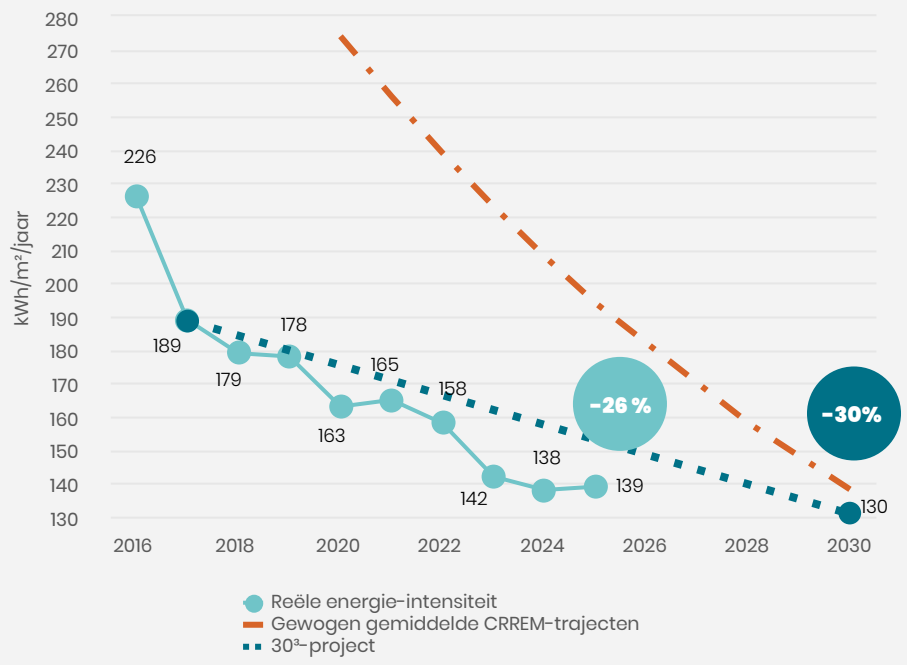
Anderzijds zijn gebouwen met betere energieprestaties aantrekkelijker vanuit commercieel oogpunt, omdat ze de gebruikers meer comfort bieden tegen lagere kosten.

De verbruiksrapporten van Cofinimmo zijn beschikbaar sinds 2010 en tonen een vermindering met 38 % van de energie-intensiteit sinds 2016.

Voor het 30³-project is 2017 het referentiejaar, overeenkomstig 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 toont aan dat er sinds 2017 reeds een vermindering met 26 % is bereikt, alle scopes samen. Het is belangrijk te noteren dat de energie-intensiteit van 139 kWh/m²/jaar per 31.12.2025 voor het eerst de volledige portefeuille dekt door reële gegevens aan te vullen met schattingen.

De energie-intensiteit van de portefeuille wordt ook geëvalueerd ten opzichte van de CRREM-trajecten om de risico's met betrekking tot de energietransitie te identificeren. CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) is de belangrijkste wereldwijde norm voor de operationele decarbonisatie van vastgoedactiva. Door het 30³-project in te voeren, anticipeert Cofinimmo op het CRREM-risico, waarbij het ruim onder de gewogen gemiddelde CRREM-trajecten blijft en aldus de waarde van haar portefeuille waarborgt.

Evolutie van de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille tussen 31.12.2016 en 31.12.2025



Methodologie van het activarotatieplan

KLIMAAT-RISICO	ENERGIE-RISICO	COMMERCIEEL RISICO
10 %	45 %	45 %
WEGING	WEGING	WEGING

EVALUATIE-OVERZICHT

- Beoordeling van elk risico (gewogen volgens bovenstaande percentages) op basis van de potentiële impact ervan op de reële waarde, uitgedrukt in euro's en weergegeven in een risicoverhouding.
- De som van de risicoverhoudingen geeft het geaggregeerd risico weer, die een score tussen 0 en 10 voor elk actief afzonderlijk is.
- De beoordeling van elk risico wordt herzien en kan in de loop van de tijd wijzigen.

Strategie voor activarotatie: de proactieve benadering voor arbitrages die het beste investeringsrendement opleveren

Sinds 2018 heeft Cofinimmo de versnelling van haar strategie voor activarotatie ingezet. Dit sluit aan op haar visie als pionier op het vlak van duurzaamheid. Dankzij haar ISO 14001-certificering verkregen sinds 2008, en de installatie van op afstand uitleesbare meters sinds 2013 beheert Cofinimmo haar vastgoedportefeuilles met het oog op een voortdurende kwaliteitsverbetering ten voordele van haar huidige en toekomstige partners/huurders. Een goed vastgoedbeheer impliceert een proactieve activarotatie waarbij rekening wordt gehouden met een hele reeks criteria. Deze aanpak geeft Cofinimmo een aanzienlijk concurrentievoordeel ten opzichte van andere marktspelers die snel moeten handelen, met name onder druk van de Europese richtlijnen inzake energietransitie en die te maken krijgen met hoge technische en bouwkosten en een beperkte beschikbaarheid van gespecialiseerde en bevoegde aannemers.

Een intern ontwikkelde methodologie

Het activarotatieplan is bedoeld om de milieu- en economische prestaties van de vastgoedportefeuille te optimaliseren. Dankzij deze tool, die intern ontwikkeld werd met de hulp van gespecialiseerde technische teams (ingenieurs, projectmanagers, datamanagers en duurzaamheidsdeskundigen) en externe consultants voor energie-audits, kan een grondige analyse van elk actief gemaakt worden volgens drie risicodimensies: energie, klimaat en commercieel. In tegenstelling tot gestandaardiseerde externe tools die vaak beperkt zijn, biedt de aanpak van Cofinimmo een gedetailleerde analyse per gebouw en een grotere nauwkeurigheid bij het bepalen van verbeteringsmaatregelen die aansluiten bij haar vastgoed-, financiële en duurzaamheidsstrategie. Deze geïntegreerde methodologie vergemakkelijkt het prioriteren van interventies, van laag tot hoog kapitaalintensief, in functie van de decarbonisatie- en klimaatbestendigheidsdoelstellingen.

Een uitgebreide gegevensinzameling

De strategie is gebaseerd op het systematisch inzamelen van energiegegevens voor de volledige zorgvastgoed- en kantorenportefeuille. Dit project omvat de operationele uitstoot van scope 1, 2 en 3 en loopt daarmee vooruit op de vereisten van het Science Based Targets initiative (SBTi). Het gebruik van slimme meters, wat al meer dan tien jaar algemeen gangbaar is, biedt een dubbel voordeel. Hierdoor kan Cofinimmo het verbruik van haar activa nauwkeurig opvolgen en krijgen individuele huurders transparante toegang tot hun eigen verbruiksgegevens en tips om hun verbruik te verminderen. Dit bevordert een gezamenlijk energiebeheer. Voor de gebouwen waarvoor gegevens ontbreken, hanteert Cofinimmo een robuuste en gecontroleerde schattingsmethode en moedigt ze de huurders aan om de betreffende gegevens te delen.

Concrete en operationele realisaties

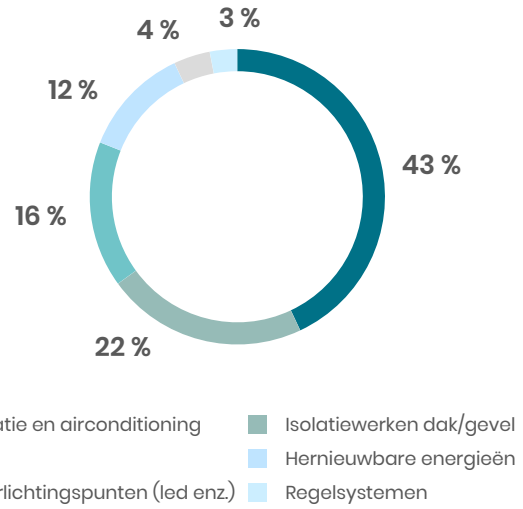
De genomen maatregelen zijn geen futuristische visie. Het betreft concrete en reeds operationele acties. Het plaatsen van fotovoltaïsche panelen, geothermische systemen, warmtepompen, laadpalen voor elektrische voertuigen en fietsen, elektrische batterijen, systemen voor regenwateropvang en groendaken illustreren de diversiteit en de omvang van de uitgevoerde ingrepen. Voorbeelden zoals de inzet van 'digitale tweelingen' voor het energiebeheer van het kantoorgebouw Rik Wouters in de buurt van het station van Mechelen (België), de geothermische installatie in een woonzorgcentrum in Finland, ledverlichtingsinitiatieven in samenwerking met Leefmilieu Brussel (de Tour & Taxis-site in Brussel), de integratie van groendaken en zonnepanelen in Finland, of nog de talrijke BREEAM-gecertificeerde woonzorgcentra in Spanje en elders getuigen van het concrete engagement van Cofinimmo om de energiekosten te drukken. Deze verwezenlijkingen passen in een logica van voortdurende verbetering en stroken met de CRREM 1,5°C-decarbonisatie-trajecten en de net-zero-doelstelling tegen 2050.

Een financiële planning afgestemd op de vastgoedcycli

De planning van de nodige investeringen maakt integraal deel uit van de jaarlijkse begrotingstoewijzing maar wordt regelmatig herzien door het uitvoerend comité. Cofinimmo brengt de kapitaalbehoeften per actief en per type ingreep in kaart, waardoor de uitgaven in de tijd kunnen gespreid worden overeenkomstig de vastgoedrenovatiecycli. Deze aanpak garandeert tegelijkertijd financiële duurzaamheid en behoud van ambitieuze doelstellingen op de middellange termijn - in de vastgoedsector bepaald als een periode van vijf jaar - en op de lange termijn, met name de ambitie om in 2040 het CRREM 1,5°C-traject na te streven middels een aanvaardbaar investeringsbudget. De strategie van Cofinimmo blijft afgestemd op deze

structurerende doelstellingen, ook buiten eventuele wijzigingen van de activiteitenperimeter. Het definitieve plan op aanbeveling van het uitvoerend comité wordt jaarlijks herzien door de raad van bestuur. De totale geschatte investering wordt over de verschillende posten verdeeld zoals aangegeven in onderstaande grafiek. De doelstelling van deze investering is een absolute vermindering met 57 % van het energieverbruik (in kWh) en met 59 % van de BKG-uitstoot (in ton CO_2e) tussen 2025 en 2040.

De totale geschatte investering verdeeld over verschillende posten



Een strategische visie gericht op rendement op investering

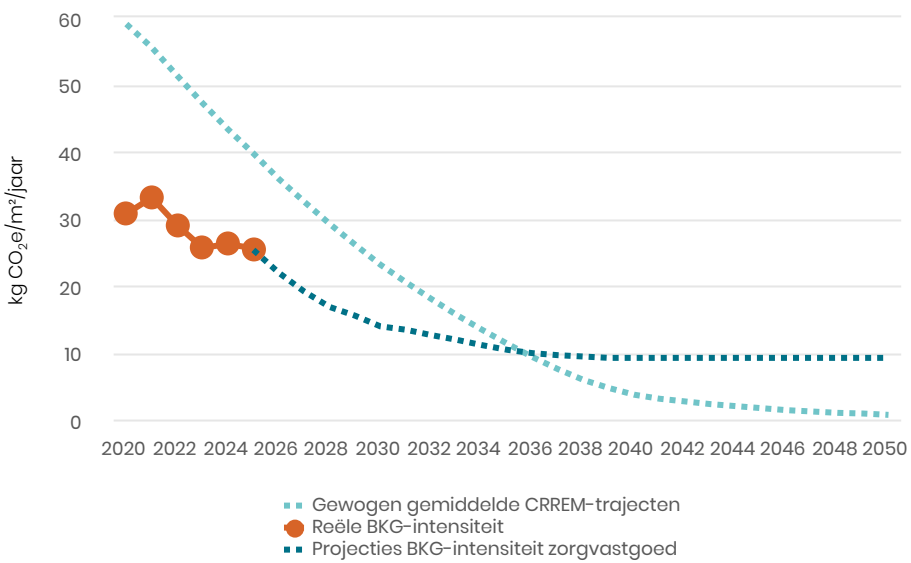
Activarotatie is een basisinstrument voor goed vastgoedbeheer. Met meer dan 40 jaar ervaring heeft Cofinimmo een uniek analyserooster ontwikkeld dat rekening houdt met een hele reeks klimaat-, commerciële en energiecriteria. Dankzij deze analysediscipline kan een langetermijnvisie gehanteerd worden bij investeringsbeslissingen en de daaruit voortvloeiende arbitrages. Bovendien kan dankzij deze analyse, op basis van reële gegevens, rekening worden gehouden met het toenemende belang van de Europese wetgeving, met name de herziene richtlijn inzake de energieprestatie van de gebouwen (EPBD) die geleidelijk minimumnormen voor energieprestatie invoert op basis van nationaal vastgelegde drempels - renovatie van 16 % van de minst performante gebouwen tegen 2030 en van 26 % van de minst performante gebouwen tegen 2033. Hoewel deze verplichtingen een gunstig marktkader creëren voor de waardebepaling van performante activa, creëren ze ook operationele beperkingen voor Cofinimmo. Zo dragen bepaalde verbeteringen zoals ledverlichting of fotovoltaïsche panelen bij tot decarbonisatie en helpen ze de portefeuille te beschermen tegen het risico van economische veroudering.

Het bestaan van een gestructureerd activarotatieplan sluit niet uit dat Cofinimmo investerings- of desinvesteringskansen kan aangrijpen bij gunstige marktomstandigheden. Deze flexibiliteit blijft gekaderd binnen een duidelijke strategische visie die ervoor zorgt dat de langetermijndoelstellingen niet in het gedrang worden gebracht door tactische beslissingen. Een bijzondere uitdaging is de samenwerking met de zorguitbaters, een belangrijk segment van de portefeuille van Cofinimmo. Het is interessant om op te merken dat dit activarotatieplan geen kolossale budgetten vereist. Integendeel, gemiddeld gaat het om een investeringsbehoefte van circa 12 miljoen EUR per jaar over de komende 15 jaar, en dit voor een portefeuille van ruim 5,5 miljard EUR in zorgvastgoed en kantoren. De uitvoering van de energieprestatiemaatstaven vereist een nauwe samenwerking en continue dialoog met de huurders in een logica van duurzame co-investering (redelijke stijging van de huur of van de looptijd van de huurovereenkomst om een stijging van de reële waarde mogelijk te maken enz.).

Conclusie: een operationele hefboom ten dienste van waardecreatie

Dankzij haar voorsprong op het vlak van analyse, de robuustheid van haar gegevens en haar interne technische expertise, kan Cofinimmo waarde creëren door middel van een actief beheer van haar portefeuilles. De strategie van activarotatie is geen loutere rapporteringsoefening. Het is een operationele hefboom voor duurzame waardecreatie en veerkracht van de portefeuille, in het licht van de toekomstige uitdagingen op het vlak van klimaat en regelgeving.

Integratie van het CRREM-risico in het activarotatieplan (in kg CO_2e/m^2/jaar)



Transacties & verwezenlijkingen in 2025

T1

België

Voorlopige oplevering van de totale renovatie van een kantoorgebouw gelegen Stationsstraat 110 in Mechelen (provincie Antwerpen) met een energielabel X en GRO Excellent.

Frankrijk

Verkoop van een zorgactief in Louviers (leegstaand en voorheen uitgebaat door emeis) in het departement Eure, in de regio Normandië.

Nederland

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Vlijmen (Noord-Brabant) met een energielabel A+++. Verkoop van twee zorgsites in Voorschoten (Zuid-Holland) en Almere (Flevoland).

Spanje

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Vicálvaro (Madrid) met energielabel A.

Financiering

Verlenging met één extra jaar van een kredietlijn van 100 miljoen EUR om de vervaldatum naar 2030 te brengen. Intekening op een IRS voor 100 miljoen EUR voor het jaar 2029.

Duurzaamheid

Verkrijging van een BREEAM In-Use-certificaat van het niveau Excellent voor een woonzorgcentrum in Finland en een BREEAM New Construction Outstanding-certificaat voor het nieuwe flagship in de kantorensector (M10). Verkrijging van een ActiveScore Gold-certificaat voor The Gradient, waar de hoofdzetel van Cofinimmo gevestigd is en dat ook het eerste gebouw is in België met ModeScore Gold-certificaat. Dit illustreert Cofinimmo's engagement voor actieve en schone mobiliteit. Hernieuwing van het 'Great Place To Work™'-certificaat in België en Duitsland.

▶ **Woonzorgcentrum -Vlijmen (NL)**

T2

België

Start van de voorgenomen combinatie met Aedifica, die in 2026 via een openbaar ruilaanbod werd gerealiseerd.(zie ook bladzijden 14 en 77).

Nederland

Verkoop van drie zorgactiva in Tiel en Velp (Gelderland) en in Weesp (Noord-Holland).

Duitsland

Verkoop van de resterende participatie van 25 % in de vennootschap die de milieuvriendelijke zorgcampus van Erftstadt (Noordrijn-Westfalen) bezit. Bij deze gelegenheid werden alle bedragen die in de balans op 31.12.2024 waren opgenomen als deelneming volgens de vermogensmutatie-methode en vorderingen, evenals andere bijhorende bedragen, aan Cofinimmo geretourneerd.

Spanje

Overdracht van de uitbating van bepaalde locaties van Clece aan Emera, en dit van vier operationele woonzorgcentra in Vigo (Galicië), Oleiros (La Coruña), Castellón (Valencia) en Cartagena (Murcia).

Duurzaamheid

Verbetering van de positie in de lijst van de 600 Europe's Climate Leaders 2025 van de Financial Times (4e plaats op 39 vastgoedbedrijven in Europa en het Verenigd Koninkrijk). Uitbreiding in 2025 van het toepassingsgebied van de ISO 14001-certificering tot de Spaanse activiteiten. Deze certificering zal in 2026 hernieuwd worden.

T3

België

Desinvestering van het woonzorgcentrum 'Le Ménil' (uitgebaat door Armonea) in Eigenbrakel (Waals-Brabant). Desinvestering van een politiekantoor in Edegem (Antwerpen) uit de portefeuille publiek-private samenwerkingen (PPS, geboekt als financiële leasing).

Frankrijk

Desinvestering van de revalidatiekliniek 'Institut Hélio Marin' in Hyères (regio Provence-Alpes-Côte d'Azur)..

Spanje

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum met energielabel A in Maracena (Andalusië).

Finland

Verwerving van twee zorgactiva in aanbouw in Rovaniemi en Järvenpää voor 11 miljoen EUR.

Financiering

Herfinanciering en verhoging met 10 miljoen EUR van een kredietlijn van in totaal 35 miljoen EUR voor een nieuwe looptijd van 5 jaar. Nieuwe 'sustainability-linked' kredietlijn van 50 miljoen EUR die in 2030 verloopt. Intekening op een IRS van 50 miljoen EUR voor de periode 2029-2032.

Duurzaamheid

Bevestiging van de ISS ESG rating van C+ label Prime, waarmee de kwaliteit van de prestaties van de groep op het vlak van social en environmental bevestigd worden. Update van de S&P Global CSA-score tot 54/100 voor 2025, welke aanzienlijk boven het vastgoedgemiddelde van 33/100 is. Verkrijging voor het 12e jaar op rij van een Gold Award EPRA BPR voor het financieel jaarverslag 2024 en een Gold Award EPRA sBPR voor het duurzaamheidsverslag 2024. Het flagship kantoorgebouw M10 (Montoyer 10 in het CBD van Brussel) verkreeg het WELL CORE™ Platinum-certificaat, de hoogste onderscheiding van WELL Building Standard, die het engagement voor welzijn, duurzaamheid en een mensgericht ontwerp van Cofinimmo beloont.

T4

Frankrijk

Desinvestering van een revalidatiekliniek in Belloy-en-France in Île-de-France (uitgebaat door emeis).

Duitsland

Controle over de vennootschap (voortaan geconsolideerd) die het project van een milieuvriendelijke zorgcampus in Alsdorf (Noordrijn-Westfalen) uitvoert (voordien reeds voor 99,996 % in het bezit van de groep en verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode). Het project zou naar verwachting in het boekjaar 2026 worden opgeleverd.

Spanje

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum (energielabel A en BREEAM New Construction Excellent-certificering) in Dos Hermanas (Andalusië).

Finland

Verwerving van een milieuvriendelijk woonzorgcentrum in aanbouw in Oulu en twee andere zorginstellingen voor personen met een beperking in Joensuu en Lappeenranta voor 10 miljoen EUR. Ondertekening van een onderhandse overeenkomst voor de verwerving, onder bepaalde voorwaarden, van de vennootschappen die een zorginstelling voor personen met een beperking in Oulu en twee woonzorg-centra in Järvenpää et Hämeenlinna zullen bouwen voor 24 miljoen EUR.

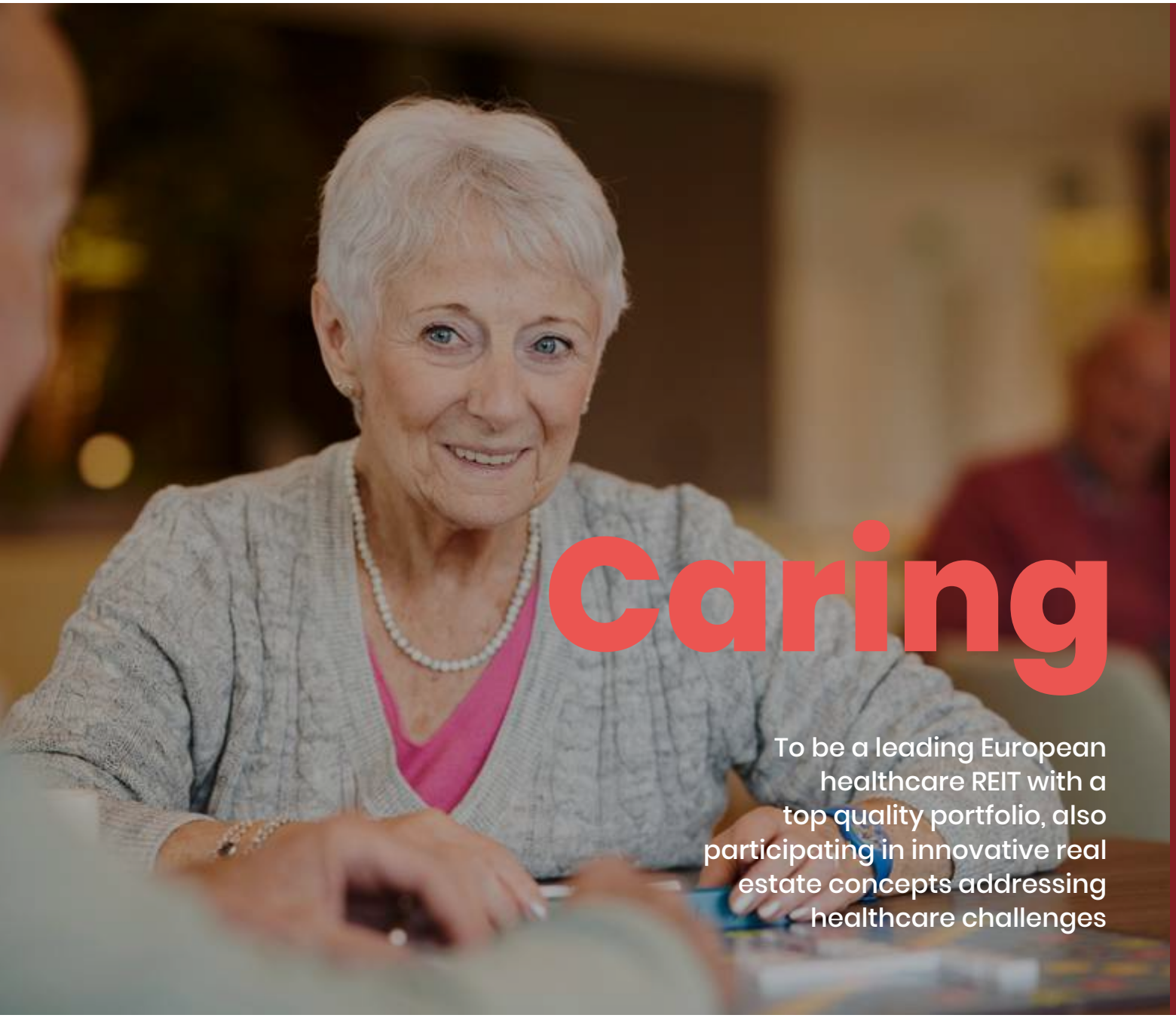
Financiering

Intekening op een IRS van 50 miljoen EUR voor de periode 2029-2032. Verlenging met één extra jaar van een kredietlijn van in totaal 50 miljoen EUR om de vervaldatum naar 2031 te brengen. Ondertekening van een nieuwe bilaterale kredietlijn van in totaal 100 miljoen EUR met vervaldatum in 2030.

Vervroegde herfinanciering van een gesyndiceerde kredietlijn (oorspronkelijke vervaldatum op 01.07.2026) van 344 miljoen EUR om de vervaldatum naar 01.07.2027 te brengen.

Duurzaamheid

Verbetering van de 'standing investment score GRESB Real Estate Assessment' tot 72 % en verkrijging voor het 9e jaar op rij van de GRESB Green Star-rating. Twee kantoorgebouwen verkregen een BREEAM In-Use Very Good-certificaat. In Spanje verkreeg een woonzorgcentrum een BREEAM New Construction Excellent-certificaat. Verbetering van de Sustainalytics-score waarbij Cofinimmo beschouwd wordt als een bedrijf met een verwaarloosbaar risico op aanzienlijke financiële gevolgen door milieu-, sociale en governancefactoren.



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 304 activa die het volledige zorgspectrum omvatten, gaande van eerstelijnszorg tot klinieken en woonzorg-centra, is Cofinimmo vandaag één van de belangrijkste investeerders in zorgvastgoed in Europa, een leiderspositie die de groep nog verder wil versterken in de toekomst.

De essentie

77 %
van de geconsolideerde portefeuille

4,7 miljard EUR
Reële waarde van de portefeuille

101 miljoen EUR
Investeringen in 2025

5,7 %
Brutohuurrendement

99,4 %
Bezettingsgraad

304
Activa

30.500
Aantal bedden

1.863.000 m²
Oppervlakte

140 kWh/m²/jaar
Jaarlijkse energie-intensiteit van de sector

14 jaar
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

32
Gebouwen met BREEAM-certificering

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

34 %
België

14 %
Frankrijk

10 %
Nederland

20 %
Duitsland

21 %
Overige*

* ES 10 % - FI 4 % - IE 2 % - IT 5 % - UK 1 %

Sectorkenmerken[1]

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

Wat de investeringen betreft, was zorgvastgoed eerst in trek 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 kwamen 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), begint zich de laatste tijd in sommige landen een hernieuwd optimisme af te tekenen.

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%.

In Spanje en Ierland zal deze proportie naar verwachting sneller stijgen dan in de overige Europese landen, met een grotere vraag naar zorg en huisvesting van zorgbehoevende ouderen als gevolg. Zo heeft Ierland 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 toeneemt, zal ook het aantal zorgbehoevende ouderen toenemen, 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 heeft. 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, is de zorgorganisatie onderworpen aan 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 soort 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.

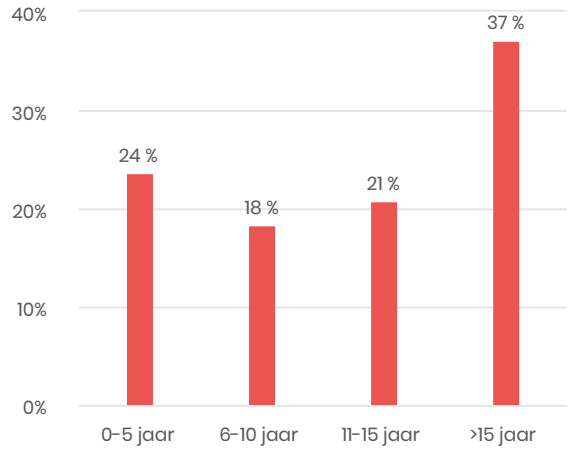
Duitsland, Frankrijk, Spanje, Finland en Italië vertonen een tussenliggende situatie, met een aandeel private bedden variërend van ongeveer 18 % in Italië tot ongeveer 45 % in Duitsland en Spanje.

In de private sector observeren 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 (thans onder de naam Clariane) die 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 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 door de overheid wordt afgeleverd. 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 (31.12.2025 - 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 bodemvervuiling, de aanwezigheid van asbest, de ligging en het overstromingsrisico. De vennootschap past een langetermijnstrategie toe, waarbij systematisch rekening wordt gehouden met de energie-intensiteit en de levenscyclus van een gebouw, en voert een klimaatrisico-analyse uit voor elke verwerving.

Bij het beheer van project(her)ontwikkelingen in zorgvastgoed geeft Cofinimmo de voorkeur aan het gebruik van moderne technieken en duurzame materialen om de koolstofvoetafdruk 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 in haar energieboekhouding.

De meeste activa worden nagenoeg autonoom beheerd door de uitbaters, terwijl de meerderheid van de eerstelijnszorgcentra in Nederland dan weer onder operationele controle staan van Cofinimmo, waardoor een grondigere analyse en opvolging van de energiecontracten en het verbruik mogelijk is.

Uitvoering van de strategie

Verwervingen van activa

Voor elk zorgactief dat de groep bestudeert worden bij de due diligence de gebruikelijke aspecten van technische kwaliteit, rechtsgeldigheid en naleving van de milieuwetgeving onderzocht en wordt het actief beoordeelt op zijn bruikbaarheid als zorggebouw. 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**: groenzones, veiligheid van de gebouwen, klimaatrisico's, naleving van regelgevende vereisten, bodemgesteldheid, energie-efficiëntie en BKG-uitstoot, overstromingsrisico, gezondheid en welzijn;
- **financiën**: huurprijs, looptijd 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, gelijkaardig 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. De groep 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.

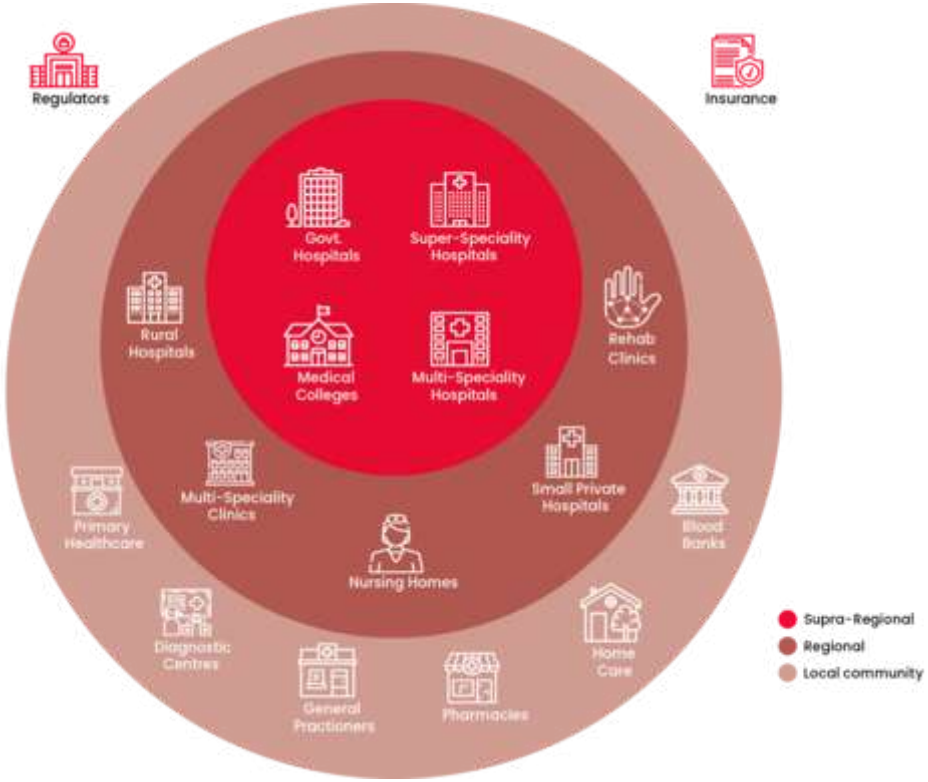
Dankzij de voltooiing van talrijke project(her)ontwikkelingen kan Cofinimmo bijdragen tot de uitbreiding en vernieuwing van het zorgvastgoedinfrastructuur in Europa, de uitbaters-huurders aan zich binden, het kwaliteitsniveau van haar activa behouden en aldus waarde creëren.

Woonzorgcentrum - Rovaniemi (FI)

Verdeling van de portefeuille per type actief (op 31.12.2025 - op basis van een reële waarde van 4.681 miljoen EUR - in %)

Subsector	Aandeel in de zorgvastgoed-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

Onderstaande tabel toont de belangrijkste lopende projectontwikkelingen. De projecten die tijdens het boekjaar werden opgeleverd komen er niet in voor. Van alle lopende projectontwikkelingen in Spanje en Duitsland werden diegene die samen met lokale ontwikkelaars werden opgestart, recentelijk herzien op het vlak van planning en/of budget, aangezien Cofinimmo de rechtstreekse controle over deze projecten opnieuw heeft overgenomen (bepaalde transacties in Duitsland zijn het onderwerp van meningsverschillen met de voormalige partner van Cofinimmo en er zijn wederzijdse geschillen tussen Cofinimmo en haar voormalige partner in Spanje).

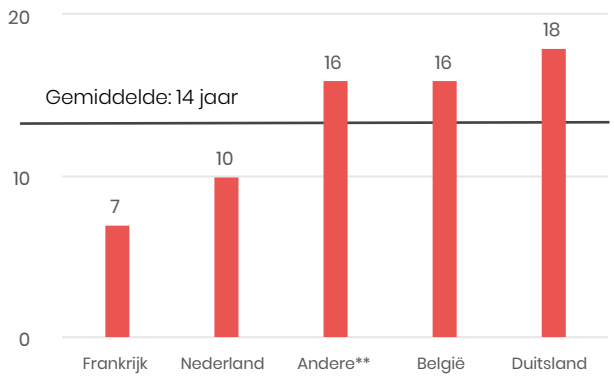
Project	Type (werken)	Aantal bedden	Oppervlakte (in m²)	Voorziene datum (eerste huurgelden)	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 31.12.2025	Totaal investeringen in 2026	Totaal investeringen na 2026
		(na werken)				(x 1.000.000 EUR)		
LOPENDE PROJECTONTWIKKELINGEN								
België								
Genepiën	Bouw van een woonzorgcentrum	112	6.000	T3 2026	19	17	2	0
Belsele	Renovatie van een woonzorgcentrum	12		T3 2026	2	0	2	0
Spanje								
Palma de Mallorca (Balearen)	Bouw van een woonzorgcentrum	157	7.000	T1 2028	21	13	6	2
Alicante (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	7.300	T1 2026	14	14	0	0
Oviedo (Asturië)	Bouw van een woonzorgcentrum	144	6.500	T3 2027	14	10	4	0
Castellón de la Plana (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	136	5.900	T2 2026	14	13	0	0
Cordoba (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	162	7.300	T3 2027	17	11	4	2
Murcia (Murcia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.700	T2 2026	14	14	0	0
Ourense (Galicië)	Bouw van een woonzorgcentrum	116	5.200	T3 2027	27	20	6	2
Santa Cruz de Tenerife (Canarische Eilanden)	Bouw van een woonzorgcentrum	124	5.700	T1 2027				
Valladolid (Valladolid)	Bouw van een woonzorgcentrum	164	8.100	T2 2026	14	13	1	0
El Cañaveral (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	165	7.000	T1 2026	15	15	0	0
Finland								
Rovaniemi	Bouw van een woonzorgcentrum	63	2.600	T4 2026	8	4	3	0
Järvenpää	Bouw van een zorgcentrum voor patiënten met een beperking	30	1.100	T1 2026	4	3	0	0
Oulu	Bouw van een woonzorgcentrum	33	1.200	T4 2026	4	1	4	0
Joensuu	Bouw van een zorgcentrum voor patiënten met een beperking	23	1.000	T4 2026	3	1	2	0
Lappeenranta	Bouw van een zorgcentrum voor patiënten met een beperking	19	800	T1 2027	3	0	2	1
Oulu	Bouw van een zorgcentrum voor patiënten met een beperking	32	1.700	T4 2026	6	0	6	0
Järvenpää	Bouw van een woonzorgcentrum (lichte zorg)	57	2.700	T2 2027	9	0	6	3
Hämeenlinna	Bouw van een woonzorgcentrum (lichte zorg)	57	2.700	T2 2027	9	0	6	3
Duitsland								
Noordrijn-Westfalen	Ontwikkeling van één milieuvriendelijke zorgcampus	180	13.000	T4 2026	44	34	10	0
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN, FINANCIËLE VASTE ACTIVA, VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING EN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN					262	184	65	13

Arbitrage van activa

Sinds talrijke jaren voert Cofinimmo een selectief beleid van activa-arbitrage. 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 interesse van bepaalde investeerders in dit type vastgoed en kan de samenstelling van de portefeuille geoptimaliseerd worden.

De criteria die in aanmerking worden genomen bij de beslissing tot arbitrage zijn het operationeel en energierisico, de technische kwaliteit van het gebouw en de aantrekkelijkheid van de ligging.

Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten per land tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid (op 31.12.2025 – in jaren)



** ES 20 - FI 16 - IE 12 - IT 5 - UK 31

Diversificatie

Cofinimmo streeft actief naar 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, eerstelijnszorgcentra, 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 duurzaamheidsprestatie 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.

Cofinimmo ontvangt periodiek met de toestemming van haar uitbaters de milieugegevens. Zo kan zij de energieprestaties beoordelen en de decarbonisatiemogelijkheden identificeren. Het energieverbruik per hulpbron en de energie-intensiteit zijn terug te vinden in het hoofdstuk 'EPRA sBPR-prestatiemaatstaven'.

101 miljoen EUR

Gerealiseerde investeringen in Europa in 2025

Eerstelijnszorgcentrum - Piushaven (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 2025 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 onderstaande tabel) 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 en 2024 werd vastgesteld, heeft zich in 2025 voortgezet (de hierna gepresenteerde gegevens voor 2025 zijn voorlopige ramingen die komende zomer moeten bevestigd 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 onderstaande tabel.

Land	Bezettingsgraad														
	Marktgegevens[1]					Relevante portefeuille van Cofinimmo[2]					Afdekking van de perimeter[3]				
	2021	2022	2023	2024	2025	2021[4]	2022[4]	2023[4]	2024[4]	e2025[5]	2021	2022	2023	2024[6]	e2025
België	90 %	89 %	92 %	93 %	n.b.[6]	87 %	92 %	94 %	95 %	93 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Frankrijk	89 %	87 %	89 %	90 %	n.b.[6]	89 %	91 %	91 %	91 %	92 %	91 %	92 %	96 %	99 %	100 %
Nederland	93 %	95 %	94 %	93 %	n.b.[6]	n.b.	94 %	94 %	96 %	95 %	n.b.	36 %	36 %	34 %	100 %
Duitsland	88 %	n.b.[7]	89 [5]	n.b. [7]	n.b.[6]	85 %	85 %	84 %	86 %	88 %	100 %	100 %	98 %	98 %	100 %
Spanje	88 %	91 %	n.b. [5]	92 %	n.b.[6]	84 %	92 %	94 %	95 %	96 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Finland	88 %	87 %	86 %	86 %	n.b.[6]	n.b.[8]	95 %	99 %	98 %	96 %	n.b. [8]	100 %	100 %	100 %	100 %
Ierland	83 %	84 %	89 %	92 %	n.b.[6]	92 %	93 %	94 %	96 %	96 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Italië	n.b. [7]	n.b. [7]	n.b. [7]	89 %	n.b.[6]	59 %	84 %	93 %	97 %	97 %	100 %	100 %	100 %	63 %	100 %
Verenigd Koninkrijk	79 %	83 %	86 %	90 %	n.b.[6]	94 %	96 %	97 %	97 %	94 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
TOTAAL						**86 %**	**90 %**	**92 %**	**92 %**	**93 %**	**98 %[9]**	**94 %**	**93 %**	**92 %**	**100 %**

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 Reële gegevens beschikbaar in de zomer van het volgende jaar.
6 Gegevensset die momenteel verzameld en/of afgerond wordt.
7 Niet-beschikbare informatie (bijvoorbeeld: bezettingsgraad op de Duitse markt beschikbaar om de twee jaar).
8 Slechts één recent actief nog in opstartfase.
9 Uitgezonderd de landen waarvoor geen gegevens beschikbaar zijn.

Een grote en hoogwaardige Europese portefeuille

	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland
	34 %	14 %	10 %	20 %
	van de portefeuille	van de portefeuille	van de portefeuille	van de portefeuille
	582.000 m²	309.000 m²	206.000 m²	410.000 m²
	oppervlakte	oppervlakte	oppervlakte	oppervlakte
	100 %	99,4 %	99,5 %	97,7 %
	bezettingsgraad	bezettingsgraad	bezettingsgraad	bezettingsgraad
	83	53	43	59
	sites	sites	sites	sites
	9.900	5.100	1.500	6.300
	bedden	bedden	bedden	bedden
	94 %	97 %	98 %	97 %
	EPC-dekking	EPC-dekking	EPC-dekking	EPC-dekking

Een grote en hoogwaardige Europese portefeuille

Spanje	Finland	Ierland	Italië	Verenigd Koninkrijk
10 % van de portefeuille	4 % van de portefeuille	2 % van de portefeuille	5 % van de portefeuille	1 % van de portefeuille
199.000 m² superficie	40.000 m² superficie	31.000 m² superficie	76.000 m² superficie	10.000 m² superficie
100 % bezettingsgraad	100 % bezettingsgraad	100 % bezettingsgraad	100 % bezettingsgraad	100 % bezettingsgraad
31 sites	16 sites	8 sites	8 sites	3 sites
4.800 bedden	750 bedden	570 bedden	1.300 bedden	200 bedden
100 % EPC-dekking	100 % EPC-dekking	100 % EPC-dekking	78 % EPC-dekking	100 % EPC-dekking

Working

Creating value through capital recycling

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

De essentie

15 %
van de geconsolideerde portefeuille

925 miljoen EUR
Reële waarde van de portefeuille

6,4 %
Brutohuuropbrengst

92,8 %
Bezettingsgraad

130 kWh/m²/jaar
Jaarlijkse energie-intensiteit van de sector

1 miljoen EUR
Desinvesteringen

6 jaar
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

255.000 m²
Oppervlakte

8
Gebouwen met BREEAM-certificering

25
Aantal activa

Heroriëntatie van de portefeuille naar het CBD van Brussel

72 %
Brussel CBD

28 %
Overige

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
- Bewoners: Belgische overheidsdiensten en grote of middelgrote Belgische privéondernemingen

Leopoldswijk

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

Brussel Noord

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

Louizawijk

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

Zuidwijk

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

Brussel gedecentraliseerd

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

Brussel periferie

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

De kantoorverhuurmarkt in Brussel

Informatie over de Brusselse kantoorverhuurmarkt is opgenomen in het hoofdstuk 'Commentaar over de markt' (zie bladzijde 132) van dit document.

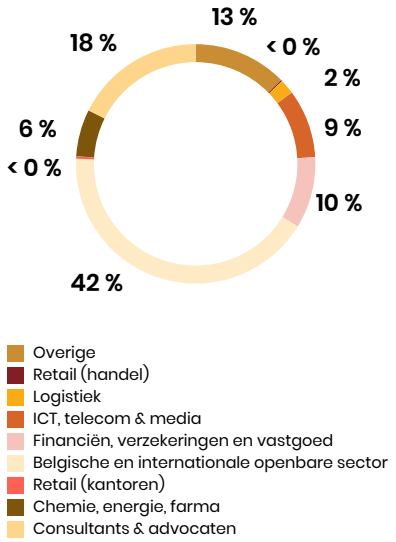
Investeringen in de Brusselse kantorenmarkt

Informatie over de investeringen in de Brusselse kantorenmarkt is opgenomen in het hoofdstuk 'Commentaar over de markt' (zie bladzijde 132) van dit document.

▶ **Kantoorgebouw The Gradient - Brussel (BE)**

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

Verdeling van de geconsolideerde portefeuille per activiteitensector van de huurder (op 31.12.2025 - op basis van contractuele huurprijzen van 54 miljoen EUR - in %)



Uitvoering van de strategie

Filialisering van de kantorenportefeuille

Op 29.10.2021 realiseerde Cofinimmo de inbreng van haar bedrijfstak kantoren in een 100 % dochtervennootschap. Cofinimmo Offices NV die het statuut van institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap (IGVV) verkreeg.

Op 31.12.2025 had de dochtervennootschap een balanstotaal van 1 miljard EUR (2024: 1 miljard EUR), een eigen vermogen van 0,7 miljard EUR (2024: 0,7 miljard EUR) en een schuldgraad van ongeveer 26 % (2024: 29 %).

Dicht bij de klant

Om de tevredenheid van haar huurders te garanderen en ze te behouden, streeft Cofinimmo ernaar nauwe en duurzame relaties met hen op 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 24/24 uur en 7/7 dagen 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 huurgelden 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 geheel van gedeelde kantoren met een gemeenschappelijke infrastructuur 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.

▶ 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 gemengde 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 voor energieverbruik en gebruikt zij software voor milieudatabeheer om mogelijke besparingen te identificeren en de impact van gedane investeringen te meten.

Het tweede concept speelt in op de groeiende vraag naar gemengde werkruimtes. Het biedt moderne en aangename gedeelde ruimtes voor huurders en hun bezoekers met 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, verenigbaar met 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 project(her)ontwikkelingen, zowel renovaties, heropbouw als herbestemmingen kaderen in een programma op lange termijn, gericht op het optimaliseren van de samenstelling van de portefeuille, waardecreatie en in een bredere optiek, een verantwoorde transformatie van het stedelijk landschap.

▶ **Kantoorgebouw Montoyer 10 (M10) - Brussel CBD (BE) -** © Hannelore Veelaert

Kantoorgebouw Stationsstraat 110 - Mechelen (BE)

Energieprestatie en circulariteit centraal in het renovatieproject van het kantoorgebouw Rik Wouters te Mechelen (BE)

Het renovatieproject van het kantoorgebouw Rik Wouters, gelegen Stationsstraat 110 in Mechelen, met een totale oppervlakte van circa 15.000 m², is een ambitieuze transformatie van het gebouw waarin zeven diensten van de Vlaamse overheid zijn ondergebracht. De werken werden uitgevoerd voor Het Facilitair Bedrijf in het kader van een hernieuwing van de huurovereenkomst en gebeurden in twee fasen, gespreid over tweeënhalf jaar. Ze werden in januari 2025 opgeleverd.

Het hoofddoel was om het gebouw volledig vrij te maken van fossiele brandstoffen middels een ingrijpende energetische renovatie van de buitenschil en de technieken, waaronder isolatie, ledverlichting en vervanging van het HVAC-systeem. De integratie van geothermie en intelligente regeling door Model Predictive Control bevestigt deze duurzame aanpak. De ruimtes werden opnieuw ontworpen om hybride werken te bevorderen, met gedeelde zones, individuele kantoren, vergaderzalen en eetruimtes. Talrijke materialen werden herbruikt of naar andere activa overgebracht, waardoor de GRO Excellent-certificering kon beoogd worden. Dit benadrukt het voorbeeldige karakter inzake duurzaamheid en circulariteit van het project en was een vereiste voor de verlening met 18 jaar van de huurovereenkomst.

Ten slotte werd het energieverbruik van het gebouw gehalveerd, waarbij de helft thans afkomstig is van hernieuwbare bronnen zoals fotovoltaïsche panelen en geothermie. Een regenwateropvang-systeem met een opvang van 70.000 liter versterkt nog de positieve impact van deze renovatie op de levenscyclus van het gebouw.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille bedraagt 92,8 % op 31.12.2025, in vergelijking met 91.0 % op de Brusselse kantorenmarkt[1]. In 2025 werden heronderhandelingen en nieuwe verhuringen ondertekend voor in totaal 51.854 m² kantoren.

[1] Bron: Cushman & Wakefield.

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 2025 investeerde Cofinimmo er voor 6 miljoen EUR en desinvesteerde voor 11 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 de openbare en semi-openbare vastgoedinfrastructuur. Momenteel omvat de PPS-portefeuille zeven 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 vastgoedportefeuille van distributienetten vertegenwoordigen.

De essentie

Brasserie Revue - Gent (BE)

8 %
van de geconsolideerde portefeuille

0,5 miljard EUR
Reële waarde van de portefeuille

6,7 %
Brutohuurrendement

99,6 %
Bezettingsgraad

10 jaar
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

1
PPS-gebouw met een BREEAM-certificaat

11 miljoen EUR
Desinvesteringen

795
Activa, waarvan

794
Cafés en restaurants

1
PPS, geboekt als gewone huurovereenkomst

6
Contracten met betrekking tot activa in beheer in de PPS-portefeuille, geboekt als financiële leasing

289.000 m²
Oppervlakte

151 kWh/m²/jaar
Jaarlijkse energie-intensiteit van de sector

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

5,1 %
Pubstone – België

2,3 %
Pubstone – Nederland

0,5 %
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, de ontwikkeling en de renovatie van de 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 bij afloop niet wordt verlengd 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 leveren 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 gaat om onderhouds- of om vervangings- en herstelkosten.

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 een koopoptie of een kosteloze eigendomsoverdracht. Cofinimmo is dus niet permanent eigenaar van deze activa. Bijgevolg zijn ze opgenomen onder de rubriek 'Vorderingen van financiële leasing' op de balans voor 81,0 miljoen EUR op 31.12.2025.

Operationele activa in de PPS-portefeuille op 31.12.2025

Gebouw	Oppervlakte (in m²)	Boekhoud-kundige verwerking	Eigendom van
Gerechts-gebouw – Antwerpen	72.132	Financiële leasing	Cofinimmo NV
Gevangenis - Leuze-en-Hainaut	28.316	Financiële leasing	FPR Leuze NV
Brandweer-kazerne – Antwerpen	23.323	Financiële leasing	Cofinimmo NV
Politie-commissariaat - Dendermonde	9.645	Gewone huur-overeen-komst	Cofinimmo NV
Verschillende sites van de Université Libre de Bruxelles – Brussel	22.902	Financiële leasing	Cofinimmo NV

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 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 31.12.2025, telt de geconsolideerde vastgoedportefeuille van de groep 1.124 gebouwen, goed voor een totale oppervlakte (afgerond) van 2.400.000 m². De reële waarde ervan bedraagt 6,1 miljard EUR.

Zorgvastgoed vertegenwoordigt 77 % van de geconsolideerde portefeuille van de groep en 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 aan AB InBev, een belangrijke speler in België en Nederland, verhuurd wordt.

▶ 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 2025

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 31.12.2025, is dat meer dan 6,4 miljard EUR.

Van 31.12.1995 tot 31.12.2025, realiseerde de groep:

- investeringen in vastgoedbeleggingen (verwervingen, nieuwbouw en renovaties) voor een totaalbedrag van 8.547 miljoen EUR;
- verkopen voor een totaalbedrag van 3.177 miljoen EUR.

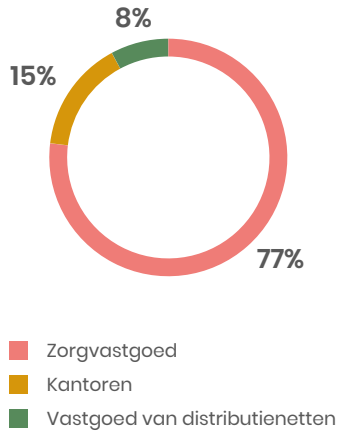
Cofinimmo realiseerde bij deze verkopen gemiddeld een nettomeerwaarde van 6 % ten opzichte van de laatste jaarlijkse waarderingen vóór de verkopen, vóór aftrek van de vergoeding van de bemiddelaars en andere diverse kosten. De gerealiseerde meer- en minwaarden op de verkoop van aandelen in bedrijven 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 verdeling van de investeringen per vastgoedsector voor 8.547 miljoen EUR tussen 1996 en 2025.

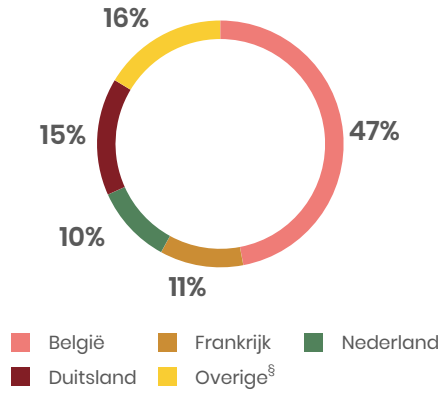
Evolutie van de investeringswaarde van de geconsolideerde portefeuille tussen 1996 en 2025 (x 1.000.000 EUR)

Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.1995	**609**
Verwervingen	6.987
Nieuwbouw en renovaties	1.560
Nettorealisatiewaarde	-3.367
Gerealiseerde meer- of minwaarden t.o.v. de laatste jaarlijkse evaluatie	190
Terugnemingen van overgedragen huren	234
Variatie in de investeringswaarde	193
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten	-1
Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.2025	**6.403**

Verdeling van de geconsolideerde portefeuille per vastgoedsector (31.12.2025 – op basis van een reële waarde van 6.085 miljoen EUR - in %)

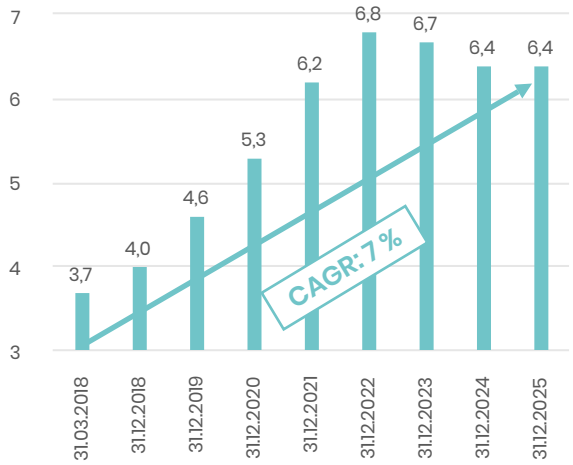


Verdeling van de geconsolideerde portefeuille per land (op 31.12.2025 – op basis van een reële waarde van 6.085 miljoen EUR - in %)



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

Versnelde groei van de geconsolideerde portefeuille (totaal van de geconsolideerde activa van 2018 tot 2025 – in miljard EUR)



Evolutie in 2025

De investeringswaarde van de geconsolideerde portefeuille evolueerde van 6.314 miljoen EUR op 31.12.2024 naar 6.403 miljoen EUR op 31.12.2025. In reële waarde stemmen deze cijfers overeen met 6.000 miljoen EUR op 31.12.2024 en 6.085 miljoen EUR op 31.12.2025.

In 2025 realiseerde de Cofinimmo-groep:

- investeringen in vastgoedbeleggingen (verwervingen, nieuwbouw en renovaties) voor een totaalbedrag van 111 miljoen EUR[1];
- desinvesteringen voor een totaalbedrag van 82 miljoen EUR.

De verkopen die in 2025 plaatsvonden, hebben voornamelijk betrekking op 27 cafés en restaurants van het Pubstone-distributienet en 10 activa in zorgvastgoed.

[1] Waarvan 131 miljoen EUR aan vastgoedbeleggingen, -7 miljoen EUR aan variatie in de financiële vaste activa en -12 miljoen EUR aan variatie in de deelnemingen in en vorderingen op geassocieerde vennootschappen.

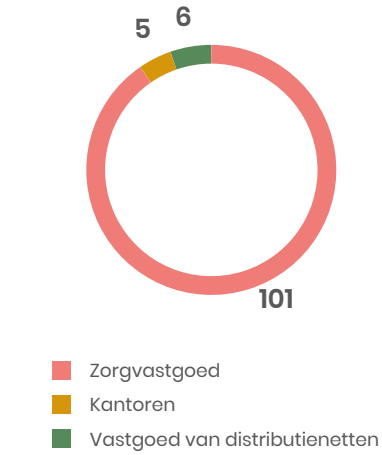
De grafiek hiernaast toont de verdeling per vastgoedsector van 131 miljoen EUR aan investeringen in vastgoed-beleggingen gerealiseerd in 2025, waaraan de variaties in deelnemingen in en vorderingen op geassocieerde vennootschappen en andere langlopende vorderingen moeten worden toegevoegd zodat het totaal 111 miljoen EUR bedraagt.

Vastgoedbeleggingen (inclusief vaste activa bestemd voor verkoop) stegen met 85 miljoen EUR in 2025 (89 miljoen EUR aan investeringswaarde), hetzij een stijging met 1,4 %. De variatie in de reële waarde van de portefeuille in 2025 per vastgoedsector en per geografische zone wordt in de tabel rechts op deze bladzijde weergegeven.

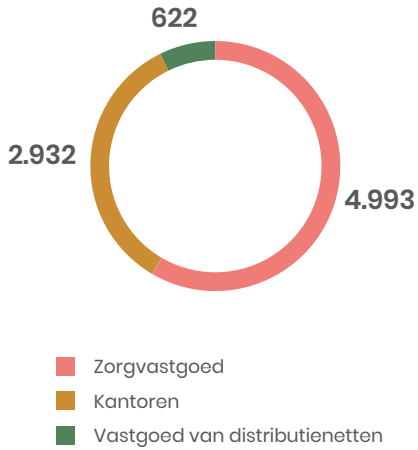
Evolutie van de investeringswaarde van de geconsolideerde portefeuille in 2025 (x 1.000.000 EUR)

Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.2024	**6.314**
Verwervingen	43
Nieuwbouw en renovaties	88
Nettorealisatiewaarde	-49
Gerealiseerde meer- of minwaarden t.o.v. de laatste jaarlijkse evaluatie	0
Terugnemingen van overgedragen huren	1
Variatie in de investeringswaarde	10
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten	-4
Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.2025	**6.403**

Verdeling van de investeringen in 2025 per vastgoedsector (in investeringswaarde - x 1.000.000 EUR)



Verdeling van de investeringen per vastgoedsector tussen 1996 en 2025 (in investeringswaarde - x 1.000.000 EUR)



Variatie in de reële waarde van de geconsolideerde portefeuille per vastgoedsector en per geografische zone in 2025

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

[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 98,4 % op 31.12.2025. 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 verhuurd aan zorguitbaters, meestal op basis van huurovereenkomsten met een initiële looptijd van 12 jaar. Op 31.12.2025 bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten zeven jaar, waarvan twee activa leeg staan. In 2025 werden vier activa tegen marktwaarde verkocht.
Nederland	99,5 %	Cofinimmo bezit 16 eerstelijnszorgcentra die rechtstreeks worden verhuurd aan professionals uit de zorgsector die er hun patiënten ontvangen. Op 31.12.2025 bedroeg de bezettingsgraad van deze vestigingen 98 %. 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.
Duitsland	97,7 %	De verworven activa worden verhuurd aan zorguitbaters, waarmee Cofinimmo doorgaans huurovereenkomsten sluit met een initiële looptijd van 15 tot 30 jaar. Het activa in ontwikkeling is voorverhuurd.
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. Alle activa in ontwikkeling zijn voorverhuurd.
Kantoren	**92,8 %**	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 9 % op 31.12.2025 (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 276 cafés vrijgegeven, waarvan er 12 opnieuw werden verhuurd, 255 verkocht en negen leeg stonden.
Totaal	**98,4 %**	

▶ **Woonzorgcentrum - Dos Hermanas (ES)**

13 jaar

Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

98,4 %

Bezettingsgraad

[1] Deze categorie omvat 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 31.12.2025 de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten 13 jaar bedragen. De grafiek hiernaast geeft de looptijd van de huurovereenkomsten per vastgoedsector op 31.12.2025 weer.

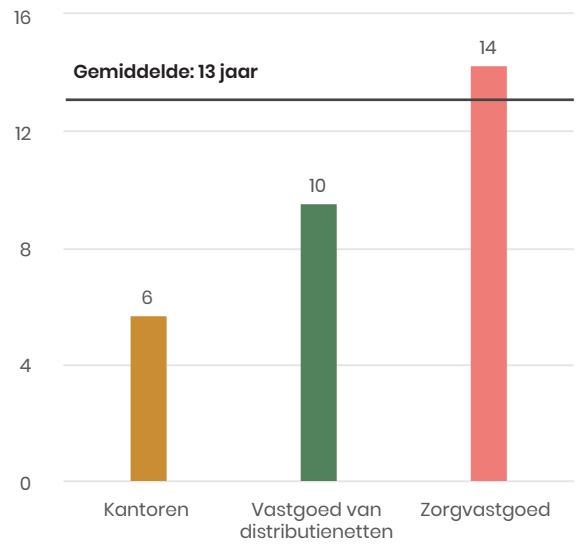
Indien geen enkele opzeggingsoptie wordt uitgeoefend, m.a.w. indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurcontracten hun oppervlakten zouden blijven benutten, zou de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten eveneens 13 jaar zijn.

Bovendien heeft ongeveer 66 % van de huurovereenkomsten van de groep een resterende looptijd van meer dan negen jaar op 31.12.2025 (zie onderstaande tabel).

Verdeling van de geconsolideerde portefeuille volgens looptijd van de huurovereenkomsten (op 31.12.2025 - in contractuele huren)

Looptijd van de huurovereenkomsten	Aandeel in de portefeuille
Huurovereenkomsten > 9 jaar	**65,5 %**
Zorgvastgoed	53,9 %
Vastgoed van distributienetten - Pubstone	9,3 %
Kantoren	2,3 %
Huurovereenkomsten 6-9 jaar	**16,6 %**
Zorgvastgoed	13,1 %
Kantoren	3,4 %
Huurovereenkomsten < 6 jaar	**17,9 %**
Kantoren	9,3 %
Zorgvastgoed	8,1 %
Vastgoed van distributienetten - Overige	0,5 %
TOTAAL	**100,0 %**

Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten per vastgoedsector (op 31.12.2025 – in aantal jaren)[1]



Huurders

De geconsolideerde portefeuille van de groep telt ongeveer 210 huurders of uitbaters uit gevarieerde sectoren, waaronder ongeveer 70 groepen van uitbaters-huurders in zorgvastgoed. Deze diversificatie draagt bij tot het 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.

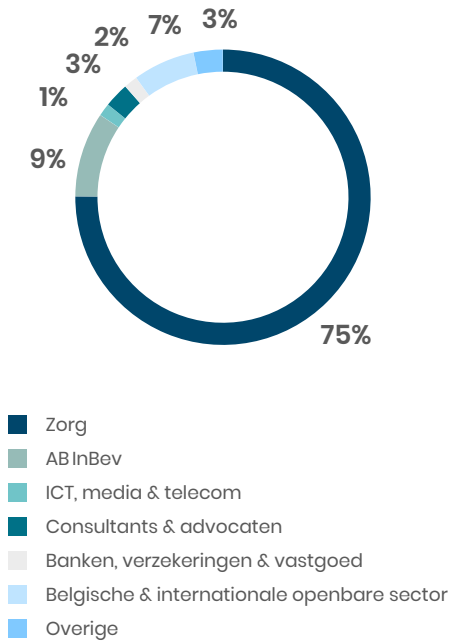
Evolutie van de huurinkomsten

De brutohuurinkomsten daalden van 358 miljoen EUR in 2024 tot 355 miljoen EUR in 2025, d.i. een daling met-1,1 %. Bij een ongewijzigde portefeuille* (like-for-like), is het niveau van de huren met bijna 3 % (+2,9 %) gestegen tussen 31.12.2024 en 31.12.2025: het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+0,6 %) en de indexering (+2,7 % in totaal, waaronder +2,7 % voor zorgvastgoed waarvan bijvoorbeeld +3,0 % in België, die over het algemeen op de verjaardatum van de overeenkomst wordt doorgevoerd) compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-0,4 %) en de heronderhandelingen (-0,1 %).

Huurinkomsten

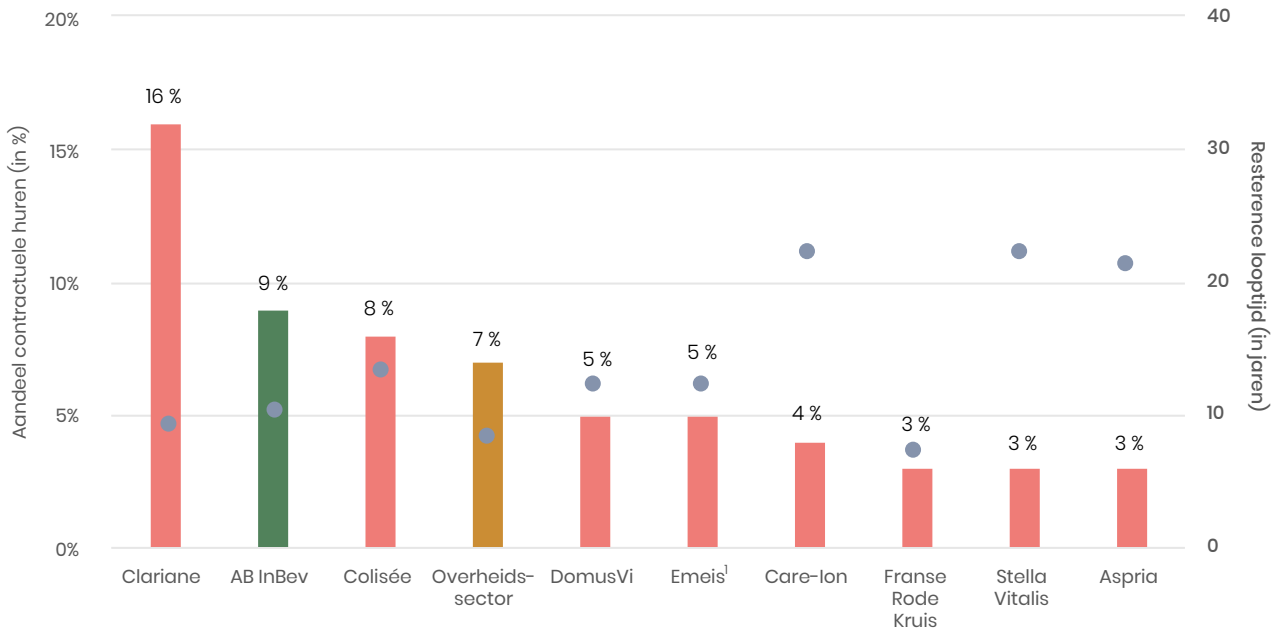
Dankzij de diversificatiestrategie en een actief commercieel beheer is de Cofinimmo-groep in staat om haar huurinkomsten op lange termijn veilig te stellen. Zo is meer dan 85 % van de huurinkomsten contractueel verzekerd tot in 2030. Dit percentage stijgt tot 89 % indien geen enkele opzeggingsoptie wordt uitgeoefend en indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurovereenkomsten hun ruimten zouden blijven benutten.

Verdeling van de geconsolideerde portefeuille per activiteitensector van de huurder (op 31.12.2025 - op basis van contractuele huren voor een bedrag van 358 miljoen EUR - in %)



[1] Voor de sector 'Zorgvastgoed' is het als volgt: België (16), Frankrijk (7), Nederland (10), Duitsland (18), Spanje (20), Finland (16), Ierland (12), Italië (5) en het Verenigd Koninkrijk (31).

Top 10 van de belangrijkste huurders (op 31.12.2025 - in contractuele huren - in %) en gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid (op 31.12.2025 - in jaren)



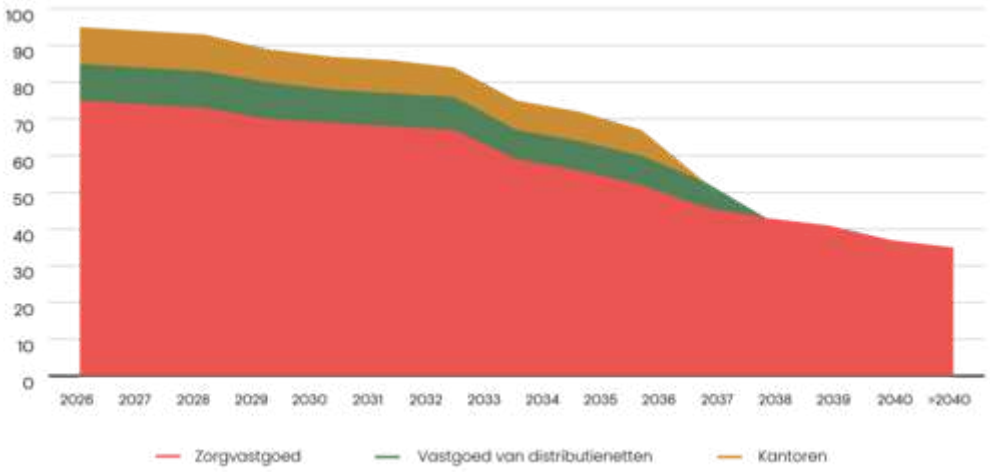
Woonzorgcentrum - Heerlen (NL)

Variatie in de brutohuurinkomsten bij een ongewijzigde portefeuille* per vastgoedsector in 2025

Vastgoedsector	Brutohuurinkomsten op 31.12.2025 (x 1.000.000 EUR)	Brutohuurinkomsten op 31.12.2024 (x 1.000.000 EUR)	Variatie	Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)*	Aandeel in de geconsolideerde portefeuille in reële waarde
Zorgvastgoed	266,9	264,0	+1,1 %	+2,8 %	76,9 %
Kantoren	52,9	59,9	-11,7 %	+2,8 %	15,2 %
Vastgoed van distributienetten	34,9	34,6	0,8 %	+3,2 %	7,9 %
TOTAAL	**354,7**	**358,5**	**-1,1 %**	**+2,9 %**	**100,0 %**

1 Waarvan 1,2 % 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, negen aan emeis verhuurde sites in België die ongeveer minder dan de helft van haar huurinkomsten vertegenwoordigen.

Huurinkomsten (op 31.12.2025 - in contractuele huren - in %)

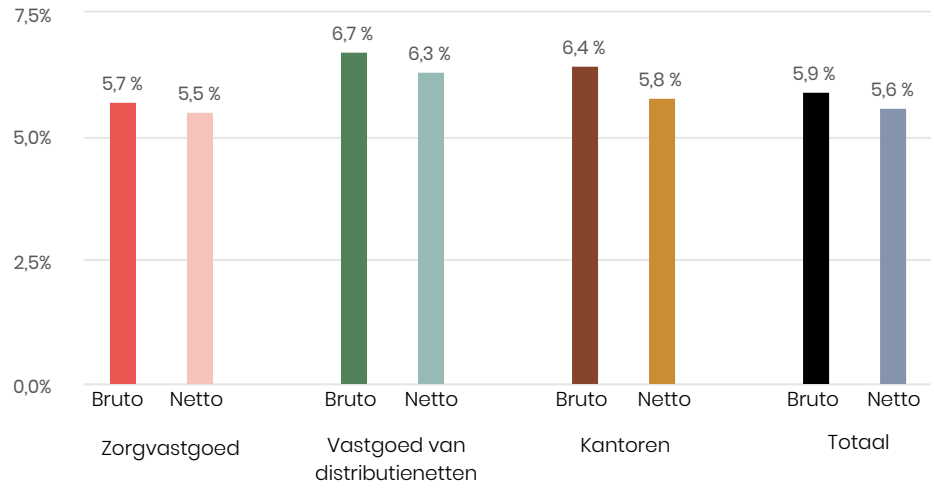


Huurrendement

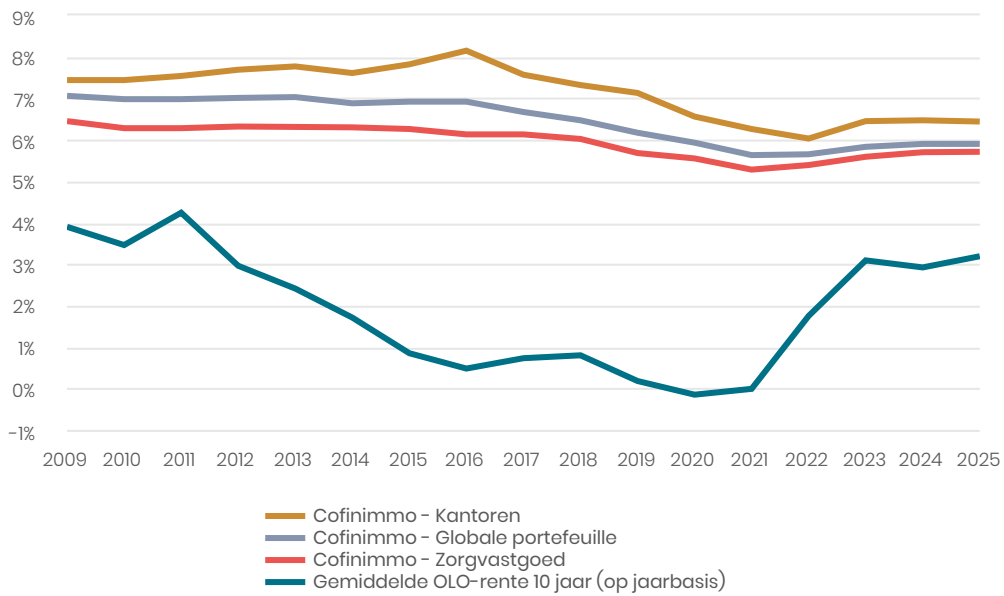
Volgens de deskundige wordt het huurrendement gedefinieerd als huurinkomsten op de verhuurde ruimtes en de geschatte huurwaarde voor de leegstand, gedeeld door de investeringswaarde van de gebouwen (activa bestemd voor verkoop niet inbegrepen). Dit huurrendement is ook de kapitalisatiegraad van de huurinkomsten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

Het verschil tussen de netto- en brutohuurrendementen komt overeen met de directe kosten: technische kosten (onderhoud, herstellingen enz.), commerciële kosten (makelaarscommissie-lonen, 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. In tegenstelling tot de 'dubbel netto'- huurovereenkomst zijn bij een 'triple netto'-huurovereenkomst de onderhouds- en verzekeringskosten en de taksen gedragen door de huurder. Bijgevolg zijn de bruto- en nettohuurrendementen nagenoeg identiek in de zorgvastgoedsector.

Bruto- en nettohuurrendement per vastgoedsector (op 31.12.2025)



Brutohuurrendement van de portefeuille van Cofinimmo en gemiddelde jaarlijkse OLO-rente 10 jaar (op 31.12.2025 - 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 looptijd en de kosten van de financiering. Cofinimmo besteedt eveneens bijzondere aandacht aan de coherentie tussen de financiële strategie en de duurzaamheidsdoelstellingen (zie hoofdstuk 'Strategie'). De schuld van Cofinimmo bestond eind 2025 voornamelijk (ongeveer 74 %) uit duurzame financieringen die de afgelopen jaren werden aangegaan.

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 31.12.2025 en gedurende de hele periode vanaf 01.01.2025 werden deze ratio's nageleefd. Anderzijds worden in de komende 12 maanden geen wanbetalingen of schendingen van de voorwaarden van deze leningsovereenkomsten verwacht. Het niet naleven van een van deze ratio's of van bepaalde verplichtingen die uit de leningsovereenkomsten voortvloeien zou, na een bezwaartermijn, leiden tot het verzuim van de leningsovereenkomst en de opeisbaarheid van de verschuldigde bedragen volgens de leningovereenkomst.

Cofinimmo heeft tijdens de vorige boekjaren haar financiële middelen en balansstructuur versterkt (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 230 miljoen EUR aan nieuwe financieringen) en in 2024 (kapitaalverhoging van 75 miljoen EUR en 365 miljoen EUR aan nieuwe bankfinancie-ringen). 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 2025 worden hierna beschreven.

Financieringsactiviteiten in 2025

Cofinimmo bleef haar financiële vervaldagkalenders proactief beheren, verkreeg 185 miljoen EUR aan nieuwe langetermijn-kredieten en verlengde een cumulatief bedrag van 494 miljoen EUR met één jaar.

Evolutie van alle financieringen

- 31.03.2025: Verlenging met één extra jaar van een kredietlijn van in totaal 100 miljoen EUR om de vervaldatum naar 2030 te brengen;
- 16.07.2025: Herfinanciering en verhoging met 10 miljoen EUR van een kredietlijn van in totaal 35 miljoen EUR voor een nieuwe looptijd van 5 jaar;
- 24.09.2025: Nieuwe 'sustainability-linked' kredietlijn van 50 miljoen EUR die in 2031 verloopt.
- 12.11.2025 : Verlenging met één extra jaar van een kredietlijn van in totaal 50 miljoen EUR om de vervaldatum naar 2030 te brengen;
- 11.12.2025 : Ondertekening van een nieuwe bilaterale kredietlijn van in totaal 100 miljoen EUR met vervaldatum in 2030;
- 18.12.2025 : Vervroegde herfinanciering van een gesyndiceerde kredietlijn (oorspronkelijk met vervaldatum op 01.07.2026) van 344 miljoen EUR om de vervaldatum naar 01.07.2027 te brengen.
- 10.03.2026 : als gevolg van de wijziging in zeggenschap die voortvloeit uit de voorgenomen combinatie met Aedifica werden de geconfirmeerde langlopende kredietlijnen, zoals verwacht, met 165 miljoen EUR verlaagd en zullen ze op 10.09.2026 met nog eens 100 miljoen EUR worden verlaagd..

Woonzorgcentrum - Aurich (DE)

Renteafdekking

In januari 2025 heeft Cofinimmo haar afdekkingen verder verhoogd door in te tekenen op een IRS van 100 miljoen EUR voor het jaar 2029. In juli van dat jaar tekende Cofinimmo in op een IRS van 50 miljoen EUR voor de periode 2029 tot 2032. In oktober sloot Cofinimmo een nieuwe IRS af ter waarde van 50 miljoen EUR, eveneens voor de periode 2029 tot 2032.

Structuur van de schuld

Geconsolideerde financiële schulden

Op 31.12.2025, bedroegen de langlopende en kortlopende geconsolideerde financiële schulden, uitgegeven door Cofinimmo NV, 2.588 miljoen EUR. Het betrof onder meer bankfaciliteiten en obligaties die op de financiële markt werden uitgegeven.

De obligaties zijn samengevat in 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	K	—	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

Langlopende financiële schulden

Op 31.12.2025, bedroegen de langlopende financiële schulden 1.589 miljoen miljoen EUR, waarvan:

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

- 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;
- 56 miljoen EUR aan duurzaam langetermijnhandelspapier.

Bankfaciliteiten

- 511 miljoen EUR aan geconfirmeerde bilaterale en gesyndiceerde bankkredieten (duurzaam voor sommige) met een beginlooptijd van 5 tot 10 jaar, aangegaan bij een vijftiental financiële instellingen;
- 6 miljoen EUR aan financiële schulden gekoppeld aan een gebruiksrecht;
- 14 miljoen EUR aan ontvangen huurwaarborgen.

Kortlopende financiële schulden

Op 31.12.2025 bedroegen de kortlopende financiële schulden van Cofinimmo 1.000 miljoen EUR, waarvan:

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

- 750 miljoen EUR aan duurzaam handelspapier met een looptijd van minder dan 1 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;
- niet-converteerbare obligatielening van 70 miljoen EUR met een beginlooptijd van 1 jaar en met vervaldatum binnen de komende 12 maanden;
- 20 miljoen EUR aan duurzaam handelspapier met een oorspronkelijke looptijd van meer dan 1 jaar en dat binnen de komende 12 maanden vervalt.

Bankfaciliteiten

- 160 miljoen EUR, voornamelijk aan bilaterale bankkredieten met vervaldatum binnen de komende 12 maanden.

Beschikbare middelen

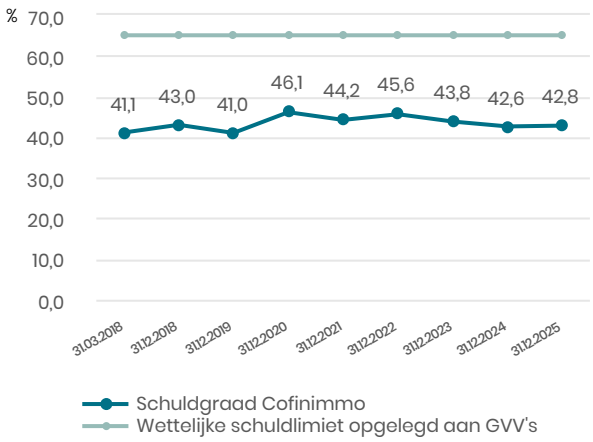
Op 31.12.2025 bedroegen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.781 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier beschikte Cofinimmo op deze datum over 1.031 miljoen EUR (1.067 miljoen EUR op 18.02.2026) aan extra geconfirmeerde kredietlijnen om haar activiteit te financieren.

Geconsolideerde schuldgraad

Op 31.12.2025, komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldgraden na. Haar gereglementeerde schuldgraad (berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving: Financiële en andere schulden/Totaal van de activa) bereikt 42,8 % (in vergelijking met 42,6 % op 31.12.2024 en 43,4 % op 30.09.2025). 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 evolueerde van 4 jaar naar 3 jaar tussen 31.12.2024 en 31.12.2025. Deze berekening sluit de vervaldagen op korte termijn van het handelspapier, die volledig afgedekt zijn door beschikbare schijven op de langlopende kredietlijnen, uit.

De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en termijnkredieten), waarvan het totaalbedrag in omloop 3.597 miljoen EUR bedraagt op 31.12.2025, zullen op gespreide wijze tot 2035 vervallen, zoals in de grafiek op de volgende bladzijde weergegeven. Als gevolg hiervan zorgen de tot nu toe gesloten verrichtingen ervoor dat de langlopende financiële verplichtingen met vervaldatum in 2026 zijn teruggebracht tot 267 miljoen EUR, tegenover 781 miljoen EUR aan het begin van het boekjaar 2025 (of 695 miljoen EUR aan het einde van het 3e kwartaal van 2025). De meeste leningen met vervaldatum in 2026 (207 miljoen EUR) zullen niet vervroegd herfinancierd worden omdat zij tegen aantrekkelijke voorwaarden werden gesloten.

Samenstelling van de schuld (op 31.12.2025)

Gemiddelde rentevoet* en rente-afdekking

De gemiddelde rentevoet*, bankmarges inbegrepen, bleef heel laag, op 1,5 % voor het boekjaar 2025 (1,4 % op 31.12.2024) en is in lijn met de prognoses[1].

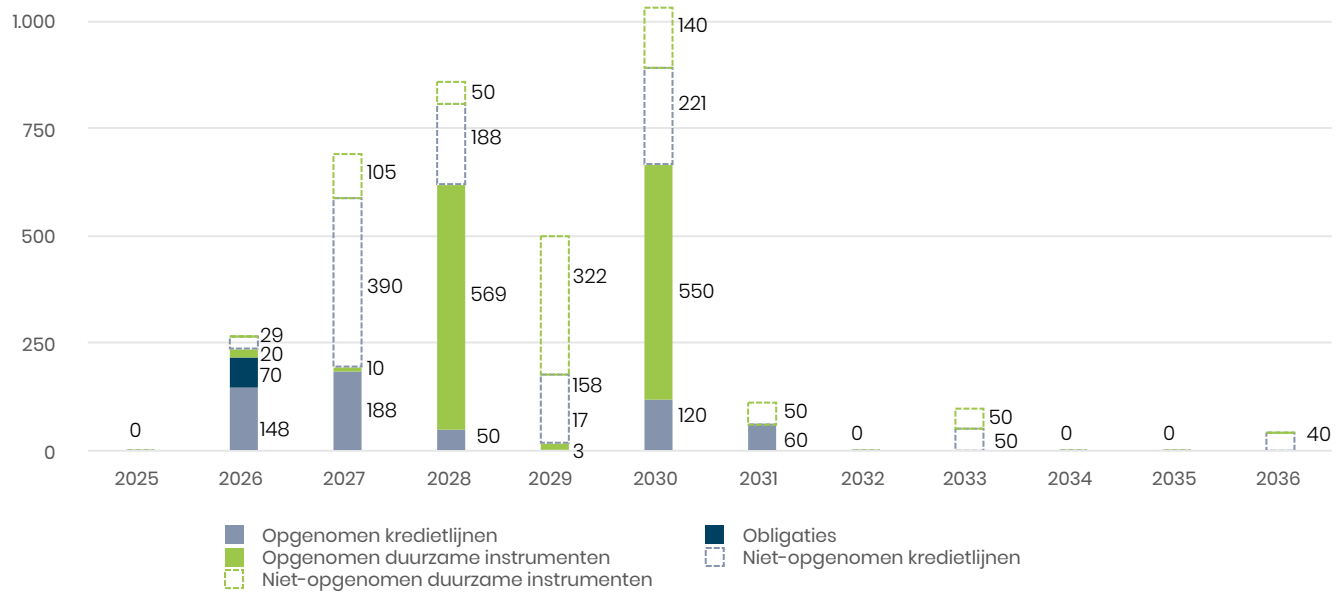
Cofinimmo dekt haar schuld gedeeltelijk af met vlottende rente door middel van interestswaps (IRS) en caps. Ze voert een beleid gericht op het veiligstellen van de rentetarieven over een periode van ten minste drie jaar voor 50 % tot 100 % van de geraamde schuldenlast. Binnen deze context gaat de groep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

Vandaag ziet de verdeling van de geraamde vastrentende schuld, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente eruit zoals in de grafiek op bladzijde 56.

Op 31.12.2025, 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 ongeveer 71 % (of meer) tegen eind 2029 op basis van de geraamde schuldhypothesen (afdekkingsgraad van 100 % eind 2025, 93 % eind 2026, 87 % eind 2027, 84 % eind 2028 en 71 % eind 2029). De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de renteafdekkingen is vier jaar op 31.12.2025. Daarom zou de gemiddelde rentevoet* geleidelijk moeten stijgen van jaar tot jaar en in 2028 ongeveer 2,3 % 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 (dat dagelijks schommelt) houdt in dat Cofinimmo onderhevig 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 risicofactoren 'F.1.1.4 Volatiliteit van de rentevoeten'.

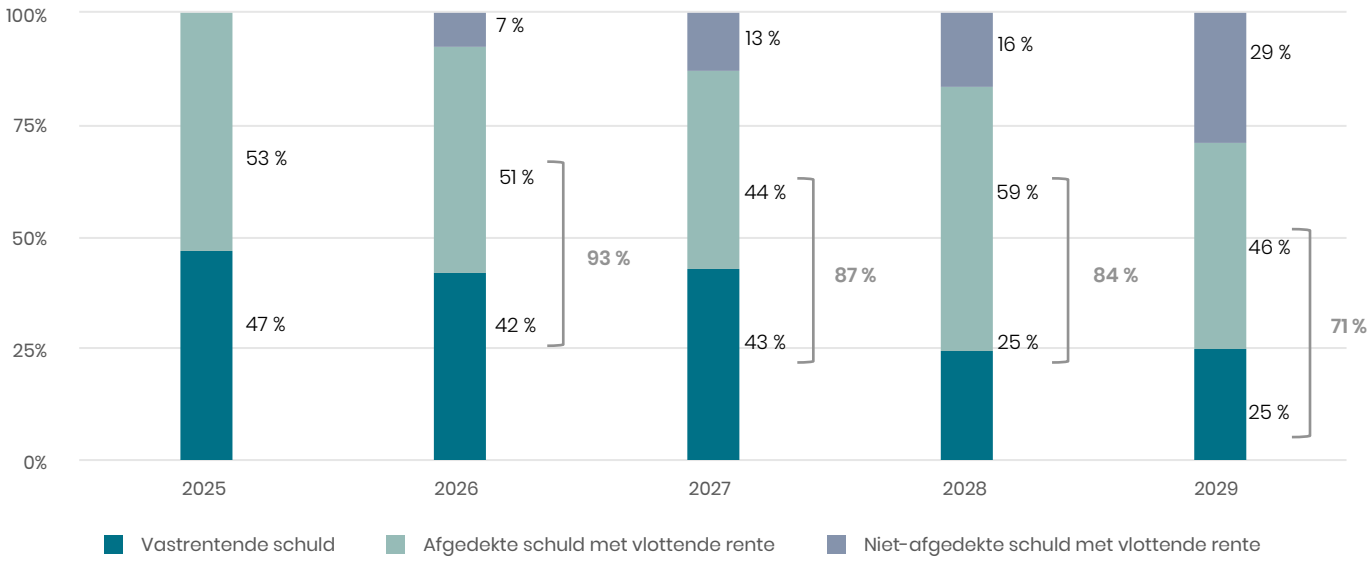
[1] Dit wil zeggen in overeenstemming met de jaarprognoses voorgesteld in het universeel registratiedocument 2024, gepubliceerd op 11.04.2025.

Vervaldagkalender van de financiële langlopende verbintenissen op 31.12.2025 (x 1.000.000 EUR)



Woonzorgcentrum - Castellón de la Plana (ES)

Verdeling van de 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 25.03.2025 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 verslag werd gepubliceerd op 16.04.2025 en toont aan dat de liquiditeit van de groep als adequaat werd gewaardeerd. Bovendien heeft Standard & Poor's op 04.06.2025 de rating van Cofinimmo onder 'Positive Watch' (positieve monitoring) geplaatst, naar aanleiding van het persbericht dat Cofinimmo op 03.06.2025 publiceerde in het kader van de voorgenomen combinatie met Aedifica. Dit betekent dat de rating van Cofinimmo aan het einde van dit project met één niveau kan verbeteren. S&P heeft dit perspectief op 05.11.2025 herbevestigd, met de overweging dat de verwachte looptijd van het combinatie-proces met Aedifica hierop geen invloed zou hebben. De rating van de groep werd op 16.03.2026 daadwerkelijk met één niveau verbeterd (BBB+).

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 buiten beurs (OTC) en ingevolge de uitoefening door het personeel van opties in het kader van het Cofinimmo Stock Option Plan of 'SOP', Cofinimmo-aandelen heeft vervreemd met het oog op het leveren van die aandelen aan de betrokken personeelsleden.

Overzicht van transacties uitgevoerd tussen 01.01.2025 en 31.12.2025 in het kader van het Stock Option Plan:

Transactiedatum	SOP-plan	Aantal aandelen	Uitoefenprijs (EUR)
03.06.2025	2015	200	95,03
03.06.2025	2015	1.600	95,03
04.06.2025	2015	2.050	95,03
05.06.2025	2015	150	95,03
05.06.2025	2016	150	108,44
10.06.2025	2015	200	95,03
13.06.2025	2015	200	95,03
13.06.2025	2016	300	108,44
02.12.2025	2016	2.050	108,44

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

Op 31.12.2025 bedroeg het aantal eigen aandelen 11.398. Rekening houdend met de transacties die begin februari 2026 plaatsvonden, is dit aantal teruggebracht tot 9.648.

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 acht 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 tien en zes 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 (742 miljoen EUR via acht operaties tussen 2021 en 2025). 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 ongeveer 74 % van haar totale financiering vertegenwoordigt.

Verband tussen financiën en duurzaamheidsstrategie

Met de winstgevendheid kan de efficiëntie van de vennootschap, evenals de waarde die klanten zien in de producten en diensten van Cofinimmo gemeten worden. 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 rol 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. Binnen deze context 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.

Naar aanleiding van de Omnibus-publicatie van de Europese Commissie en de Europese 'Stop the clock'-richtlijn werd voor Cofinimmo de toepassing van de richtlijn inzake de publicatie van informatie omtrent duurzaamheid door de vennootschappen (CSRD) uitgesteld tot aan de publicatie van de informatie over het boekjaar 2027 die in 2028 zal plaatsvinden (onder voorbehoud van wijzigingen in de wetgeving ter zake). Cofinimmo neemt echter al sinds 2010 duurzaamheidsindicatoren op in haar beheersverslag. De groep steunt de evolutie naar een gestandaardiseerde rapportering en zal doorgaan met de controle van de informatie inzake duurzaamheid door een externe auditor op basis van de VSME-norm, zoals ze op vrijwillige basis is begonnen.

Selectieprocedure conform het duurzaamheidsbeleid

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

De specifieke activa werden geselecteerd en toegewezen aan green & social financieringen. De selectie is gebaseerd op vastgelegde criteria, zoals deze voor fondstoewijzing en duurzaamheid. 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 in dit document het Duurzaamheidsverslag, sectie Levenscyclusbeheer als kern van de waardeketen). Alle geselecteerde activa waren operationeel op het ogenblik van de verwerving of werden opgeleverd tussen de verwervingsdatum en het herfinancieringstijdstip.

Het aantal activa opgenomen in de duurzame portefeuilles wordt op de volgende bladzijden per instrument gedetailleerd, samen met de (gemiddelde) leeftijd van de activa per instrument en de impactindicatoren verbonden aan het duurzame financieringskader. Voor alle nieuwe groene activa verklaart Cofinimmo dat de milieucertificaten in de afgelopen drie jaar werden behaald of dat deze in het komende 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 green & social portefeuille. De verdeling van de uitgegeven fondsen ziet er als volgt uit: in de categorie green werden de fondsen toegekend aan kantoren en zorgactiva met een duurzaam milieucertificaat. In de categorie social werden de fondsen toegekend aan zorgactiva bestemd voor de huisvesting van kwetsbare of specifiek zorgbehoevende personen. Zorgactiva kunnen dus zowel green als social zijn. De toegewezen portefeuille in % projectkosten omvat 10 % 'green' activa, 33 % 'social' activa en 57 % 'green & 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 de 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 311 tot 313). De gecontroleerde indicatoren in de sectie 'Duurzaamheidsmanagement' (zie bladzijden 64 tot 65 van dit document) worden in het groen aangeduid.

Geëngageerde gemeenschap

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

Componenten van het duurzame 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 energiebesparingen en de eliminatie of vermindering van de BKG-uitstoot.
- 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 die de toegang tot essentiële gezondheids-diensten voor kwetsbare personen mogelijk maken en/of bevorderen en binnen bepaalde medische specialisaties.

Doelstellingen

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

Duurzame voordelen

Beperking van de klimaatverandering: vermindering van de BKG-uitstoot.
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	Green-certificering	Leeftijd
103 kWh/m²/jaar	16,7 kg CO_2e/m²/jaar	0,25 m³/m²		7 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 technische uitrustingen 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, zicht hebben op een binnentuin aan de achterkant van het gebouw.

100 %
Herfinanciering van een deel van alle kosten van één gebouw

100 %
Kantoren

Beperking van de klimaatverandering

Energie-intensiteit **-26 %** lager dan de gemiddelde energie-intensiteit van de volledige portefeuille in kWh/m²/jaar.

BKG-intensiteit **-34 %** 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
125 kWh/m²/jaar	24,2 kg CO_2e/m²/jaar	0,50 m³/m²	67 % A/28 % B/3 % BREEAM New Construction Outstanding/10 % BREEAM New Construction Excellent/1 % BREEAM New Construction Very Good/13 % BREEAM In-Use Excellent/1 % BREEAM In-Use Very Good	9 jaar

Aallonmurtajankantu 3 - Kuopio (FI)

Cofinimmo ondertekende een overeenkomst met betrekking tot de ontwikkeling van dit woonzorgcentrum in december 2021. De instelling, waarvan de oplevering plaatsvond in het 1e kwartaal van 2023, is bestemd voor licht tot matig zorgbehoevende bewoners. Zij bestaat uit twee aparte vleugels, heeft een totale oppervlakte van ongeveer 4.200 m² en biedt 75 kamers, verdeeld over vier verdiepingen. De site ligt in Maljalahti, een nieuwe woonwijk in het uitzonderlijk kader van de oevers van het Kallavesimeer, op ongeveer 1 km van het stadscentrum van Kuopio en het centraal station. Dankzij de combinatie van houten en aluminium ramen met zonwering, thermische isolatie van de buitenmuren en stadsverwarming vermindert de energie-intensiteit van het gebouw dat een energie-prestatie van niveau A behaalde.

100 %
Herfinanciering van alle of een deel van de kosten van 39 activa

61 % Zorgvastgoed | **39 %** Kantoren

Verbetering van de gezondheidsdiensten

1.993 van de **30.500** bedden in de categorieën woonzorgcentra (1.374 bedden), revalidatieklinieken (420 bedden), psychiatrische klinieken en klinieken voor acute zorg (61 bedden), gespecialiseerde instellingen en assistentiewoneenheden (138 bedden) in zes landen (België, Finland, Frankrijk, Duitsland, Spanje en Nederland).

Beperking van de klimaatverandering

Energie-intensiteit **-10 %** lager dan de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille in kWh/m²/jaar.

BKG-intensiteit **-5 %** lager dan de gemiddelde BKG-intensiteit van de portefeuille in kg CO_2e/m²/jaar.

Green-categorie
100 %

Social-categorie
61%

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
119 kWh/m²/jaar	23,6 kg CO_2e/m²/jaar	0,79 m³/m²	52 % A/38 % B/3 % BREEAM New Construction Excellent/2 % BREEAM New Construction Very Good/10 % BREEAM In-Use Excellent/11 % BREEAM In-Use Very Good	10 jaar

Claveles - Maracena (ES)

Cofinimmo ondertekende een overeenkomst met betrekking tot de ontwikkeling van dit woonzorgcentrum in november 2022. Het project werd opgeleverd in het 2e kwartaal van 2025. Dit project is het eerste dat in de provincie Granada werd voltooid. Het woonzorgcentrum telt 180 bedden verdeeld over een totale oppervlakte van ongeveer 9.100 m². Het combineert toegankelijkheid en duurzaamheid, met name dankzij de nabijheid van het openbaar vervoer, groenvoorzieningen en een fietsenstalling. Het gebouw is eveneens uitgerust met fotovoltaïsche en zonnepanelen en intelligente tellers. Hierdoor behaalde het een energielabel A en streeft het een BREEAM New Construction Excellent-certificaat na.

100 %
Herfinanciering van alle of een deel van de kosten van 63 activa

100 %
Zorgvastgoed

Verbetering van de gezondheidsdiensten

5.565 van de **30.500** bedden in de categorieën woonzorgcentra (5.113 bedden), revalidatieklinieken (298 bedden), psychiatrische klinieken en klinieken voor acute zorg (61 bedden), gespecialiseerde instellingen en assistentiewooneenheden (93 bedden) in de negen landen waar de groep actief is.

Beperking van de klimaatverandering

Energie-intensiteit **-14 %** lager dan de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille in kWh/m²/jaar.

BKG-intensiteit **-8 %** lager dan de gemiddelde BKG-intensiteit van de portefeuille in kg CO_2e/m²/jaar.

Green-categorie
100 %

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	Green-certificering (% van de gebouwen)	Gemiddelde leeftijd
155 kWh/m²/jaar	31,2 kg CO_2e/m²/jaar	0,57 m³/m²	50 % A/50 % B/25 % BREEAM In-Use Excellent	7 jaar

Clos de la Rivelaine - Montignies-sur-Sambre (BE)

Cofinimmo verwierf dit woonzorgcentrum in december 2021. Het gebouw ligt op een boogscheut van het centrum van Charleroi en is omgeven door woonwijken, groenzones en buurtwinkels. Het speelt in op de groeiende nood aan moderne en kwaliteitsvolle opvangplaatsen voor de plaatselijke senioren. Het gebouw telt een totale oppervlakte van ongeveer 5.500 m². Het biedt 93 bedden aan minder zelfstandige ouderen en zes assistentie-wooneenheden verdeeld over een gelijkvloers en drie verdiepingen. Het werd in 2021 gebouwd en voldoet aan alle huidige eisen inzake energienormen. Er werd gebruik gemaakt van moderne en duurzame materialen en de recentste technische innovaties (ledverlichting, regenwateropvang, ventilatiesysteem D in de gemeenschappelijke ruimtes). Het gebouw geniet eveneens een zeer goede multimodale verbinding (treinstation op 2 km, wegennetwerk rondom de stad).

100 %
Herfinanciering van alle of een deel van de kosten van 8 gebouwen

100 %
Zorgvastgoed

Verbetering van de gezondheidsdiensten

916 van de **30.500** bedden in de categorieën woonzorgcentra (877 bedden) en gespecialiseerde instellingen en assistentie-wooneenheden (39 bedden) in vijf landen (België, Finland, Duitsland, Spanje en Nederland).

Green-categorie
100 %

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
131 kWh/m²/jaar	25,1 kg CO_2e/m²/jaar	0,99 m³/m²	24 % A/16 % B/2 % BREEAM New Construction Excellent/5 % BREEAM In-Use Excellent/6 % BREEAM In-Use Very Good	14 jaar

Raadhuisstraat 16 - Hoogerheide (NL)

Cofinimmo ondertekende een overeenkomst met betrekking tot de ontwikkeling van dit woonzorgcentrum in april 2022. De site ligt in de buurt van handelszaken, groenzones en woonwijken en is gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer (bushalte op 100 m), de fiets of de wagen. Er is eveneens voldoende parkeerruimte (een ondergrondse parking voor 97 plaatsen voor wagen en een fietsenstalling voor 35 fietsen, en is voorzien van laadpalen voor elektrische fietsen). Dit nieuwe woonzorgcentrum van ongeveer 7.400 m² met 138 bedden compenseert gedeeltelijk het tekort aan opvangcapaciteit in de regio. Het beschikt eveneens over dagopvanginfrastructuur. Er werd gebruik gemaakt van moderne en duurzame materialen met een lange levenscyclus en van de recentste technieken (geothermie, grote waterreserve, zonnepanelen). Deze site behaalde een energielabel van niveau A+++.

100 %
Herfinanciering van alle of een deel van de kosten van 107 activa

100 %
Zorgvastgoed

Verbetering van de gezondheidsdiensten

10.317 van de **30.500** bedden in de categorieën woonzorgcentra (9.452 bedden), revalidatieklinieken (293 bedden), psychiatrische klinieken en klinieken voor acute zorg (318 bedden), gespecialiseerde instellingen en assistentie-wooneenheden (254 bedden) in acht landen (België, Finland, Frankrijk, Duitsland, Ierland, Italië, Spanje en Nederland).

Beperking van de klimaatverandering

Energie-intensiteit **-6 %** lager dan de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille in kWh/m²/jaar.

BKG-intensiteit **-2 %** lager dan de gemiddelde BKG-intensiteit van de portefeuille in kg CO_2e/m²/jaar.

Green-categorie
39 %

Social-categorie
100 %

Duurzaamheidsmanagement

Environmental

	ZORGVASTGOED	KANTOREN	TOTAAL
Milieubeleid			
Renovatiedoelstelling voor de portefeuille op vijf jaar	6,4 %	9,7 %	6,8 % in de zorgvastgoed- en kantorensector
Energie-efficiëntie van de gebouwen			
Jaarlijkse energie-intensiteit (genormaliseerd tot oppervlakte)	140 kWh/m²/jaar	130 kWh/m²/jaar	139 kWh/m²/jaar
Jaarlijkse BKG-uitstoot, locatie-gebonden (genormaliseerd tot oppervlakte)	26,2 kg CO_2e/m²/jaar	22,0 kg CO_2 e/m²/jaar	25,5 kg CO_2 e/m²/jaar
Zonne-energieproductie per jaar	6.331 MWh	267 MWh	7.204 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)	86 %	85 %	76 %
Aantal duurzame samenwerkingsakkoorden (in % van de oppervlakte)	92 %	92 %	83 %
Aantal controlebezoeken tijdens dewelke milieu-aspecten met de gebruiker werden besproken (in % van de oppervlakte)	100 %	100 %	100 % in de zorgvastgoed- en kantorensector
Integratie van ecologische factoren in de logistieke keten			
Aantal projecten met levenscyclusanalyse	In 2025 werd de levenscyclusanalyse uitgevoerd op 83 % van de opgeleverde projecten (in totaal op 6 projecten). De gemiddelde waarde van de opgenomen koolstof is 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 de naleving van regelgeving, klimaatverandering, vervuiling, waterverbruik en circulariteit.		

Naast de ActiveScore Gold-certificering kreeg The Gradient, het hoofdkantoor van Cofinimmo, ook de ModeScore Gold-certificering toegekend. Dit is een primeur in België ! Deze onderscheiding weerspiegelt het engagement van Cofinimmo voor innovatie, duurzame ontwikkeling en welzijn van de gebruikers. De groep biedt performante en verantwoorde werkruimtes door de strengste milieunormen te respecteren.

Social

	ZORGVASTGOED	KANTOREN	TOTAAL
Verantwoordelijke klantenrelaties			
Aantal aanvragen	n.v.t.	In 2025, heeft de service desk 4.880 aanvragen verwerkt.	n.v.t.
Vordering van asbestdetectie- en verwijdering	67 % van de portefeuille bevat geen sporen van asbest.	58 % van de portefeuille bevat geen sporen van asbest.	68 % van de portefeuille bevat geen sporen van asbest
Aantal controlebezoeken tijdens dewelke de sociale aspecten met de gebruiker werden besproken (in % van de oppervlakte)	100 %	100 %	100 % in de zorgvastgoed- en kantoren-sector
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 zorgvastgoed- en kantorensector
Toegankelijkheid van de gebouwen			
Aantal controles met betrekking tot de toegankelijkheid voor personen met een beperkte mobiliteit	67 % van de projecten.	n.v.t.	67 % van de projecten in de zorgvastgoed- en kantorensector
Gebouwen met aansluitingen binnen 10 minuten stappen (minder dan 800 meter) van ten minste één openbare vervoersdienst (bus, metro, RER, trein)	89 %	100 %	90 % in de zorgvastgoed- en kantorensector

Governance

Preventie van corruptie en witwaspraktijken	
Aantal externe audits en controversen	In 2025, voerde KPMG twee externe audits op de rekeningen uit. Tijdens de financiële audit werd één IT-audit van de belangrijkste systemen uitgevoerd.
Interne audit en controle	
Aantal interne audits en resultaten	In 2025, voerde de interne auditeur meerdere missies uit, waaronder één met betrekking tot het property management van de vastgoedactiva en één met betrekking tot het beheer van het jaarlijks budget. Bovendien stonden op 31.12.2025 nog 18 aanbevelingen uit interne en externe audits van 2025 en de voorgaande jaren open. In 2025 werden 32 aanbevelingen afgesloten.

Commentaar over de geconsolideerde jaarrekening

Verkorte geconsolideerde resultatenrekening - analytisch schema

(x 1.000 EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	347.574	350.924
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non-cash)	617	559
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-5.373	-4.994
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-31	-935
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	1.555	-247
Vastgoedresultaat	**344.343**	**345.307**
Technische kosten	-5.060	-6.633
Commerciële kosten	-4.339	-4.060
Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-2.390	-3.054
Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten*	**332.554**	**331.559**
Algemene kosten van de vennootschap	-44.976	-44.736
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	**287.579**	**286.823**
Financiële inkomsten	13.460	12.661
Netto-interestkosten	-37.580	-39.532
Andere financiële kosten	-1.365	-1.214
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	103	-740
Belastingen	-9.175	-7.122
Nettoresultaat van de kernactiviteiten*	**253.023**	**250.876**
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	7.393	7.036
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	**245.630**	**243.840**

(x 1.000 EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-9.628	-28.345
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*	**-9.628**	**-28.345**
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	0	0
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	**-9.628**	**-28.345**
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	3.658	-15.582
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.870	-123.290
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-12.011	-2.998
Ander resultaat op de portefeuille	-18.388	-7.514
Resultaat op de portefeuille*	**-24.872**	**-149.384**
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	-2.333	2.222
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	**-22.539**	**-151.606**
Nettoresultaat	**218.523**	**73.147**
Minderheidsbelangen	5.060	9.258
Nettoresultaat - aandeel groep	**213.463**	**63.889**

Aantal aandelen

	31.12.2025	31.12.2024
Aantal uitgegeven aandelen	38.096.217	38.096.217
Aantal aandelen in omloop (eigen aandelen niet inbegrepen)	38.084.819	38.077.919
Totaal aantal aandelen in rekening gebracht bij de berekening van het resultaat per aandeel*	**38.080.889**	**37.523.642**

Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening – analytisch schema

De huurgelden (brutohuurinkomsten) bedragen 355 miljoen EUR, vergeleken met 358 miljoen EUR op 31.12.2024 is dit een daling met 1,1 % met name als gevolg van de variaties in de perimeter. Bij ongewijzigde samenstelling* zijn de brutohuurinkomsten gestegen met ongeveer 3 % (+2,9 %) tussen 31.12.2024 en 31.12.2025. De huurinkomsten (na huurkortingen, huurvoordelen en vergoedingen voor contractbreuk – zie het detail van de berekening van de alternatieve prestatiemaatstaven) bedragen 354 miljoen EUR. Vergeleken met 351 miljoen EUR op 31.12.2024 is dit een stijging met 0,7 %. Na het in rekening brengen van de waardeverminderingen op vorderingen, bedragen de huurinkomsten, min de aan de verhuur verbonden kosten* 348 miljoen EUR. Vergeleken met 351 miljoen EUR op 31.12.2024 is dit een daling met 1,0 % en in lijn met de in februari jl. aangekondigde prognoses[1] (de waardeverminderingen op vorderingen en de vergoedingen voor contractbreuk zijn twee niet-voorziene elementen van ongeveer 6 miljoen EUR die elkaar compenseren).

In 2025 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) die in lijn zijn met de prognoses.

Het vastgoedresultaat bedraagt 344 miljoen EUR (tegenover 345 miljoen EUR op 31.12.2024). Dit is een daling met 1 miljoen EUR die voornamelijk voortvloeit uit de variatie in de huurinkomsten en het effect van de desinvesteringen en opleveringen van afgewerkte projectontwikkelingen en die in lijn is met de prognoses.

De directe operationele kosten bedragen 12 miljoen EUR (een daling met 2 miljoen EUR ten opzichte van deze op 31.12.2024). Dit is in lijn met de prognoses. De algemene kosten (exclusief de eenmalige effecten van de voorgenomen combinatie met Aedifica) zijn stabiel en bedragen 45 miljoen EUR, wat in lijn is met de prognoses.

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille en exclusief de hogervermelde eenmalige effecten) bedraagt daardoor 288 miljoen EUR (tegenover 287 miljoen EUR een jaar eerder) en is in lijn met de prognoses. De operationele marge* bedraagt 83,5 % (in lijn met de prognoses en hoger dan het op 31.12.2024 bereikte niveau van 83,1 %).

De financiële inkomsten zijn stabiel en bedragen 13 miljoen EUR[2] (hoger dan de prognoses). Zij omvatten met name vergoedingen van financiële leasing, de tussentijdse interesten op lopende projectontwikkelingen en de ontvangen interesten van de geassocieerde vennootschappen. De netto-interestkosten (38 miljoen EUR) verminderen onder invloed van de evolutie van het gemiddelde volume van de schuld en zijn lager dan de prognoses. De gemiddelde rentevoet* blijft daarentegen zeer laag op 1,5 % (1,4 % op 31.12.2024) dankzij de bestaande renteafdekkingen en is conform de prognoses.

De belastingen bedragen 9 miljoen EUR ten opzichte van 7 miljoen EUR op 31.12.2024. 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 246 miljoen EUR op 31.12.2025 (exclusief de eenmalige effecten van de voorgenomen combinatie met Aedifica en van de overdracht van een vordering van financiële leasing die elkaar gedeeltelijk compenseren en die een nettolast van 1,4 miljoen EUR vertegenwoordigen). Dit is hoger dan de prognoses (in vergelijking met de gerealiseerde 244 miljoen EUR op 31.12.2024, hetzij een stijging met 0,7 %), met name dankzij de combinatie van het positieve effect van de indexering van de contracten en de evolutie van de lasten. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* (equivalent aan EPRA EPS*) bedraagt 6,45 EUR (hoger dan de prognoses en te vergelijken met 6,50 EUR op 31.12.2024) en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2024. Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode steeg aldus van 37.523.642 naar 38.080.889. Het effect van de desinvesteringen en de kapitaalverhogingen op deze maatstaf is respectievelijk -0,29 EUR en -0,10 EUR per aandeel, hetzij in totaal -0,39 EUR per aandeel voor het boekjaar.

In het resultaat op financiële instrumenten*, bedraagt de rubriek 'Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten' -10 miljoen EUR op 31.12.2025, tegenover -28 miljoen EUR op 31.12.2024. Deze variatie kan verklaard worden door de evolutie 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 31.12.2024 en 31.12.2025 toont een daling van de verwachte rentevoeten op korte termijn aan, die in de resultatenrekening 2025 resulteert in een negatieve herwaardering van de in het verleden aangegane financiële instrumenten, terwijl de evolutie tussen 31.12.2023 en 31.12.2024 een daling van de verwachte rentevoeten op korte en middellange termijn aantoonde die in de resultatenrekening 2024 resulteerde in een grotere negatievere herwaardering van deze instrumenten.

Binnen het resultaat op de portefeuille*, bedraagt het resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa (de gerealiseerde meerwaarde bij de overdracht van een vordering van financiële leasing in het 3e kwartaal inbegrepen) +4 miljoen EUR op 31.12.2025 (tegenover -16 miljoen EUR op 31.12.2024 – dit resultaat wordt berekend op basis van de boekwaarde op 31.12.2024 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 de reële waarde van vastgoedbeleggingen' is positief op 31.12.2025 (+2 miljoen EUR tegenover -123 miljoen EUR op 31.12.2024). Zonder het initieel effect van de variatie in de perimeter, was de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen voor het 1e kwartaal van 2025 positief (wat het einde betekende van negen opeenvolgende kwartalen van waardeverlaging die al bij al beperkt was: 0,5 % in het 4e kwartaal van 2022, 1,7 % in 2023 en 1,9 % in 2024) en bleef stabiel voor het 2e, 3e en 4e kwartaal.

[1] Dit wil zeggen, in overeenstemming met de kwartaalprognoses afgeleid van de jaarprognoses in het universeel registratiedocument 2024, gepubliceerd op 11.04.2025.
[2] Exclusief de gerealiseerde meerwaarde bij de overdracht van een vordering van financiële leasing, goed voor ruim 3 miljoen EUR die op de lijn 'XX. Financiële inkomsten' in het officieel schema bepaald door het koninklijk besluit van 13.07.2014 staat (zie bladzijde 72).

Deze variatie bedraagt +0,1 % voor het boekjaar 2025 en resulteert hoofdzakelijk uit:

- een variatie van +0,1 % in het zorgvastgoed (de negatieve variatie in het zorgvastgoed in Frankrijk is voornamelijk te wijten aan de verhoging van de registratierechten als gevolg van de begrotingswet die vanaf 01.04.2025 door bepaalde lokale overheden wordt toegepast, en aan neerwaarts bijgestelde inflatieprognoses, terwijl de positieve variatie in Nederland voortkomt uit het gecombineerde effect van indexeringen en de stijging van de geschatte huurwaarde als gevolg van de toename van de overheidsfinanciering voor zorguitbaters);
- gecombineerd met een variatie van -0,8 % in de kantorensector, die nog slechts 15 % van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt (de negatieve variatie in de kantorensector is voornamelijk te wijten aan een datumeffect - ongeveer 6 miljoen EUR - als gevolg van de nadering van de vervaldatum van de huurovereenkomsten voor de activa die uitsluitend worden gewaardeerd op basis van een grondincidentiewaarde, vermeerderd met de resterende huurgelden);
- en gedeeltelijk gecompenseerd door een variatie van +1,8 % in het vastgoed van distributienetten.

De rubriek 'Aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures' (-12 miljoen EUR op 31.12.2025, tegenover -3 miljoen EUR op 31.12.2024) omvat het effect van de op bladzijde 77 vermelde transacties in Duitsland voor een nettobedrag van circa -8 miljoen EUR.

De rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille', bedraagt -18 miljoen EUR op 31.12.2025 (tegenover -8 miljoen EUR op 31.12.2024), en omvat 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[1]. Bovendien worden hier de eenmalige effecten (ongeveer 5 miljoen EUR) van de voorgenomen combinatie met Aedifica voorgesteld.

Het nettoresultaat – aandeel groep (inclusief de hogervermelde eenmalige effecten die een nettolast van 1,4 miljoen EUR vertegenwoordigen) bedraagt 213 miljoen EUR (hetzij 5,61 EUR per aandeel) op 31.12.2025, tegenover 64 miljoen EUR (hetzij 1,70 EUR per aandeel) op 31.12.2024. Deze stijging (+150 miljoen EUR) is het gevolg van de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (+2 miljoen EUR) gekoppeld aan de netto-effecten van de variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten en vastgoedbeleggingen – non-cash elementen – tussen 31.12.2024 en 31.12.2025.

Woonzorgcentrum - El Cañaveral (ES) - © Georges De Kinder

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

Verkorte geconsolideerde balans

(x 1.000 EUR)	31.12.2025	31.12.2024
ACTIVA		
I. Vaste activa	**6.329.041**	**6.303.882**
A. Goodwill	0	0
B. Immateriële vaste activa	1.490	1.814
C. Vastgoedbeleggingen	6.085.055	5.993.928
D. Andere materiële vaste activa	2.832	2.936
E. Financiële vaste activa	57.874	110.284
F. Vorderingen van financiële leasing	151.324	156.944
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	3.770	3.732
H. Uitgestelde belastingen	8.525	9.664
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	18.169	24.579
II. Vlottende activa	**108.865**	**136.165**
A. Activa bestemd voor verkoop	0	6.400
B. Financiële vlottende activa	1.077	2.066
C. Vorderingen van financiële leasing	4.472	4.542
D. Handelsvorderingen	28.418	38.904
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	32.669	40.824
F. Kas en kasequivalenten	23.777	25.802
G. Overlopende rekeningen	18.452	17.628
TOTAAL ACTIVA	6.437.906	6.440.048

(x 1.000 EUR)	31.12.2025	31.12.2024
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
Eigen vermogen	3.590.100	3.614.437
I. Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	**3.511.286**	**3.534.991**
A. Kapitaal	2.041.523	2.041.523
B. Uitgiftepremies	849.053	849.053
C. Reserves	407.246	580.526
D. Nettoresultaat van het boekjaar	213.463	63.889
II. Minderheidsbelangen	**78.815**	**79.446**
Verplichtingen	2.847.805	2.825.611
I. Langlopende verplichtingen	**1.697.879**	**1.854.596**
A. Voorzieningen	26.943	25.765
B. Langlopende financiële schulden	1.588.536	1.753.269
a. Kredietinstellingen	511.296	590.186
b. Financiële leasing	0	0
c. Overige	1.077.239	1.163.082
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	18.003	19.749
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingverplichtingen	64.397	55.813
a. Exit taks	0	0
b. Overige	64.397	55.813
II. Kortlopende verplichtingen	1.149.927	971.015
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	999.696	834.068
a. Kredietinstellingen	159.712	119.068
b. Financiële leasing	0	0
c. Overige	839.984	715.000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	126.345	114.273
a. Exit taks	0	0
b. Overige	126.345	114.273
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	23.886	22.674
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.437.906	6.440.048

Toelichting bij de verkorte geconsolideerde balans

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille[1], zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bij toepassing van IAS 40 en opgenomen in de geconsolideerde balans, bedraagt 6.085 miljoen EUR op 31.12.2025, in vergelijking met 6.000 miljoen EUR op 31.12.2024. De investeringswaarde wordt verkregen door deze te vermeerderen met de reële waarde van de overdrachtsrechten. Op 31.12.2025, bedroeg ze 6.403 miljoen EUR, in vergelijking met 6.314 miljoen EUR op 31.12.2024.

De op 18.02.2026 effectief geïnde verhouding van de verschuldigde huurgelden met betrekking tot het 4e kwartaal is gelijkaardig aan de op 18.02.2025 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 twee 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)	31.12.2025	31.12.2024
Intrinsieke waarde van het aandeel		
Netto-actief per aandeel* (IFRS)	92,20	92,84
Verwaterde intrinsieke waarde van het aandeel		
Verwaterd netto-actief per aandeel (IFRS)	92,19	92,81

Toelichting bij de intrinsieke waarde van het aandeel

De IFRS-rekeningen worden voor toewijzing voorgesteld. Het nettoactief per aandeel* van 31.12.2024 omvatte dus het dividend van 2024, voorgesteld voor uitbetaling in 2025. De variatie in het nettoactief per aandeel tussen 31.12.2024 en 31.12.2025 komt voornamelijk door het effect van het bovengenoemd nettoresultaat (5,61 EUR per aandeel) en de betaling van het dividend.

De 1.850 eigen aandelen van het stock option plan werden opgenomen in de berekening van het verwaterd nettoactief per aandeel op 31.12.2025, aangezien ze een verwaterend effect hebben.

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.

Woonzorgcentrum Noordduin - Koksijde (BE)

Eerstelijnszorgcentrum - Dokkum (NL)

Kwartaalresultaten en -balansen[1]

Staat van het globaal geconsolideerd resultaat (resultatenrekening)

A. NETTORESULTAAT (x 1.000 EUR)	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	2025
I. Huurinkomsten	86.652	86.750	87.047	93.410	353.860
II. Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	154	154	154	154	617
III. Met verhuur verbonden kosten	5	10	-19	-6.282	-6.286
Nettohuurresultaat	**86.811**	**86.914**	**87.183**	**87.283**	**348.191**
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	130	152	105	875	1.263
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	23.498	4.801	5.729	3.894	37.923
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	47	-20	106	160	292
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-26.416	-5.019	-5.893	-5.998	-43.327
VIII. Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0	0	0	0
Vastgoedresultaat	**84.071**	**86.828**	**87.230**	**86.213**	**344.343**
IX. Technische kosten	-637	-1.006	-2.106	-1.311	-5.060
X. Commerciële kosten	-981	-1.111	-885	-1.361	-4.339
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen	-1.386	-516	-249	-238	-2.390
XII. Beheerkosten vastgoed	-8.715	-7.609	-8.667	-9.796	-34.786
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0	0	0	0
Vastgoedkosten	**-11.719**	**-10.242**	**-11.907**	**-12.707**	**-46.575**
Operationeel vastgoedresultaat	**72.353**	**76.586**	**75.323**	**73.506**	**297.768**
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-3.735	-3.261	-3.714	-4.198	-14.908
XV. Andere operationele inkomsten en kosten	0	0	0	0	0
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	**68.618**	**73.326**	**71.608**	**69.308**	**282.859**
XVI. Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	1.776	-559	21	-910	328
XVII. Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
XVIII. Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.590	-2.677	-979	-65	1.870
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-3.774	-2.259	-3.324	-4.311	-13.669

[1] De groep heeft geen kwartaalinformatie vrijgegeven tussen 31.12.2025 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 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025	2025
Operationeel resultaat	**72.210**	**67.831**	**67.326**	**64.022**	**271.389**
XX. Financiële inkomsten	2.889	4.807	6.301	2.793	16.790
XXI. Netto-interestkosten	-8.845	-9.372	-9.552	-9.811	-37.580
XXII. Andere financiële kosten	-278	-377	-286	-424	-1.365
XXIII. Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	2.929	-14.651	-692	2.786	-9.628
Financieel resultaat	**-3.305**	**-19.593**	**-4.228**	**-4.656**	**-31.783**
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	533	1.133	-1.870	-11.703	-11.908
Resultaat vóór belastingen	**69.437**	**49.371**	**61.227**	**47.662**	**227.698**
XXV. Vennootschapsbelasting	-3.242	-2.269	-1.553	-2.111	-9.175
XXVI. Exit taks	0	0	0	0	0
Belastingen	**-3.242**	**-2.269**	**-1.553**	**-2.111**	**-9.175**
NETTORESULTAAT	**66.195**	**47.101**	**59.675**	**45.551**	**218.523**
Toerekenbaar aan:					
Minderheidsbelangen	1.931	-877	1.728	2.278	5.060
Aandeelhouders van de moedervennootschap	64.264	47.979	57.947	43.273	213.463
B. STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT					
I. Nettoresultaat	**66.195**	**47.101**	**59.675**	**45.551**	**218.523**
II. Overige elementen van het globaal resultaat	**-178**	**-582**	**-503**	**81**	**-1.182**
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	-178	-582	-503	81	-1.182
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)	**66.017**	**46.520**	**59.172**	**45.632**	**217.341**
Toerekenbaar aan:					
Minderheidsbelangen	1.931	-877	1.728	2.278	5.060
Aandeelhouders van de moedervennootschap	64.086	47.397	57.444	43.354	212.281

Staat van de geconsolideerde financiële toestand (balans)

ACTIVA (x 1.000 EUR)	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
I. Vaste activa	**6.304.148**	**6.269.144**	**6.278.318**	**6.329.041**
A. Goodwill	0	0	0	0
B. Immateriële vaste activa	1.786	1.756	1.631	1.490
C. Vastgoedbeleggingen	6.010.119	6.015.802	6.024.377	6.085.055
D. Andere materiële vaste activa	2.854	2.507	2.305	2.832
E. Financiële vaste activa	95.565	59.696	66.423	57.874
F. Vorderingen van financiële leasing	156.246	155.971	152.074	151.324
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	3.731	1.904	1.904	3.770
H. Uitgestelde belastingen	8.730	8.429	8.464	8.525
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	25.117	23.078	21.140	18.169
II. Vlottende activa	**162.122**	**153.927**	**144.142**	**108.865**
A. Activa bestemd voor verkoop	12.640	5.400	4.790	0
B. Financiële vlottende activa	10.561	5.803	3.214	1.077
C. Vorderingen van financiële leasing	4.975	4.662	4.429	4.472
D. Handelsvorderingen	39.709	40.580	45.523	28.418
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	34.145	40.220	29.803	32.669
F. Kas en kasequivalenten	29.481	24.711	27.077	23.777
G. Overlopende rekeningen	30.611	32.550	29.306	18.452
TOTAAL ACTIVA	**6.466.270**	**6.423.071**	**6.422.460**	**6.437.906**

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN (x 1.000 EUR)	T1 2025	T2 2025	T3 2025	T4 2025
Eigen vermogen	**3.680.411**	**3.485.383**	**3.544.548**	**3.590.100**
I. Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	**3.599.035**	**3.410.292**	**3.467.736**	**3.511.286**
A. Kapitaal	2.041.523	2.041.523	2.041.523	2.041.523
B. Uitgiftepremies	849.053	849.053	849.053	849.053
C. Reserves	644.195	407.473	406.970	407.246
D. Nettoresultaat van het boekjaar	64.264	112.243	170.190	213.463
II. Minderheidsbelangen	**81.376**	**75.090**	**76.811**	**78.815**
Verplichtingen	**2.785.859**	**2.937.688**	**2.877.912**	**2.847.805**
I. Langlopende verplichtingen	**1.867.258**	**1.895.878**	**1.683.952**	**1.697.879**
A. Voorzieningen	25.756	25.551	26.185	26.943
B. Langlopende financiële schulden	1.765.826	1.791.729	1.576.892	1.588.536
a. Kredietinstellingen	615.440	637.061	428.933	511.296
b. Financiële leasing	0	0	0	0
c. Overige	1.150.386	1.154.668	1.147.959	1.077.239
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	17.719	19.519	19.369	18.003
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0
F. Uitgestelde belastingverplichtingen	57.957	59.079	61.506	64.397
a. Exit taks	0	0	0	0
b. Overige	57.957	59.079	61.506	64.397
II. Kortlopende verplichtingen	**918.601**	**1.041.810**	**1.193.959**	**1.149.927**
A. Voorzieningen	0	0	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	761.485	883.789	1.038.512	999.696
a. Kredietinstellingen	31.985	124.789	268.512	159.712
b. Financiële leasing	0	0	0	0
c. Overige	729.500	759.000	770.000	839.984
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	132.409	134.134	131.726	126.345
a. Exit taks	0	0	0	0
b. Overige	132.409	134.134	131.726	126.345
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0	0	0
F. Overlopende rekeningen	24.706	23.887	23.722	23.886
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	**6.466.270**	**6.423.071**	**6.422.460**	**6.437.906**

Statutaire resultaatbestemming

De raad van bestuur van de Cofinimmo-groep zal aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 13.05.2026 voorstellen om de jaarrekeningen per 31.12.2025, goed te keuren, het resultaat te bestemmen zoals vermeld in de tabel op de volgende bladzijde en een dividend uit te keren van 5,20 EUR bruto, ofwel 3,64 EUR netto per aandeel.

De data en de modaliteiten van de dividendbetaling staan vermeld in de 'Agenda van de aandeelhouder' (zie bladzijde 83).

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 2026' van dit document).

Op 31.12.2025, bezat de Cofinimmo-groep 11.398 aandelen in eigen beheer (9.648 op datum van goedkeuring van de rekeningen, ten gevolge van een omzetting van 1.750 eigen aandelen in het 1e kwartaal van 2026). Voor het boekjaar 2025, 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 2025 (31.12.2025). 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 198 miljoen EUR voor het boekjaar 2025, zullen de reserves en het statutair resultaat van Cofinimmo NV in totaal 193 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) 763 miljoen EUR zal bedragen (zie ook hoofdstuk 'Verkorte statutaire jaarrekening' van dit document).

In 2025, bedraagt het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep* 246 miljoen EUR en het geconsolideerde nettoresultaat - aandeel groep 213 miljoen EUR. De pay-out ratio* bedraagt 80,6 %, tegenover 95,4 % in 2024.

5,20 EUR

Brutodividend per aandeel voorgesteld voor het boekjaar 2025

81 %

Pay-out ratio* voorgesteld voor het boekjaar 2025

Woonzorgcentrum De Gerstjens - Aalst (BE)

Verwerkingen en afhoudingen

(x 1.000 EUR)	2025	2024
A. NETTORESULTAAT	211.928	66.795
B. TOEWIJZING/ONTTREKKING AAN RESERVES (-/+)	-13.506	169.654
1. Toewijzing/onttrekking aan de reserve van het saldo (positief of negatief) van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (-/+)	**-4.836**	**130.278**
Boekjaar	-4.836	130.278
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)	2025	2024
6. Toewijzing aan de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding zoals bepaald door IFRS niet is toegepast (+)	**4.389**	**19.621**
Boekjaar	4.389	19.621
Vorige boekjaren	0	0
7. Toewijzing/onttrekking aan de reserve van het saldo van de omrekeningsverschillen op monetaire activa en verplichtingen (-/+)	**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 (-/+)	**261**	**-154**
11. Toewijzing/onttrekking aan het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren (-/+)	**-13.320**	**19.909**
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL	-177.268	-135.607
Vergoeding van het kapitaal voorzien in artikel 13, §1, 1e lid van het koninklijk besluit van 13.07.2014	-177.268	-135.607
D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL VOOR HET BOEKJAAR - ANDERE DAN C.	-21.154	-100.842
Dividenden	-20.782	-100.476
Winstdeelnameplan	-372	-366
E. OVER TE DRAGEN RESULTAAT	192.969	178.311

Gebeurtenissen na 31.12.2025

Geen enkele belangrijke gebeurtenis die een aanzienlijk effect zou kunnen hebben op de resultaten op 31.12.2025 deed zich voor na de datum van afsluiting.

Desinvestering van een woonzorgcentrum in België

Op 28.01.2026 finaliseerde Cofinimmo de desinvestering van het woonzorgcentrum Prince Royal, gelegen Keyenveldstraat 58 te 1050 Brussel en waarvoor de signing (onder belangrijke opschortende voorwaarden) plaatsvond in december 2025. De site dateert van 2015, heeft een totale oppervlakte van circa 6.200 m² en telt 88 bedden. De bedragen die bij deze gelegenheid werden ontvangen zijn in lijn met de reële waarde die in de laatst gepubliceerde balans vóór het sluiten van de overeenkomst werd opgenomen. Deze transactie werd uitgevoerd in onderling overleg met emeis Belgium.

Projecten van milieuvriendelijke zorgcampussen in Duitsland

Eind april 2025 verkocht Cofinimmo haar resterende deelneming van 25 % in de vennootschap die de milieuvriendelijke campus van Erftstadt in Noordrijn-Westfalen bezit. Hierbij kreeg Cofinimmo de volledige 27 miljoen EUR, verwerkt in de balans op 31.12.2024 volgens de vermogensmutatiemethode als deelneming en vorderingen, teruggevorderd, samen met andere bijkomende bedragen. Ter herinnering (zie paragraaf 1.4.4 van het persbericht van 25.07.2025), in juli 2024 werd de project-ontwikkeling van een milieuvriendelijke zorgcampus (gelegen in Wuppertal, waarvoor reeds 2 miljoen EUR was vrijgegeven en nog terugvorderbaar was) geannuleerd. Eind april 2025 werd het reeds vrijgegeven bedrag teruggevorderd en de deelneming in de vennootschap die het gebouw ontwikkelt (verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode) tot 25 % teruggebracht (tegenover 99,996 % voorheen) alvorens volledig te worden verkocht medio januari 2026. Wat de twee overige nog in aanbouw zijnde projecten van milieuvriendelijke zorgcampussen betreft:

- Alsdorf: eind december 2025 nam de Cofinimmo-groep de controle over van de vennootschap (thans geconsolideerd) die dit project uitvoert (voorheen reeds voor 99,996 % in het bezit van de groep en verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode). Dit project zal naar verwachting in het boekjaar 2026 opgeleverd worden;
- Bocholt: de deelneming van de Cofinimmo-groep in de vennootschap die dit project uitvoert (deze vennootschap, voor 99,996 % in het bezit van de groep en verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode, wordt gecontroleerd door de ontwikkelaar) werd begin januari 2026 verkocht.

Deze twee transacties zijn het onderwerp van meningsverschillen met de voormalige partner van Cofinimmo. De effecten van deze twee transacties worden weergegeven op lijn 'XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures' van de geconsolideerde resultatenrekening.

Afronding van de verwerving van een woonzorg-centrum in Finland

De groep heeft in januari 2026 de verwerving van 100 % van de aandelen van de vennootschap die een zorginstelling voor personen met een beperking in Oulu afgerond, zoals was aangekondigd in het persbericht van 18.12.2025.

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Finland

De projectontwikkeling in Järvenpää, aangekondigd in juli 2025, werd opgeleverd en de huur-overeenkomst is op 02.02.2026 ingegaan.

Voorgenomen combinatie met Aedifica

De voorgenomen combinatie met Aedifica via een openbaar ruilaanbod is sinds 10.03.2026 van kracht. Aedifica bezit sindsdien 80 % van het kapitaal van Cofinimmo. Dit project was onderwerp van de persberichten van 01.05.2025, 09.05.2025, 13.05.2025, 03.06.2025, 18.07.2025, 30.09.2025, 27.10.2025, 21.01.2026, 29.01.2026, 03.03.2026 en 10.03.2026.

Zorginstelling voor personen met een beperking - Järvenpää (FI)

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- en Bel ESG-indexen (tot 09.03.2026), Euronext Next 150-index, evenals in de vastgoedindexen EPRA Europe en GPR 250. Op 31.12.2025 bedroeg de beurskapitalisatie van Cofinimmo 3,0 miljard EUR.

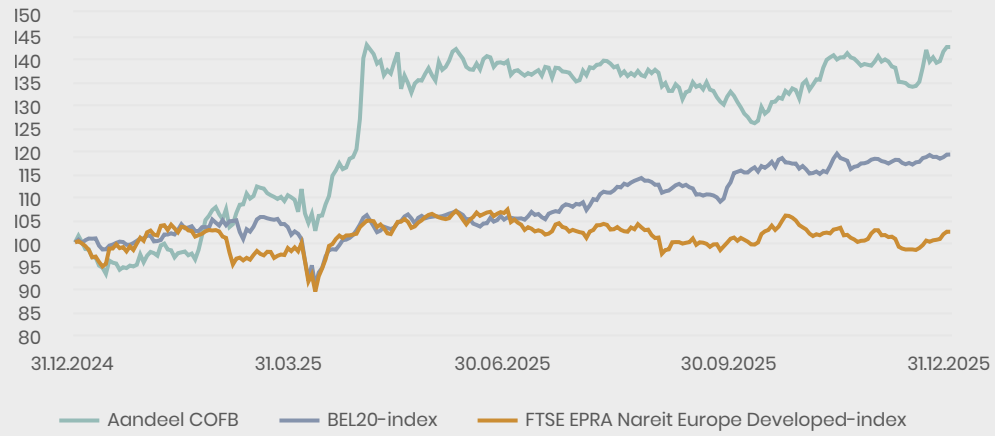
24 %

Gemiddelde discount van het aandeel op de intrinsieke waarde (IFRS) in 2025

3,0 miljard EUR

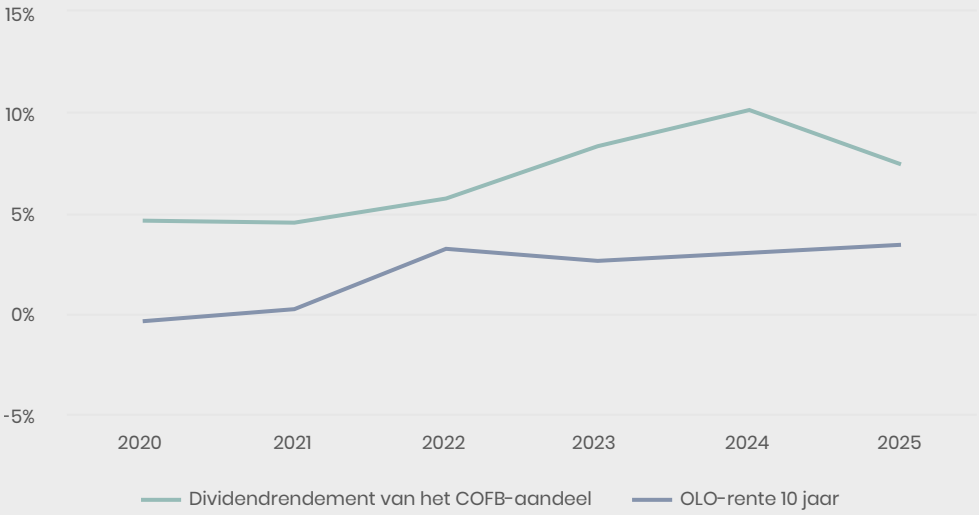
Beurskapitalisatie op 31.12.2025

Beursprestatie (basis 100 op 31.12.2024)



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 31.12.2020)

Beurscontext

Het jaar 2025 werd gekenmerkt door een bijzonder onstabiel economisch en financieel klimaat, onder invloed van nieuwe protectionistische maatregelen van de VS en een voortzetting van het monetaire versoepelingsbeleid van de belangrijkste centrale banken.

De invoering begin april 2025 van nieuwe Amerikaanse douanerechten met een minimumtarief van 10 % op het grootste deel van de invoer in de VS leidde tot een keerpunt in de wereldhandel, met als doel het Amerikaanse handelstekort te verminderen. De meeste handelspartners van de VS werden hierdoor getroffen; de eurozone onderhandelde in augustus over een minimumtarief van 15 % op haar export naar de Amerikaanse markt.

Het Internationaal Monetair Fonds (IMF) heeft (in oktober 2025) zijn wereldwijde groeiprognoses naar boven bijgesteld tot 3,2 % in 2025 en 3,1 % in 2026, vanwege de negatieve impact van de invoerheffingen die minder groot is dan aan het begin van het jaar 2025 werd verwacht en de invoering van een begrotingsherstelplan in Europa en China. Volgens de Europese Centrale Bank (ECB) wordt de groei van het bruto binnenlands product (bbp) van de eurozone (begin 2026) geraamd op 1,4 % in 2025 en 1,2 % in 2026, gedreven door een robuuste Spaanse economie van 2,9 % in 2025. De groei in Frankrijk en Duitsland werd gematigder, met respectievelijk 0,7 % en 0,2 % in 2025, in afwachting van de effecten van het door de Duitse regering aangekondigde herstelplan (herbewapening en infrastructuur) van 500 miljard EUR.

In 2025 bleef de inflatiedruk aanhouden in de VS, het Verenigd Koninkrijk en Japan, waar deze zelfs boven de 3 % lag. In de eurozone bleef de inflatie rond de doelstelling van de ECB (2,1 % in november), maar met grote verschillen: 4,0 % in Oostenrijk, 0,8 % in Frankrijk.

De ECB heeft in het 1e halfjaar vier renteverlagingen van 25 basispunten doorgevoerd om de zwakke economische activiteit te ondersteunen in een context van gecontroleerde desinflatie. De Amerikaanse Federal Reserve (Fed) wachtte daarentegen tot het 2e jaarhelft om drie renteverlagingen van 25 basispunten door te voeren als reactie op de eerste tekenen van vertraging op de arbeidsmarkt. In 2025 daalde de driemaandelijkse Euribor aan het einde van het jaar van 2,71 % naar 2,02 %, als gevolg van het soepelere monetaire beleid van de ECB. Met een gematigde inflatie en aanhoudende groei gaat de markt er nu (begin 2026) van uit dat de ECB het einde van haar cyclus van renteverlagingen heeft bereikt. De driemaandelijkse SOFR (dollar) daalde van 4,31 % naar 3,65 %, na drie verlagingen van 25 basispunten door de Fed. Dit bracht de Fed Funds-rente terug naar 3,50-3,75 %. Voor 2026 verwacht de markt (begin 2026) nog twee of zelfs drie extra verlagingen.

In 2025 bereikten de aandelenmarkten in een onzekere omgeving recordhoogtes, met een S&P 500 die bijna 7.000 punten noteerde. Ze sloten hoger af, gesteund door solide winsten en vooral de tech/AI-sector, ondanks een aanzienlijke daling in april bij de aankondiging van invoerheffingen. De waardestijging moet worden genuanceerd in functie van de evolutie van de wisselkoersen. In de VS presteerden de Nasdaq (+21 %), de S&P 500 (+17 %) en de Dow (+14 %) beter dan gemiddeld dankzij de technologische aandelen en de uitzonderlijke bedrijfsresultaten. In Europa steeg de Eurostoxx 50 (+19 %) en presteerde de CAC 40 (+11 %) iets minder goed, benadeeld door zijn luxe-voorkeur en beperkte blootstelling aan technologie, terwijl de DAX (+23 %) profiteerde van het Duitse investeringsplan.

In België sloot de BEL20 (Brusselse beurs) het jaar af in het groen met een positieve jaarlijkse prestatie van 19,1 % en de FTSE EPRA Nareit Europe Developed-index die een stijging van 2,3 % noteerde.

Evolutie van het aandeel

Na moeilijke jaren heeft het Europees zorgvastgoed in het algemeen zich in het boekjaar 2025 onderscheiden op de beurs, wat nog meer geldt voor Cofinimmo in het bijzonder. Drie periodes worden onderscheiden:

- De aanpassing van de prognose van het dividend 2025, betaalbaar in 2026, die op 21 februari 2025 (vóór beurs) werd aangekondigd, werd gunstig onthaald door de markten, met een koersstijging van 8 % tussen de sluiting op 20 februari en deze op 2 april, binnen een context van heropleving van de M&A-activiteit in het Verenigd Koninkrijk;
- vervolgens presteerde de koers ook goed na de aankondiging van 'Liberation Day' door president Trump (zorgvastgoed wordt niet rechtstreeks beïnvloed door de invoerheffingen), met een stijging van 13 % tussen de slotkoersen van 2 april en 29 april;
- ten slotte versnelde de koers vanaf 30 april en de daaropvolgende dagen om zich te stabiliseren op een niveau dat een weerspiegeling is van de voorgenomen combinatie met Aedifica via een openbaar ruilaanbod (zie de persberichten van 01.05.2025, 09.05.2025, 13.05.2025, 03.06.2025, 18.07.2025, 30.09.2025 en 27.10.2025). Na een nieuwe versnelling in de laatste weken van het jaar, bedroeg de beurskoers op 31.12.2025 79.20 EUR, hetzij een stijging van 18 % sinds 29 april;
- gecumuleerd over het jaar 2025 bedroeg het totale brutorendement voor de aandeelhouder aldus 54,4 %.

De eerste grafiek op bladzijde 78 illustreert de beursprestatie van het Cofinimmo-aandeel in 2025 in vergelijking met de BEL20- en de FTSE EPRA Nareit Europe Developed-indexen. De koers van het Cofinimmo-aandeel schommelde tussen 51,80 EUR en 79,45 EUR, met een jaarlijks gemiddelde van 69,99 EUR. De slotkoers op 31.12.2025 bedroeg 79,20 EUR. Dit is een stijging van de beurskoers met 42 % ten opzichte van de slotkoers van het voorgaande jaar.

De tweede grafiek op de bladzijde 78 toont de beurskoers van het Cofinimmo-aandeel in verhouding tot zijn intrinsieke waarde (IFRS) over de laatste vijf jaar. Het aandeel vertoont een gemiddelde discount van 10,3 % over vijf jaar of een discount van 23,8 % voor 2025. Indien men de beurskoers vergelijkt met EPRA NTA*, bedraagt de gemiddelde discount 11,4 % over vijf jaar en 24,2 % over 2025. Op 31.12.2025 bedroeg de discount 14,2 % ten opzichte van de intrinsieke waarde (IFRS) en 14,8 % ten opzichte van de EPRA NTA*.

Liquiditeit van het Cofinimmo-aandeel

In 2025 zette Cofinimmo haar inspanningen voort om de liquiditeit van het aandeel te bevorderen. Tijdens het jaar nam de vennootschap deel aan een vijftigtal 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 3,0 miljard EUR op 31.12.2025 en een gemiddeld dagelijks volume van 5,2 miljoen EUR of ongeveer 79.200 aandelen, beschikt Cofinimmo over voldoende liquiditeit om de aandacht van toonaangevende institutionele beleggers te trekken.

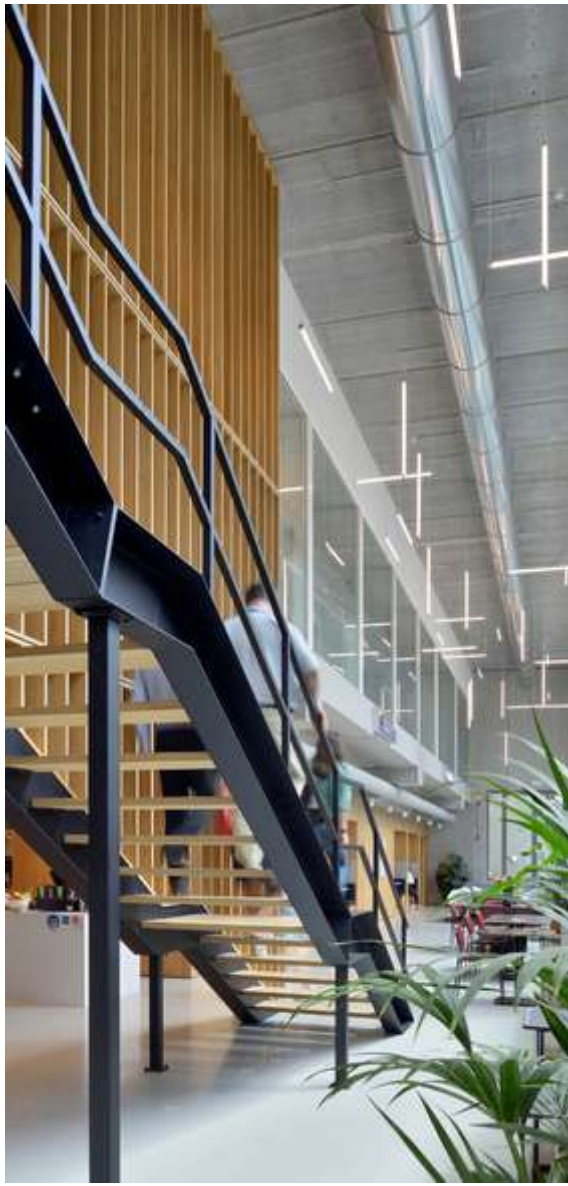
Totale rendement (in %)

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 2024, uitbetaald in mei 2025, noteerde het Cofinimmo-aandeel een totaalrendement van 54,4 % voor 2025, wat hoger is dan de evolutie van de FTSE EPRA Nareit Europe Developed-index (+6,8 %) en de BEL20-index (+22,8 %). De tweede grafiek op bladzijde 79 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 -8,0 %, wat overeenkomt met een gemiddeld jaarlijks rendement van -1,6 %. De BEL20- en EPRA indexen noteerden een totale variatie van respectievelijk +63,1 % en -8,4 %, wat overeenkomt met gemiddelde jaarlijkse rendementen van respectievelijk +12,6 % en -1,7 %.

Aandeelhoudersstructuur/ beleggersprofiel

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

Op 31.12.2025 overschreed slechts één aandeelhouder de detentiedrempel van 5 %, met een kennisgevingsverplichting van drempeloverschrijding tot gevolg. Het betrof het Amerikaanse investeringsfonds BlackRock dat 5,06 % 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 13.05.2026 voorstellen om een dividend uit te keren in lijn met de prognose die in het jaarlijks financieel verslag 2024 werd gepubliceerd, zijnde 5,20 EUR bruto per aandeel. Dit dividend stemt overeen met een brutorendement van 7,4 % ten opzichte van de gemiddelde beurskoers van het aandeel in het boekjaar 2025 (tegenover een brutorendement van 10,1 % in 2024).

De eerste grafiek op bladzijde 79 illustreert het dividendrendement van het Cofinimmo-aandeel ten opzichte van de OLO-rente 10-jaar over de afgelopen vijf jaar. Over deze periode heeft het Cofinimmo-aandeel een gemiddeld dividendrendement van +7,2 % opgeleverd, tegenover een gemiddelde OLO-rente 10 jaar van +2,5 %.

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 2026' van dit document voor de huidige overwegingen met betrekking tot de vooruitzichten op een vermindering van de roerende voorheffing.

7 %

Dividendrendement in 2025

ISIN BE0003593044	2025	2024	2023
Beurskoers (over 12 maanden, in EUR)			
Hoogste	79,45	71,65	90,00
Laagste	51,80	52,15	54,15
Bij afsluiting	79,20	55,60	71,40
Gemiddelde	69,99	61,15	74,36
Dividendrendement[1]	**7,4 %**	**10,1 %**	**8,3 %**
Brutorendement (over 12 maanden)[2]	**54,4 %**	**-14,1 %**	**-8,0 %**
Dividend[3]			
Bruto	5,20[4]	6,20	6,20
Netto	3,64[4]	4,34	4,34
Volume			
Gemiddeld dagvolume	79.175	74.232	65.404
Totaal volume	20.189.552	19.003.435	16.678.036
Aantal aandelen	**38.096.217**	**38.096.217**	**36.765.475**
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1.000 EUR)	**3.017.220**	**2.118.150**	**2.625.055**
Free float[5]	**100 %**	**100 %**	**100 %**
Omloopsnelheid[5]	**51,7 %**	**49,9 %**	**45,4 %**
Pay-out ratio*	**80,6 %**	**95,4 %**	**87,7 %**

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 koerswijziging van het aandeel tussen de datum van de couponontthechting en de afsluitingsdatum), 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 13.05.2026.
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 verviel op 09.12.2024.

ISIN BE0002267368 (Cofinimmo NV 2016-2026)	2025	2024	2023
Beurskoers (over de periode, in % van het nominaal bedrag)			
Bij afsluiting	98,84	96,75	93,25
Gemiddelde	98,14	94,27	90,42
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	**3,1 %**	**3,6 %**	**4,3 %**
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 BE6325493268 (Cofinimmo NV 2020-2030)	2025	2024	2023
Beurskoers (over de periode, in % van het nominaal bedrag)			
Bij afsluiting	88,50	85,65	81,39
Gemiddelde	87,08	80,52	74,16
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	**3,457 %**	**3,610 %**	**4,008 %**
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 BE0002269380 (Cofinimmo NV 2016-2024)	2025	2024	2023
Beurskoers (over de periode, in % van het nominaal bedrag)			
Bij afsluiting	—	—	98,17
Gemiddelde	—	—	96,78
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	**— %**	**— %**	**4,0 %**
Effectief rendement bij de uitgifte	**— %**	**— %**	**2,0 %**
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 100.000 EUR)	—	—	2,00
Netto (per schijf van 100.000 EUR)	—	—	1,40
Aantal effecten	**—**	**—**	**550**

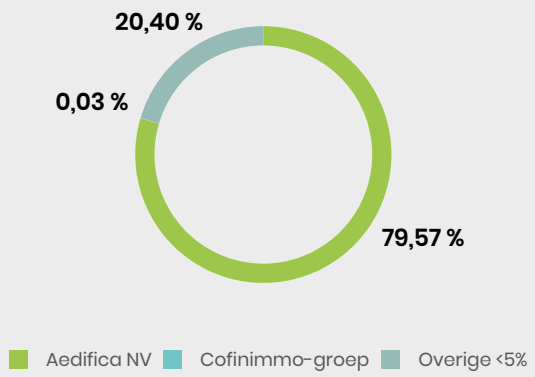
ISIN BE0002838192 (Cofinimmo NV 2022-2028)	2025	2024	2023
Beurskoers (over de periode, in % van het nominaal bedrag)			
Bij afsluiting	96,49	93,46	90,67
Gemiddelde	95,21	90,18	84,09
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	**2,773 %**	**3,279 %**	**3,502 %**
Effectief rendement bij 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

Eind december 2025 liet Cofinimmo een analyse van haar aandeelhoudersstructuur uitvoeren. In totaal werden 99 % van de houders van uitstaande aandelen geïdentificeerd, waarvan 63 % institutionele en 36 % particuliere aandeelhouders. Bijgevolg werd 1 % van de aandelen niet geïdentificeerd.

Onderstaande grafiek geeft de aandeelhouders van Cofinimmo weer die meer dan 5 % van het kapitaal bezitten. De transparantiekennisgevingen en de controleketens zijn beschikbaar op de website. Op de afsluitingsdatum van dit document (19.03.2026) heeft Cofinimmo geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen met een gewijzigde situatie ten opzichte van deze op 13.03.2026. Volgens de definitie van Euronext bedroeg de free float 100 % tot 09.03.2026. Thans bedraagt hij 20 %.

Aandeelhoudersstructuur



Agenda van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Publicatie van het universeel registratiedocument 2025 met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het duurzaamheidsverslag	10.04.2026 (vóór beurs)
Kwartaalinformatie: resultaten op 31.03.2026	22.04.2026 (vóór beurs)
Gewone algemene vergadering voor het boekjaar 2025	13.05.2026
Uitkering van het dividend voor boekjaar 2025[1]	
Coupon	Nr. 41
Datum couponontthechting (Ex-date)[2]	18.05.2026
Registratiedatum (Record date)[3]	19.05.2026
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 21.05.2026
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30.06.2026	23.07.2026 (vóór beurs)
Kwartaalinformatie: resultaten op 30.09.2026	23.10.2026 (vóór beurs)
Jaarpersbericht: resultaten op 31.12.2026	19.02.2027 (vóór beurs)

1. Onder voorbehoud van de goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 13.05.2026.
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 2026

Bij onderstaande vooruitzichten werden de overwegingen met betrekking tot de voorgenomen combinatie met Aedifica (standalone basis), die sinds 10.03.2026 van kracht is, niet in overweging genomen. De vooruitzichten van de combinatie van Cofinimmo met Aedifica dienen geraadpleegd te worden in de vooruitzichten die gepubliceerd werden of zullen worden door Aedifica.

Hypothesen - interne factoren

Waardering van de portefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille die opgenomen is in de prognose van de geconsolideerde balans van 31.12.2026 stemt overeen met de reële waarde van de totale portefeuille op 31.12.2025, vermeerderd met de in 2026 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 leningen worden gedekt. Deze uitgaven zijn inbegrepen in de investeringen en desinvesteringen hieronder.

Investeringen en desinvesteringen

In het kader van de voorbereiding van het budget 2026 heeft Cofinimmo haar netto-investeringshypothesen weerhouden. Zij zouden voor het boekjaar 2026 moeten omvatten:

- ongeveer 310 miljoen EUR aan bruto-investeringen (investeringen op het vlak van duurzaamheid inbegrepen), als volgt opgesplitst:
  - 286 miljoen EUR aan investeringen in zorgvastgoed die resulteren uit de bouw van nieuwe of de uitbreiding van bestaande eenheden waarvoor de Cofinimmo-groep zich geëngageerd heeft in het kader van lopende project-ontwikkelingen (65 miljoen EUR), nieuwe investeringen onder due diligence of hypothetische (155 miljoen EUR) en ook andere investeringen (66 miljoen EUR);
  - 20 miljoen EUR aan investeringen in kantoren;
  - 5 miljoen EUR aan investeringen in vastgoed van distributienetten in België en Nederland die resulteren uit zware renovaties van horecazaken in de Pubstone-portefeuille;
- ongeveer 110 miljoen EUR aan desinvesteringen, als volgt opgesplitst:
  - ongeveer 104 miljoen EUR reeds gefinaliseerd of onder due diligence ;
  - en ongeveer 6 miljoen EUR aan extra desinvesteringen;
- en zodoende ongeveer 200 miljoen EUR aan netto-investeringen.

De toekomstige werven in het zorgvastgoed worden in detail beschreven op bladzijde 31.

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 op 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 0,01 EUR per aandeel.

Eerstelijnszorgcentrum - Oisterwijk (NL)

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.

Hypothesen - externe factoren

Inflatie

De lopende contracten worden geïndexeerd. Voor de in 2026 te indexeren huurovereenkomsten ligt het inflatieniveau dat bij de evolutie van de huurprijzen wordt gehanteerd tussen 0 % en 3,2 % (externe gegevens) naargelang het land.

De gemiddelde indexering tussen 2025 en 2026 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 31.12.2025. Rekening houdend met de voorziene afdekkingsinstrumenten, is de verwachte gemiddelde rentevoet* voor 2026 ongeveer 1,7 %. 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 54.

De variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten 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 (310 miljoen EUR aan bruto-investeringen en 110 miljoen EUR aan desinvesteringen in 2026) en de in 2025 gerealiseerde desinvesteringen, voorziet Cofinimmo bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van nettohuurinkomsten min de met verhuur verbonden kosten* van 351 miljoen EUR (inclusief het effect van de in 2025 gerealiseerde en voor 2026 gebudgetteerde desinvesteringen voor ongeveer 9 miljoen EUR). Dit brengt het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (equivalent aan EPRA Earnings* en exclusief de eenmalige effecten van de voorgenomen combinatie met Aedifica) op 242 miljoen EUR (tegenover 246 miljoen EUR op 31.12.2025) hetzij 6,35 EUR per aandeel voor het boekjaar 2026, rekening houdend met de prorata temporis-effecten van de in 2025 gerealiseerde en voor 2026 gebudgetteerde desinvesteringen (ongeveer -0,12 EUR per aandeel). De voor 2026 verwachte gemiddelde rentevoet* is ongeveer 1,7 %.

Op basis van dezelfde gegevens en hypothesen, zou de schuldgraad op 31.12.2026 ongeveer 44 % zijn. Deze ratio houdt geen rekening met eventuele variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (die de onafhankelijke waarderingsdeskundigen zullen bepalen).

Een prognose 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 2026, betaalbaar in 2027) van 5,20 EUR per aandeel toelaten, wat overeenkomt met een pay-out van 82 % (in lijn met de marktpraktijken). Deze prognoses worden verstrekt[1] onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden uiteengezet in sectie Risicofactoren van dit document.

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 2026 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 van 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 2026 (in vergelijking met 77 % eind 2025). 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 31.12.2025 is ongeveer 69 %. 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.

[1]. Zonder rekening te houden met overwegingen met betrekking tot de voorgenomen combinatie met Aedifica.

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 zijn niet bindend en worden niet door de revisor gecertificeerd.

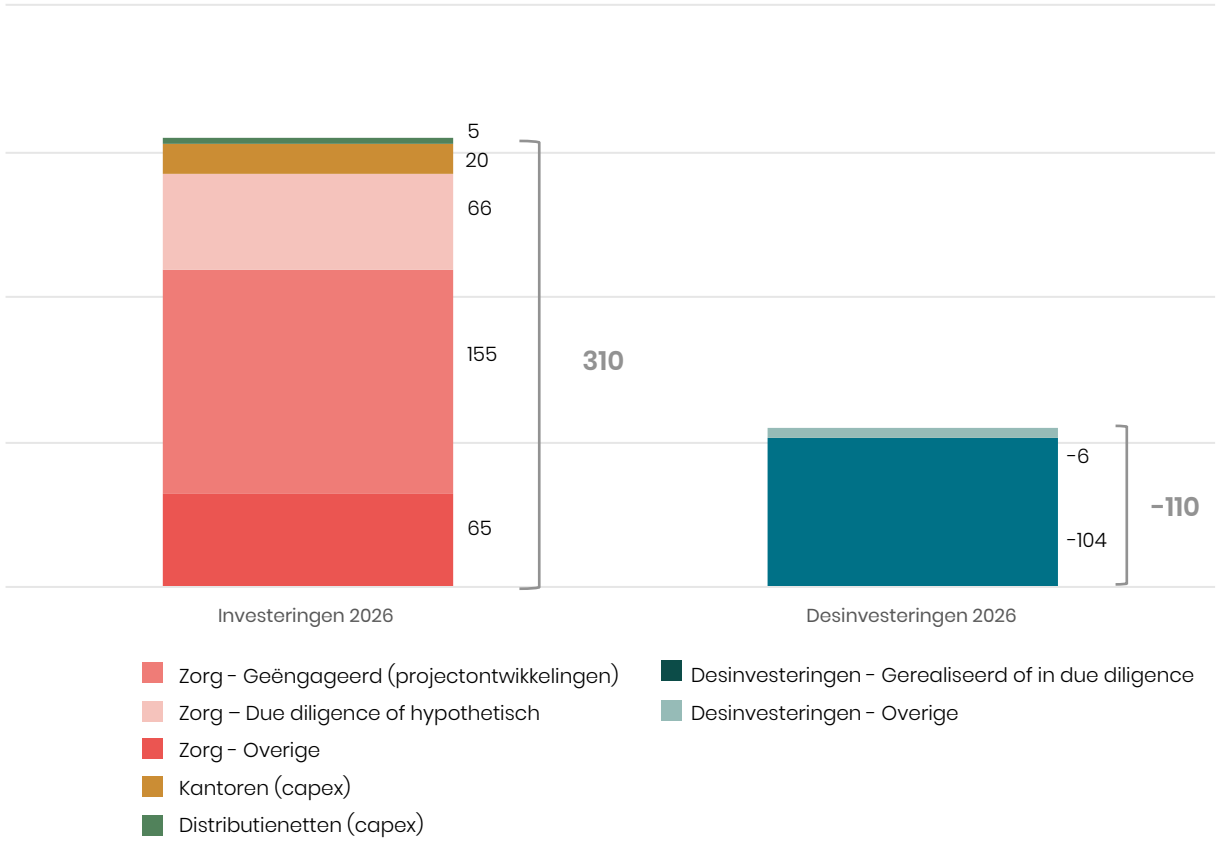
Niettemin heeft de commissaris KMPG Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Jean-François Kupper, bevestigd dat, naar zijn mening, de prognose naar behoren is opgesteld op basis van de veronderstellingen van de raad van bestuur, en de gebruikte boekhoudkundige basis overeenstemt met de boekhoudmethodes 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 53).

6,35 EUR/aandeel

Prognose van het nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep* van 2026

Investeringsprogramma in 2026 (x 1.000.000 EUR – per sector)



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 2026.

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 2026 (de "Prognose"). De Prognose en de belangrijkste veronderstellingen waarop deze gebaseerd is, wordt vermeld in pagina's 84 tot 86 van het 2025 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').

Ons verslag is uitsluitend bestemd voor het gebruik door de Vennootschap aan wie het is gericht, in het kader van de winstprognose die is opgesteld overeenkomstig de elementen (a) en (b) zoals gedefinieerd in punt 11.2 van Bijlage 1 bij de Gedelegeerde Verordening van de Commissie, en mag niet voor enig ander doel worden gebruikt. Wij aanvaarden noch dragen enige aansprakelijkheid of verantwoordelijkheid ten aanzien van enige andere partij aan wie dit verslag ter beschikking zou worden gesteld of in wiens handen het terecht zou kunnen komen.

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 veronderstellingen 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, 7 april 2026

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)** © Hannelore Veelaert

- **Jean Hilgers,** 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 maken in dit verslag onze voortdurende inspanningen die bijdragen aan de doel-stellingen van duurzame ontwikkeling bekend.’

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

Cofinimmo hanteert een pragmatische benadering van duurzaamheid, zowel wat betreft financiële risico's als maatschappelijke uitdagingen. De aanpak 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 werden opnieuw gedefinieerd om klimaatrisico’s het hoofd te bieden en erop te anticiperen, het energieverbruik te verminderen door middel van opeenvolgende actieplannen en een actief portefeuillebeheer, en ten slotte te zorgen voor een evenwichtige, beheersbare en geplande transitie.

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 10 % van de portefeuille uit gebouwen waar geen gebruikt wordt gemaakt van fossiele energie. De elektriciteitsproductie uit hernieuwbare bronnen bedraagt nu 5 % dankzij bijvoorbeeld de inbedrijfstelling van nieuw geïnstalleerde zonnepanelen, met name in België.

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 139 kWh/m²/jaar in 2025, met een einddoel van 130 kWh/m²/jaar in 2030.

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 het 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 haar volledige portefeuille zal dekken. Dit klimaatactieplan maakt integraal deel uit van het rotatieplan van de activa.

Een gezond milieubeheer

Sinds 2008 gebruikt Cofinimmo een ISO 14001-gecertificeerd milieubeheersysteem voor de volledige levenscyclus van de gebouwen in haar portefeuille. Met dit certificaat, dat om de drie jaar hernieuwd wordt, kan Cofinimmo de milieuaspecten van haar activiteiten op een holistische manier beheren. In 2025 heeft de groep met succes de reikwijdte van de ISO 14001-certificering uitgebreid naar haar Spaanse activiteiten.

Verantwoord bedrijfsbeheer

In 2025, onderscheidde Cofinimmo zich opnieuw op het vlak van duurzaamheid dankzij de hernieuwing van verschillende labels. Cofinimmo verkreeg meerdere nieuwe BREEAM-certificaten voor zorgvastgoed in België (waar eveneens een BREEAM New Construction Outstanding werd verkregen voor het kantoorgebouw M10), Spanje, Duitsland en Finland. Deze certificaten beslaan nu 13 % van de totale portefeuille van de groep. De groep werd ook geprezen door de internationale financiële pers. Cofinimmo steeg in de 600 Europe's Climate Leaders 2025-ranglijst van Financial Times (4e op 39 vastgoedbedrijven in Europa en het Verenigd Koninkrijk). Dit label wordt toegekend aan de Europese bedrijven die er het best in geslaagd zijn hun BKG-uitstoot te verminderen, dit in verhouding tot hun omzet.

Cofinimmo besteed bijzondere aandacht aan de samenhang tussen haar financiële strategie en haar duurzaamheids-doelstellingen. In 2025 genoot Cofinimmo 2,6 miljard EUR aan duurzame financieringen.

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 2025 besliste Cofinimmo, gezien het volatiele regelgevingskader rond duurzaamheid, om haar duurzaamheidsverslag te herzien en daarin de VSME-norm op te nemen, in het verlengde van haar pragmatische benadering van 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.

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

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) van de Verenigde Naties behoren tot de grote trends waarmee Cofinimmo rekening houdt.

Veranderingskatalysator

Cofinimmo profileert zich als een veranderingskatalysator tegenover uitdagingen waarmee de bebouwde omgeving wordt geconfronteerd, zoals klimaatverandering, duurzaam waterbeheer, vergrijzing van de bevolking, toenemende verstedelijking, technologische evolutie en veranderende arbeidsgewoontes.

De gezondheidscrisis en de gewapende conflicten die de afgelopen jaren zijn uitgebroken, hebben nieuwe trends in duurzame ontwikkeling, zoals een strengere aanpak van hernieuwbare en schone energie en het circulair gebruik van hulpbronnen, aan het licht gebracht.

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

Duurzaamheid centraal in de governancestructuur

De duurzaamheidsprestaties (inclusief klimaatgerelateerde prestaties en de inclusiviteit van het personeel) 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 de inclusiviteit van het personeel) opgevolgd 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 de na eerdere verslagen te nemen acties, gewijzigde omstandigheden, de mate waarin doelstellingen zijn bereikt, informatie over de prestaties, de toereikendheid van de middelen, klachten en mogelijkheden voor verbetering.

De voortgang van de verschillende doelstellingen wordt beoordeeld en indien nodig, worden corrigerende maatregelen genomen. Het kwartaalverslag aan het auditcomité omvat de vorderingsstaat van de deelname van de groep aan verschillende referentie-indexen, de gerealiseerde duurzaamheidsprestaties ten opzichte van de doelstellingen gekoppeld aan de variabele LTI van het uitvoerend comité en updates/meldingen van wijzigingen in de regelgeving.

Transparantie naar investeerders toe

Cofinimmo heeft haar inspanningen op het vlak van transparantie en klimaatrisicobeheer opgedreven. In 2025 hernieuwde de groep haar deelname aan het Carbon Disclosure Project, waarbij de B-score werd bevestigd in de categorie klimaatverandering. De antwoorden zijn publiek en beschrijven in detail de geïdentificeerde risico's en kansen in verband met klimaatverandering.

De groep werkt ook samen met MSCI om de klimaatrisico's van de vastgoedportefeuille te analyseren aan de hand van wetenschappelijk onderbouwde scenario's. De activa worden getoetst aan het CRREM-decarbonisatietraject om de risico's van de energietransitie in kaart te brengen. Een gedetailleerde fysieke risicoanalyse werd uitgevoerd voor de meest blootgestelde activa, waardoor Cofinimmo concrete acties kan definiëren om de veerkracht van haar activa tegen klimaatrisico's te versterken.

Tot slot identificeert de dubbele materialiteitsanalyse van Cofinimmo, die op de bladzijden 93 en 94 is weergegeven, de belangrijkste duurzaamheidsuitdagingen voor de vennootschap op basis van de materialiteit van zowel impact als financiën.

In 2025 verklaarde de Omnibus-richtlijn dat VSME de voorkeursnorm werd voor duurzaamheidsverslaggeving voor bedrijven met minder dan 1.000 werknemers en bereidde Cofinimmo zich voor op de invoering ervan. De VSME-norm heeft betrekking op materiële uitdagingen voor de groep, zoals BKG-uitstoot, arbeidsomstandigheden en governance en sluit ook aan bij de ESRS-normen waardoor integratie en voorbereiding op toekomstige wettelijke vereisten vergemakkelijkt worden. Hoewel op vrijwillige basis, wordt de geloofwaardigheid, het concurrentievermogen en het risicobeheer van de groep versterkt door de invoering van VSME gecombineerd met een dubbele materialiteitsanalyse en een beperkte controle van de commissaris. De toewijzing van de middelen en de dubbele materialiteitsanalyse worden jaarlijks ter goedkeuring voorgelegd aan het uitvoerend comité en de raad van bestuur.

De doelstellingen zijn gericht op drie materiële uitdagingen (energie-intensiteit verminderen, bekwame en servicegerichte medewerkers, en integer ondernemen):

- sensibiliseren van de verschillende stakeholders: huurders, leveranciers, investeerders enz. (bijvoorbeeld: 85 % van de oppervlakte gedekt door duurzame samenwerkingsakkoorden met het doel verbruiksgegevens te delen);
- controle van de metingen: energieverbruik en -prestaties enz. (bijvoorbeeld: verhogen van de dekking van verbruiksgegevens tot 100 % van de oppervlakten, waarvan minstens 85 % verkregen op basis van reële gegevens);
- ambitie om verder te gaan dan de huidige regelgeving als dat economisch haalbaar is (bijvoorbeeld: het jaarlijks renovatiepercentage evalueren volgens de renovatiedoelstelling voor de portefeuille op vijf jaar).

De duurzaamheidsdoelstellingen zijn meestal voor korte termijn (één jaar) bepaald. Sommige beslaan echter een langere periode (vijf tot tien jaar). Niet-materiële uitdagingen worden, overeenkomstig de VSME-norm, opgenomen in een verslag over de belangrijkste prestatiemaatstaven. Op die manier kan de evolutie van hun materialiteit nauwlettend opgevolgd worden.

De verbanden tussen de uitdagingen van Cofinimmo en de SDG zijn opgenomen in een concordantietabel (zie bladzijde 305).

Woonzorgcentrum - Bergen op Zoom (NL)

Dubbele materialiteitsanalyse

Duurzaamheid staat sinds jaren centraal bij Cofinimmo. De dubbele materialiteitsanalyse ligt dan ook in het verlengde van de eerste materialiteitsanalyse van 2014 en de jaarlijkse updates ervan sindsdien (zie onderstaande tijdlijn). De historische benadering is het resultaat van een grondige kennis van de waardeketen, het in kaart brengen van de duurzaamheidsuitdagingen in functie van de ESRS-thema's, de identificatie van en de dialoog met de stakeholders. Dit heeft geleid tot een grondige impactbeoordeling.

Proces: van impact tot dubbele materialiteit

Analyse van de waardeketen: een analyse maken van de waardeketen van de stakeholders, rekening houdend met de belangrijkste macro-economische en sectorale trends.

Duurzaamheidsonderwerpen: de lijst met relevante duurzaamheidsimpacten, -risico's en -kansen in de volledige waardeketen valideren.

Identificatie van de drempels en stakeholders: de relatieve materialiteits-drempels bepalen in functie van het risico-appetijt (op basis van het bestaande bedrijfsrisicobeheer of ERM).

Mobilisatie van de stakeholders:

Materialiteit van de impact: in 2024, definieerde Cofinimmo specifieke drempels om enerzijds de impact te bepalen door de ernst van de impact (op basis van systematische dimensies: omvang, reikwijdte en onomkeerbaarheid) te combineren met de waarschijnlijkheid.

Materialiteitsresultaten: het geaggregeerd resultaat wordt weergegeven in de grafiek op de bladzijde hierna. 'Climate change', 'Own workforce' en 'Business conduct' zijn materieel voor de activiteiten van Cofinimmo.

Financiële materialiteit: anderzijds heeft Cofinimmo de financiële impact beoordeeld door het financiële effect op het resultaat en de waarschijnlijkheid te combineren.

Reporting: in februari 2025 werd de dubbele materialiteitsanalyse (waarin de uitdagingen E1, S1 en G1 als materieel werden aangemerkt) goedgekeurd door het auditcomité en samengevat in het universeel registratiedocument 2024, gepubliceerd in 2025. In juli 2025 keurde het auditcomité het principe van een update van deze analyse en de toepassing van de VSME-norm voor publicatie in dit universeel registratiedocument goed.

2014
Interne analyses van de uitdagingen op het vlak van duurzaamheid, rondetafel-gesprekken met externe stakeholders, bespreking en validatie van de prioriteiten door het uitvoerend comité

2015
Interviews en interne enquête over de prioriteiten op het vlak van duurzaamheid

2016
Enquête bij uitbaters van zorgvastgoed in vier landen

2017
Dialoog met de actoren van het distributienet verhuurd aan AB InBev

2018
Milieukwesties werden tijdens interne ISO 14001-audit onderzocht en herbevestigd

2019
Herziening van de materialiteits-analyse binnen het uitvoerend comité

2020
Interview van meerdere beleggers om hun verwachtingen te begrijpen

2021
Grote herziening om mature thema's uit de prioriteiten te schrappen en aan te vullen met relevante thema's voor het zorgvastgoed

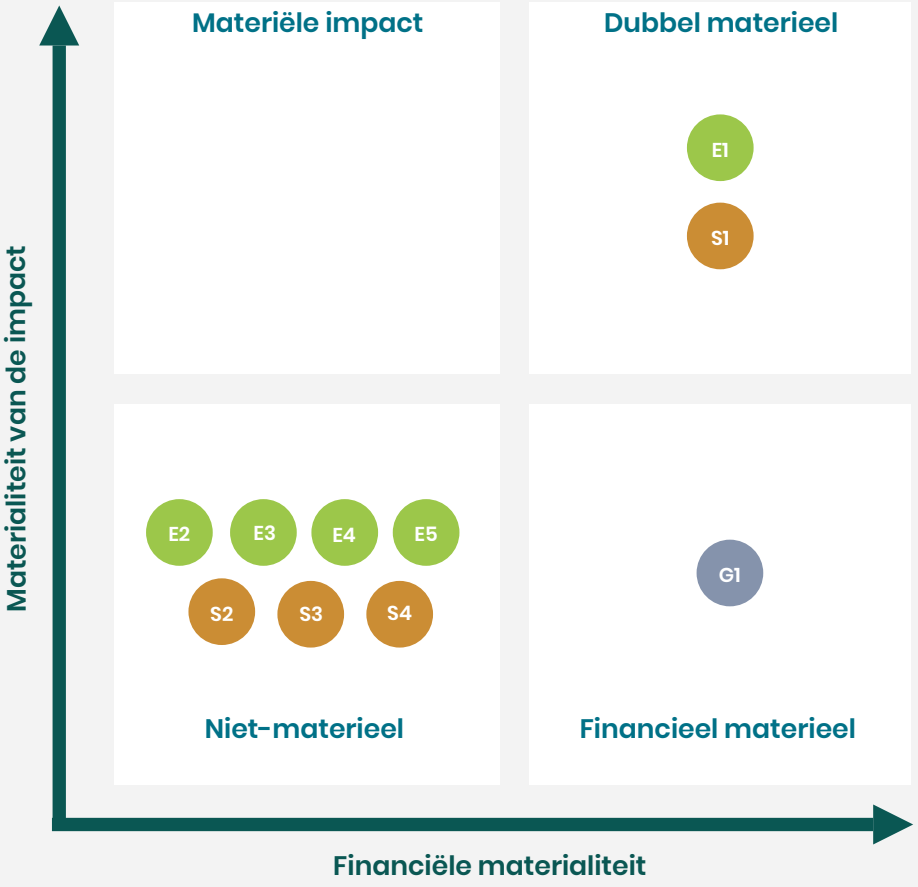
2022
Personalisering van de materiële thema's met het oog op een grotere impact

2023
Eerste verband tussen impact en financiële materialiteit op basis van historische processen en referenties uit de sector

2024
Gebruik van een evaluatie-methode van dubbele materialiteit, gebaseerd op de ESRS-richtlijnen

2025
Verband tussen dubbele materialiteits-analyse en VSME-index

Dubbele materialiteitsmatrix



		Bestaande praktijken, beleids-maatregelen en/of toekomstige initiatieven	Praktijken, beleids-maatregelen en of toekomstige initia-tieven toegankelijk voor het publiek	Vastleggen van beleids-doelstel-lingen
Environmental	E1 Climate change 'Reducing energy intensity' (zie bladzijden 103-114)	✓	✓	✓
	E2 Pollution	✓	✓	
	E3 Water & marine resources	✓	✓	
	E4 Biodiversity & ecosystems	✓	✓	
	E5 Resource use & circular economy	✓	✓	
Social	S1 Own workforce 'Skilled and service-minded employees' (zie bladzijden 115-121)	✓	✓	✓
	S2 Workers in the value chain	✓	✓	
	S3 Affected communities	✓	✓	
	S4 Consumers & end-users	✓	✓	
Governance	G1 Business conduct 'Governing business with integrity' (zie bladzijden 122-124)	✓	✓	✓

Beperken van en aanpassen aan klimaatverandering

Volgens het zesde evaluatieverslag 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 leidinggevenden hebben veranderd, beschouwt ongeveer 55 % van hen in de vastgoedsector milieukwesties als een belangrijk aandachtspunt (bron: Emerging Trends in Real Estate® Europe 2026, PWC & Urban Land Institute).

COP30 markeerde de tiende verjaardag van het Akkoord van Parijs met het prioriteren van natuurgebaseerde oplossingen en het verdrievoudigen van de financiering voor aanpassingen, zonder echter een verplichte wereldwijde uitstap uit de fossiele brandstoffen op te leggen. De top versterkt de noodzaak voor het Europees zorgvastgoed om zich aan te sluiten bij de strenge EU-wetgeving, zoals de EPBD, om klimaatrisico's te beperken en de waarde van de activa te behouden. Uiteindelijk dwingt deze overgang naar lokale uitvoering de eigenaren om hun gebouwen om te vormen tot veerkrachtige en net-zero-activa om aldus stabiel kapitaal aan te trekken.

De rechtvaardiging voor Cofinimmo om een wetenschappelijk onderbouwd klimaatmaatbeleid te voeren en lid te worden van BACA is gebaseerd op drie fundamentele boodschappen:

- bedrijven moeten nu ambitieuzere klimaatmaatregelen nemen;
- alleen een samenwerking tussen alle stakeholders kan tot de transitie naar een net-zero-economie leiden;
- een wetenschappelijk onderbouwd klimaatbeleid is de meest doeltreffende manier om de vooropgestelde doelstellingen te bereiken.

Met haar 30³-project, dat tot doel heeft de energie-intensiteit van haar portefeuille met 30 % te verminderen tegen 2030, wil Cofinimmo deze uitdaging aangaan voor scope 1, 2 en 3 en zo de waarde van haar vastgoedportefeuille bestendigen door zich bij het Akkoord van Parijs aan te sluiten. Dit project is de hoeksteen voor het behalen van de doelstelling die door het Science Based Targets initiative (SBTi) werd goedgekeurd.

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, groendaken en wadi's. Bij extreme gebeurtenissen kan vastgoed het milieu beschermen door het waterverbruik te analyseren en duurzame oplossingen te integreren om de veerkracht van de activa te versterken.

Huisvesting bieden aan een vergrijzende bevolking

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 eenvoudige concept van huisvesting en voegen er de zorg aan toe, zodat het ook de zorgsector omvat en inspeelt op de behoefte aan woonvoorzieningen voor ouderen. Deze trend sluit aan bij het zorgvastgoedbeleid van Cofinimmo, dat gericht is op het tegemoetkomen aan de behoeften van de samenleving op dit vlak, namelijk: huisvesting bieden aan zieke, mindervalide of revaliderende ouderen; sociaal verantwoorde zorgsites creëren waar alle functies harmonieus samen bestaan; de toegang tot gebouwen verbeteren voor personen met beperkte mobiliteit en veilige gebouwen ontwikkelen waar het prettig 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 vlak 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 aan de nieuwe verwachtingen op het gebied van gezondheid en veiligheid te voldoen.

Zachte en duurzame mobiliteit en toegankelijkheid voor iedereen

Mobiliteit wordt geleidelijk aan herzien in de context van de toenemende stedelijke bevolking, de vervuiling en de strijd tegen de BKG-uitstoot.

Steden zoals Parijs en Brussel herzien de mobiliteit om de vervuiling terug te dringen door vervuilende voertuigen uit te sluiten en elektrisch openbaar vervoer en micromobiliteit te bevorderen.

Cofinimmo ondersteunt deze initiatieven door oplossingen voor gedeelde voertuigen te testen en fietsinfrastructuur in haar gebouwen aan te brengen. Dit betekent minder parkeerplaatsen, het plaatsen van laadpalen voor elektrische voertuigen en meer fietsenrekken.

Aangezien de geografische ligging van activa bijzonder belangrijk is, is hun toegankelijkheid (gekoppeld aan mobiliteit) de laatste jaren een echte maatschappelijke uitdaging geworden. In de gezondheidszorg worden woonzorgcentra bewoond door ouderen die zich soms buitengesloten voelen van de samenleving. Door de toegankelijkheid van activa te garanderen, kunnen de bewoners zich onder de bevolking mengen, wat hun gevoel van uitsluiting helpt voorkomen.

De kringloopeconomie

Omdat natuurlijke hulpbronnen beperkt zijn, worden initiatieven op het vlak van de kringloopeconomie aangemoedigd door de Europese Commissie en andere instanties om afval te verminderen en hergebruik van materialen te verhogen. In deze context zorgt Cofinimmo ervoor duurzame materialen te selecteren voor haar project(her)ontwikkelingen, zodat deze gemakkelijker gerecycleerd of hergebruikt kunnen worden. Bij de bouw van een project wordt het gebruik van kunststoffen vooraf beperkt, zowel voor verpakkingen als voor bepaalde bouwmaterialen (zoals isolatie).

Levenscyclusanalyse is een krachtig instrument om inzicht te krijgen in de impact op het milieu van de bouw en exploitatie van gebouwen in termen van koolstofopslag, operationele koolstofuitstoot en uitputting van hulpbronnen. Deze benadering maakt het mogelijk om te begrijpen hoe een positieve spiraal kan worden gecreëerd die hulpbronnen die vrijkomen aan het einde van de levensduur van een gebouw, herbruikt en recycleert. Bij sloopwerken wordt afval zorgvuldig gesorteerd en in gebouwen in eigen beheer worden extra inspanningen geleverd om sortering te bevorderen, zelfs meer dan wettelijk vereist is.

De deeleconomie

Het besef dat het belangrijk is om de CO_2-voetafdruk te beperken, leidt ertoe dat steeds meer mensen en bedrijven de principes van de deeleconomie omarmen. Hierdoor kunnen producten gebruikt worden zonder ze te bezitten, wat flexibele oplossingen biedt en de investeringskosten verlaagt. Volgens recente studies worden gezamenlijk gebruik van een locatie en hybride modellen waarbij verschillende gebruiksdoeleinden in één en hetzelfde gebouw gecombineerd worden, steeds gebruikelijker.

Veel toepassingen voor gedeeld gebruik hebben al invloed op kantoorvastgoed, zoals gemeenschappelijke vergaderzalen en coworkingruimtes. De trend van telewerken heeft flexibele werkmodellen versterkt en bedrijven zijn op zoek naar meer ruimte voor nieuwe manieren van samenwerken.

De deeleconomie breidt zich ook uit naar het residentieel vastgoed met woningen die meer gemeenschappelijke ruimtes omvatten. Deze woningen, voornamelijk in de vorm van assistentiewooneenheden, zijn gericht op specifieke doelgroepen zoals millennials en senioren.

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 aanbieden om nieuw talent aan te trekken en werknemers te behouden.

In haar gebouwen waakt Cofinimmo over 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 menselijk welzijn, zoals toegang tot lucht en water van goede kwaliteit en contact met de natuur.

De digitale transformatie

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

In 2025 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 de 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.

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

Cofinimmo integreert deze nieuwe technologieën bij de renovatie van haar gebouwen om de BKG-uitstoot te verminderen. Het algemeen invoeren van telewerken wordt beschouwd als de ultieme test voor digitale transformatie op de werkvloer. Het telewerkbeleid dat is ingevoerd in bedrijven die hebben geïnvesteerd in digitale capaciteiten, is overigens zeer succesvol bij werknemers.

Evoluerende technologie in de zorg

Dankzij de technologie kan men overstappen van curatieve naar preventieve geneeskunde. Het 'Internet der medische dingen' maakt een dynamischer beheer van de gezondheidszorg mogelijk. Sensoren kunnen zelfs noodoproepen activeren in geval van afwijkingen waardoor ziekenhuisopnames korter worden. Telegezondheidszorg en elektronische medische dossiers (EMD), vergroten de flexibiliteit van zorgruimtes, waardoor patiënten toegang hebben tot behandeling vanaf hun verbonden toestellen.

De EMD verminderen de ruimte die nodig is voor het bewaren van dossiers, waardoor er ruimte vrijkomt voor andere doeleinden. Er ontstaan nieuwe soorten zorgvastgoed voor een vergrijzende bevolking met een hoge mate van zelfstandigheid, zoals revalidatiecentra en dagopvangcentra.

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

Woonzorgcentrum - Jaén (ES)

Levenscyclus-beheer als kern van de waardeketen

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

Financiering

Cofinimmo heeft heeft onder andere als missie haar aandeelhouders de kans te bieden maatschappelijk verantwoorde langetermijninvesteringen te doen die zowel dividenden als rendement voor de gemeenschap opleveren. Zij moet eveneens kunnen terugvallen op voldoende gediversifieerde financieringsbronnen tegen een zo laag mogelijke kost. Het doel is om de herfinancieringsrisico's op de vervaldagen te beperken en de duurzaamheid van de vennootschap te waarborgen.

In 2025 bedroeg het totaal van de duurzame financieringen 2,6 miljard EUR. De lijst met activa die voor elke financiering werden geselecteerd is terug te vinden in de sectie 'Verslag van de indicatoren van de green & social portefeuille' van dit document.

Competenties

Om projecten met een positieve impact op het milieu uit te voeren, heeft Cofinimmo een milieubeheersysteem (MBS) opgezet om haar prestaties op dit vlak voortdurend te verbeteren. Dit systeem, dat alle activiteiten van de levenscyclus van de vastgoedportefeuille omvat, wordt voorgesteld 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 de groep die voor het eerst in 2008 werd verkregen, garandeert een gestructureerd beheer van de milieuaspecten en de naleving van de geldende regelgeving. Zij werd in november 2023 voor de zesde keer op rij hernieuwd voor de activiteiten in België. In 2025 breidde de groep met succes de reikwijdte van de certificering uit naar haar Spaanse activiteiten.

Dit betekent dat in totaal van de groep gedekt is. In 2026 zal Cofinimmo de hernieuwing van haar ISO 14001-certificering aanvragen om geleidelijk ook de andere landen op te nemen. Hoewel de activiteiten buiten België niet gecertificeerd zijn, worden ze volgens dezelfde normen beheerd.

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

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

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

De invloed van Cofinimmo wordt uitvoerig per sector beschreven in het Beheersverslag (zie bladzijden 26, 36 en 42).

Levenscyclusanalyse en materiaalbeheer

Cofinimmo integreert levenscyclusanalyse (LCA) in al haar activiteiten, waaronder verwervingen, ontwikkeling en beheer van gebouwen. In 2025 heeft de groep haar inspanningen om een gestructureerde LCA-procedure voor nieuwbouw toe te passen verder opgevoerd door middel van LCA-verslagen. De vergelijkende analyse van de LCA-verslagen garandeert 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 van Cofinimmo omvat de definitie van gemeenschappelijke bouwelementen (onderbouw, bovenbouw, schil, afwerking en technische installaties), de dekking van de operationele fase van de gebouwen en de vaststelling van een uniforme levensduur voor alle projecten. Dit zorgt ervoor dat de LCA vergelijkbaar zijn en dezelfde belangrijke informatie bevatten. In de productie- en bouwfasen van de levenscyclus van de in 2025 opgeleverde projecten bleek uit de analyse van de verslagen dat de projecten 490 kg CO_2e/m^2 genereerden voor de fasen A1-A5 van de levenscyclus van gebouwen (conform het schema op bladzijde 113). In 2025 werd slechts 5 % van de lopende projecten geacht FSC-gecertificeerd hout te gebruiken. Dit toont aan dat er rekening wordt gehouden met de verschillende milieueffecten, zoals de herkomst van de materialen.

De aanpak van Cofinimmo houdt ook rekening met de toekomstige evolutie van gebouwen en wordt ondersteund door de BREEAM- en ISO 14001-certificeringen. De 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.

Aandeelhouders in staat stellen om maatschappelijk verantwoorde langetermijninvesteringen te realiseren, die zowel dividenden als rendement voor de gemeenschap opleveren.

Financieel kapitaal

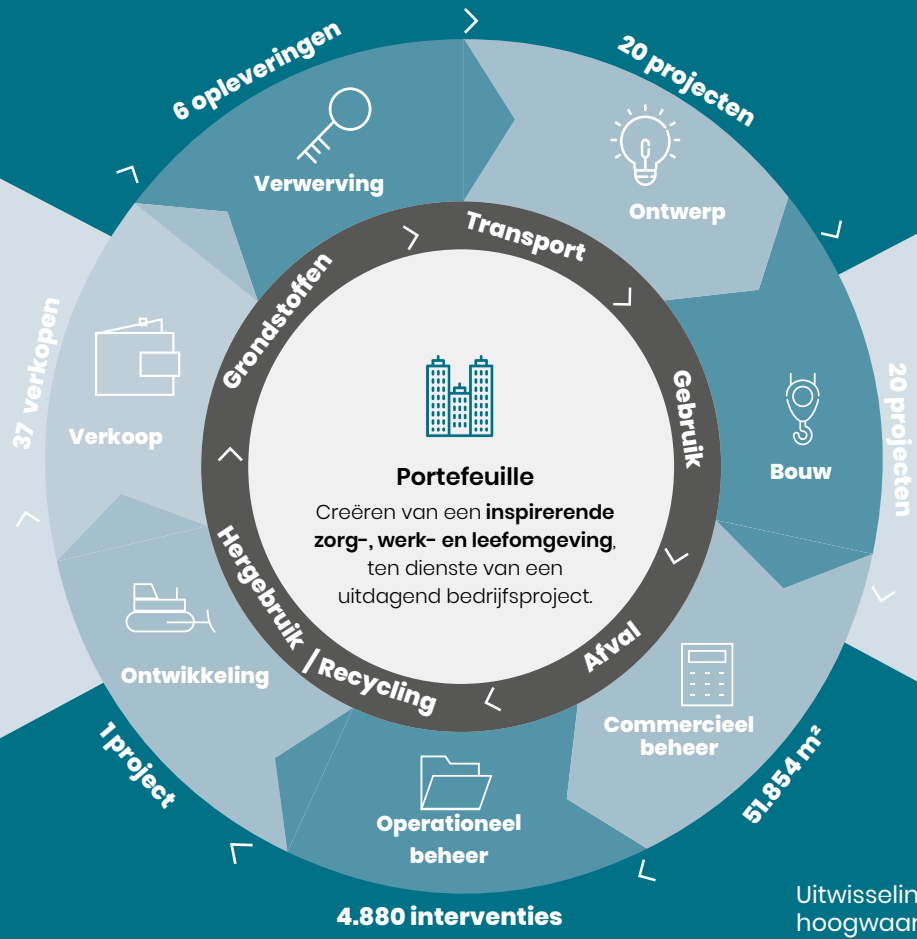
3,6 miljard EUR
eigen vermogen

2,8 miljard EUR
geleend kapitaal

Menselijk kapitaal

> 2.000
leveranciers

149
medewerkers



304
zorggebouwen
~ 70*
groepen van uitbaters-huurders
30.500
bedden

6
PPS-contracten
794
cafés / restaurants

25
kantoor-gebouwen
~ 150
huurders
± 25.000
gebruikers

Uitwisselingen bevorderen binnen hoogwaardige zorg-, werk- en leefruimten die welzijn en inspiratie creëren door diensten aan te bieden die anticiperen op de behoeften en wensen van de **gebruikers**.

* Dit geldt enkel voor zorguitbaters.

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. Zich bewust van de impact van haar activiteiten, onderhoudt ze in elke fase van de levenscyclus van een gebouw een regelmatige dialoog met haar stakeholders.

Cofinimmo onderhoudt voortdurend contact met de buurt en de autoriteiten tijdens alle fasen van haar project-ontwikkelingen, in het bijzonder tijdens de voorstudiefase. Bij de verlening van de vergunning is een openbaar onderzoek verplicht voor elke nieuwbouw en worden er overleg-vergaderingen georganiseerd om een evenwicht te vinden tussen de belangen van de buurtbewoners, de overheid en de handelaars en het welzijn van de bewoners. Er wordt ook rekening gehouden met de behoeften van de toekomstige bewoners 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 bouwfase 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 werkuren. Cofinimmo hanteert doordachte managementpraktijken om tijdens het volledige verloop van het project goede relaties met de buurt te behouden.

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

Cofinimmo bevordert eveneens de motivatie en de betrokkenheid van haar werknemers via transparante en proactieve communicatie en een cultuur van 'empowerment' die coaching en opleidingen, het zoeken naar een evenwicht tussen beroeps- en privéleven en vrijwilligersinitiatieven. Zo werd in 2025 de doelstelling voor de werknemers om 500 uur vrijwilligerswerk te doen ter ondersteuning van het sociale welzijn van bewoners van woonzorgcentra opnieuw overschreden.

Daarnaast moedigt de vennootschap werknemers aan om er een gezonde levensstijl op na te houden, met name door lichaamsbeweging te stimuleren (door trainingen en deelname aan sportwedstrijden te organiseren) of door vers fruit aan te bieden.

De interactie tussen Cofinimmo en haar stakeholders is veelzijdig. Zo kan bijvoorbeeld een bankier tegelijk kapitaal-verschaffer, huurder en buurtbewoner zijn. Elke afdeling is verantwoordelijk voor het identificeren van en het communiceren met haar stakeholders, daarbij geleid door de gedragscode en bijgestaan door de afdeling externe communicatie.

Kantoorgebouw Quartz - Brussel CBD (BE)

Cofinimmo streeft ernaar de dialoog over materiële thema's die verband houden met haar activiteiten te verbeteren en hiermee rekening te houden bij haar beslissingen. Ze is van mening 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 en financiële instellingen

Als beursgenoteerde vennootschap is Cofinimmo verplicht om transparant te communiceren met alle investeerders en ervoor te zorgen dat iedereen beschikt over dezelfde informatie. Een sectie 'duurzaamheid' is opgenomen in de kwartaalpresentaties.

De hoofdverantwoordelijken voor deze communicatie 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 2025 nam Cofinimmo deel aan een 50-tal roadshows, conferenties en andere evenementen die de vennootschap en de investeerders samenbrachten. Tijdens deze roadshows/conferenties kon zij ongeveer 200 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 het eerste contact 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 spelen in op 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 projectmanagementteam kan structurele werken voor zorgvastgoed of kantoorinrichtingen uitvoeren.

In het zorgvastgoed ontvangen de klanten het bezoek van 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 onderaannemingscontracten 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. Elk gebouw wordt wel minstens één keer per jaar bezocht om een proactieve dialoog met de uitbater te onderhouden.

In de kantoorsector ontmoeten de 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 4.880 aanvragen in 2025.

In oktober 2025 voerde Cofinimmo een tevredenheidsenquête uit om de algemene tevredenheid van de huurders in het zorgvastgoedsegment en hun prioriteiten op het vlak van vastgoedbeheer te kennen, meer bepaald vanuit het oogpunt van duurzaamheid. Met een respons van tonen de resultaten van de enquête een Net Promoter Score (NPS) aan van + , waarbij van de respondenten tevreden is over de relatie eigenaar-huurder. Deze resultaten worden opgenomen in een actieplan om de feedback van huurders in het algemeen vastgoedbeheer van Cofinimmo op te nemen.

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 kan ze haar diensten voortdurend aanpassen en tegemoetkomen aan de verwachtingen van de huurders.

Medewerkers

Cofinimmo, met haar 149 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. Tijdens performance preview-gesprekken worden de verwachtingen en doelstellingen van elke werknemer besproken. Cofinimmo hanteert een permanent feedbacksysteem, bestaande uit een jaarlijkse bespreking en regelmatige gesprekken.

▶ Veiligheid van de gebruikers

In de huidige samenleving moeten gebouwen niet alleen voldoen aan de functionele behoeften van de bewoners, maar ook hun gezondheid beschermen. Deze evolutie wordt ondersteund door nieuwe labels en benchmarks. Het is dan ook essentieel dat de gebouwen die Cofinimmo aanbiedt aan deze nieuwe verwachtingen voldoen. In het kader van BREEAM New Construction-certificering die voor lopende projecten op 31.12.2025 wordt nagestreefd, maken de kwaliteit van de binnenlucht, de waterkwaliteit, het visuele comfort of het daglicht, en 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 systematische alle elementen die een impact kunnen hebben op de volksgezondheid, overeenkomstig de huidige kennis en de geldende wetgeving op het moment van het ontwerp van de plannen, en dit uiterlijk op de datum van afgifte van de stedenbouwkundige vergunning. In het kader van de verwervings- en investeringsprocedures neemt het due diligenceproces minstens de aanwezigheid van asbest en de naleving van normen voor brandveiligheid op. Prestatiemaatstaven met betrekking tot deze aspecten zijn opgenomen in de Bijlagen bij het duurzaamheidsverslag (zie bladzijde 282).

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 115-121.

Leveranciers

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

Cofinimmo werkt met meer dan 2.000 leveranciers, voornamelijk voor de (her)ontwikkeling en het onderhoud van haar gebouwen. In 2025 vertegenwoordigden 125 rang 1-leveranciers met jaarlijkse uitgaven van meer dan 200.000 EUR, 77 % van de totale uitgaven.

De interactie met leveranciers omvat zowel bijeenkomsten vanaf de ontwerpfase van gebouwen als wekelijkse bouwvergaderingen tijdens de bouwfase om de voortgang te beoordelen en de veiligheid te waarborgen. In 2025 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. Zij waakt erover dat de leveranciers de duurzaamheidseisen van de gedragscode voor leveranciers naleven door middel van controles 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 en milieu, en hanteert zij een nultolerantiebeleid voor corruptie. In 2025 werd geen enkel geval 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 en federale overheid

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

Het fiscale beleid van de Cofinimmo-groep beschrijft hoe de vennootschap haar fiscale zaken beheert, met name het fiscale en regelgevende kader voor haar vastgoed-investeringen, het risicobeheer, de interacties met de Belgische belastingautoriteiten, de principes van fiscale planning en de relaties met adviseurs. Het legt eveneens de algemene fiscale principes van de groep en de verantwoordelijkheden inzake de uitvoering ervan vast.

De groep onderhoudt talrijke relaties met de overheidsinstanties die toezicht op haar houden om een correcte betaling van belastingen en transparantie van de gepubliceerde financiële informatie te waarborgen. Zowel het governance en het finance team als de operationele teams onderhouden relaties met de overheidsinstanties. 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 22 persberichten en de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen die ze in 2025 publiceerde, bereikte Cofinimmo de hele financiële wereld die zich interesseert 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 LinkedIn, Instagram en X. In totaal vertegenwoordigt dit ongeveer 16.500 volgers. In 2025 publiceerde Cofinimmo 91 berichten op LinkedIn, 20 berichten op Instagram en 15 berichten op X.

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. Hiermee illustreert zij de maturiteit van haar duurzaamheidsstrategie binnen de vastgoedsector.

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 die verband houden met haar activiteiten, geeft zij interviews aan journalisten en helpt zij studenten bij hun academisch werk. Zij is eveneens lid van gemeenschappen zoals The Shift, die bedrijven en experten samenbrengt. Het lidmaatschap van de groep bij beroepsverenigingen zoals Women on Board, BVS, EPRA en RICS geeft toegang tot forums die de gelegenheid bieden om na te denken over mogelijke verbeteringen van het duurzaamheidsbeleid.

De doelstelling is om het beste evenwicht tussen de belangen van de verschillende gemeenschappen die betrokken zijn bij de bouw en het onderhoud van de gebouwen van Cofinimmo te vinden. De groep wil minstens één keer per jaar een actie ondernemen ten voordele van deze gemeenschap. Dit programma kadert in de doelstellingen van duurzame ontwikkeling die verband houden met de sociale en maatschappelijke uitdagingen.

> ‘The Shift is het nationale contactpunt voor de World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) en het UN Global Compact (UNGC). The Shift telt meer dan 500 leden en brengt onverwachte partners samen rond de tafel: peers uit andere sectoren, pionierbedrijven, experten en beleidmakers.’

Stakeholders: verwachtingen en antwoorden

Stakeholders	Verwachtingen	Antwoorden
AANDEELHOUDERS EN BELEGGERS particuliere of institutionele beleggers en 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 de schuld en betaling van de 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; • Een huurprijs die in overeenstemming is met hun economisch potentieel en transparante informatie over hun rechten vóór de ondertekening van een overeenkomst; • Het onder controle houden van de huurlasten; • Een betrouwbare en stabiele eigenaar; • Duurzame gebouwen die veiligheid en comfort garanderen.	• Een team van professionals actief in verschillende vastgoedberoepen: asset managers om de noden van de huurders goed te begrijpen, project managers om de bouwkundige kwaliteit van de gebouwen te verzekeren, 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; • Faire behandeling; • Gewaarborgde, stabiele en aantrekkelijke lonen; • Plan om vaardigheden te ontplooien (opleiding, carrièremogelijkheden enz.); • Management met sterke ethische waarden, zin voor leiderschap en luisterbereidheid.	• Gedragscode; • Loonvoorwaarden die een billijke, passende en comfortabele levensstandaard garanderen en een evolutie van de lonen die het personeel beschermt tegen de stijgende kosten in het levens-onderhoud; • Een systeem van permanente dialoog tussen medewerker en 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 reorganisatiebeheer (indien van toepassing); • Toegang tot opleiding; • Regelmatige betrokkenheidsenquêtes bij de medewerkers.
LEVERANCIERS ontwikkelaars, aannemers, dienstverleners, facility managers, vastgoedmakelaars, advocaten en consultants	• Samenwerkingsmogelijkheden; • Naleving van ondertekende bestelbonnen en contracten: prijs van producten en diensten, betalingstermijnen enz.; • Gezonde en evenwichtige commerciële relatie; • Respect voor het personeel van de leveranciers.	• Een gedragscode voor leveranciers; • Duidelijke bestekken en regels voor aanbestedingen; • Contradictoire ontvangst van de geleverde producten en diensten; • 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 en federale overheid	• Naleving van de geldende wetten en regelgevingen, 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 regelgevingen, 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.	• Investering in sectoren waarnaar vraag is en die inspelen 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	Beschrijving van het label	Laatste beoordelingen / certificeringen	Initiële beoordeling	Evolutie		
GRESB	De GRESB Real Estate-beoordeling vormt het wereldwijde referentie- en rapporteringskader op het vlak van duurzaamheid voor beleggers in beursgenoteerde vastgoedvennootschappen, particuliere vastgoedfondsen, projectontwikkelaars en beleggers die rechtstreeks in vastgoed beleggen.	2025 Green Star Met een standing investment score van 72 % (wijziging van GRESB-methodologie in 2024)	45 % 2014	77 % 2023	70 % 2024	72 % 2025
CDP	De gegevens die CDP belicht, geven ondernemingen, beleggers en beleidmakers cruciale informatie die ze nodig hebben om weloverwogen en milieuvriendelijke beslissingen te nemen.	2025 B (op een schaal van A tot D-) Regionaal Europees gemiddelde: B Sectorieel gemiddelde financiële diensten: B	C 2013	B 2023	B 2024	B 2025
BREEAM HQE	Certificeringen van gebouwen erkennen activa die ontworpen, gebouwd en/of uitgebaat worden overeenkomstig de onafhankelijk opgestelde duurzaamheidscriteria.	2025 BREEAM New Construction – Good tot Outstanding (13 certificaten) HQE – Excellent (1 certificaat) BREEAM In-Use – Very Good tot Excellent (28 certificaten) ActiveScore – Gold tot Platinum (17 certificaten) ModeScore - Gold (1 certificaat) WELL CORE™ - Platinum (1 certificaat)	1 2010	27 2023	54 2024	61 2025

Milieutendensen

–2,6 %

Evolutie van de BKG-intensiteit voor scope 1, 2 (locatie-gebonden) en 3 in absolute termen

2,8 %

Evolutie van het elektriciteitsverbruik bij ongewijzigde portefeuille

3,4 %

Evolutie van het brandstofverbruik bij ongewijzigde portefeuille

Prestatiemaatstaven	Evolutie		
	2023	2024	2025
Intensiteit BKG-uitstoot voor scope 1 en 2 teruggebracht tot het vastgoedresultaat	9,8 t CO_2e/MEUR/jaar	7,8 t CO_2e/MEUR/jaar	7,9 t CO_2e/MEUR/jaar
Intensiteit BKG-uitstoot voor scope 1, 2 en 3 teruggebracht tot het vastgoedresultaat	138,2 t CO_2e/MEUR/jaar	150,4 t CO_2e/MEUR/jaar	180,1 t CO_2e/MEUR/jaar
Intensiteit BKG-uitstoot gekoppeld aan het energieverbruik van de portefeuille voor scope 1 en 2	12,9 kg CO_2e/m²/jaar	14,3 kg CO_2e/m²/jaar	13,7 kg CO_2e/m²/jaar
Intensiteit BKG-uitstoot gekoppeld aan het energieverbruik van de portefeuille voor scope 1, 2 en 3	23,9 kg CO_2e/m²/jaar	24,8 kg CO_2e/m²/jaar	24,5 kg CO_2e/m²/jaar
Energie-intensiteit per jaar (genormaliseerd naar het vastgoedresultaat)	766 kWh/MEUR/jaar	813 MWh/MEUR/jaar	1.017 MWh/MEUR/jaar
Energie-intensiteit per jaar (genormaliseerd naar de oppervlakte)	142 kWh/m²/jaar	138 kWh/m²/jaar	139 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 - Swisttal (DE)

Doelstellingen

6,8 %

Renovatie van de portefeuille tegen 2030, nieuwbouw, uitbreidingen en verwervingen niet inbegrepen (zorgvastgoed en kantoren)

130 kWh/m²/jaar

Energie-intensiteit voor alle sectoren samen tegen 2030

90 %

Oppervlakten die onder een duurzame samenwerkingsovereenkomst tussen Cofinimmo en de huurder vallen (zorgvastgoed en kantoren) voor 2026

Structurele aanpak van klimaatrisico's

Volgens het Europees Milieuagentschap was de vastgoedsector in 2024 verantwoordelijk voor ongeveer 35 % van de BKG-uitstoot in Europa. Daarom streeft Cofinimmo naar een optimale energieprestatie van haar gebouwen, zowel voor het zogenaamde 'eigenaarsverbruik' als voor het huurdersverbruik, en wil ze haar BKG-uitstoot verminderen, zowel voor de operationele als voor de opgenomen koolstof. Cofinimmo hanteert al meer dan 15 jaar een duurzaamheidsbeleid en is ervan overtuigd dat het mogelijk is om tegen 2050 een net-zero-samenleving na te streven, en tegelijkertijd de belangen van alle stakeholders te garanderen.

Met een portefeuille van ruim 2,4 miljoen m² is Cofinimmo zich bewust van haar koolstofimpact en potentieel om bij te dragen aan het beperken van de klimaatopwarming. Dit omvat zowel de geïntegreerde als de operationele uitstoot. Naast koolstof is ook diffuse uitstoot van gefluoreerde broeikasgassen, voornamelijk afkomstig van koel- en airconditioningsystemen, een belangrijke en groeiende bron van uitstoot voor de bouwsector. Vanwege de verhuuractiviteiten van Cofinimmo ligt de belangrijkste doelstelling voor de vermindering van de BKG-uitstoot in scope 3, meer bepaald in het energieverbruik van de huurders, dat Cofinimmo sinds 2010 rapporteert en dat 92 % van haar totale uitstoot in 2025 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 volgens de methode voor wetenschappelijke doelstellingen, waarmee de inspanningen die nodig zijn om de opwarming van de aarde te beperken tot maximaal 1,5°C, objectief kunnen worden bepaald. Dit sluit aan bij de vele duurzaamheidsinitiatieven van Cofinimmo. Dit project, dat begin 2020 van start ging, heeft betrekking op alle sectoren en alle activiteiten die er rechtstreeks mee verbonden zijn en binnen de vennootschap worden beheerd, zoals verkoop en verwervingen, ontwikkeling, bouwbeheer en dagelijks vastgoedbeheer. Alleen met een 360°-benadering, waarbij rekening wordt gehouden met de volledige levenscyclus van gebouwen, kan de groep het vooropgestelde doel bereiken, met als einddoel het verkleinen van de CO_2-voetafdruk. De gestelde doelstellingen bestrijken dan ook de volledige waardeketen van de groep en alle relevante BKG-uitstoot.

Governancekader op het vlak van klimaatverandering

Centraal in dit gestructureerd plan dat geïnspireerd is op de aanbevelingen van TCFD om klimaatrisico's aan te pakken, staat een langdurig engagement voor transparantie van duurzaamheidsgegevens via een gestandaardiseerde rapportering van de belangrijkste duurzaamheidsprestatie-maatstaven in overeenstemming met de EPRA sBPR-rapporteringsnorm (zie bladzijden 282-301).

Door de reële prestaties te kennen en ze op een gestandaardiseerde manier te kunnen rapporteren, worden de klimaatrisico's in de algemene aanpak van het risicobeheer van Cofinimmo, zoals gedefinieerd op bladzijden 264-269, geïntegreerd.

De beoordeling van de klimaatgerelateerde risico's houdt rekening met de volgende soorten risico's, ingedeeld volgens de belangrijkste risico's, geïdentificeerd in sectie 'Risico's inzake duurzaamheid' van het hoofdstuk Risicofactoren' (zie bladzijde 269).

Zorginstelling voor personen met een beperking - Oulu (FI)

Effect op het duurzaamheidskarakter van de gebouwen	Effect op de duurzaamheidstransparantie
De **huidige en toekomstige regelgevingen**, zoals de EU-richtlijn betreffende de energie-prestatie van gebouwen (omgezet in nationale regelgevingen), vereisen een hoger energieprestatieniveau voor elk nieuw of gerenoveerd gebouw, inclusief verplichtingen op het vlak van opgenomen koolstof.	**Nieuwe regelgevingen**, zoals de CSRD en de EU Taxonomy (de onzekerheid over de evolutie van de wetgeving ter zake inbegrepen), zullen de toegang tot financiële instrumenten in de toekomst bepalen en vaststellen waaraan duurzame vastgoedactiviteiten moeten voldoen.
De verplichting om laadpalen voor elektrische voertuigen te voorzien is een nieuwe **technologie** waarvan de onrechtstreekse risico's, zoals brandrisico's gekoppeld aan de aanwezigheid van elektrische auto's in ondergrondse parkeergarages, nog niet volledig in kaart zijn gebracht waardoor de verzekeringspremies en de risico's met betrekking tot de cybersecurity van geconnecteerde objecten kunnen stijgen.	Investeerders gebruiken tal van benchmarks, wat een **reputatierisico** met zich meebrengt. Cofinimmo heeft rekening gehouden met het risico om niet in aanmerking te komen voor of proactief deel te nemen aan benchmarks en met de mogelijke impact van een score die de duurzaamheidsinspanningen van de vennootschap niet correct weerspiegelt, terwijl de objectiviteit behouden blijft door geen gebruik te maken van betaalde diensten
Consumenten vragen om gebouwen met goede energieprestaties omdat de stijgende energiekosten en de wens om hun CO_2-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 gebruikt in het besluitvormingsproces te verbeteren.	

In deze sectie wordt beschreven hoe de groep omgaat met risico's gekoppeld aan het beperken van klimaatverandering, meer specifiek met prioriteit de procedures om de BKG-uitstoot verbonden aan de energie-intensiteit van de portefeuille te verminderen. Overeenkomstig haar duurzaamheidsstrategie wil Cofinimmo een duurzaam financieringsbeleid blijven voeren, dat wordt beschreven in het hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' (zie bladzijden 52-65).

Ten slotte maakt het beheer van duurzaamheidskwesties, met inbegrip van de herziening van de risico's verbonden aan klimaatverandering, integraal deel uit van de algemene governancestructuur, waarbij de Head of Sustainability rechtstreeks rapporteert aan de CEO. Voor meer details over de governancestructuur 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 138.

Governance | Strategie | Risicobeheer | Maatstaven & doelstellingen

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, ongeacht hun omvang of activiteitensector, die de ambitie delen om de transitie naar een net-zero-maatschappij te versnellen, met elkaar in contact te brengen. Het richt zich op wetenschappelijk onderbouwde klimaatacties via het concept van 'science-based targets', peer learning, interactieve workshops en inspirerende evenementen.

Ongeveer 10.000 bedrijven wereldwijd hebben doelstellingen die door het SBTi zijn gevalideerd. Het 30³-project van de groep sluit hierbij aan en draagt rechtstreeks bij aan de door Science Based Targets initiative (SBTi) gevalideerde doelstelling om de BKG-uitstoot te verminderen. De doelstelling om 1,5°C te halen tegen 2030 werd goedgekeurd met behulp van de gestandaardiseerde validatiemethode van doelstellingen, voorbehouden aan kleine en middelgrote ondernemingen (kmo). Op korte termijn wordt jaarlijks een evaluatie uitgevoerd om na te gaan of de verbintenissen ten opzichte van de jaarlijkse doelstelling worden nageleefd (een lineaire benadering van het 30³-project zou voor 2025 een vermindering tot 150 kWh/m²/jaar betekenen). Op lange termijn werkt de vennootschap ook actief aan het bepalen van haar doelstellingen voor 2050 en verbindt ze zich ertoe deze uiterlijk in 2030 vast te leggen. Op middellange termijn zullen verschillende tussentijdse doelstellingen worden vastgelegd om ervoor te zorgen dat de doelstellingen tegen 2050, of zelfs vroeger, worden bereikt. In dit kader verbindt de vennootschap zich ertoe om in 2026 en vervolgens om de vijf jaar haar doelstelling te herzien, rekening houdend met de verplichte vijfjaarlijkse herziening (Mandatory Five-Year Review) van het SBTi.

Cofinimmo streeft ernaar om restuitstoot te neutraliseren en/of te beperken buiten de waardeketen door deze op lange termijn te compenseren en/of te elimineren. Hoewel compensatie geen deel uitmaakt van het actieplan op korte en middellange termijn van de groep, werden in 2023 koolstofkredieten aangevraagd voor een specifiek project.

Hoewel Cofinimmo van mening is dat de regelgeving rond de prijszetting van koolstof een belangrijke hefboom is om de BKG-uitstoot te verminderen, blijft de groep voor de activa eerder de voorkeur geven aan een transitieplanning volgens de CRREM-decarbonisatietrajecten en de LCA-benadering van de groep, eerder dan aan het invoeren van een interne koolstofprijs in dit stadium.

De uitstoot van Cofinimmo begrijpen

Sinds 2010 rapporteert Cofinimmo haar uitstoot van scope 1, 2 en 3 op een geconsolideerde manier en gebruikt ze het BKG-protocol als referentienorm voor het meten, beheren en rapporteren van uitstoot. Cofinimmo kiest voor een operationele controleaanpak. Volledigheidshalve wordt de uitstoot van scope 2 zowel volgens de markt-gebaseerde als volgens de locatiegebaseerde methode gemeten. Naast de koolstofbalans van haar portefeuille wordt ook de koolstof-balans van de zetels van Cofinimmo in België en in het buitenland weergegeven (zie kader op bladzijde 109 voor meer details).

De groep gebruikt een 'whole building'-benadering voor de CO_2-voetafdruk van haar portefeuille:

- De uitstoot uit operationeel energieverbruik in ruimtes die door de eigenaar en huurders worden beheerd, worden in de BKG-inventarisatie en binnen de doellimieten opgenomen. 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).

De belangrijke categorieën met betrekking tot de zetels zijn de categorieën 1-2-3-5-6-7-9. De overige van de 15 categorieën van scope 3 werden geëvalueerd en geclassificeerd als niet belangrijk of niet van toepassing.

In totaal stemt Cofinimmo haar rapportering af op drie normen: het BKG-protocol, de EPRA sBPR-rapporteringsnorm en de VSME-norm. Dit afstemmingsproces is niet alleen nuttig op het bedrijfsniveau maar ook voor 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. Meer transparantie zou het bewustzijn vergroten over de manieren waarop een positieve bijdrage kan worden geleverd aan het verminderen van uitstoot. In 2025 is 73 % van de scope 3-uitstoot afkomstig van primaire gegevens, die Cofinimmo rechtstreeks verkreeg.

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 Troon 100 - Brussel CBD (BE)

BKG-uitstoot van de groep in 2025

SCOPE 1

2.748 ton CO_2e

RECHTSTREEKSE UITSTOOT VAN **RECHTSTREEKS** BEHEERDE PORTEFEUILLE

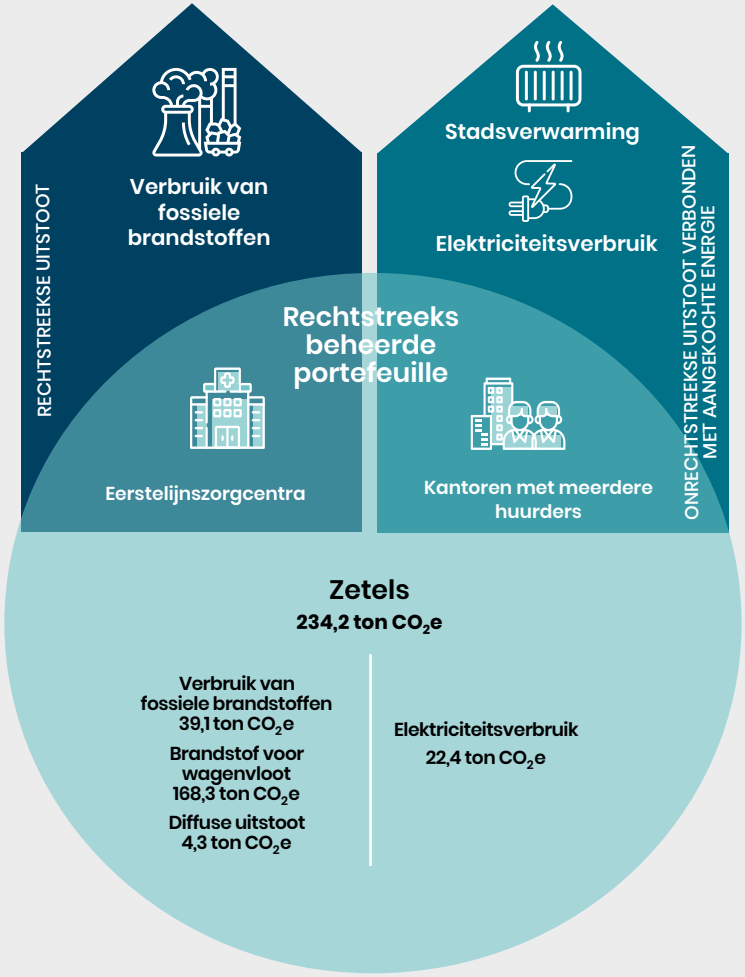
2.536 ton CO_2e

SCOPE 2

2.816 ton CO_2e (locatiegebonden)
270 ton CO_2e (marktgebonden)

ONRECHTSTREEKSE UITSTOOT VAN **RECHTSTREEKS** BEHEERDE PORTEFEUILLE

2.794 ton CO_2e (locatiegebonden)
248 ton CO_2e (marktgebonden)

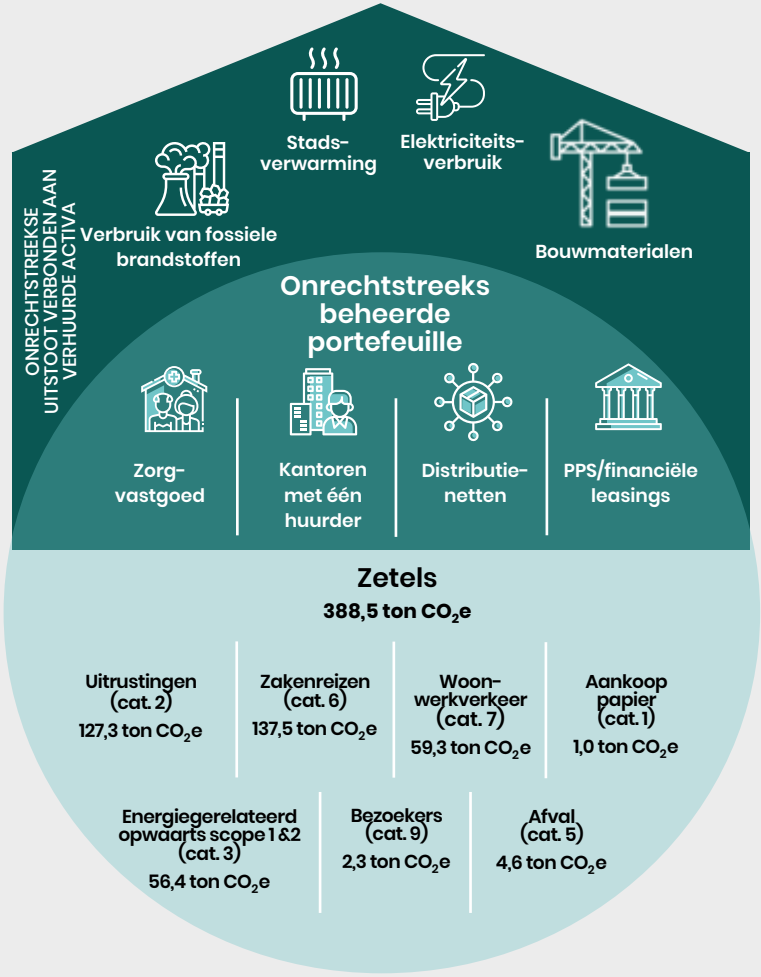


SCOPE 3

81.684 ton CO_2e

ONRECHTSTREEKSE UITSTOOT VAN **ONRECHTSTREEKS** BEHEERDE PORTEFEUILLE

60.940 ton CO_2e operationele koolstof (cat. 13)
20.355 ton CO_2e opgenomen koolstof (cat. 2)

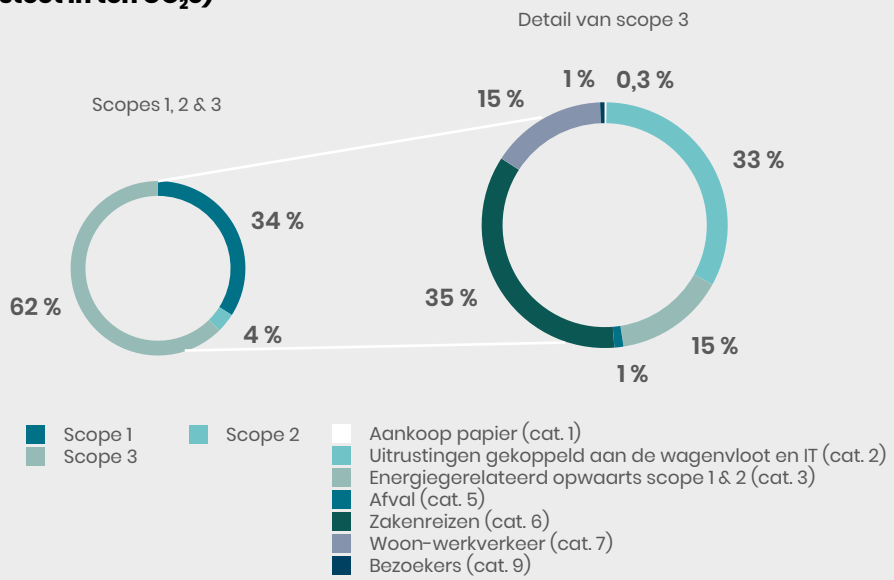


▶De koolstofbalans van Cofinimmo's zetels in België en in het buitenland

De totale koolstofbalans van de hoofdzetel wordt sinds 2009 geanalyseerd en omvat rechtstreekse en onrechtstreekse uitstoot gerelateerd aan de infrastructuur en mobiliteit, alsook onrechtstreekse uitstoot gerelateerd aan afval en uitrustingen.

De koolstofvoetafdruk per VTE (voltijds equivalent) vermindert tot 4,3 ton CO_2e, hetzij -38 % ten opzichte van 2009. In een like-for-like vergelijking tussen 2024 en 2025, vermindert de totale voetafdruk tot 623 ton CO_2e (+7 % ten opzichte van 2009 en -18 % ten opzichte van 2024). De daling van de cijfers voor 2025 ten opzichte van 2024 is gekoppeld aan de elektrificatie van het wagenpark en een verbetering in het verzamelen van de verbruiksgegevens van de zetels buiten België. Er werd een groen mobiliteitsbeleid ('Bike for all') opgesteld om de mobiliteitsgerelateerde uitstoot te verminderen en zo rechtstreeks bij te dragen tot de doelstelling om tegen 2030 de BKG-uitstoot van scope 1 en scope 2 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.

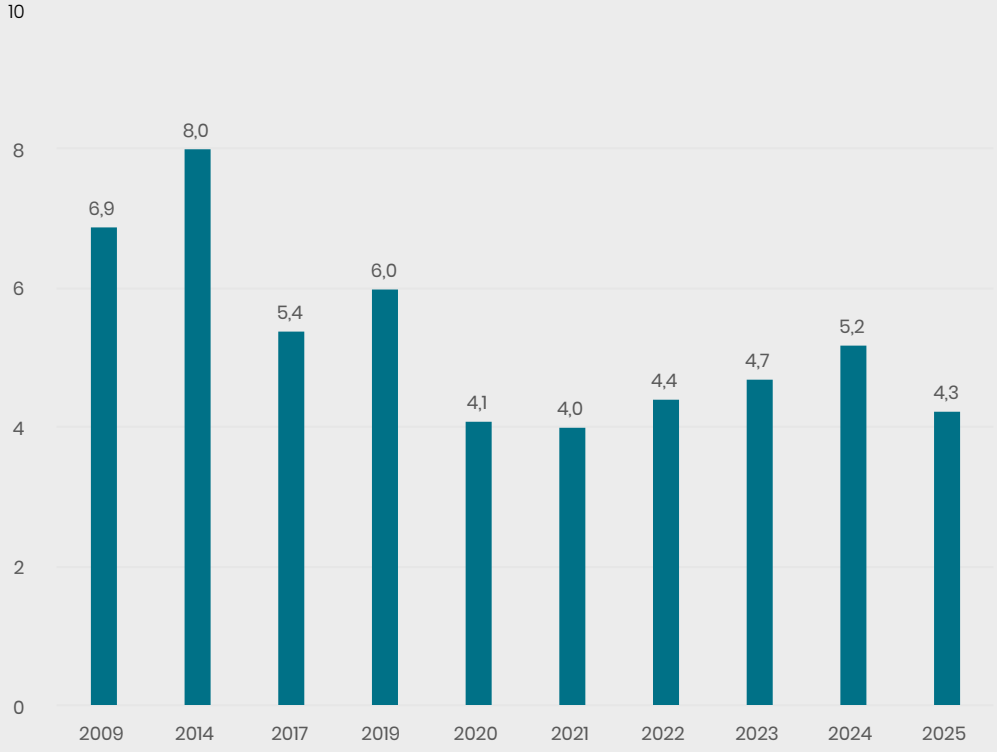
Zetels van Cofinimmo – Voetafdruk per scope in 2025 (% uitstoot in ton CO_2e)



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

Sinds 2023 neemt Cofinimmo, naast haar hoofdzetel in Brussel ook de zetels buiten België mee op in de berekening.

Intensiteit van de BKG-uitstoot van de zetels (ton CO_2e/VTE)



Operationeel koolstofactieplan voor vaste activa

Cofinimmo publiceert sinds 2010 de energiegegevens van haar portefeuille. Op basis daarvan kunnen referentiepunten en een transitieplan naar een koolstofarm systeem voor de portefeuille worden uitgewerkt. Dit gebeurt door op korte termijn de volgende mitigatiehiërarchie toe te passen: anticiperen op de energiebehoeften, het energieverbruik monitoren en verminderen, het aandeel fossiele brandstoffen verminderen door meer in te zetten op hernieuwbare energie.

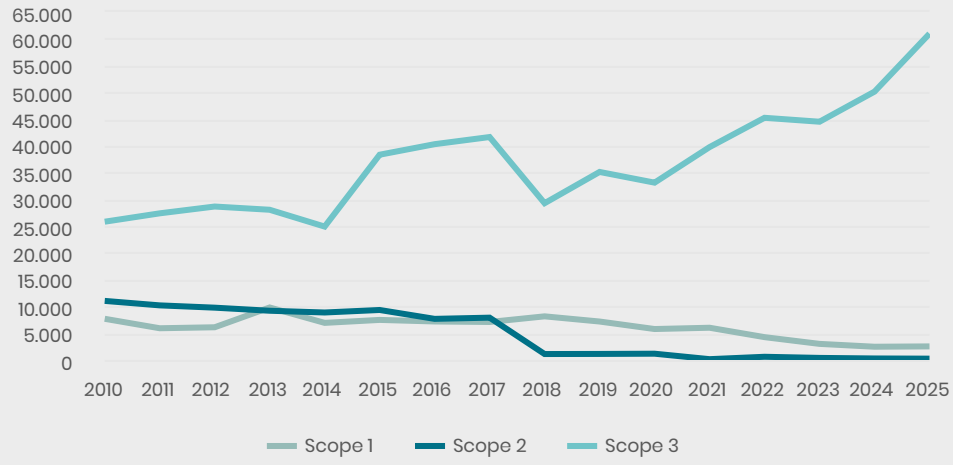
Om rekening te houden met de risico's die verbonden zijn aan de regelgeving m.b.t. de decarbonisatietrajecten naar een net-zero-economie, heeft Cofinimmo voor haar activa gekozen voor het 1,5°C CRREM-scenario tegen 2050 om zo aan de hoogste normen te voldoen. CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) is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

Om het financiële risico verbonden aan klimaatactie te beperken, hanteert Cofinimmo een aanpak op zeven niveaus waarbij de stakeholder in kwestie wordt betrokken:

- verwervingsbeleid tot 2030 met een beoogde gemiddelde energie-intensiteit voor de verworven portefeuille;
- renovatieprojecten met een beoogde maximale energie-intensiteit, rekening houdend met de economische rentabiliteit en de technische beperkingen;
- onderhoudswerken gebaseerd op energieaudits en in verband met het 1,5°C CRREM-traject om de energie-intensiteit van de bestaande portefeuille te verminderen;
- operationeel beheer in samenwerking met de leveranciers om de energieprestaties van bestaande activa te verbeteren;
- proactieve dialoog met de huurders op basis van ten minste jaarlijkse bezoeken;
- duurzaam financieringskader op basis van een lijst van in aanmerking komende groene en sociale activa;
- toepassing van het duurzaamheidsbeleid door de medewerkers.

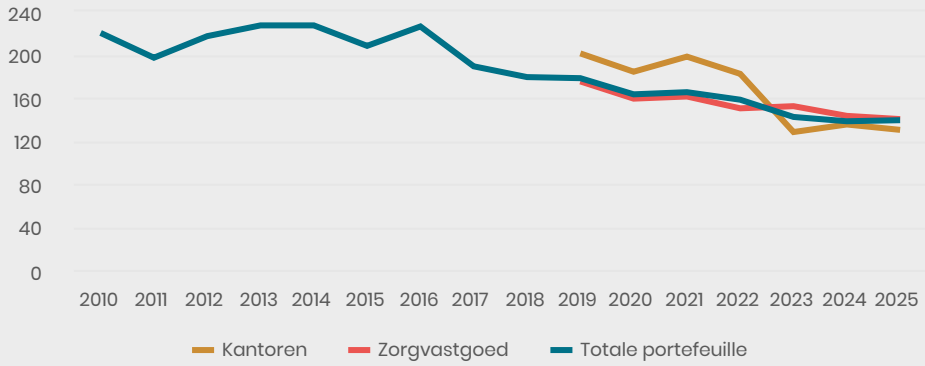
De manier waarop Cofinimmo haar klanten ervan overtuigt om gegevens te delen met behulp van slimme meters is een belangrijke schakel tussen de financiële strategie van de vennootschap en de duurzaamheidsdoelstellingen. Dankzij energiebesparingen kunnen niet alleen doelstellingen inzake uitstoot behaald worden, maar kunnen huurders ook geld besparen. Zorguitbaters kunnen deze besparingen besteden aan de zorg, wat de hele samenleving ten goede komt.

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



Vermindering met 70 % van de BKG-uitstoot van de groep (scope 1 + 2 marktgebonden) van 9.258 ton CO_2e in 2018, begin van de SBTi-doelstelling met als doelwit 4.629 ton CO_2e in 2030, wat een vermindering met 50 % voorstelt.
Variatie in de BKG-uitstoot van de groep (scope 1 + 2 marktgebonden) met +1 % tussen 2024 en 2025.
De toename in scope 3 kan verklaard worden door een toename van de gegevensafdekking. In 2025 omvat de afdekking voor het eerst 100 % van de volledige portefeuille.
De daling in scope 2 tussen 2017 en 2018 kan verklaard worden door een methodewijziging (van locatie- naar markt-gebonden).

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



Cofinimmo is erin geslaagd om haar energie-intensiteit ongeveer stabiel te houden tussen 2024 en 2025 en de gegevens voor 100 % aan te vullen.
In 2025 is 79 % van het elektriciteitsverbruik afkomstig van reële gegevens.
Vermindering van de energie-intensiteit van de groep met -37 % sinds 2010.
Einddoel van energie-intensiteit van 130 kWh/m²/jaar tegen 2030.

Preventie

Cofinimmo draagt actief bij tot de vermindering van de BKG-uitstoot door te anticiperen op de energiebehoeften via projectontwikkelingen. Er wordt gestreefd naar een net-zero-beleid tegen 2050, waarbij vaak verder wordt gegaan dan de wettelijke verplichtingen en fossiele brandstoffen worden uitgesloten. Voor het zorgvastgoed sensibiliseert de groep de huurders en voor kantoren beïnvloedt ze het verbruik vanaf de ingebruikname van de gebouwen.

In 2025 zette Cofinimmo haar net-zero-routekaart voort met de afronding van 241 energie-audits die 74 % van de totale oppervlakte van het zorgvastgoed en de kantoren dekt. Deze routekaart ondersteunt de nationale decarbonisatieplannen in Frankrijk en Nederland en werd in nauwe samenwerking met de huurders ingevoerd.

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

- verbetering van het regelbeheersysteem in gebouwen;
- installatie van verwarmings-, ventilatie- en airconditioningssystemen met hoog rendement in gebouwen;
- muur- en/of dakisolatie in gebouwen;
- vervanging van ramen in gebouwen.

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, werden 86 % van de zorggebouwen en 86 % van de kantoren in 2025 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 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 31.12.2025 hadden circa 80 huurders deze overeenkomsten aanvaard, wat 83 % van de portefeuille dekt.

Ten opzichte van 2020 verminderde het gemiddelde primaire energieverbruik (in kWh/m²/jaar) van het totale vastgoedpark met 20 % voor de periode 2020-2025. Dit resultaat is beter dan de richtlijn betreffende de energieprestaties van de gebouwen (EPBD) vereist en de lidstaten oplegt om het gemiddelde primaire energieverbruik (in kWh/m²/jaar) van het residentieel en niet-residentieel vastgoedpark met 16 % ten opzichte van 2020 te verminderen.

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

Hernieuwbare bronnen

Cofinimmo beoogt het aandeel van hernieuwbare energie te verhogen door een aankoopcontract te ondertekenen voor elektriciteit uit hernieuwbare bronnen, waardoor de BKG-uitstoot tot nul wordt herleid voor de oppervlakten onder operationele controle.

Gezien 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 2025 werden 29 faciliteiten in Nederland uitgerust met panelen.

Op 31.12.2025 produceren de fotovoltaïsche panelen die in 118 gebouwen geïnstalleerd zijn jaarlijks 7.204 MWh. Cofinimmo richt zich ook op de installatie van fotovoltaïsche panelen in bouw-, renovatie- en uitbreidingsprojecten. Eind 2025 omvatten 90 % van de lopende projecten fotovoltaïsche panelen. Zij dekken 14 % van de energiebehoeften, met een productie die geschat wordt op 716 MWh.

Opgenomen koolstofactieplan voor projectontwikkelingen

Het verslag over efficiënt gebruik van hulpbronnen en klimaatverandering dat in 2020 werd gepubliceerd door het International Resource Panel (IRP) en het verslag over de verschillen in BKG-uitstoot dat in 2019 werd gepubliceerd door het VN-milieudepartement concluderen dat de CO_2-uitstoot gekoppeld aan 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 vertegenwoordigt de CO_2-uitstoot gedurende de volledige levenscyclus (WLC – Whole Life Carbon) van gebouwen 41 % van de jaarlijkse totale uitstoot van de Europese Unie. Van het volledige Europese vastgoedpark bestaat 21 % van deze uitstoot uit opgenomen koolstof.

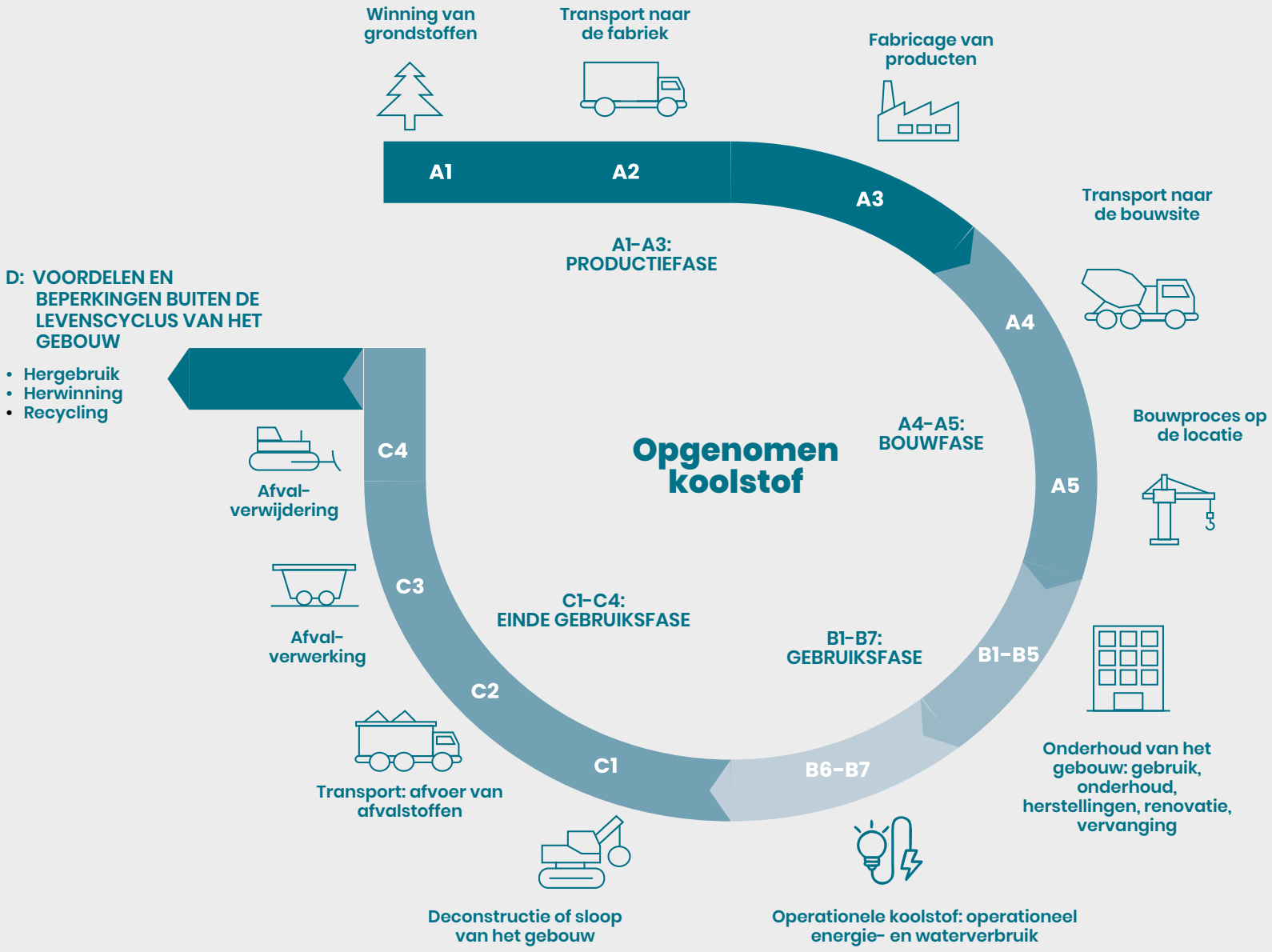
Een levenscyclusanalyse (LCA) is een methode die de milieu-impact van de verschillende stadia binnen de levenscyclus van een gebouw evalueert. In het kader van een nieuwe projectontwikkeling helpt dergelijke analyse te begrijpen welke fase en welke materialen het schadelijkst zijn voor het milieu. Bovendien houdt een LCA niet alleen rekening met de operationele, maar ook de opgenomen koolstof, en helpt het bij het nemen van ontwerpbeslissingen. Het willen verminderen van de operationele CO_2-uitstoot kan betekenen dat er bij renovatie meer materialen nodig zijn, bijvoorbeeld voor isolatie. De extra gebruikte materialen zullen leiden tot een toename van de opgenomen CO_2-uitstoot, maar deze uitstoot zal tijdens de levensduur van het gebouw worden gecompenseerd door een vermindering van de operationele CO_2-uitstoot. De opgenomen koolstof is op dit moment een grote uitdaging, aangezien de aandacht de afgelopen jaren vooral uitging naar het verminderen van de operationele koolstof gekoppeld aan het energieverbruik van het gebouw.

In 2025 bedroeg de BKG-uitstoot gekoppeld van projecten samen 20.355 ton CO_2e. Het kwantificeren van de BKG-uitstoot van deze projecten maakt deel uit van het beheer, de ontwikkeling en de bouw voor net-zero-gebouwen.

De overgang naar koolstofarme bouwmaterialen en -methoden heeft rechtstreekse gevolgen voor de belangrijkste stakeholders. Op lange termijn zijn de huurders afhankelijk van de operationele winst aan efficiëntie die voortvloeit uit ontwerpkeuzes die gebaseerd zijn op de LCA. terwijl de lokale gemeenschappen in de loop van de tijd kunnen getroffen worden door de kortetermijneffecten van de bouw en door de veerkracht en veiligheid van de gebouwde omgeving. Cofinimmo is ook afhankelijk van geschoolde arbeidskrachten en verantwoordelijke partners in de toeleveringsketen die koolstofarme materialen kunnen leveren en technieken kunnen toepassen die voortdurend evolueren.

Kantoorgebouw Montoyer 10 (M10) - Brussel CBD (BE) - © Hannelore Veelaert

Opgenomen koolstof



Woonzorgcentrum - Bavel (NL)

Actieplan bij 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 gebruikt in het besluitvormingsproces te verbeteren.

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 waarbij verschillende scenario's worden gehanteerd. Cofinimmo koos voor het 'IPCC 5° SSP5-8.5'-scenario als worst-case scenario voor 2050. 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 aanpassingsmaatregelen die van toepassing zijn op de blootstelling aan specifieke risico's. Deze benadering is gebaseerd op de criteria van de EU-taxonomie om bij te dragen aan de doelstelling van klimaataanpassing die een degelijke beoordeling van fysieke risico's en kwetsbaarheden vereist, inclusief een beoordeling van aanpassingsoplossingen.

Skilled and service-minded employees

Labels met sociale 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	Beschrijving van het label	Laatste beoordeling / certificering	Initiële beoordeling	Evolutie		
standard ethics	De Standard Ethics Rating (SER)© is een beoordeling van de mate waarin een onderneming voldoet aan de internationale duurzaamheidsrichtlijnen van de Europese Unie, de Verenigde Naties en de OESO.	2025 EE+ (Very strong) (op een schaal van F tot EEE) SE Belgian Index	EE+ 2015	EE+ 2023	EE+ 2024	EE+ 2025
CYCLE FRIENDLY EMPLOYER CERTIFICATION	De fietsvriendelijke werkgevercertificering is een erkenning van de inspanningen die worden geleverd ter verbetering van de situatie van de werknemers die zich met de fiets naar het werk begeven.	2022-augustus 2029 Gold (op een schaal van Bronze tot Gold)	Gold 2022	Gold 2024	Gold 2025	Gold 2026
EQUILEAP	De gendergelijkheidsscore van Equileap is gebaseerd op de 19 maatstaven die in de Equileap Gender Equality Scorecard ™, geïnspireerd op de VN-beginselen voor de empowerment van vrouwen.	2024 63 %	58 % 2019	58 % 2022	63 % 2023	63 % 2024
Great Place To Work. Certified	Het Great Place To Work™-certificeringslabel wordt toegekend op basis van de ervaringen van de werknemers die aan de hand van het Great Place To Work™-model worden beoordeeld.	Februari 2025-Februari 2026 Great Place To Work™-certificaat voor België en Duitsland	BE DE 2023	BE DE 2023	BE DE 2024	BE DE 2025

Doelen

500 uren

vrijwilligerswerk voor 2026

40 uren

opleiding per medewerker voor 2026

90 %

van de medewerkers volgden compliance-opleidingen die in 2026 werden opgestart

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. Deze gelooft dat inclusiviteit, respect en gelijkheid de besluitvormingsprocessen verrijken. Om haar groei te garanderen, investeert Cofinimmo in de persoonlijke ontwikkeling van haar medewerkers en legt ze het accent op hun veiligheid, welzijn en veerkracht via verschillende initiatieven.

I. Respect voor verschillen en culturele inclusiviteit

De inclusiviteit van de werknemers binnen het diversiteitsbeleid van Cofinimmo vertaalt zich in initiatieven op het vlak van aanwerving, personeelsbeheer en communicatie. De Chief Human Resources Officer is verantwoordelijk voor de uitvoering van de inclusiedoelstellingen.

Zowel intern als in de interactie met externe stakeholders hanteert Cofinimmo sinds lang een hoog niveau van ethiek, een essentiële voorwaarde voor inclusiviteit, 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 -forward-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 om ervoor te zorgen dat de werknemer zo goed mogelijk aansluit bij de functie-eisen en de bedrijfscultuur. Indien Cofinimmo voor deze beoordeling een beroep doet op een externe dienstverlener, controleert zij of deze over de vaardigheden, methoden en selectie-instrumenten beschikt die op de functie-eisen zijn afgestemd en of de personen die belast zijn met de beoordeling van 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 beschouwt de aanwerving van personen met beperkte mobiliteit of andere beperkingen voor functies met een inhoud die verenigbaar is met deze beperkingen, in overeenstemming met haar HR-beleid. Zij 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 2025 werden bijzondere inspanningen geleverd om personen met een tijdelijke beperkte mobiliteit te begeleiden. Er zijn geen personen met een permanente beperking tewerkgesteld door de groep.

22 %

Gemiddeld loonverschil tussen mannen en vrouwen

100 %

Percentage werknemers dat een eerlijk loon ontvangt dat hoger is dan het wettelijk minimumloon

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 medewerker 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, om die van hun manager en collega's te begrijpen en om 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 beleid inzake het recht om offline te zijn 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 vergeldingsmaatregelen.

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 controleert regelmatig of de medewerkers met managementfunctie hun functie blijven beheersen en deze blijven uitoefenen in de geest van de principes van gelijkheid en inclusiviteit 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 beginselen van gelijkheid en inclusiviteit.

Er is een klachtenmechanisme beschikbaar met betrekking tot vrijheid van vereniging en collectieve onderhandelingen, inclusief vertrouwelijke kanalen zoals de vertrouwenspersoon. De procedures worden regelmatig en bij hun indiensttreding aan alle werknemers meegedeeld. In 2025 werd geen enkel geval van discriminatie of intimidatie gemeld.

Bezoldigingsbeleid

Het loonpakket dat de medewerkers van Cofinimmo aangeboden krijgen, is voor iedereen vastgelegd op basis van identieke criteria en houdt rekening met een objectieve classificatie van de functies. Dit vormt de referentiebasis om de totale bezoldiging op de respectieve markten waar de groep actief is en mensen in dienst heeft, te evalueren. Het basisloon wordt vergeleken met dat van een vergelijkbare markt en de schalen worden vastgelegd op een concurrerend niveau, boven de wettelijke minima. 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 prestatiedoelstellingen (inclusief deze inzake duurzaamheid) elk jaar in aanmerking worden genomen tijdens de 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 2025 kregen alle medewerkers duurzaamheidsdoelstellingen toegewezen.

Met de problematiek van files en het evenwicht tussen werk en privéleven, geven de werknemers te kennen dat zij behoefte hebben aan een optimalere indeling van hun tijd. 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 internetabonnement of toelage aan het verloningspakket toegevoegd.

In België genieten de werknemers ook een reeks andere extralegale voordelen zoals een bedrijfswagen, het 'bike for all'-programma, een groepsverzekering, een verzekering voor

ziekenhuisopnamen en ambulante kosten, maaltijd- en ecocheques, een smartphone, een laptop, een 'warrants'-plan enz. Aangezien de wetgeving van land tot land verschilt, werd ook in de andere landen waar de groep actief is een pakket van verschillende voordelen ingevoerd, overeenkomstig de lokale referentiepraktijken. Aanvullende regelingen op het vlak van pensioen, overlijden, invaliditeit en medische zorg zijn de gemene deler in alle vestigingen van de groep.

In het kader van haar engagement voor gezondheid en duurzaamheid heeft Cofinimmo een programma geïntroduceerd om het fietsen tussen woon- en werkplaats te stimuleren door middel van bedrijfsfietsen. Ondertussen maakt een derde van de Belgische medewerkers hier actief gebruik van. Het fietsbeleid werd trouwens bekroond met de Gold Cycle Friendly Employer Award. Hiermee is Cofinimmo het tweede bedrijf in België dat deze prestigieuze onderscheiding in de wacht sleept.

Cofinimmo put bij haar zoektocht naar talent uit dezelfde talentenpool als de overige BEL20-bedrijven. De meeste daarvan zijn echter aanzienlijk groter, terwijl Cofinimmo eerder de omvang van een kmo heeft. Naast een dynamische cultuur en gedeelde waarden besteedt Cofinimmo dan ook veel aandacht aan alternatieve beloningsvormen met het oog op het behouden van haar medewerkers.

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 dankzij een uitgebreid opleidings-aanbod, dat leren op de werkplek combineert met meer traditionele (online of andere) en sociale opleidingen, zoals coaching en mentoring. Zij worden breed toegankelijk gemaakt zodat de medewerkers hun volledig potentieel kunnen bereiken.

Door te investeren in haar medewerkers kan Cofinimmo gebruik maken van een toename van hun doeltreffendheid en betrokkenheid 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 Gold-label in 2018 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.

Wereldwijd ontvingen slechts 16 % van de organisaties een hernieuwd label. Dit is een positieve erkenning van het engagement van de vennootschap om mensen verantwoordelijkheid te geven en hen een aantrekkelijke werkomgeving te bieden. Sinds 2013 besloot Cofinimmo om haar deelneming aan IiP te beëindigen en te vervangen door een periodieke evaluatie via Great Place To Work™, een meer gangbare methode in continentaal Europa.

Great Place To Work™-accreditatie

In haar voortdurend 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 betrokkenheidsenquêtes waardoor een massa aan waardevolle informatie kan worden omgezet in concrete actieplannen om positieve eranderingen door te voeren. In december 2023 nam de groep voor het eerst deel aan de Great Place To Work™-enquête. In maart 2025 werd de Great Place To Work™-accreditatie voor de tweede maal hiernieuwd met een deelnemingspercentage van . 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.

7 dagen

Opleiding per medewerker per jaar

9.880 uren

Aantal opleidingsuren per jaar

100 %

Medewerkers die één of meer opleidingen hebben gevolgd

89 %

Medewerkers die één of meer opleidingen rond duurzaamheid hebben gevolgd

96 %

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

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 oprechte toewijding aan continue verbetering, implementeert de groep proactief strategische acties om de werkomgeving nog verder te verbeteren. 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 talentontwikkelingsbeleid van werknemers en managers

Cofinimmo biedt alle werknemers, zonder enige discriminatie, dezelfde opleidings- en ontwikkelingsmogelijkheden. De ambitie is om elke medewerker in staat te stellen zijn volledige potentieel te bereiken. Dit opleidingsaanbod gaat ruim verder dan de wettelijke vereisten. Het is gebaseerd op de wil om iedereen klaar te stomen voor een nieuwe functie binnen Cofinimmo of elders, en tegelijkertijd te garanderen dat hun vaardigheden aansluiten bij de eisen van de markt. Cofinimmo geeft altijd de voorkeur aan interne promotie wanneer die mogelijk is.

Investeren in ontwikkeling

Cofinimmo besteedt tijd en financiële middelen om een ambitieus niveau van ontwikkelingsuren per werknemer te bereiken. Voor 2025 werd dit doel vastgelegd op 40 uren per medewerker. De groep voerde een zeer uitgebreide procedure voor talentontwikkeling in, met een gevarieerd aanbod gaande van opleidingen tot coaching. Deze visie wordt ondersteund door HR-technologieën en een jaarlijks hernieuwd ontwikkelingsplan voor elke medewerker.

Het aanbod voor talentontwikkeling is gestructureerd rond vier grote categorieën:

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

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 2025 lag de focus van het aanbod voornamelijk op persoonlijke organisatie en efficiëntie, talen, communicatie en samenwerking, ICT-vaardigheden, veiligheid, duurzaamheid en inclusiviteit op de werkvloer.

In 2025 werden alle teams getraind in duurzaam beheer tijdens vijf sessies van de Sustainability Academy over relevante onderwerpen voor de vastgoedsector. Hierdoor kreeg het personeel het hele jaar door de mogelijkheid om in gesprek te gaan met duurzaamheidsexperts. 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 met 7.000 e-learnings aan. 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 sensibiliseringsprogramma rond cyberbeveiliging, dat een geautomatiseerd phishing-simulatiesysteem omvat en regelmatige opleidingssessies voorziet. 100 % van de medewerkers volgden deze trainingen in 2025.

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. In 2022 sloot Cofinimmo een partnerschap 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 tien permanente licenties voor onbeperkte coaching. In 2025 hebben 28 medewerkers van dit programma gebruik gemaakt.

Compliancetrainingen

Een deel van het aanbod bestaat uit verplichte compliance-opleidingen, 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 2025 heeft 91 % van de medewerkers deze opleidingen gevolgd.

> Het diversiteitsbeleid en de kernmaatstaven maken integraal deel uit van de corporate governance-verklaring (zie bladzijden 138-179) en het HR-beleid van de vennootschap.

Leiderschapsontwikkeling

Vanaf 2024 heeft Cofinimmo het programma 'Energize Performance' gelanceerd, een leiderschapsontwikkelings-programma over twee jaar, bestemd voor huidige en 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 luik rond diversiteit, gelijkheid en inclusie. Dit programma werd in maart 2026 afgesloten.

Gelijke 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.

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 leidraad voor de medewerkers in hun dagelijkse interacties met collega's, klanten en 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 de commerciële doelstelling van Cofinimmo te realiseren.

we care	**Wij zijn oprecht begaan met mensen, stakeholders en de planeet.**
we connect	**Wij ondersteunen elkaar en werken samen om meer te bereiken.**
we commit	**Wij zijn flexibel, vastbesloten om waarde te creëren en resultaten te behalen.**

III. Veiligheid en welzijn van de medewerkers

Sterke kandidaten aanwerven is goed. Ervoor zorgen dat ze willen blijven is nog beter. De huidige generatie werknemers geeft namelijk in grote meerderheid aan vooral belang te hechten aan de ontplooiing op de werkplek.

Cofinimmo neemt sinds jaar en dag een reeks maatregelen die het welzijn van haar medewerkers bevorderen en moedigt hen aan hun functie onder de best mogelijke omstandigheden uit te oefenen.

Onboarding

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

Er worden regelmatig informatiebijeenkomsten georganiseerd voor alle werknemers, waar ze de kans hebben om met de leden van het uitvoerend comité te praten.

Het informeren van de werknemers houdt ook de volgende acties in:

- over fysieke en digitale informatiekanalen beschikken;
- momenten van interactie tussen medewerkers organiseren;
- werknemers informeren over hun rechten en plichten op het vlak van veiligheid.

Goede gezondheid

Cofinimmo hecht belang aan het fysieke welzijn van haar medewerkers en biedt hen de mogelijkheid om regelmatig preventieve medische onderzoeken te ondergaan. Alle werknemers hebben recht op één medische controle om de drie jaar, om de twee jaar vanaf 40 jaar en jaarlijks vanaf 50 jaar. Daarnaast lanceert zij initiatieven om lichaamsbeweging via gratis yogalessen of hardlooptrainingen en gezond eten te promoten.

Cofinimmo volgt de Code voor welzijn op de werkvloer die voor alle werknemers van toepassing is. De rol van de interne preventieadviseur wordt vervuld door de afdeling Human Resources. Cofinimmo heeft een risico-inventaris opgesteld en een schriftelijke evaluatie van deze risico's voor gezondheid, veiligheid en welzijn van de werknemers gemaakt, zoals wettelijk vereist. Elke werknemer heeft het recht om het werk te onderbreken indien hij redelijkerwijs van mening is dat er een ernstig gevaar dreigt.

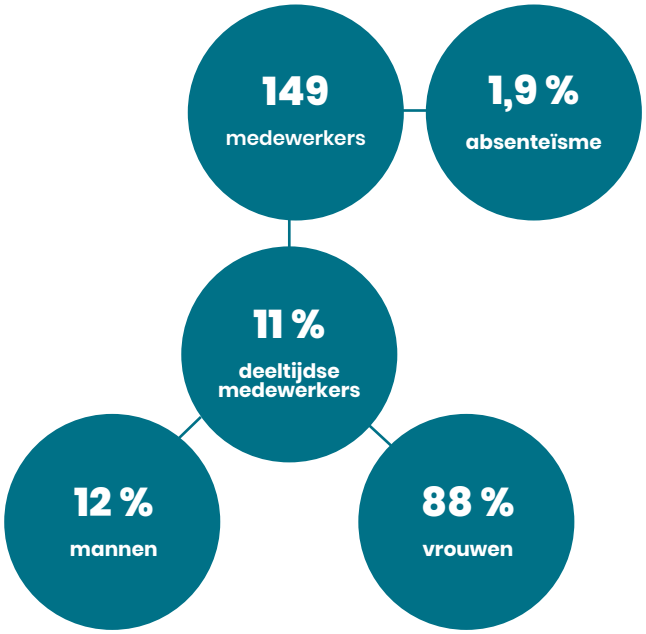
Aangezien Cofinimmo geen grote risico's inhoudt, kan het zonder paritair comité, dan wel met een extern adviseur functioneren. Cofinimmo organiseert jaarlijks een evacuatie-oefening in de hoofdzetel en biedt alle werknemers een opleiding in brandbestrijding en een basisopleiding tot adviseur aan. Elke werknemer kan op eigen initiatief de bedrijfsarts raadplegen voor elk probleem dat verband houdt met de werkinhoud of werkplek.

Weerbaarheid

Cofinimmo besteedt veel aandacht aan mentale gezondheid en stress op het werk. De groep voert ad-hoc-enquêtes uit in de afdelingen om deze aspecten 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 2025 bedroeg het totale absenteïsme 1,9 %, 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 aan. Het doel is om ouders de kans te geven werk en privéleven op elkaar af te stemmen door een gekwalificeerde verzorger voor een korte periode in te schakelen in afwachting van een andere oplossing, terwijl het kind in zijn vertrouwde omgeving kan blijven. De kosten voor kinderopvang in het kader van dit programma worden volledig door Cofinimmo gedragen.

De flexibele arbeidsregelingen die aan alle werknemers worden aangeboden, worden vooral door vrouwen gebruikt, maar het gebruik ervan door mannelijke werknemers blijft toenemen. De flexibiliteit in de organisatie van het werk bij Cofinimmo komt vooral tot uiting in het feit dat aan 11 % van de werknemers deeltijds werk wordt toegekend. Het betreft hoofdzakelijk vrouwen, maar ook enkele mannen die dat wensen. Aangezien het evenwicht tussen werk en privéleven essentieel is voor het welzijn van de werknemers, werden ook flexibele werktijden ingevoerd, zodat de medewerkers hun werktijden kunnen aanpassen aan eventuele beperkingen of verplichtingen. Zo kan elke medewerker, afhankelijk van zijn behoeften op een bepaald moment in zijn carrière, een kortdurende of langdurige arbeidstijdvermindering krijgen om voor een naaste te zorgen en/of om academische redenen. In 2025 had 100 % van de werknemers in België flexibele werktijden met 16 verschillende uurroosters.



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	Beschrijving van het label	Laatste rating / certificering	Initiële rating	Evolutie		
MSCI ESG RATINGS	De ESG-ratings van MSCI zijn bedoeld om de veerkracht van de bedrijven ten opzichte van financieel relevante en sectorspecifieke duuzaamheidsrisico's en -kansen te meten.	2024 A[1] (op een schaal van CCC tot AAA)	BBB 2013	AA 2022	AA 2023	A 2024
Corporate ESG Performance Prime ISS ESG	De ESG-rating van ISS beoordeelt de risico's, kansen en de impact van bedrijven inzake duurzame ontwikkeling hun hun hele waardeketen.	2025 C+ Prime (op een schaal van D- tot A+) Gemiddelde van de vastgoedsector: D+	D 2013	C Prime 2023	C+ Prime 2024	C+ Prime 2025
S&P Global	CSA vergelijkt bedrijven uit 62 activiteitensectoren aan de hand van sectorale vragenlijsten waarin gemiddeld 23 thema's rond duurzame ontwikkeling worden geëvalueerd aan de hand van 110 vragen. Op basis van de resultaten krijgen de bedrijven een score tussen 0 en 100 en een rangschikking in percentielen voor relevante criteria voor duurzame ontwikkeling op financieel vlak.	2025 54 Gemiddelde van de vastgoedsector: 33 Opgenomen in het S&P Global Sustainability Yearbook 2026	22 2019	54 2023	55 2024	54 2025
Financial Times statista CLIMATE LEADERS 2025	Deze jaarlijkse lijst belicht bedrijven die vooruitgang boeken bij het verminderen van hun BKG-uitstoot.	2025 74,9 % Top 600 4e in de lijst op 39 vastgoedvennootschappen in Europa en het Verenigd Koninkrijk	63,9 % Top 500 2023	63,9 % Top 500 2023	69,1 % Top 600 2024	74,9 % Top 600 2025
SOLACTIVE German Index Engineering	Solactive ontwikkelt op maat gemaakte multi-asset indexoplossingen voor ETF en andere indexgebonden beleggingsproducten.	2025 Onderdeel van meerdere indexen op basis van duurzaamheidsscores.	EU Excel. 2018	EU CSR Index 2023	EU CSR Index 2024	EU CSR Index 2025

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.

Gegenereerde en uitgekeerde economische waarde in 2025 (x 1.000 EUR)

Gegenereerde economische waarde	Uitgekeerde economische waarde
+ 364.796	-30.521
Klanten	Personeel
-30.456	-240.072
Leveranciers van goederen en diensten	Aandeelhouders
+ 334.340	-38.945
Gegenereerde waarde	Financiële uitgaven
	-10.939
	Publieke sector
	-320.477
	Uitgekeerde waarde

+ 13.864
Economische waarde aangehouden in de groep

10,42 EUR
Rendement op investering in menselijk kapitaal

Als leider in het Europees zorgvastgoed en beursgenoteerde vennootschap handelt Cofinimmo ten opzichte van haar stakeholders uiteraard op transparante en ethische wijze in de uitoefening van haar activiteiten. De governanceprincipes (zie bladzijden 139-146) gelden voor alle segmenten waarin Cofinimmo actief is en in alle landen waar het gevestigd is. In 2025 werden geen financiële of materiële bijdragen aan politieke partijen geleverd.

Due diligence van de leveranciers

In 2025, engageerde Cofinimmo zich bij meer dan 2.000 leveranciers voor een totaalbedrag van 200 miljoen EUR. Het vrijwillig kader dat de due diligenceprocedure van leveranciers leidt, bestaat uit twee luiken: het inkoopbeheer en het risicobeheer met betrekking tot derden. Het gaat om een reeks interne beleidslijnen die hieronder worden voorgesteld.

Inkoopbeleid

De doelstelling van het inkoopbeleid bestaat erin een duidelijk, coherent en transparant kader op te stellen dat wil garanderen dat goederen, diensten en werken worden aangekocht met een goede prijs-kwaliteitverhouding waarbij de interne en externe vereisten nageleefd worden.

Het is van toepassing op de aankopen van de hele vennootschap en haar dochtervennootschappen, ongeacht hun geografische ligging. Alle medewerkers die bij de aankoopactiviteiten betrokken zijn, moeten dit beleid naleven.

De doelstellingen van dit beleid kunnen als volgt worden samengevat:

- Een goede prijs-kwaliteitverhouding en operationele doeltreffendheid garanderen;
- Dezelfde inkoopnormen en -praktijken hanteren in de hele Cofinimmo-groep;
- Transparantie, verantwoordelijkheid en naleving van de wettelijke en ethische normen handhaven;
- Risico's beperken en duurzaamheid promoten dankzij duurzame aankopen;
- Ethische praktijken naleven waarbij belangenconflicten en corruptie worden vermeden.

Risicobeheer met betrekking tot derden

Het nagestreefde maturiteitsniveau, is het gedefinieerde of gestandaardiseerde niveau dat wordt gekenmerkt door gestandaardiseerde procedures op het vlak van due diligence, contractafsluiting en monitoring. Risicogebaseerde evaluaties, gedocumenteerde controles, toegepaste governance, gebruik van technologie voor het bijhouden van registers en een zekere mate van automatisering zijn gangbare praktijken. De voordelen van deze aanpak zijn een grotere consistentie, een meer gestructureerde hiërarchie van de risico's en een betere afstemming op de normen binnen de sector.

De doelstelling van het risicobeheer met betrekking tot derden is het waarborgen van een minimaal maturiteitsniveau, gedefinieerd of gestandaardiseerd. Dit wordt gerealiseerd door het creëren van bewustzijn rond de gangbare risico's die verbonden zijn aan relaties met derden (leveranciers, verkopers, onderaannemers en dienstverleners). Daarbij worden belangrijke en kritieke derden geïdentificeerd en wordt er gedurende de volledige levenscyclus advies verleend inzake risicobeheer met betrekking tot derden.

Het beleid is op alle derden van toepassing binnen de vennootschap en haar gecontroleerde dochtervennootschappen, ongeacht hun geografische ligging. Elke werknemers die met een derde partij te maken heeft, moet dit beleid overeenkomstig de gedelegeerde bevoegdheden naleven.

De doelstellingen van dit beleid kunnen als volgt worden samengevat:

- **Identificatie en beperking van risico's**: identificeren, evalueren en beperken van risico's met betrekking tot derden;
- **Bedrijfscontinuiteit**: het goede verloop van de operaties handhaven door risicobeheer met betrekking tot derden;
- **Gegevensbeveiliging**: gevoelige gegevens die toegankelijk zijn voor derden beschermen;
- **Reputatiemanagement**: de reputatie van de organisatie beschermen tegen incidenten waarbij derden betrokken zijn;
- **Conformiteit** : ervoor zorgen dat de wettelijke vereisten worden nageleefd en strafrechtelijke sancties worden vermeden.

Overeenkomstig het enterprise risk management (ERM) van de groep worden derden in functie van hun belang en het financieel risiconiveau ingedeeld in drie verschillende categorieën (normaal, belangrijk of kritiek). Er zijn voor alle derden minimumeisen gedefinieerd evenals bijkomende specifieke eisen voor belangrijke en kritieke partijen. Om de naleving van het beleid te meten, worden interne controles en maatstaven vastgelegd.

Het conformiteitsproces en de financiële due diligence bepalen de te volgen conformiteitsprocedure (milieu- en sociale kwesties inbegrepen) en de financiële controle van de tegenpartijen van de groep (zoals voorzien in bepaalde beleidslijnen, zoals de gedragscode voor leveranciers of het beleid ter bestrijding van corruptie, fraude en witwas-praktijken). Dit onderzoek is verplicht alvorens een contractuele relatie aan te gaan. Vervolgens wordt een continue monitoring van de tegenpartijen of een eenmalige monitoring in geval van een belangrijke gebeurtenis voorzien.

Ten slotte stelt een contractcontroleur een overzicht op van de elementen waarmee rekening moet worden gehouden in de contractuele bepalingen. Zij zullen als richtlijn dienen bij het onderhandelen en herzien van overeenkomsten. Elke relatie met een derde partij en elke overeenkomst moet op basis van het best mogelijke oordeel geëvalueerd worden rekening houdend met de categorie van de derde partij (normaal, belangrijk of kritiek), evenals met het beleid, het kader en/of de procedure inzake risicobeheer met betrekking tot derden.

Vastgoed-verslag

Inhoud

Geconsolideerde vastgoedportefeuille
Commentaar over de markt
Verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen

▸ Woonzorgcentrum - Leipzig (DE)

Geconsolideerde vastgoedportefeuille

Overzicht van de geconsolideerde vastgoedportefeuille per sector op 31.12.2025

Sector	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	4.356	1.533	4.681	5,7 %	268.545
Kantoren	903	799	925	6,4 %	53.640
Vastgoed van distributienetten	397	64	479	6,7 %	30.836
TOTAAL	**5.657**	**2.396**	**6.085**	**5,9 %**	**353.021**

Overzicht van de top 10 van de gebouwen van de geconsolideerde portefeuille op 31.12.2025

Gebouw	Adres	Geolocatie	Bouwjaar / laatste renovatie	Verwervingsjaar	Oppervlakte (in m²)	Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)[3]	Bezettings-graad[4]	Aandeel van de geconsolideerde portefeuille in reële waarde
BELLIARD 40	Belliardstraat 40 - 1000 Brussel	50,84218 ; 4,37144	2018	2001	20.323	6.346	100,0 %	1,9 %
HAVEN 86C	Havenlaan 86C - 1000 Brussel	50,86626 ; 4,34908	2014	2020	16.725	4.841	100,0 %	1,4 %
TERVUREN 270-272	Tervurenlaan 270 - 1150 Brussel	50,83499 ; 4,42050	1976 (2013)	1997	19.580	4.259	96,0 %	1,0 %
KUNST 19H	Kunstlaan 19H - 1000 Brussel	50,84725 ; 4,36984	2020	1996	9.186	2.607	100,0 %	0,9 %
STATIONSSTRAAT 110	Stationsstraat 110 - 2800 Mechelen	51,02056 ; 4,48643	2002 (2025)	2005	14.713	2.603	100,0 %	0,9 %
CMCR LYON MASSUES - LYON	Rue Docteur Edmond - 69005 Lyon	45,75994 ; 4,79672	1960 (2018)	2023	35.039	3.194	100,0 %	0,9 %
ERICH - SANDERS - WEG 4-16 - VIERSEN	Erich-Sanders-Weg, 4-16 - 41749 Viersen	51,29384 ; 6,36593	2023	2023	16.441	2.442	100,0 %	0,9 %
DAMIAAN - TREMELO	Pater Damiaanstraat, 39 - 3120 Tremelo	50,98918 ; 4,67709	2003 (2014)		20.274	3.283	100,0 %	0,9 %
GUIMARD 10-12	Guimardstraat 10-12 - 1040 Brussel	50,84398 ; 4,36968	1980 (2015)	2004	10.410	2.842	100,0 %	0,9 %
IPPOCRATE 18 - MILAAN	Via Ippocrate 18 - 20161 Milaan	45,52033 ; 9,16512	2005	2021	15.444	2.933	100,0 %	0,8 %
Overige					0	0	— %	89,5 %
TOTAAL VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR					**2.385.523**	**358.101**	**98,4 %**	**100,0 %**
TOTAAL VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE					**2.406.455**	**358.132**	**98,4 %**	**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, de financiële gegevens (EBITDAR) van de huurder (indien beschikbaar) en voor de zorgactiva, het aantal bedden.
3 De contractuele huren en de geschatte huurwaarde zijn twee verschillende concepten: het eerste vloeit voort uit contracten, terwijl het tweede door deskundigen bepaald wordt. Het is normaal dat er een verschil bestaat tussen deze twee concepten. In dit geval is het verschil voor 2025 te wijten aan het feit dat bepaalde indexeringen (met name die van eind 2025) niet volledig zijn opgenomen in de door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen geschatte huurwaarden die overigens niet gebonden zijn aan contractuele huren.
4 De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huren/(contractuele huren + geschatte huurwaarde van de leegstand).

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	1.766	100 %	Regie der Gebouwen
Brandweerkazerne - Antwerpen	23.323	220	100 %	Stad Antwerpen
Verschillende sites van de Université Libre de Bruxelles - Brussel	22.902	3.346	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	1.246	100 %	Franse Rode Kruis
Woonzorgcentrum Sierra de la Nieves - Malaga	4.117	349	100 %	DomusVi
Woonzorgcentrum Rosario - Madrid	4.773	189	100 %	DomusVi
Woonzorgcentrum Monte Alto - Cadiz	5.698	143	100 %	DomusVi
Woonzorgcentrum Costa d'en Blanes - Mallorca	5.422	536	100 %	DomusVi
Woonzorgcentrum Ciudad de Mostoles - Madrid	8.545	849	100 %	DomusVi
Woonzorgcentrum Capdepera - Mallorca	5.477	428	100 %	DomusVi
Woonzorgcentrum Can Carbonell - Mallorca	5.570	883	100 %	DomusVi
Zorgcomplex Home Vogelzang - Leuven	6.725	863	100 %	VZW Home Vogelzang
Activa in het bezit van geassocieerde vennootschappen en joint ventures				
Vennootschappen die zorgcampussen ontwikkelen in Duitsland	—	—	— %	Compassio, Schönes Leben Wohnen
19 sites Aldea - België	74.000	7.048	88 %	Curavi, emeis, Vivalto

De tabel op de volgende bladzijden 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[3];
- de verschillende projecten en renovaties in realisatiefase en de grondreserves;
- 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 van de groep en verwerkt zijn volgens de vermogensmutatiemethode zijn hierin niet opgenomen.

1 Het betreft het aandeel van de niet-overgedragen huren
2 De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huren / (contractuele huren + geschatte huurwaarde op de leegstand).
3 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)
ZORGVASTGOED	**302**	**1.848.684**		**269.039**	**99 %**	**270.671**
België, waarvan :	82	574.559		94.139	100 %	94.139
Uitbater : Armonea	*26*	*171.938*	*1977-2018 (2009-2024)*	*26.221*	*100 %*	*26.221*
Uitbater : Care-Ion	*12*	*72.153*	*1996-2023 (2012-2012)*	*13.741*	*100 %*	*13.741*
Uitbater : Clariane (Korian)	*18*	*156.860*	*1978-2023 (2008-2024)*	*25.953*	*100 %*	*25.953*
Uitbater : emeis	*7*	*39.666*	*1980-2015 (2011-2011)*	*5.772*	*100 %*	*5.772*
Uitbater : Orelia	*9*	*64.236*	*1993-2023 (2010-2025)*	*8.322*	*100 %*	*8.322*
Frankrijk, waarvan :	53	308.894		43.447	99 %	43.727
Uitbater : Clariane (Korian)	*29*	*145.015*	*1920-2009 (1999-2023)*	*20.883*	*100 %*	*20.883*
Uitbater : Franse Rode Kruis	*6*	*87.127*	*1960-2014 (2004-2019)*	*11.359*	*100 %*	*11.359*
Uitbater : DomusVi	*7*	*29.849*	*1978-2023 (2007-2019)*	*4.444*	*100 %*	*4.444*
Uitbater : emeis	*5*	*22.348*	*1950-2022 (2007-2020)*	*4.314*	*100 %*	*4.314*
Nederland, waarvan :	43	206.146		31.503	99 %	31.676
Uitbater : Stichting tanteLouise	*2*	*22.400*	*2010-2024*	*4.032*	*100 %*	*4.032*
Duitsland, waarvan :	58	403.116		50.608	98 %	51.787
Uitbater : Aspria	*2*	*18.836*	*2009-2012*	*5.764*	*100 %*	*5.764*
Uitbater : Azurit Rohr	*5*	*39.801*	*1904-2022 (2004-2007)*	*4.531*	*100 %*	*4.531*
Uitbater : Clariane (Korian)	*6*	*47.656*	*1890-2006 (1992-1992)*	*4.305*	*100 %*	*4.305*
Uitbater : emeis	*6*	*50.088*	*1896-2010 (2005-2020)*	*6.277*	*100 %*	*6.277*
Uitbater : Compassio	*5*	*45.655*	*2006-2023 (2023-2023)*	*6.408*	*100 %*	*6.408*
Uitbater : Stella Vitalis	*17*	*88.031*	*1991-2018 (1997-2015)*	*11.284*	*100 %*	*11.284*
Andere landen (ES - FI - IE - IT - UK), waarvan :	66	355.969		49.342	100 %	49.342
Uitbater : Emera	*7*	*38.708*	*2021-2023*	*4.967*	*100 %*	*4.967*
Uitbater : Reifs	*6*	*50.091*	*1982-2025 (2022-2022)*	*4.082*	*100 %*	*4.082*
Uitbater : Clariane (Korian)	*2*	*24.640*	*1980-2005 (1997-1997)*	*4.596*	*100 %*	*4.596*
Uitbater : DomusVi	*18*	*95.999*	*1985-2016 (2000-2008)*	*45.943*	*100 %*	*45.943*
Uitbater : Kos	*3*	*27.375*	*2003-2003*	*4.927*	*100 %*	*4.927*
Uitbater : Country Court Care Homes	*3*	*10.218*	*2016-2018 (2023-2023)*	*3.971*	*100 %*	*3.971*

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)
KANTOREN	**23**	**248.336**		**53.974**	**93 %**	**58.167**
waarvan :	23	248.336	1966-2024 (1998-2025)	53.974	93 %	58.167
BELLIARD 40	*1*	*20.323*	*2018*	*6.346*	*100 %*	*6.364*
HAVEN 86C	*1*	*16.725*	*2014*	*4.841*	*100 %*	*4.841*
VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN	**795**	**288.503**		**35.088**	**100 %**	**35.246**
Pubstone, waarvan:	794	279.460		33.380	100 %	33.538
Pubstone België	*604*	*240.990*		*21.510*	*99 %*	*21.668*
Pubstone Nederland	*190*	*38.469*		*11.870*	*100 %*	*11.870*
Overige België	1	9.043		1.708	100 %	1.708
TOTAAL VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR	**1.120**	**2.385.523**		**358.101**	**98 %**	**364.084**
Projecten en renovaties zorgvastgoed	2	14.009				
Projecten en renovaties kantoren	2	6.923				
Projecten en renovaties vastgoed van distributienetten	0	0				
Grondreserve zorgvastgoed	0	0				
Grondreserve kantoren	0	0				
TOTAAL VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR EN RENOVATIES EN PROJECTONTWIKKELINGEN	**1.124**	**2.406.455**		**358.101**	**98 %**	**364.084**
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	**0**	**0**				
TOTAAL VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	**1.124**	**2.406.455**		**358.101**	**98 %**	**364.084**
waarvan Cofinimmo NV	92	608.953		98.361	100 %	98.361
Overige groepsentiteiten	1.032	1.797.502		259.772	98 %	265.755

Commentaar over de markt[1]

Zorgvastgoed

De Belgische zorgmarkt

Demografische evolutie en landschap van de zorguitbaters in België

Volgens het Nationaal Planbureau blijft de Belgische bevolking van 65-plussers groeien. Prognoses wijzen op een verdere stijging die tegen 2040 ongeveer 25 % (+/- 3,5 miljoen mensen) zal bereiken. Het aantal 80-plussers zal naar verwachting ook toenemen van 6 % in 2025 tot 9 % in 2040. Ongeacht het huidige aanbod is een toename van het aantal woonzorgcentra nodig om te voldoen aan de groeiende vraag als gevolg van de vergrijzing van de bevolking.

Momenteel biedt België meer dan 182.000 bedden in 2.577 instellingen (inclusief assistentiewooneenheden, kortverblijf en dagopvang). Om aan de toekomstige noden te voldoen zal deze capaciteit echter tegen 2060 moeten verdubbeld worden.

De sector wordt gekenmerkt door een evenwichtige verdelingen tussen de openbare (28 %), private (25 %) en de non-profitzorguitbaters (46 %). Verschillende vooraanstaande private spelers zoals Vulpia, Korian en Armonea hebben hiervan een aanzienlijk marktaandeel.

In Brussel werden de afgelopen 12 maanden talrijke verkopen of herbestemmingen van woonzorgcentra waargenomen. Dit heeft, in combinatie met de impact van de Maron-verordening, een gunstig effect gehad op de bezettingsgraad.

Markttrends

In 2025 steeg het transactievolume op de Belgische zorgvastgoedmarkt met 37 % tot 215 miljoen EUR. Dit is voornamelijk toe te schrijven aan een grote transactiedie bestond uit de verkoop van een portefeuille met negen activa, voornamelijk in Vlaanderen gelegen, voor een aangegeven waarde van meer dan 140 miljoen EUR.
De prime-rendementen voor woonzorgcentra liggen tussen 5,10 % en 5,50 % ten gevolge van een lichte stijging van de rentevoeten tijdens het jaar. Dit weerspiegelt het algemeen gevoel onder de beleggers en de evolutie van de basisprincipes van de markt.

De Franse zorgmarkt

Demografische evolutie en landschap van de zorguitbaters in Frankrijk

In 2025 kende Frankrijk een aanzienlijke toename van het aantal 65-plussers, met prognoses die aangeven dat deze groei zou kunnen oplopen tot 26,5 % (hetzij 18,3 miljoen mensen) tegen 2040. Het groeiend aantal afhankelijke personen versterkt de vraag naar instellingen voor langdurige zorg. Hierdoor is het nodig om zowel de opvangcapaciteit als het aantal zorgeenheden uit te breiden met jaarlijks ongeveer 15.000 nieuwe bedden.

De trend toont een gestage toename aan van zowel het aantal als het aandeel ouderen in de Franse bevolking. Dit is grotendeels te verklaren door de vergrijzing van de baby-boomers en de verbetering van de levensverwachting.

Volgens de statistieken telt Frankrijk ongeveer 7.500 woonzorgcentra, die samen goed zijn voor 615.000 bedden. Deze capaciteit zal echter moeten opgetrokken worden tot 720.000 bedden tegen 2030 en tot 920.000 bedden tegen 2045 wil men aan de toekomstige behoeften kunnen voldoen.

Ongeveer 45 % van de bedden worden aangeboden door openbare zorguitbaters. De non-profitzorguitbaters beheren ongeveer 31 % en de particuliere zorguitbaters 24 % van de bedden. Ondanks de aanwezigheid van talrijke zorguitbaters op deze zeer competitieve markt, vertegenwoordigen de belangrijkste spelers zoals Clariane, DomusVi en emeis bijna 40 % van de particuliere woonzorgcentra in Frankrijk.

Markttrends

In 2025 bedroeg het investeringsvolume in het Franse zorgvastgoed 1,2 miljard EUR. Dit is een stijging met 79 % ten opzichte van 2024. Ongeveer 35 % van dit investeringsvolume betreft woonzorgcentra en is gestegen sinds 2024 (420 miljoen EUR in 2025).

Deze investeringsactiviteit werd voornamelijk gedreven door de verwerving door LeadCrest Capital Partners van een sale & leasebackportefeuille van 120 miljoen EUR met 13 woonzorgcentra afkomstig van een geassocieerde vennootschap die door emeis en een Franse family office werd opgericht. Daarnaast zijn Farallon Capital, TwentyTwo Real Estate en emeis onlangs een samenwerking aangegaan om een gespecialiseerde zorgvastgoedvennootschap op te richten die 68 activa (woonzorgcentra en klinieken) beheert die voornamelijk in Frankrijk gelegen zijn, met enkele sites in Duitsland en Spanje en door emeis worden uitgebaat.

De 'prime' rendementen voor de woonzorgcentra in Parijs en de Parijse regio bleven stabiel op 5,00 %. Ze bleven hoger voor woonzorgcentra in de provincie, waar ze rond 5,50 % liggen. Er bestaat nog steeds een rendementsverschil tussen woonzorgcentra en klinieken. De prime-rendementen voor de 'SMR'-klinieken en de 'MCO'-klinieken blijven competitief en bedragen respectievelijk 5,25 % en 5,50 %. De markt blijft voorzichtig. Dit weerspiegelt zowel de huidige uitdagingen als de opkomende kansen in de sector. In 2025 werd een stabilisering van de rendementen waargenomen na een stijging met 150 basispunten van de prime-rendementen sinds 2022.

De Nederlandse zorgmarkt

Demografische evolutie en landschap van de zorguitbaters in Nederland

De Nederlandse bevolking vergrijst in toenemende mate. Uit gegevens van het Centraal Bureau voor Statistieken blijkt dat het aandeel 65-plussers in 2025 is gestegen van 21,0 % tot 21,4 % en dat dit aandeel naar verwachting zal stijgen, voornamelijk in de groep van 80-plussers, tot ongeveer 26,1 % tegen 2040.

Deze demografische ontwikkeling stimuleert de vraag naar 24-uurszorg en verhoogt aanzienlijk de behoefte aan opvangcapaciteit in woonzorgcentra, die geschat wordt op jaarlijks 6.500 nieuwe eenheden. Momenteel beschikt het land over 125.000 bedden in 2.400 instellingen maar volgens de prognoses zouden er 30.000 extra bedden tegen 2030 en 100.000 extra bedden tegen 2040 nodig zijn.

[1] Alle marktcommentaren werden in het Engels opgesteld door Cushman & Wakefield, CBRE, Colliers en Jones LangLasalle.

Hoewel de sector voornamelijk door non-profitorganisaties wordt beheerd, worden de private zorguitbaters steeds actiever. Private instellingen zijn over het algemeen kleiner en beschikken over minder bedden dan hun non-profittegenhangers.

Markttrends

De transacties in de zorgsector in Nederland bedroegen in 2025 in totaal ongeveer 500 miljoen EUR, waarbij de private zorgcentra ongeveer 10 % van het totale investeringsvolume vertegenwoordigden. De prime-rendementen voor woonzorgcentra bedroegen 4,75 %, wat wijst op een voorzichtige markt. Politieke hervormingen blijven de markt-dynamiek bepalen en zorguitbaters en investeerders blijven vertrouwen hebben, aangemoedigd door de demografische trends en regelgevende stabiliteit

De Duitse zorgmarkt

Demografische evolutie en landschap van de zorguitbaters in Duitsland

De Duitse demografische structuur blijft zware druk uitoefenen op het aantal 65-plussers, dat tegen 2040 naar verwachting zal oplopen tot ongeveer 23 miljoen. De toename van het aantal zorgbehoevenden leidt tot een uitbreiding van het aantal rusthuizen, assistentiewooneenheden en revalidatiecentra, waarbij naar schatting jaarlijks ongeveer 9.000 nieuwe plaatsen nodig zijn. Volgens Pflegeheim-Atlas Deutschland (2025) bedroeg de capaciteit in 2023 ongeveer 990.000 plaatsen in ongeveer 16.500 zorginstellingen. Het doel is om tegen 2040 ongeveer 1,1 miljoen bedden te bereiken.

De sector wordt gedomineerd door private zorguitbaters (ongeveer 42 %) en de non-profitzorguitbaters (ongeveer 53 %), terwijl publieke zorguitbaters minder dan 5 % van de instellingen in handen hebben. Toonaangevende groepen, zoals Alloheim, Korian en Victor's Group, nemen belangrijke posities in de markt in.

Na verschillende meer of minder grote faillissementen in de afgelopen jaren, is de markt gestabiliseerd en breiden de zorguitbaters zich opnieuw uit.

Markttrends

In 2025 noteerde de Duitse zorgvastgoedmarkt een transactievolume van 1,22 miljard EUR. Dit is ongeveer 6 % minder dan het jaar ervoor en ongeveer 40 % minder dan het langetermijngemiddelde (gemiddelde over 5 jaar). Woonzorg-centra waren goed voor ongeveer 50 % van het totaal aan investeringen. De prime-rendementen voor woonzorgcentra bedroegen 5,1%, terwijl die voor assistentiewooneenheden 4,5 % en die voor ziekenhuizen (klinieken) ongeveer 5,75 % bedroegen. Deze prime-rendementen blijven competitief ten opzichte van andere activaklassen. Ondanks de moeilijke omstandigheden weerspiegelen deze trends de evolutie van het beleggers-gevoel en de voortdurende aanpassingen van de basisprincipes van de markt.

De Spaanse zorgmarkt

Demografische evolutie en landschap van de zorguitbaters in Spanje

In 2025 wordt Spanje geconfronteerd met een aanzienlijke toename van het aantal 65-plussers, dat naar verwachting meer dan 30 % (hetzij 16,6 miljoen mensen) zal bedragen tegen 2050. Bovendien vertegenwoordigden de 80-plussers in 2025 ongeveer 6 % van de totale bevolking, en zullen naar schatting bijna 11 % vertegenwooriden tegen 2050.

Volgens de meest recente gegevens telt Spanje ongeveer 5.600 woonzorgcentra, samen goed voor ongeveer 411.000 bedden, met een uitbreidingsdoelstelling tot 457.000 bedden tegen 2028. Talrijke zorguitbaters zijn actief op deze zeer competitieve markt. De vijf grootste zijn Grupo DomusVi España, Grupo Vitalia Home, Grupo emeis, Ballesol en Amavir. Samen vertegenwoordigen zij bijna 7 % van het private aanbod van woonzorgcentra in Spanje.

Het landschap vanzorguitbaters is verdeeld tussen publieke (26 %) en private (74 %) entiteiten, waaronder de tertiaire sector (23 %), administratieve concessies (5 %) en de private sector (46 %), waarbij lopende projecten een aanzienlijk deel van het totale aanbod uitmaken. Grote private groepen, zoals Grupo Vitalia Home, Grupo emeis en Grupo Emera, leveren een belangrijke bijdrage aan de groei van de sector.

Markttrends

De Spaanse zorgvastgoedmarkt noteerde in 2025 een transactievolume van 1,14 miljard EUR. Dit is een stijging van 217 % ten opzichte van het voorgaande jaar. Woonzorgcentra met hoogwaardige accommodatie en een laag energieverbruik trokken het grootste deel van de investeringen aan, met een prime-rendement van 5,25 %. Investeerders zijn optimistisch en richten zich op de groei van de pijplijn en regionale kansen.

De Ierse zorgmarkt

Demografische evolutie en landschap van de zorguitbaters in Ierland

In 2025 was de zorgvastgoedsector in Ierland gekenmerkt door een aanzienlijke toename van de oudere bevolking, meer bepaald van 80-plussers. Uit cijfers van het CSO (Central Statistics Office) blijkt dat het aantal 80-plussers is gestegen van 128.000 in 2011 tot 208.500 in 2025 en dat dit aantal tegen 2050 naar verwachting zal stijgen tot ongeveer 570.000.

In december 2025 telde Ierland ongeveer 32.200 geregistreerde bedden in woonzorgcentra, waarvan ongeveer 5.000 worden beheerd door HSE (Health, Safety, Environment). Volgens de prognoses van het ESRI en rekening houdend met de aanzienlijke toename van de 65-plussers die tegen 2031 wordt verwacht, zullen er tegen die tijd naar schatting 15.000 tot 20.000 extra bedden nodig zijn.

De private sector beheert ongeveer 81 % van de bedden (volgens het 'jaarverslag' voor 2022 van de HIQA (diensten voor ouderen), terwijl de publieke en non-profitsector ongeveer 19 % voor hun rekening nemen. De belangrijkste private groepen, zoals emeis Ireland, Carechoice Group en Mowlam Healthcare hebben een aanzienlijk marktaandeel.

Markttrends

In 2025 bedroegen de transacties in de zorgsector in Ierland 43,9 miljoen EUR, hetzij 1,8 % van de totale markt. De prime-rendementen in de zorgsector bleven relatief stabiel, tussen 5 % en 5,75 %, afhankelijk van verschillende factoren, zoals het vermogen van huurders om hun huur te betalen, de verdeling tussen éénpersoons- en tweepersoonskamers, de bezettings-graad en de ligging.

De Finse zorgmarkt

Demografische evolutie en landschap van de zorguitbaters in Finland

Volgens de Wereldbank vertoonde Finland een zeer hoge afhankelijkheidsgraad van ouderen, die in 2025 bijna 39% bedroeg. De Finse bevolking van 75 jaar en ouder zal naar verwachting aanzienlijk groeien, wat de vraag naar ouderenzorg en zorginstellingen zal stimuleren. Statistics Finland schat dat het aantal 75-plussers tegen 2045 zal stijgen tot ongeveer 900.000, hetzij ongeveer 15 % van de bevolking, tegenover ongeveer 675.000 in 2025, hetzij ongeveer 12 % van de bevolking. De geschatte toename van het aantal 75-plussers zou wijzen op een aanzienlijke behoefte aan extra

bedden. Het land biedt momenteel meer dan 65.000 bedden in meer dan 2.000 woonzorgcentra. Volgens het Finse Instituut voor Gezondheid en Welzijn (THL) verbleven eind 2024 ongeveer 55.000 ouderen in zorginstellingen. Ongeveer 46 % van de ouderen verbleef in de publieke sector, terwijl 54 % in de private sector verbleef.

Markttrends

In 2025 bedroeg in Finland het totale investeringsvolume op de sociale infrastructuurmarkt ongeveer 1,4 miljard EUR. Dit is een aanzienlijke stijging ten opzichte van het jaar voordien. De prime-rendementen voor woonzorgcentra bedroegen 5,5 % in december 2025, wat de stabiliteit van de belangstelling en het vertrouwen van beleggers in deze sector weerspiegelt.

De Italiaanse zorgmarkt

Demografische evolutie en landschap van de zorguitbaters in Italië

Italië is het vijfde land ter wereld wat betreft vergrijzing, met ongeveer 25 % aan 65-plussers in 2025. Het aantal 80-plussers vertegenwoordigt daar ongeveer 8 % van het totaalaantal inwoners. Prognoses wijzen erop dat deze trend zich de komende decennia zal voortzetten. In combinatie met een van de laagste geboortecijfers ter wereld weerspiegelt de demografische ontwikkeling in Italië een aanzienlijke verschuiving naar een oudere bevolking.

Het groeiende aantal zorgbehoevenden stimuleert de vraag naar woonzorgcentra, met een geschatte jaarlijkse behoefte aan 1.700 nieuwe eenheden. De huidige capaciteit bedraagt 265.000 bedden, verdeeld over ongeveer 4.600 instellingen, met uitbreidingsdoelstellingen tot 775.000 bedden tegen 2030 en tot 950.000 tegen 2050.

De private sector domineert de markt met ongeveer 80 % van de uitgebate bedden, terwijl de publieke sector en non-profitorganisaties de rest van de markt voor hun rekening nemen.

Markttrends

In de eerste drie kwartalen van 2025 steeg het transactie-volume in de Italiaanse zorgsector met 164% tot bijna 290 miljoen EUR, waarbij woonzorgcentra het grootste deel van de investeringen voor hun rekening namen. De prime-rendementen daalden licht tot 5,75 %, terwijl de markt zich verder ontwikkelde als reactie op demografische en regelgevende druk.

De Britse zorgmarkt[1]

Demografische evolutie en landschap van de zorguitbaters in het Verenigd Koninkrijk

In 2025 wordt de Britse markt voor zorgvastgoed gekenmerkt door een vergrijzende bevolking, met een verwachte toename van het aantal 65-plussers. Momenteel worden er naar schatting 13,3 miljoen mensen van 65 jaar en ouder geteld, en dit aantal zal naar verwachting stijgen tot 15,4 miljoen tegen 2040 (21 % van de bevolking) en bijna 18,4 miljoen tegen 2060 (25 % van de bevolking). Bovendien bedraagt het aantal 80-plussers vandaag ongeveer 3,5 miljoen mensen en zal dit aantal naar verwachting stijgen tot 5,0 miljoen in 2040 en 6,5 miljoen in 2060, van 5 % van de huidige bevolking tot 9 % in 2060.

Deze demografische trend stimuleert de vraag naar woon-zorgcentra, waardoor het aantal bedden en zorgeenheden moet worden uitgebreid. Naar schatting zouden er jaarlijks tussen de 2.700 en 3.000 extra bedden moeten worden gecreëerd om aan de vraag te kunnen voldoen. Het Verenigd Koninkrijk beschikt momenteel over ongeveer 468.000 bedden in 10.000 onafhankelijke instellingen (2024), met een doelstelling van 487.000 bedden tegen 2030 en ongeveer 515.000 tegen 2040, indien de historische bezettingsgraad gehandhaafd blijft.

De sector omvat publieke (9 %), private (80 %) en non-profitzorguitbaters (11 %) waarbij verschillende toonaangevende private groepen zoals Barchester Healthcare, HC-One en Care UK een aanzienlijk marktaandeel hebben.

De zorguitbaters bleven over het hele jaar 2025 goede resultaten boeken en compenseerden de stijgende kosten door een tariefverhoging. De bezettingsgraad voor de hele markt ligt tussen 88 en 89 %.

Markttrends

De Britse zorgvastgoedmarkt was zeer actief in 2025, met grote transacties van bedrijven en een investeringsvolume van 11,6 miljard GBP. Dit is een stijging van 176 % ten opzichte van het jaar voordien. Opvallend is dat bij een groot deel van deze transacties Amerikaans kapitaal betrokken was, met Welltower als koploper met historische verwervingen (Barchester en HC-One) voor een totaalbedrag van 6,6 miljard GBP in oktober 2025 alleen al. Andere belangrijke transacties waren de investeringen van Omega en Franklin Templeton, die de dominantie van Amerikaanse investeerders op de markt in 2025 nog eens extra onderstrepen.

De rendementen stegen (met 20 tot 25 basispunten) sinds het begin van het jaar en kwamen eind 2025 uit op 5,25 % voor prime-activa. Deze trends weerspiegelen de aanpassingen in het beleggersgevoel en in de basisprincipes van de markt.

Kantorenmarkt

De Brusselse kantorenmarkt

Huurmarkt/Take-up

In 2025 registreerde de Belgische kantorenmarkt een totale bezettingsgraad van 598.000 m². Dit betekent een stabilisatie ten opzichte van het jaar voordien (599.000 m²). In Brussel bereikte de bezettingsgraad 341.000 m² voor 315 transacties. Dit betekent een lichte stijging in oppervlakte, maar een daling in het aantal transacties.

In 2025 werd ongeveer 200.000 m² opgeleverd en aan het einde van het jaar was er 557.000 m² kantoorruimte in aanbouw, waarvan 57 % speculatieve projecten en 43 % voor-verhuurd. De leegstand steeg tot 8,96 % aan het einde van 2025, met lagere percentages in het Central Business District. Tegen het einde van 2026 zal de leegstand naar verwachting stijgen tot boven 9 % als gevolg van een sterk ontwikkelings-programma. In het Central Business District van Brussel blijft de leegstand over het algemeen lager, met cijfers rond 5 %, meer bepaald 3,34 % in de Leopoldwijk, 5,19 % in de vijfhoek, maar 11,05 % in de Noordwijk. De gedecentraliseerde wijken en de periferie hebben een hogere leegstand van respectievelijk 14,92 % en 18,36 %.

Dankzij nieuwe ontwikkelingen stabiliseerden de prime-huurprijzen voor kantoren in Brussel aan 390 EUR/m²/jaar in 2025.

[1] 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.

Investeringsmarkt

Het totale investeringsvolume op de Belgische kantorenmarkt in 2025 bereikte 1,03 miljard EUR, waarvan 0,91 miljard EUR op de Brusselse markt. De prime-rendementen van kantoren in Brussel bleven stabiel op 5,15 % in het Central Business District (CBD), terwijl de rendementen van langetermijncontracten in het 4e kwartaal van 2025 uitkwamen op 4,80 %.

Vastgoed van distributienetten (Pubstone)

Deze portefeuille is zowel geografisch als qua type vastgoed (cafés, restaurants, woningen) gediversifieerd. Deze diversiteit garandeert niet alleen stabiele inkomsten, maar biedt ook belangrijke herontwikkelingsmogelijkheden, met name in stedelijke gebieden waar steeds meer vraag is naar omvorming naar gemengd gebruik.

De prime-huurprijzen voor winkelstraat bleven over het hele jaar 2025 stabiel op 1.700 EUR/m²/jaar en zullen naar verwachting ook in de komende periode stabiel blijven, dankzij een aanhoudende verhuuractiviteit en een stabiele vraag naar prime-locaties.

Het prime-rendement van commerciële gebouwen in de belangrijkste winkelstraten bleef stabiel op 4,85 %. Het totale investeringsvolume in de commerciële sector bedroeg 2,06 miljard EUR, met opmerkelijke transacties zoals de verwerving van de Cora-Galimmo-portefeuille door Mitiska of de verwerving van Forum Estate door Cibus.

In de toekomst zou de markt naar verwachting competitief blijven, waarbij investeerders en projectontwikkelaars nauwlettend de consumententrends, veranderingen in de regelgeving en waardecreatiemogelijkheden dankzij herpositionering en herontwikkeling van activa in de gaten zullen houden. De voortdurende veranderingen in het commerciële landschap, die worden bepaald door e-commerce, verstedelijking en veranderende consumenten-voorkeuren, zullen een belangrijke factor zijn die de prestaties en strategieën in de komende jaren zal beïnvloeden.

Verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen

Brussel, 17 februari 2026

Ten aanzien van de Raad van Bestuur van Cofinimmo n.v./s.a.

Betreft: Waardering op 31 december 2025

Achtergrond

Cofinimmo heeft de volgende onafhankelijke waarderingsdeskundigen aangesteld voor de waardering van zijn geconsolideerde vastgoedportefeuille op 31 december 2025 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 C&W en deels door CBRE Nederland gewaardeerd.

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

De zorgportfolio in Spanje wordt deels door Colliers 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 CO_2-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 verkoopsomstandigheden 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 mutatierechten 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 een studie uitgevoerd door een panel van onafhankelijke waarderingsdeskundigen[1]

[1] Bestaande uit vertegenwoordigers van CBRE, Cushman & Wakefield, Deloitte, ImmoPrice, Jones Lang Lasalle, PricewaterhouseCoopers et Stadim

per 30 juni 2025, zijn de gemiddelde transactiekosten van gebouwen van meer dan EUR 2.500.000 geschat op 2,5%. De methodologie en de gemiddelde transactiekosten zullen om de vijf jaar worden herzien, of eerder indien de fiscale context aanzienlijk verandert.

Dus, wanneer de waarde van een gebouw meer dan 2,5 miljoen EUR bedraagt, komt de investeringswaarde overeen met de reële waarde plus de geschatte transactiekosten van 2,5 %. Wanneer de waarde van een gebouw minder dan 2,5 miljoen EUR bedraagt, komt de investeringswaarde overeen met de reële waarde plus de geschatte transactiekosten van 12 % of 12,5 %, 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 2025, die overeenstemt met de "Fair value", volgens de IAS/IFRS normen, de geaggregeerde som van alle individuele vastgoedwaarden en is geschat op 6.085.055.000 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 2025, de geaggregeerde som van alle individuele vastgoedwaarden en is geschat op 6.403.438.000 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. Het beleggingsvastgoed heeft een bezettingsgraad van 98,4 %.

De contractuele huur en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimte (met uitzondering van projectontwikkelingen, activa bestemd voor verkoop en activa met schuldvorderingen) bedraagt 3,1 % 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	Investeringswaarde in EUR	% van de reële waarde in EUR
Zorgvastgoed	4.680.781.000	4.925.725.000	77 %
Kantoren	925.476.000	948.883.400	15 %
Distributienetwerken	478.798.000	528.829.200	8 %
TOTAAL	**6.085.055.000**	**6.403.438.000**	**100 %**

De geconsolideerde vastgoedportefeuille per onafhankelijke waarderingsdeskundige kan als volgt onderverdeeld worden:

Expert	Reële waarde in EUR	Investeringswaarde in EUR
C&W België	1.886.529.000	1.972.045.000
C&W Frankrijk	482.730.000	515.978.000
C&W Nederland	216.040.000	238.830.000
C&W Duitsland	425.410.000	454.089.000
C&W Ierland	100.410.000	110.350.000
Totaal C&W	**3.111.119.000**	**3.291.292.000**
Catella Frankrijk	184.170.000	198.040.000
Totaal Catella	**184.170.000**	**198.040.000**
CBRE Nederland	270.860.000	301.255.000
CBRE Duitsland	510.260.000	550.054.000
CBRE Finland	165.900.000	172.300.000
Totaal CBRE	**947.020.000**	**1.023.609.000**
Colliers Spanje	151.390.000	156.602.000
Colliers Italië	215.960.000	220.279.000
Totaal Colliers	**367.350.000**	**376.881.000**
JLL België	233.587.000	239.481.000
JLL Spanje	293.350.000	298.891.000
JLL Verenigd Koninkrijk	67.797.000	72.468.000
Totaal JLL	**594.734.000**	**610.840.000**
PwC België	880.662.000	902.776.000
Totaal PwC	**880.662.000**	**902.776.000**
TOTAAL	**6.085.055.000***	**6.403.438.000***

* 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 1.886.529.000 EUR en van de investeringswaarden van 1.972.045.000 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 482.730.000 EUR en van de investeringswaarden van 515.978.000 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 216.040.000 EUR en van de investeringswaarden van 238.830.000 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 425.410.000 EUR en van de investeringswaarden van 454.089.000 EUR.

Peter Fleischmann, MRICS
C&W Partner, Valuation & Advisory Germany

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 100.410.000 EUR en van de investeringswaarden van 110.350.000 EUR.

Leona Corbett, MRICS MSCSI
C&W Associate Director, Valuation & Advisory 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 184.170.000 EUR en van de investeringswaarden van 198.040.000 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 270.860.000 EUR en van de investeringswaarden van 301.255.000 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 510.260.000 EUR en van de investeringswaarden van 550.054.000 EUR.

Marcus Max, MRICS
Associate Director, Valuation Advisory Services CBRE Gmbh

CBRE Finland bevestigt de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 165.900.000 EUR en van de investeringswaarden van 172.300.000 EUR.

Ville Kangaskokko
Associate Director, CBRE Valuation & Advisory Finland OY

Opinie van Colliers

Colliers Italië bevestigt de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 215.960.000 EUR en van de investeringswaarden van 220.279.000 EUR.

Maurizio De Angeli,
COO, Colliers Valuation Italy S.r.l

Colliers Spanje bevestigt de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 151.390.000 EUR en van de investeringswaarden van 156.602.000 EUR.

Raul Garcia, MCRIS
Director, Valuation & Consulting, Colliers International Spain S.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 233.587.000 EUR en van de investeringswaarden van 239.481.000 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 293.350.000 EUR en van de investeringswaarden van 298.891.000 EUR.

Felix Painchaud, MRICS
JLL Senior Director, Value & Risk Advisory, Spain

JLL Verenigd Koninkrijk bevestigt de geaggregeerde som van de reële waarden voor een totaal van 67.797.000 EUR en van de investeringswaarden van 72.468.000 EUR.

Alice McCusker, MRICS
JLL Associate, Healthcare Valuation, 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 880.662.000 EUR en van de investeringswaarden van 902.776.000 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 ziet erop toe dat de strengste normen inzake corporate governance nageleefd worden 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;
- het cybersecuritybeleid
- 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, 1e lid 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. In 2025, is de vennootschap afgeweken van de principes 7.6 en 9.1 van Code 2020 en van haar bezoldigingsbeleid en verklaart dit overeenkomstig artikel 3:6, §2, 2e lid van het WVV:

- principe 7.6: de niet-uitvoerende bestuurders ontvangen een deel van hun bezoldiging in de vorm van aandelen van de vennootschap die zij in principe minstens drie jaar na toekenning moeten behouden.

  Overeenkomstig het bezoldigingsbeleid zijn niet-uitvoerende bestuurders verplicht om elk jaar een aantal aandelen te verwerven die minstens 20 % van hun jaarlijkse bezoldiging vertegenwoordigt (na aftrek van de roerende voorheffing). De vennootschap was van mening dat de aankoop van aandelen tijdens de periode van de voorgenomen combinatie met Aedifica aanleiding kon geven tot bezorgdheid vanuit het standpunt van de regelgeving met betrekking tot marktmisbruik. Zij concludeerde daarom dat het meer aangewezen was om de niet-uitvoerende bestuurders een tijdelijke verlenging van hun aankoopverplichting van aandelen toe te kennen in afwachting van de afronding van de voorgenomen combinatie met Aedifica.

  Evenzo is de vennootschap afgeweken van het bezoldigingsbeleid om de huidige en voormalige niet-uitvoerende bestuurders toe te laten hun geblokkeerde Cofinimmo-aandelen in te ruilen voor Aedifica-aandelen, waardoor zij het ruilaanbod in het kader van de combinatie met Aedifica kunnen steunen. Deze afwijking werden eveneens toegekend aan de huidige en voormalige leden van het uitvoerend comité voor de aandelen die zij bezitten en die geblokkeerd zijn in het kader van het bezoldigingsplan op lange termijn (overgang). De blokkeringsprincipes die van toepassing zijn op Cofinimmo-aandelen worden integraal overgedragen op de Aedifica-aandelen die in ruil worden ontvangen.
- principe 9.1: de raad van bestuur moet minstens eenmaal per drie jaar zijn eigen prestaties en interactie met het uitvoerend management, zijn omvang, samenstelling en werking, evenals deze van zijn comités evalueren. De vennootschap is van dit principe afgeweken omdat het, gezien de uitzonderlijke omstandigheden rond de voorgenomen combinatie met Aedifica en de daarmee samenhangende strategische prioriteiten, niet gepast was een grondige evaluatie op te starten. De raad van bestuur herbevestigde niettemin zijn engagement voor hoge corporate governancenormen en bevestigde dat dergelijke evaluatie zou zijn uitgevoerd indien de voorgenomen combinatie met Aedifica niet was doorgevoerd.

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 risicobeheer-proces er met redelijke zekerheid voor dat het volgende wordt gerealiseerd: een ordelijke en voorzichtige bedrijfsvoering met duidelijk omschreven doelstellingen, een zuinig en doeltreffend gebruik van hulpmiddelen, een adequate kennis en beheer

[1] Dit hoofdstuk maakt integraal deel uit van het statutaire en geconsolideerde beheersverslag.

van de risico's ter bescherming van de activa, volledige en betrouwbare financiële en beheersinformatie en de naleving van wetten en regelgevingen, interne beleidslijnen, plannen en procedures.

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** - Sophie Grulois, General Counsel & Secretary General;
- twee **risk co-managers** - Sophie Grulois, General Counsel and Secretary General en Jean Kotarakos, Chief Financial Officer;
- 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 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 bedrijfsbeleid en is aanwezig op alle verantwoordelijkheids- 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.

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 geven de vennootschap en het management inzicht in de geschiktheid en doeltreffendheid van haar risicobeheer door deze risico's te identificeren, te meten en te rapporteren.

Derde lijn - onafhankelijke controle

De interne audit is een evaluatiefunctie die geïntegreerd is in de organisatie en die onafhankelijke controle voert 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), 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 inzake bedrijfs-ethiek, een efficiënt intern controlesysteem en regels inzake corporate governance.

Het ERM-model is georganiseerd rond de volgende onderdelen: interne omgeving, risico-inschatting, controle-activiteiten, informatie en interne communicatie, 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 verantwoordelijk-heden 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 witwas-praktijken, 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 bevoegdheids-delegatie 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 rapporterings-doelstellingen 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 energie-prestatie 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 of gerealiseerd.

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 voorgelegd. 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, 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 thesaurieposities 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 duurzaamheidsboordtabel. Het wordt besproken binnen 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 vastgoed-investerings- 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, is Cofinimmo sinds maart 2025 voor het tweede jaar op rij het Great Place To Work™-gecertificeerd.

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 managementverslag waarover sprake in het vorige punt. Al deze elementen worden besproken en geanalyseerd in het uitvoerend comité, het auditcomité en de raad van bestuur;
- **driemaandelijkse analyses** van 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 omvatten. De resultaten van de audits worden voorgelegd aan het auditcomité, dat toeziet op de uitvoering van de aanbevelingen, en worden doorgegeven aan de raad van bestuur;
- de **integriteit van informatiesystemen en gegevens** (inclusief cybersecurity-aspecten) door het versterken 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 met betrekking tot cybersecurity, die door het auditcomité worden gecontroleerd. Een nood-herstelplan beschrijft 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 functioneren zonder de gebruikelijke middelen, snel kan reageren, essentiële diensten kan verlenen en zo snel mogelijk terug normaal kan functioneren. Er worden back-ups van de gegevens gemaakt 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 worden 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 cybersecurityrisico's voor het personeel georganiseerd. Daarnaast organiseert de vennootschap jaarlijks een inbraaktest waarbij de verantwoordelijke partner wordt afgewisseld.

III. Aandeelhoudersstructuur

Onderstaande tabel geeft de aandeelhouders van Cofinimmo weer die meer dan 5 % van het kapitaal bezitten. De transparantiekennisgevingen en de controleketens zijn beschikbaar op de website. Op het moment van goedkeuring van dit document (19.03.2026) heeft Cofinimmo geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen met vermelding van een situatie die dateert van na 13.03.2026. Volgens de definitie van Euronext bedroeg de free float 100 % tot 09.03.2026. Thans bedraagt hij 20 %.

Deze tabel toont de situatie op basis van de ontvangen transparantiekennisgevingen krachtens de wet van 02.05.2007. Eventuele aanpassingen die sinds 31.12.2025 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	%
Aedifica NV	79,57 %
Cofinimmo-groep[1]	0,03 %
Overige < 5 %	20,40 %
TOTAAL	**100,00 %**

IV. Governancestructuur

Cofinimmo opteerde voor een monistische of 'one-tier'-structuur 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.

In 2025 richtte de raad van bestuur in het kader van de voorgenomen combinatie met Aedifica via een openbaar ruilaanbod het speciaal defensiecomité op, belast met het opvolgen en onderzoeken van alle aspecten van deze operatie en het formuleren van aanbevelingen aan de raad van bestuur om de belangen van de vennootschap en haar aandeelhouders te beschermen

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 bestuur te integreren, ze te controleren en te ontwikkelen, begeleid door het Head of Sustainability.

▸ **Hoofdzetel - Kantoorgebouw The Gradient - Brussel (BE)**

[1] De stemrechten verbonden aan de eigen aandelen werden opgeschort.

Raad van bestuur

- Bepaalt de strategische koers van de vennootschap
- Houdt actief toezicht op de kwaliteit van het bestuur 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
- Legt 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 duurzaamheids-, mensenrechten- en 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 duurzaamheidskwesties 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 van diversiteit (cultureel, tussen generaties, taalkundig, gender enz.) voor zowel het bedrijf als voor de gemeenschap, en moedigt gelijkheid van kansen, een fundamentele waarde van de democratie, aan.

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 115).

De doelstellingen van bestuur zijn onder meer kwaliteit, ontwikkeling en duurzaamheid. Dankzij diversiteit, gelijkheid en inclusie (DEI) kan een maximale bestuurskwaliteit 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 147).

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 31 % 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 2025 wierf Cofinimmo negen nieuwe collega's aan waarvan zeven buiten België. Daarvan is geen enkele persoon ouder dan 50 jaar en geen enkele 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 hiermee akkoord verklaart alvorens bij Cofinimmo in dienst te treden.

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 zich in te zetten 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.'

	26 MANAGERS	149 MEDEWERKERS WAARVAN 26 MANAGERS
Geslacht	69 % Mannen; 31 % Vrouwen	48 % Mannen; 52 % Vrouwen
Anciënniteit[1]	27 % < 5 jaar; 15 % 6-10 jaar; 15 % 11-15 jaar; 42 % > 15 jaar	47 % < 5 jaar; 19 % 6-10 jaar; 6 % 11-15 jaar; 28 % > 15 jaar
Leeftijd[2]	46 % 31-50 jaar; 54 % > 50 jaar	6 % < 30 jaar; 59 % 31-50 jaar; 35 % > 50 jaar
Nationaliteit[3]	77 % België; 23 % EU	65 % België; 29 % EU[3]; 6 % Buiten EU
Afdelingen	54 % Vastgoed; 38 % Financieel; 8 % Corporate	48 % Vastgoed; 33 % Financieel; 19 % Corporate

[1] De gemiddelde anciënniteit van de werknemers, inclusief de managers, is tien jaar (vrouwen 11 jaar, mannen 8 jaar). De gemiddelde anciënniteit van de managers is 13 jaar (vrouwen 13 jaar, mannen 13 jaar).
[2] De gemiddelde leeftijd is 45 jaar.
[3] 9 % van de werknemers hebben de Duitse, 7 % de Spaanse, 5 % de Nederlandse en 3 % de Franse nationaliteit De overige niet-vermelde nationaliteiten vertegenwoordigen 11 % van de werknemers, met inbegrip van de managers.

Beslissingsorganen

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 2025 richtte de raad van bestuur in het kader van de voorgenomen combinatie met Aedifica via een openbaar ruil-aanbod het speciale defensiecomité op dat belast is met het opvolgen en onderzoeken van alle aspecten van deze operatie

Raad van bestuur

Samenstelling op 31.12.2025

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 12 bestuurders, onder wie acht onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders, in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV, twee niet-onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders en twee 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.

De principes voor de samenstelling van de raad van bestuur, waaronder met name het aantal bestuurders, de vereisten bepaald door de GVV-wet, de expertise, de kennis, de onafhankelijkheids- en werkingsregels van de raad van bestuur zijn opgenomen in het corporate governancecharter dat beschikbaar is op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com.

Samenstelling op 10.03.2026

In het kader van de voorgenomen combinatie met Aedifica en overeenkomstig de bepalingen van het *Relationship Agreement* van 27.01.2026, hebben de niet-uitvoerende bestuurders Anneleen Desmyter, Xavier de Walque en Michael Zahn hun mandaat als bestuurder neergelegd om de uitvoering van de transactie te vergemakkelijken. De raad van bestuur wenste bij deze gelegenheid zijn dankbaarheid en diepe waardering voor hun bijdrage en inzet uit te spreken. Hun ontslag is ingegaan op 10.03.2026, datum waarop Aedifica de controle over de vennootschap heeft overgenomen na afloop van de initiële aanvaardingsperiode van het openbaar ruilaanbod.

Bovendien heeft de raad van bestuur op voorstel van Aedifica op 10.03.2026 besloten om, in overeenstemming met het *Relationship Agreement* van 27.01.2026, Stefaan Gielens en Ingrid Daerden te coöpteren ter vervanging van Michael Zahn en Xavier de Walque voor de resterende looptijd van hun mandaat. Deze coöptatie zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de volgende algemene vergadering (zie bladzijde 162).

Diversiteit binnen de raad van bestuur

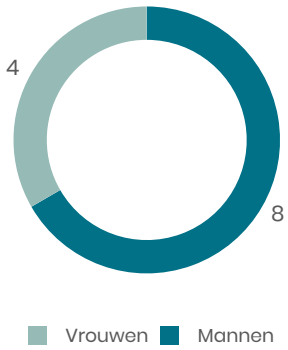
Het nagestreefde doel van een derde van de leden van het andere geslacht dan de overige leden van de raad, in overeenstemming met artikel 7:86 van het WVV inzake genderdiversiteit in de raad van bestuur, werd sinds 2016 bereikt. De raad van bestuur die uit 12 leden bestaat, brengt het minimum aantal vrouwelijke bestuurders vereist krachtens artikel 7:89 van het WVV op vier. Met vier vrouwen en acht mannen voldoet de raad aan het wettelijk vereiste gender-evenwicht.

In dit opzicht is Cofinimmo één van de beste leerlingen op Europees en wereldniveau (zie bladzijde 145).

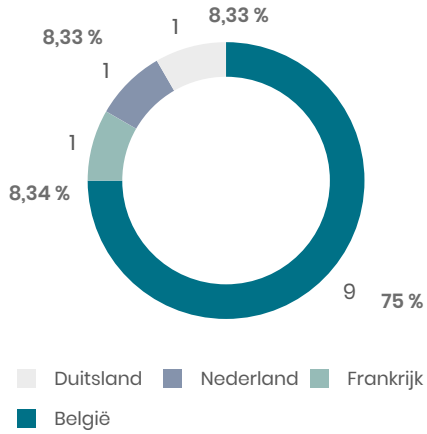
Het genderevenwicht varieert naargelang de bestuurdersvacatures en de complementariteit tussen de verschillende leden wat betreft de verschillende diversiteitsaspecten. Naast genderdiversiteit besteedt de raad van bestuur continu aandacht aan zijn internationale dimensie en aan het behoud van een evenwichtige 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.

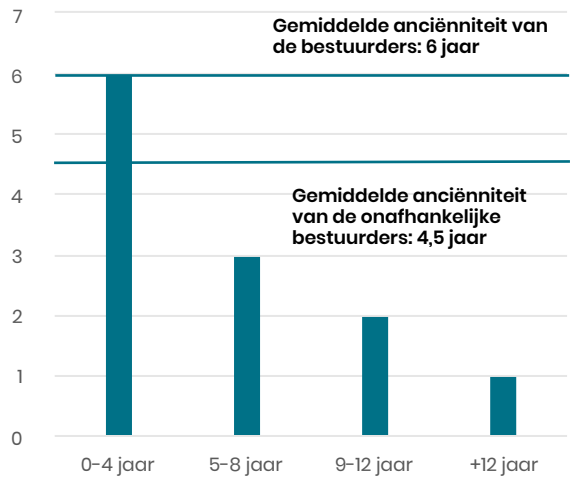
Geslacht*



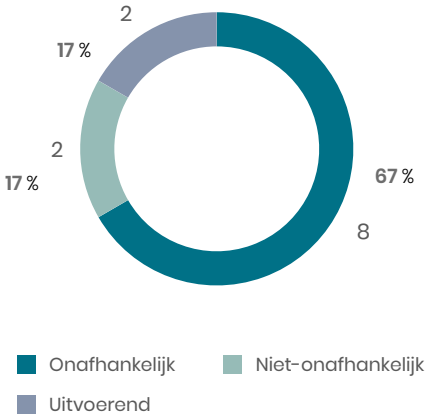
Nationaliteit



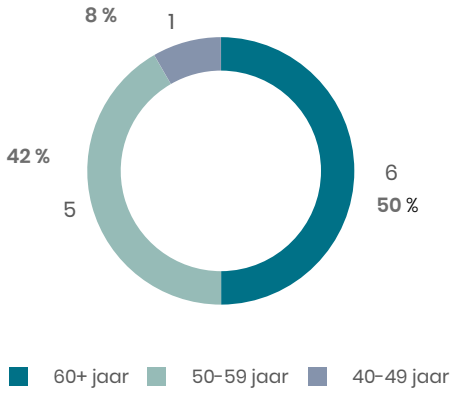
Anciënniteit



Statuut



Leeftijd



Benoeming van een bestuurder 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 verstreek na afloop van de gewone algemene vergadering van 14.05.2025. De verlenging van zijn mandaat werd, overeenkomstig zijn wensen, niet aan de algemene vergadering voorgesteld. Op aanbeveling van het CBB besliste de raad van bestuur op 24.10.2024 om het volgende voorzitterschap aan Jean Hilgers toe te vertrouwen. Zijn mandaat ging in na afloop van de gewone algemene vergadering van 14.05.2025.

Evenzo verstreken de mandaten van Françoise Roels, bestuurder en lid van het uitvoerend comité sinds 2007 en van Inès Archer-Toper, onafhankelijk bestuurder sinds 2013, na afloop van de gewone algemene vergadering van 14.05.2025 en werden ze niet 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 gewone algemene vergadering van 14.05.2025 heeft de benoeming van Ann Caluwaerts als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 § 1 van het WVV goedgekeurd.

Gewone algemene vergadering van 13.05.2026

Gezien het vergevorderde stadium van het integratieproces tussen Cofinimmo en Aedifica zal de hernieuwing van het mandaat van de heren Jean-Pierre Hanin en Jean Kotarakos als uitvoerend bestuurder niet ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gewone algemene vergadering van 13.05.2026. Naar aanleiding van de vacature die binnen de raad van bestuur is ontstaan door het ontslag op 10.03.2026 van Xavier de Walque en Michael Zahn in het kader van de realisatie van de combinatie met Aedifica, werden Ingrid Daerden en Stefaan Gielens gecoöpteerd als bestuurders. Zij vertegenwoordigen voortaan Aedifica. De raad van bestuur zal aan de gewone algemene vergadering van 13.05.2026 voorstellen om de coöptaties van Ingrid Daerden en Stefaan Gielens die de mandaten van Xavier de Walque en Michael Zahn zullen voltooien, die respectievelijk op het einde van de algemene vergadering van 2028 en 2026 aflopen, te bevestigen en het nieuwe mandaat van Stefaan Gielens voor een periode van drie jaar goed te keuren

Samenstelling van de raad van bestuur op 31.12.2025

Naam	Hoedanigheid	Onafhankelijk	Geslacht	Nationaliteit	Geboortejaar	Begin mandaat	Laatste hernieuwing	Einde mandaat
Jean Hilgers	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	M	Belgische	1963	10.05.2023	-/-	12.05.2027
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
Ann Caluwaerts	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	V	Belgische	1966	14.05.2025	-/-	09.05.2029
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	43590	45056	46519
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

Jean Hilgers

Onafhankelijk bestuurder

Voorzitter van de raad van bestuur

Voorzitter van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

Voorzitter van het defensiecomité

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
- **Huidige mandaten:** AG Insurance, ING België, Université Catholique de Louvain, Université Catholique de Lille, Wallonie Entreprendre
- **Eerdere mandaten:** Nationale Bank van België, Belgian Audit Oversight Board, Koning Boudewijnstichting, Matexi, RTBF, Senior Advisor van Deloitte Belgium

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
- **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. Hij voert samen met Sophie Grulois de functie van Risk manager uit.

- **Huidige functie:** Chief Financial Officer van Cofinimmo
- **Huidige mandaten**: diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cofinimmo-groep
- **Eerdere mandaten:** -/-

Ann Caluwaerts

Onafhankelijk bestuurder

Lid van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

Lid van het defensiecomité

Met meer dan 35 jaar ervaring in operationele, strategische en leidinggevende functies bij grote beursgenoteerde bedrijven levert Ann Caluwaerts een belangrijke bijdrage aan de strategische beslissingen van de raad van bestuur.

- **Huidige functie:** Lid van de raad van bestuur van Bpost Group
- **Huidige mandaten:** Bpost Group, ECS, IMEC, STEM-Platform, Vario
- **Eerdere mandaten:** -/-

Olivier Chapelle

Onafhankelijk bestuurder

Lid van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

Lid van het defensiecomité

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, D'Ieteren Group, Elia Group, Isohemp, N-Side, Schréder, Sofindev Equity Partners (advisor)
- **Eerdere mandaten:** Corporate Governance Commissie, Verbond van Belgische Ondernemingen (VBO), Recticel

Nathalie Charles

Onafhankelijk bestuurder

Lid van het auditcomité

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

Onafhankelijk 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, Pubstone, Pubstone Group, Think Together, Yally & Affiliates
- **Eerdere mandaten:** Aldea Group, Cure Care Network, Qrf City Retail, Quares & Affiliates, Thomas More University College

* Op 10.03.2026, heeft Anneleen Desmyter haar mandaat als bestuurder neergelegd om de realisatie van de voorgenomen combinatie met Aedifica te vergemakkelijken. Zij werd niet vervangen.

Xavier de Walque

Bestuurder
Lid van het auditcomité
Lid van het defensiecomité

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, Financière Cronos, RPLT 2023, Sophinvest, Ulran, VCLT 2025), Ageas
- **Eerdere mandaten:** AG Insurance, Cobid, Cobip, Cosylva, Degroof Equity, DSDC, Ibel, JF Hillebrand AG, Guimard Finance, Lunch Time, Mascagna, Mosane, Sophielux 1

* Op 10.03.2026, heeft Xavier de Walque zijn mandaat als bestuurder neergelegd om de realisatie van de voorgenomen combinatie met Aedifica te vergemakkelijken. Hij werd vervangen door Ingrid Daerden.

Benoit Graulich

Onafhankelijk bestuurder
Voorzitter van het auditcomité
Lid van het defensiecomité

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 dochter-vennootschappen, BMT International, Lotus Bakeries NV
- **Eerdere mandaten:** Van de Velde NV

Jan Suykens

Onafhankelijk bestuurder

Lid van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

Lid van het defensiecomité

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

Onafhankelijk 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

* Op 10.03.2026, heeft Michael Zahn zijn mandaat als bestuurder neergelegd om de realisatie van de voorgenomen combinatie met Aedifica te vergemakkelijken. Hij werd vervangen door Stefaan Gielens.

Activiteitenverslag van de raad van bestuur

Samenstelling	
10 niet-uitvoerende leden (waarvan 10 onafhankelijke leden)	
2 uitvoerende leden	
Aantal vergaderingen	**16**
Totaal aanwezigheidspercentage	**97 %**
Jacques van Rijckevorsel (einde mandaat 14.05.2025)	8/8
Jean Hilgers	16/16
Jean-Pierre Hanin	16/16
Jean Kotarakos	16/16
Françoise Roels (einde mandaat 14.05.2025)	7/8
Inès Archer-Toper (einde mandaat 14.05.2025)	8/8
Ann Caluwaerts (begin mandaat 14.05.2025)	8/8
Olivier Chapelle	16/16
Nathalie Charles	16/16
Anneleen Desmyter	16/16
Xavier de Walque	16/16
Benoit Graulich	15/16
Jan Suykens	14/16
Mirjam van Velthuizen-Lormans	15/16
Michael Zahn	15/16

Gedurende het hele jaar heeft de raad van bestuur bijzondere aandacht besteed aan duurzaamheidsonderwerpen, inclusief klimaatgerelateerde kwesties, steeds in het kader van de globale strategie.

De raad van bestuur heeft eveneens de belangrijkste risico's van de vennootschap in kaart gebracht om over een actueel totaalbeeld en een passend actie- en controleplan te beschikken.

In 2025 heeft de raad van bestuur in het kader van de voorgenomen combinatie met Aedifica via een openbaar ruilaanbod een speciaal defensiecomité opgericht, belast met het opvolgen en onderzoeken van alle aspecten van de operatie en het formuleren van aanbevelingen aan de raad van bestuur in het belang van de vennootschap en de aandeelhouders.

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 alle werkgevers de bedrijfsregels naleven, 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 en klimaatgerelateerde kwesties;
- de analyse van de voorgenomen combinatie met Aedifica via een openbaar ruilaanbod.

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;
- het rotatieplan van de vastgoedactiva.

Financieel

- het toezicht op de financiering van de vennootschap.

Duurzaamheid

- het toezicht op de evolutie van het 30³-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;
- het retentieplan voor de leden van het uitvoerend comité;
- de tijdelijke afwijking van het bezoldigingsbeleid met betrekking tot i) de blokkering van Cofinimmo-aandelen in het bezit van niet uitvoerende bestuurders en leden van het uitvoerend comité, en ii) de verplichting van niet-uitvoerende bestuurders om 20 % van hun jaarlijkse bezoldiging aan te kopen in Cofinimmo-aandelen;
- het tijdelijk uitstel van de grondige evaluatie van de raad van bestuur in samenwerking met een extern consultant;
- de opleiding van de raad van bestuur in het kader van de verplichtingen van de richtlijn NIS2;
- de herziening van het corporate governancecharter en de code ter voorkoming van marktmisbruik.

Samenstelling van de raad

- het voorstel op de gewone algemene vergadering van 14.05.2025 om Ann Caluwaerts te benoemen tot onafhankelijke niet-uitvoerend bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV.

Samenstelling van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

- de aanstelling van Ann Caluwaerts tot lid van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance.

Samenstelling van het uitvoerend comité

- de aanstelling van Nathalie Charles tot lid van het audit-comité.

Oprichting en samenstelling van het defensiecomité

- de oprichting van een defensiecomité in het kader van de voorgenomen combinatie met Aedifica via een openbaar ruilaanbod;
- de aanstelling van Jacques van Rijckevorsel (tot 14.05.2025), Jean Hilgers, Inès Archer-Toper, Olivier Chapelle, Xavier de

Walque, Benoît Graulich en Jan Suykens tot lid van het defensiecomité, gevolgd door de aanstelling van Ann Caluwaerts als lid van het defensiecomité ten gevolge van het einde van het mandaat van Inès Archer-Toper.

Secretary General, Compliance Officer en Risk Manager

- de aanstelling van Sophie Grulois tot Secretary General en Compliance offer;
- de aanstelling van Sophie Grulois en Jean Kotarakos tot Risk manager.

Auditcomité

Samenstelling	
4 leden (waarvan 3 onafhankelijke leden)	
Aantal vergaderingen	**6**
Totaal aanwezigheidspercentage	**100 %**
Benoit Graulich - Voorzitter van het auditcomité	6/6
Nathalie Charles (vanaf 14.05.2025)	3/3
Xavier de Walque	6/6
Jean Hilgers	6/6

De leden van het uitvoerend comité maken geen deel uit van het auditcomité. Zij worden wel uitgenodigd voor de vergaderingen, zonder deel te nemen 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 processen Procure-to-Pay (P2P) en Invoice-to-Cash (I2C), de toeleveringsketen, het beheer van derden, het vastgoedbeheer, cybersecuritytests (inbraaktesten inbegrepen);
- de planning van interne auditopdrachten voor 2025 en 2026;
- 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 2025 dat in februari 2025 werd afgerond;
- de verwezenlijking van de duurzaamheidsdoelstellingen van de vennootschap, inclusief de klimaatgerelateerde kwesties en de evolutie van de risico's verbonden met de klimaat-overgang;
- de waardering van de portefeuille met onafhankelijke waarderingsdeskundigen;
- de operationele uitvoering van cybersecurity-eisen en de actualisering van artificiële intelligentie;
- het verslag over de prestatiegegevens van de zorguitbaters;
- het nieuwe VSME-kader (Voluntary reporting standards for SMEs) in het kader van de vereenvoudiging van de regels van toepassing op het duurzaamheidsverslag;
- de verslagen over de situatie omtrent de voorgenomen combinatie met Aedifica;
- de verwezenlijking van de financiële doelstellingen van de leden van het uitvoerend comité;
- de aanbeveling aan de raad van bestuur omtrent de aanstelling van de personen die de functies van Compliance officer en Risk manager dragen;
- de herziening van het corporate governancecharter en de code ter preventie van marktmisbruik.

Defensiecomité

Samenstelling	
6 leden (waarvan 5 onafhankelijke leden)	
Aantal vergadering	**17**
Totaal aanwezigheidspercentage	**89 %**
Jacques van Rijckevorsel - Voorzitter van het defensiecomité (tot 14.05.2025)	10/10
Jean Hilgers (Voorzitter vanaf 14.05.2025)	17/17
Inès Archer-Toper (tot 14.05.2025)	8/10
Ann Caluwaerts (lid vanaf 14.05.2025)	7/7
Olivier Chapelle	14/17
Xavier de Walque	16/17
Benoit Graulich	12/17
Jan Suykens	14/17

Activiteitenverslag van het defensie-comité

In het kader van de voorgenomen combinatie met Aedifica, richtte de raad van bestuur een speciaal defensiecomité op die tot taak heeft alle aspecten van deze operatie op te volgen en te onderzoeken en aanbevelingen aan de raad van bestuur te formuleren.

Daarvoor is het defensiecomité 17 keer bijeengekomen om de strategische, financiële en regelgevende aspecten ervan de onderzoeken, de risico's en kansen voor de vennootschap te evalueren en de voortgang van de verschillende fasen van de voorgenomen combinatie met Aedifica te volgen.

De leden van het uitvoerend comité maken geen deel uit van dit comité, maar worden wel uitgenodigd voor de vergadering in aanwezigheid van de verschillende externe tussenkomende partijen, met name de juridische en financiële adviseurs.

Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance ('CBB')

Samenstelling	
5 onfhankelijke leden	
Aantal vergaderingen	**6**
Totaal aanwezigheidspercentage	**87 %**
Jacques van Rijckevorsel - voorzitter van het comité (tot 14.05.2025)	3/3
Jean Hilgers - voorzitter van het comité (sinds 15.05.2025)	3/3
Inès Archer-Toper (tot 14.05.2025)	3/3
Ann Caluwaerts (sinds 04.12.2025)	-/-
Olivier Chapelle	6/6
Jan Suykens	4/6

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 stemmingen.

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 2025 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

- het selectieproces en de aanbeveling aan de gewone algemene vergadering van 14.05.2025 om Ann Caluwaerts te benoemen, als onafhankelijke niet-uitvoerend bestuurder in de zin van artikel 7:87 § 1 van het WVV;
- de onafhankelijkheidscriteria van een niet-uitvoerend bestuurder.

Samenstelling van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

- de aanbeveling om Ann Caluwaerts aan te stellen tot lid van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance.

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 2026 van de leden van het uitvoerend comité;
- het jaarlijkse onderzoek van de vaste bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité.

Governance

- de opstelling van het bezoldigingsverslag;
- de voorbereiding van de corporate governanceverklaring;
- de invoering van een retentieplan voor de leden van het uitvoerend comité;
- de tijdelijke afwijking van het bezoldigingsbeleid met betrekking tot i) de blokkering van Cofinimmo-aandelen die in het bezit zijn van de niet-uitvoerende bestuurders en de leden van het uitvoerend comité en ii) de verplichting van niet-uitvoerende bestuurders om 20 % van hun jaarlijkse bezoldiging aan te kopen in Cofinimmo-aandelen.

Evaluatie van de raad van bestuur en het comité

- het tijdelijk diepgaand evaluatieverslag van de raad van bestuur met een externe consulent.

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.

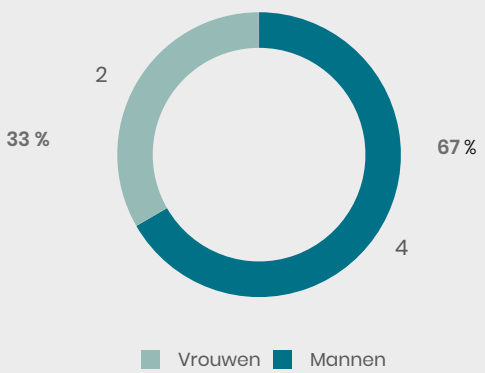
Het uitvoerend comité is samengesteld uit zes leden. Naast de voorzitter, Jean-Pierre Hanin (Afgevaardigd bestuurder, Chief Executive Officer) bestaat het ook nog uit de volgende leden: Jean Kotarakos (Bestuurder, Chief Financial Officer), Sébastien Berden (Chief Operating Officer), Yeliz Bicici (Chief 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.

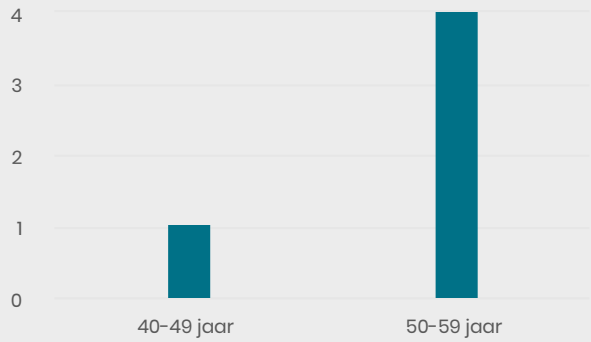
Overeenkomstig artikel 14 van de wet van 12.05.2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zijn alle leden van het uitvoerend comité effectieve leiders zoals bedoeld in dit artikel.

De werkingsregels van de afgevaardigd bestuurder en het uitvoerend comité zijn opgenomen in het corporate governancecharter.

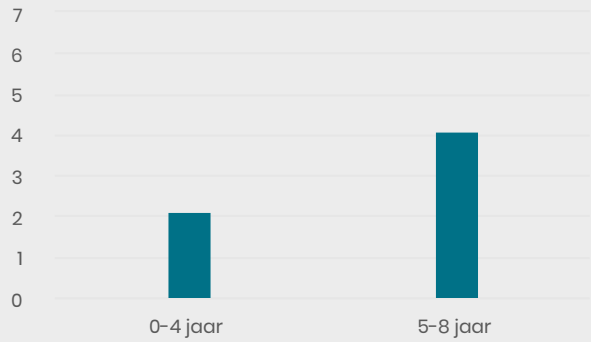
Geslacht



Leeftijd



Anciënniteit *



* Jean-Pierre Hanin, Jean Kotarakos, Sébastien Berden en Yeliz Bicici zijn sinds 2018 lid van het uitvoerend comité, 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. Hij oefent samen met Sophie Grulois de functie van Risk manager uit.

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 en 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 & Secretary General

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 beroeps-activiteiten is zij actief binnen de BE-REIT-vereniging en UPSI/BVS. Sophie Grulois is lid van het uitvoerend comité sinds 01.06.2024. Zij oefent de functies van General Counsel & Secretary General en van Compliance officer uit, staat zij aan het hoofd van de afdelingen Legal, Corporate governance en Information management en voert een mandaat als bestuurder van Aldea Group NV en van andere dochtervennootschappen van de Cofinimmo-groep uit. Zij oefent samen met Jean Kotarakos de functie van Risk manager uit.

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. Bij deze gelegenheid evalueerde de raad van bestuur in 2024 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 bij te dragen aan de verrijking van het besluitvormingsproces en door te zorgen voor een doeltreffende uitvoering van de bedrijfsstrategie.

De raad van bestuur voerde in 2022 een grondige evaluatie uit met behulp van een externe consulent. Verschillende aspecten werden onderzocht en voor elk daarvan werden bevindingen en aanbevelingen ter verbetering geformuleerd, die in een actieplan werden opgenomen.

In 2025 was de raad van bestuur van mening dat, gezien de uitzonderlijke omstandigheden rond de voorgenomen combinatie met Aedifica en de daarmee samenhangende strategische prioriteiten, het niet aangewezen was om in dit stadium een nieuwe grondige evaluatie op te starten. De raad van bestuur herbevestigde niettemin zijn engagement voor hoge corporate governancenormen en bevestigde dat dergelijke evaluatie zou zijn uitgevoerd indien de voorgenomen combinatie met Aedifica niet was doorgevoerd.

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.

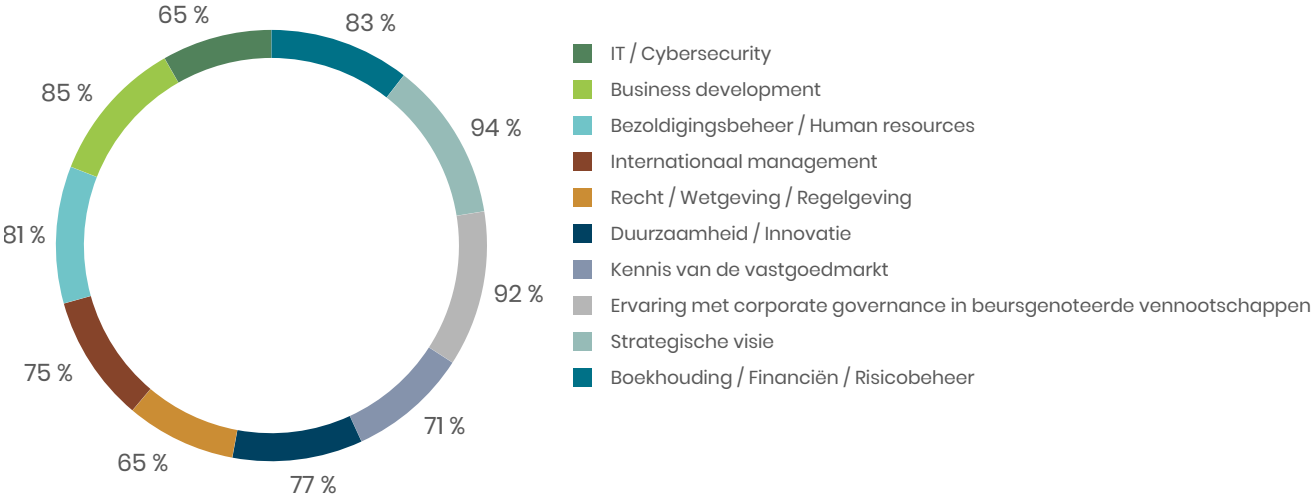
De belangrijkste beoordeelde gebieden zijn: boekhouding/financiën/risicobeheer, strategische visie, corporate governance van beursgenoteerde vennootschappen, duurzaamheidskwesties waaronder klimaatgerelateerde kwesties, juridische en regelgevingskwesties, management in een internationale context, bezoldiging en human resources, IT en cybersecurity.

Expertise in bijvoorbeeld boekhouding/financiën/risicobeheer, strategische visie of corporate governance, die essentieel is voor de uitvoering 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 diegene gekoppeld aan financiële verslaggeving en duurzaamheidskwesties 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 breiden voortdurend hun kennis van de activiteiten van de vennootschap en de ontwikkelingen in de vastgoedsector uit.

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.

Management

Het uitvoerend comité wordt bijgestaan door een team van Head ofs 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 157).

Kantoorgebouw Quartz - Brussel CBD (BE)

Combinatie met Aedifica en organisatie van het bestuur

In het kader van de voorgenomen combinatie van Cofinimmo met Aedifica en na controle-overname op 10.03.2026 werd het bestuur van de vennootschap aangepast overeenkomstig de bepalingen in het *Relationship Agreement* van 27.01.2026 die tot doel hebben de overgangsperiode voorafgaand aan de volledige juridische integratie van beide vennootschappen te organiseren.

Deze overgangsperiode voorziet in de nodige aanpassingen voor de nieuwe aandeelhoudersstructuur en waarborgt tegelijkertijd de continuïteit en integriteit van de besluitvorming van de vennootschap. Het betreft onder meer de herstructurering van de raad van bestuur en zijn comités en de strategische en operationele autonomie van de vennootschap zolang Cofinimmo en Aedifica gescheiden entiteiten blijven, en de invoering van versterkte preventie- en beheersmechanismen in geval van belangenconflicten.

Samenstelling van de raad van bestuur en zijn comités

Naar aanleiding van de controle- overname op 10.03.2026, werd de herstructurering van de raad van bestuur en zijn comités overeenkomstig de contractuele verbintenissen uitgevoerd.

Raad van bestuur

In uitvoering van het *Relationship Agreement* hebben drie niet-uitvoerende bestuurders - Anneleen Desmyter, Xavier de Walque en Michael Zahn – hun mandaat neergelegd om de hernieuwde samenstelling van de raad van bestuur mogelijk te maken.

Zij werden door coöptatie vervangen door twee door Aedifica voorgestelde bestuurders: Stefaan Gielens en Ingrid Daerden, aangesteld als vertegenwoordigers van Aedifica. Hun benoeming zal ter bevestiging worden voorgelegd aan de eerstvolgende algemene vergadering.

De raad van bestuur is vanaf 10.03.2026 samengesteld uit 11 leden, namelijk: Jean Hilgers (Voorzitter), Jean-Pierre Hanin, Jean Kotarakos, Benoit Graulich, Olivier Chapelle, Jan Suykens, Nathalie Charles, Myriam Van Velthuizen-Lormans, Ann Caluwaerts, Stefaan Gielens en Ingrid Daerden.

Comités

Het *Relationship Agreement* voorziet eveneens een hernieuwde samenstelling van de comités van de raad van bestuur vanaf de uitvoering van de overeenkomst tot de voltooiing van de juridische integratie.

De samenstelling van het CBB blijft ongewijzigd en is vanaf 10.03.2026 samengesteld uit Jean Hilgers (voorzitter), Olivier Chapelle, Jan Suykens en Ann Caluwaerts. Stefaan Gielens neemt deel aan de vergadering als waarnemer. Vanaf dezelfde datum en naar aanleiding van het ontslag van Xavier de Walque is het auditcomité samengesteld uit Benoit Graulich (voorzitter), Jean Hilgers en Nathalie Charles. Ingrid Daerden wordt uitgenodigd om de vergaderingen bij te wonen als waarnemer. Daarnaast blijft het uitvoerende comité in zijn huidige samenstelling bestaan gedurende de volledige overgangsperiode voorafgaand aan de juridische integratie.

Strategische autonomie en belangen-conflicten

Het *Relationship Agreement* voorziet versterkte regels om een integere besluitvorming te garanderen en de sociale belangen van de vennootschap te beschermen, aangezien bepaalde bestuurders eveneens verbonden of voorgedragen zijn door Aedifica.

De vennootschap behoudt haar strategische autonomie tijdens deze overgangsfase en Aedifica heeft zich met name ertoe verbonden de sociale organen van de vennootschap, de geldende besluitvormingsprocedures, de gelijke behandeling van de aandeelhouders en de afwezigheid van ongepaste beïnvloeding te respecteren. .

De bestuurders die door Aedifica werden aangesteld, handelen uitsluitend in het belang van de vennootschap en vermijden elke situatie van belangenconflict. Bovendien breidt het *Relationship Agreement* het begrip van functioneel conflict uit tot onder meer elke beslissing met betrekking tot een overdracht van activa of tot de verbintenissen die Aedifica aanging ten opzichte van de Belgische Mededingingsautoriteit in het kader van het openbaar aanbod.

Al deze bepalingen en alle regels die tijdens de overgangsperiode van toepassing zijn, werden integraal opgenomen in het *Relationship Agreement* dat openbaar is op de website van Cofinimmo.

Regelgeving en procedures

Voorkomen van belangenconflicten

Inzake het voorkomen 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 met betrekking tot 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 van hun professionele banden met de vennootschap. Dit omvat, maar is niet beperkt tot erelonen voor consultancy, 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 het voorkomen van belangenconflicten worden uitvoerig beschreven in het corporate governancecharter.

In 2025, gaven twee beslissingen aanleiding tot de toepassing van artikel 7:96 van het WVV. Tijdens de zitting van 20.02.2025 beraadslaagde de raad van bestuur over het behalen van de doelstellingen 2024 en de variabele vergoeding 2024 van de leden van het uitvoerend comité. Tijdens de zitting van 26.05.2025 beraadslaagde de raad van bestuur over het toekennen van een retentieplan aan de leden van het uitvoerend comité.

Uittreksel van het proces-verbaal van de raad van bestuur van 20.02.2025

'Overeenkomstig artikel 7:96 van het WVV, verklaren de uitvoerende bestuurders (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.

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:*
  - *104,14 % voor de CEO (de heer Hanin);*
  - *98,14 % voor de CFO (de heer Kotarakos);*
  - *94,14 % voor de CCA&SG (mevrouw Roels);*
  - *96,64 % globaal voor de overige leden van het uitvoerend comité;*
- *van de KPI's met betrekking tot de LTI op:*
  - *103,88 % voor de CEO (de heer Hanin);*
  - *103,88 % voor CFO (de heer Kotarakos);*
  - *103,88 % voor de CCA&SG (mevrouw Roels);*
  - *103,88 % globaal voor de overige leden van het uitvoerend comité;*
- *Het percentage van de variabele STI-bezoldiging toegepast op de vaste jaarlijkse contractuele bezoldiging is dus gelijk aan:*
  - *52,07 % voor de CEO (de heer Hanin);*
  - *39,26 % voor de CFO (de heer Kotarakos);*
  - *37,66 % voor de CCA&SG (mevrouw Roels);*
  - *38,66 % globaal voor de overige leden van het uitvoerend comité;*
- *Het percentage van de variabele LTI-bezoldiging toegepast op de vaste jaarlijkse contractuele bezoldiging is dus gelijk aan:*
  - *51,94 % voor de CEO (de heer Hanin);*
  - *41,55 % voor de CFO (de heer Kotarakos);*
  - *41,55 % voor de CCA&SG (mevrouw Roels);*
  - *41,55 % globaal voor de overige leden van het uitvoerend comité.*

Deze verdeling van de variabele bezoldiging voldoet aan de vereisten van artikel 7:91 van het WVV.

Uittreksel van het proces-verbaal van de raad van bestuur van 26.05.2025

'Overeenkomstig artikel 7:96 van het WVV, verklaren de uitvoerende bestuurders (de heren Hanin en Kotarakos) 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.

Om het behoud van de hogere kaderleden te garanderen, keurt de raad van bestuur, op aanbeveling van het CBB, een retentieplan voor de leden van het uitvoerend comité unaniem goed. Het luidt als volgt:

- een retentiebedrag dat overeenkomt met 12 maanden basisbezoldiging voor de CEO;
- een retentiebedrag dat overeenkomt met 6 maanden basisbezoldiging voor de overige leden van het uitvoerend comité;
- cash betaling met vesting op 31.05.2026 (over één jaar) voor personen die nog in dienst zijn of het bedrijf verlieten als *good leaver*. Personen die het bedrijf verlieten als *bad leaver* zullen hiervan uitgesloten worden.

Tijdens het boekjaar 2025, 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 2025 gaf geen enkele beslissing aanleiding tot de toepassing van dit artikel.

Gedragscode

De gedragscode is een integraal onderdeel van de bedrijfscultuur van de vennootschap, die voorbeeldig gedrag eist van de leden van de bestuursorganen en het personeel. Het legt de nadruk op eerlijkheid, integriteit en naleving van 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 persoonsgegevens en klokkenluidersbeleid. De vennootschap heeft geen kennis van eventuele inbreuken op deze regels tijdens het boekjaar.

Klokkenluidersbeleid

Cofinimmo beschikt over een klokkenluidersbeleid voor situaties waarin een persoon van de vennootschap, en meer in het algemeen elke persoon die werkzaamheden voor rekening van de vennootschap uitvoert, bezorgdheid uit over een door hem vastgestelde onregelmatigheid 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 zou kunnen treffen. Dit klokkenluidersbeleid is conform 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 betreffende de bescherming van personen die schendingen van EU- of nationaal recht melden die binnen een rechtspersoon in de privésector werden geconstateerd. De vennootschap heeft geen kennis van meldingen van onregelmatigheden tijdens het boekjaar.

Preventieve regels tegen marktmisbruik

Overeenkomstig de principes en waarden van de vennootschap, werd een preventiecode inzake marktmisbruik opgesteld ter voorkoming van marktmisbruik met daarin de regels die moeten nageleefd worden door bestuurders en aangewezen personen wanneer zij uitgegeven financiële instrumenten wensen te verhandelen. Deze code bevat beperkingen met betrekking tot transacties in effecten 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. Er worden doorlopend opleidingen georganiseerd voor de leden van de vennootschap. Tot op heden heeft de vennootschap geen kennis van incidenten met betrekking tot de naleving van de bepalingen van de preventiecode inzake marktmisbruik tijdens het boekjaar.

Risicopreventie tegen corruptie en witwaspraktijken

Cofinimmo heeft een beleid ingevoerd tegen corruptie, fraude en witwaspraktijken en een gedragscode voor leveranciers 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. Bovendien, in het verlengde van de verbintenissen tot verantwoord en ethisch zakendoen, is de vennootschap niet betrokken bij gevoelige of controversiële sectoren zoals wapens, mijnbouw of tabak. De vennootschap heeft tot op heden geen kennis van incidenten met betrekking tot de naleving van de bepalingen van het beleid tegen corruptie, fraude en witwaspraktijken en de gedragscode voor leveranciers tijdens het boekjaar.

Bescherming van persoonsgegevens

De algemene verordening gegevensbescherming (GDPR) beschermt het fundamenteel recht van personen op bescherming van hun persoonsgegevens. In deze context heeft Cofinimmo een vertrouwelijkheidsbeleid voor haar activiteiten ingevoerd. Specifieke gegevensbeschermingsovereenkomsten worden gesloten met leveranciers, onderaannemers en andere tegenpartijen. Er worden doorlopend opleidingen georganiseerd voor de leden van de vennootschap en de vennootschap beschikt over een uitgebreide reeks procedures, meer bepaald indien er persoonlijke gegevens uitlekken. De vennootschap heeft tot op heden geen kennis van incidenten die hebben geleid tot het verlies of lekken van persoonlijke gegevens tijdens het boekjaar.

Cybersecurity

Kwesties met betrekking tot cybersecurity zijn een van de aandachtspunten van de raad van bestuur, gezien de schadelijke gevolgen van een cyberaanval, zowel voor de reputatie en geloofwaardigheid van de vennootschap als voor de financiële verliezen als gevolg van een stopzetting van de activiteiten of gegevensverlies. De raad van bestuur wil erop toezien dat in het bijzonder dit aspect wordt gecontroleerd. Er worden regelmatig opleiding en acties georganiseerd voor de leden van de vennootschap.

De vennootschap beschikt over een hele reeks procedures, met name in het geval van een incident, evenals over een intern beleid op dit gebied om veilig gebruik van technologieën te garanderen. De vennootschap heeft tot op heden geen kennis van incidenten die geleid zouden hebben tot een inbreuk op de integriteit van de informatiesystemen, hetzij door verlies of lekken van gegevens tijdens het boekjaar.

Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Het uitvoerend comité verklaart dat er geen overheidstussenkomst, rechtzaak of arbitrageprocedure bestaat die een belangrijke invloed op de financiële positie of rendabiliteit zou kunnen hebben of in een recent verleden zou hebben gehad. De vennootschap heeft geen kennis van situaties of feiten die aanleiding zouden kunnen geven tot dergelijke overheidstussenkomsten, rechtszaken of arbitrages.

Compliance officer en risicobeheer

Sophie Grulois, General Councel and Secretary General, is de compliance officer. Het is haar taak om ervoor te zorgen dat alle geldende wet- en regelgevingen worden nageleefd. De functie van risk manager wordt gezamenlijk uitgevoerd door Sophie Grulois, General Counsel and Secretary General en Jean Kotarakos, Chief Financial Officer. Het is hun taak om gebeurtenissen die de organisatie zouden kunnen beïnvloeden te identificeren en beheren. De compliance officer en risk managers rapporteren 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 2025, met uitzondering van de innovatie in bouw- en zware renovatieprojecten vermeld in het hoofdstuk 'Transacties & verwezenlijkingen in 2025'.

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, ofwel door de afgevaardigd bestuurder en een ander lid van het uitvoerend comité die in beide gevallen 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 bijzondere bevoegdheden voor bepaalde soorten handelingen gedelegeerd krachtens een notariële akte van 08.05.2025, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 15.05.2025.

Statuten van Cofinimmo

De statuten worden gepubliceerd op bladzijden 317-323 van dit document. De statuten van de vennootschap werden in 2025 niet gewijzigd.

Woonzorgcentrum Keiheuvel - Balen (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 beperking van overdracht van effecten

De overdracht van de aandelen van de vennootschap is aan geen enkele wettelijke of statutaire beperking onderworpen. Overeenkomstig principe 7 van de Code 2020 en het bezoldigingsbeleid moeten niet-uitvoerende bestuurders 20 % van hun jaarlijkse nettobezoldiging in aandelen van de vennootschap beleggen. Deze aandelen worden minstens gedurende één jaar na het vertrek van de niet-uitvoerende bestuurder uit de raad van bestuur en minstens gedurende drie jaar na de toekenning ervan behouden. De leden van het uitvoerend comité moeten hun netto variabele bezoldiging op lange termijn volledig besteden aan de verwerving van aandelen van de vennootschap. Ze verbinden zich ertoe deze voor een minimumperiode van drie jaar te 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 zeggenschaps-rechten 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 31.12.2025, bezat de vennootschap 11.398 eigen aandelen.

Aandeelhoudersovereen-komsten bekend bij de vennoot-schap 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, tijdelijk voor vervanging zorgen tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan de definitieve verkiezing uitvoert.

Aangaande de wijziging van de statuten van de vennootschap, is er geen andere regelgeving dan diegene 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 % (aan-, verkoop en inpandneming) en niet hoger mag zijn dan 115 % (verwerving en inpandneming) van de slotkoers van de dag vóór de transactiedatum zonder dat Cofinimmo op enig moment meer dan 10 % van het totale aantal uitgegeven aandelen mag bezitten. Op 31.12.2025, bezat Cofinimmo 11.398 eigen aandelen.

De leden van de raad van bestuur (RvB, configuratie vóór 10.03.2026) en het uitvoerend comité (UC) in de hoofdzetel van Cofinimmo
Van links naar rechts: 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 (Voorzitter van RvB), Sébastien Berden (COO, lid van UC), Ann Caluwaerts (lid van RvB), 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 2025, kan worden geraadpleegd in het jaarlijks financieel verslag van 2024 en voorgaande jaren, in de rubrieken 'Corporate governanceverklaring', '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 2025 werd er geen clausule inzake controlewijziging naar aanleiding van belangrijke akkoorden goedgekeurd.

In het kader van de voorgenomen combinatie met Aedifica werd voorafgaand aan de lancering van het openbaar ruilaanbod door Aedifica, op 27.01.2026 een 'Relationship Agreement' tussen Aedifica en Cofinimmo gesloten. Deze overeenkomst regelt de bestuursmodaliteiten tussen de partijen voor de periode tussen het *settlement* van het bod en de voltooiing van de juridische integratie. Het gaat met name om de samenstelling van de bestuursorganen, het beheer van belangenconflicten en operaties met verbonden partijen. Het voorziet eveneens in mechanismen met betrekking tot het behandelen van zakelijke kansen, het delen van informatie en de vereisten inzake financiële reporting en de principes die de juridische en economische integratie van beide vennootschappen regelen. Al deze bepalingen en alle regels die tijdens de overgangsperiode van toepassing zijn, werden integraal opgenomen in het 'Relationship Agreement' dat openbaar beschikbaar is op de website van Cofinimmo.

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 - Valladolid (ES)

Bezoldigingsverslag

Inleiding

Het bezoldigingsverslag is opgesteld in het kader van Code 2020 en artikel 3:6 § 3, 2e lid van het WVV.

Het bevat een volledig overzicht van de bezoldiging, inclusief alle voordelen, in welke vorm ook, die tijdens het boekjaar 2025 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.

Een externe evaluatie die in 2025 werd uitgevoerd met betrekking tot de vorm en inhoud van het bezoldigingsverslag concludeerde dat er sprake was van een hoge mate van transparantie en consistentie, waarbij de meeste onderzochte criteria (transparantie en duidelijkheid, rekening houden met de belangen en verwachtingen, bezoldigingsbeleid) voldeden aan de toepasselijke best practices. De analyses en motiveringen werden als relevant en adequaat gedocumenteerd beschouwd. De geïdentificeerde aandachtspunten zullen in het kader van een proces van voortdurende verbetering worden behandeld.

Op 14.05.2025 heeft de algemene vergadering het bezoldigingsverslag 2024 goedgekeurd met een meerderheid van 88,41 % 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 2025 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 in te voeren 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'.

In 2025, is de vennootschap afgeweken van de principes 7.6 en 9.1 van Code 2020 en van haar bezoldigingsbeleid en verklaart dit overeenkomstig artikel 3:6, §2, 2e lid van het WVV.

- principe 7.6: de niet-uitvoerende bestuurders ontvangen een deel van hun bezoldiging in de vorm van aandelen van de vennootschap die zij in principe minstens drie jaar na toekenning moeten behouden.

  Overeenkomstig het bezoldigingsbeleid zijn niet-uitvoerende bestuurders verplicht om elk jaar een aantal aandelen te verwerven die minstens 20 % van hun jaarlijkse bezoldiging vertegenwoordigt (na aftrek van de roerende voorheffing). De vennootschap was van mening dat de aankoop van aandelen tijdens de periode van de voorgenomen combinatie met Aedifica aanleiding kon geven tot bezorgdheid vanuit het standpunt van de regelgeving met betrekking tot marktmisbruik. Zij concludeerde daarom dat het meer aangewezen was om de niet-uitvoerende bestuurders een tijdelijke verlenging van hun aankoopverplichting van aandelen toe te kennen in afwachting van de afronding van de voorgenomen combinatie met Aedifica.

  Evenzo is de vennootschap afgeweken van het bezoldigingsbeleid om de huidige en voormalige niet-uitvoerende bestuurders toe te laten hun geblokkeerde Cofinimmo-aandelen in te ruilen voor Aedifica-aandelen, waardoor zij het ruilaanbod in het kader van de combinatie met Aedifica kunnen steunen. Deze afwijking werd eveneens toegekend aan de huidige en voormalige leden van het uitvoerend comité voor de aandelen die zij bezitten en die geblokkeerd zijn in het kader van het bezoldigingsplan op lange termijn (overgang). De blokkeringsprincipes die van toepassing zijn op Cofinimmo-aandelen worden integraal overgedragen op de Aedifica-aandelen die in ruil worden ontvangen.

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 wordt deelgenomen:

- 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 CBB, 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.

In 2025 richtte de raad van bestuur in het kader van de voorgenomen combinatie met Aedifica een speciaal defensiecomité op, belast met het opvolgen en onderzoeken van alle aspecten van deze operatie en met het formuleren van aanbevelingen aan de raad van bestuur.

In overeenstemming met het bezoldigingsbeleid werd de vergoeding van dit comité samengesteld door zitpenningen van 1.000 EUR per comitévergadering, met maximum twee zitpenningen in het geval er meer dan twee vergaderingen plaatsvonden op dezelfde dag. Er werd geen vaste bezoldiging toegekend.

Bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders in 2025

	Aanwezigheid op raad van bestuur en comités				Aantal aandelen in bezit	Bezoldiging			
	Raad van bestuur	Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance	Auditcomité	Defensie-comité		Vaste bezoldiging (EUR)	Zitpenningen (EUR)	Verplaatsings-vergoedingen (EUR)	Totale bezoldiging (EUR)
Jacques van Rijckevorsel (einde mandaat 14.05.2025)	8/8	3/3	3/3	10/10	1.223	46.875	13.000		59.875
Jean Hilgers	16/16	3/3	6/6	17/17	135	91.250	45.000		136.250
Inès Archer-Toper (einde mandaat 14.05.2025)	8/8	2/3		8/10	490	15.104	30.000	3.000	48.104
Ann Caluwaerts (begin mandaat 14.05.2025)	8/8			7/7	85	20.521	27.000		47.521
Olivier Chapelle	16/16	6/6		14/17	1.228	36.250	61.000		97.250
Nathalie Charles	16/16		3/3		151	34.167	43.000	10.000	87.167
Anneleen Desmyter*	16/16				240	30.000	40.000		70.000
Xavier de Walque	16/16		6/6	16/17	797	36.250	61.000		97.250
Benoit Graulich	15/16		6/6	12/17	974	42.500	55.500		98.000
Jan Suykens	14/16	4/6		14/17	300	36.250	53.000		89.250
Mirjam van Velthuizen-Lormans	15/16				44	30.000	37.500	6.000	73.500
Michael Zahn**	15/16				617	30.000	37.500	3.000	70.500
TOTAAL						**449.167**	**503.500**	**22.000**	**974.667**

* In 2025 heeft Anneleen Desmyter geen zitpenningen (1.000 EUR per vergadering van de raad van bestuur) in het kader van haar mandaten als onafhankelijk bestuurder van de dochtervennootschappen Pubstone en Pubstone Group, institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen van de Cofinimmo-groep, ontvangen.

** Michael Zahn heeft een consultancycontract gesloten met Cofinimmo Dienstleistungs-GmbH, een dochtervennootschap van de Cofinimmo-groep, in het kader van de ontwikkeling en invoering van de ontwikkelingsstrategie van de Duitse activiteiten van Cofinimmo op het gebied van zorgvastgoed in Duitsland. Op 20.02.2025 heeft de raad van bestuur vastgesteld dat, gezien het vergoedingsniveau in 2024 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. In het kader van dit contract ontving Michael Zahn 20.000 EUR, btw niet inbegrepen, voor de prestaties in 2025.

B. Bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité

1. De governancestructuur

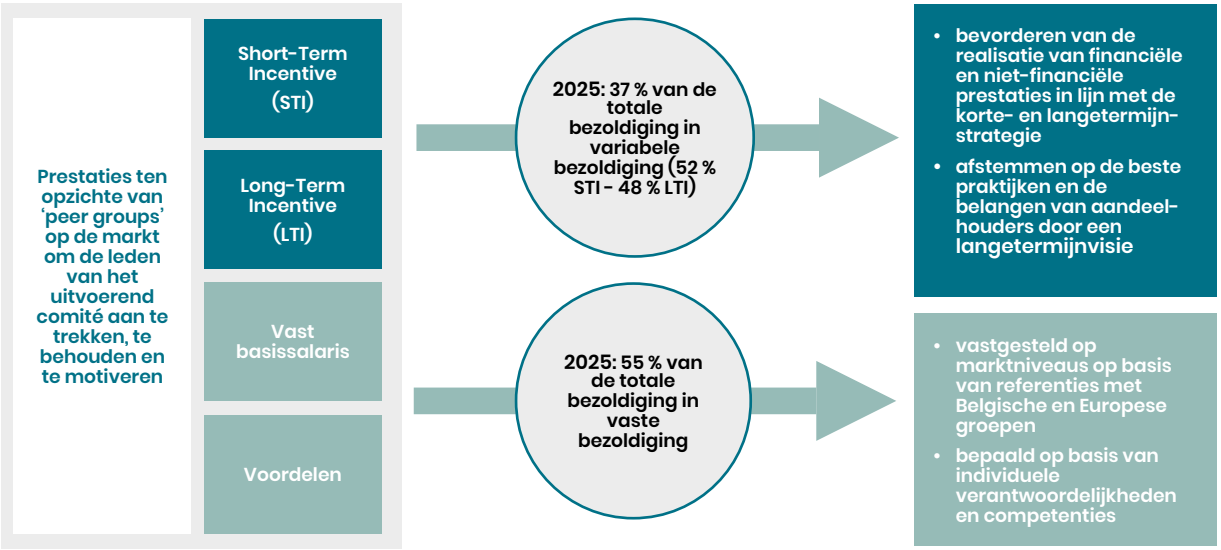
De buitengewone algemene vergadering van 05.06.2024 keurde de statutaire wijzigingen goed die het monistische governancemodel van de vennootschap verduidelijken. De afgevaardigd bestuurder is voortaan de enige verantwoordelijke voor het dagelijks bestuur van de vennootschap en werd door de raad van bestuur belast met speciale bevoegdheden. Het uitvoerend comité ondersteunt de afgevaardigd bestuurder in de uitoefening van zijn functie.

Het uitvoerend comité bestaat uit zes leden: Jean-Pierre Hanin (afgevaardigd bestuurder, voorzitter van het uitvoerend comité - Chief Executive Officer), Jean Kotarakos (uitvoerend bestuurder, Chief Financial Officer), Sébastien Berden (Chief Operating Officer), Yeliz Bicici (Chief Operating Officer), 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 (STI) en op lange termijn (LTI), inclusief duurzaamheidsdoelstellingen, en die aansluiten op 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 door Willis Towers Watson, een externe consulent gespecialiseerd in de bezoldiging van leidinggevenden, gecontroleerd 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 omvang van de vennootschap ten opzichte van de referentiegroep en de ervaring in de functie.

Gezien de uitzonderlijke situatie met betrekking tot de voorgenomen combinatie met Aedifica en de evolutie van de marktreferenties, is het in 2025 steeds belangrijker geworden om de kernleden van het management te bouden. Talrijke vergelijkbare bedrijven die met soortgelijke overgangs-periodes te maken hebben, bieden een aanvullende vergoeding in het kader van hun retentiestrategie. De aanpassing van de vergoeding is dan ook gerechtvaardigd en in overeenstemming met de marktpraktijken. Bijgevolg heeft de raad van bestuur op 26.05.2025 en op aanbeveling van het CBB een niet-variabele bezoldigingsregel ingevoerd voor de afgevaardigd bestuurder en de leden van zijn uitvoerend comité. Het omvat een retentiebedrag dat gelijk is aan 12 maanden vast basissalaris voor de afgevaardigd bestuurder en zes maanden vast basissalaris voor de overige leden van het uitvoerend comité. De personen die op 31.05.2026 nog in dienst zijn of die de vennootschap als *good leaver* hebben

verlaten, zullen dit bedrag, in cash uitbetaald krijgen op 31.05.2026. Personen die als *bad leaver* beschouwd worden, zijn hiervan uitgesloten.

3.2 Vast basissalaris

Het vast 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 20.02.2025 besloot de raad van bestuur om de jaarlijkse vaste bezoldiging van Jean Kotarakos te verhogen van 378.000 EUR tot 388.900 EUR voor het jaar 2025.

3.3 Variabele bezoldiging

3.3.1 Short-Term Incentive - 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 werden 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 %. De bezoldigingsdoelstelling voor de leden van het uitvoerend comité is 40 % van het vast basissalaris, met mogelijkheid tot maximum 60 %.

Verwezenlijkingen 2025

Op 25.02.2025 bepaalde de raad van bestuur de criteria voor collectieve financiële en individuele niet-financiële prestaties voor de STI 2025. Op 19.02.2025, na controle door het auditcomité van de gegevens die de basis voor de prestatiecriteria vormden, en op aanbeveling van het CBB, die de verwezenlijking van de doelstellingen beoordeelde, besloot de raad van bestuur de variabele bezoldiging toe te kennen zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Wat de persoonlijke doelstellingen betreft, heeft de raad van bestuur rekening gehouden met de volgende elementen: Jean-Pierre Hanin heeft zijn doelstellingen ruimschoots overtroffen door een efficiënte uitvoering van de strategie en door blijk te geven van sterk leiderschap bij de uitvoering van de begroting binnen de bijzondere context van de vennootschap. Jean Kotarakos heeft zijn doelstellingen ruimschoots overtroffen door een buitengewoon strikt beheer van de balansposten en door een voorbeeldige beheersing van de begroting in de bijzondere context van de vennootschap. Françoise Roels heeft haar doelstellingen bereikt door haar eigen opvolging tot een goed eind te brengen en een duurzame en gestructureerde overgang binnen de verschillende operationele zones te garanderen. De overige leden van het uitvoerend comité hebben de doelstellingen ruimschoots bereikt, met name door het beheer van de herstructurering van de huurovereenkomsten, de arbitrage van de portefeuille, het uitvoeren van desinvesteringen en *greenfield*projecten, het beheersen van de opvolgingsmaatstaven van de zorguitbaters, het proactief beheer van en de versterking van het beleid inzake human resources, en de afronding van het juridisch conformiteitskader en begeleiding van uitzonderlijke en strategische dossiers.

	Prestatiecriteria 2025	Relatief gewicht	Doelstelling	Resultaat 2025	Verwezenlijking
Collectieve financiële prestatie-criteria **80 %**	Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* (aangepast EPS*) (EUR per aandeel)	25 %	6,20	6,45	26,0 %
	Operationele marge* zoals gedefinieerd in de externe communicatie (%)	15 %	83.3	83.5	15,0 %
	Verwervingen, capex, financiële investeringen (MEUR)	10 %	170	111	6,5 %
	Desinvesteringen (MEUR)	20 %	100	82	16,4 %
	Totale bezettingsgraad van de portefeuille (%)	10 %	98.7	98.4	10,0 %
Individuele niet-financiële prestatie-criteria **20 %**	Persoonlijke doelstellingen				
	Jean-Pierre Hanin	20 %		150 %	30,0 %
	Jean Kotarakos	20 %		150 %	30,0 %
	Françoise Roels	20 %		100 %	20,0 %
	Overige leden	20 %		150 %	30,0 %

Doelstellingen 2026

Op 19.02.2026 bepaalde de raad van bestuur de criteria voor collectieve financiële en individuele niet-financiële prestaties voor de STI 2026 zoals aangegeven in onderstaande tabel. Conform de marktpraktijken en uit vertrouwelijkheids-overwegingen, zullen de specifieke doelstellingen achteraf worden toegelicht en zal in het bezoldigingsverslag van 2026 gerapporteerd worden in hoeverre deze werden gerealiseerd.

	Prestatiecriteria 2026	Relatief gewicht
Collectieve financiële prestatie-criteria **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 prestatie-criteria **20 %**	Persoonlijke doelstellingen	20 %

3.3.2 Long-Term Incentive - LTI

Principes

De afgevaardigd bestuurder en de leden van het uitvoerend comité hebben recht op een long-term incentive, op voorwaarde dat vooraf bepaalde financiële en niet-financiële doelstellingen voor een driejaarlijkse prestatiecyclus 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 driejaarlijkse prestatiecyclus 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 driejaarlijkse prestatiecyclus. De long-term incentive wordt in cash uitbetaald op basis van de prestaties gedurende de driejaarlijkse prestatiecyclus. 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 bezoldigingsdoelstelling voor de afgevaardigd bestuurder is 50 % van het vast basissalaris, met een mogelijkheid tot maximum 75 %. De bezoldigingsdoelstelling voor de leden van het uitvoerend comité is 40% van het vast basissalaris, met een mogelijkheid tot maximum 60%.

Conform de marktpraktijken en uit vertrouwelijkheidsoverwegingen, zullen de specifieke doelstellingen achteraf worden toegelicht en zal in het bezoldigingsverslag over het laatste jaar van de betreffende prestatiecyclus gerapporteerd worden in hoeverre deze werden gerealiseerd.

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 kantoorgebouwen tegen 2030 ten opzichte van het referentiejaar 2017	8,33 %
	S - Een proactieve dialoog aangaan met de huurders via locatiebezoeken	8,33 %
	G - Opleiding van en informatie aan het personeel	8,33 %

▸ **Kantoorgebouw The Gradient - Brussel (BE)**

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 locatiebezoeken	8,33 %
	G - Opleiding van en informatie aan het personeel	8,33 %

Prestatiecyclus 2026-2027-2028

Rekening houdend met de uitzonderlijke omstandigheden rond de voorgenomen combinatie met Aedifica heeft de raad van bestuur van 19.02.2026 beslist om haar beslissingen inzake de prestatiecyclus 2026-2027-2028 tot een volgende vergadering uit te stellen.

Overgangsmaatregel – principes

Het bezoldigingsbeleid, goedgekeurd door de algemene vergadering op 08.05.2024, voorziet in een nieuw LTI-plan met een driejaarlijkse prestatiecyclus. Dit nieuwe LTI-plan zal pas in 2027 van kracht gaan, dat wil zeggen na de voltooiing van de eerste driejaarlijkse prestatiecyclus (2024-2025-2026), en onder voorbehoud van het verwezenlijken van de prestatie-criteria. 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 2025

Op 25.02.2025 heeft de raad van bestuur de collectieve financiële en de individuele niet-financiële prestatiedoelstellingen voor de LTI-overgang 2025 bepaald.

Er wordt verduidelijkt dat de nieuwe leden van het uitvoerend comité, die met ingang op 01.06.2024 werden 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 19.02.2026, na controle door het auditcomité van de gegevens die als basis dienen voor de prestatiedoelstellingen en op aanbeveling van het CBB, die de voortgang van de doelstellingen heeft geëvalueerd, besloot de raad van bestuur de variabele bezoldiging toe te kennen zoals weergegeven in de tabel op de volgende bladzijde.

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 - aandeel groep -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.

	2021	2022	2023	2024	2025
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* (aangepast EPS)	7,15 EUR	6,95 EUR	7,07 EUR	6,50 EUR	6,45 EUR
Dividend - per aandeel	6,00 EUR	6,20 EUR	6,20 EUR	6,20 EUR	6,35 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. In 2025 steeg Cofinimmo in de 600 Europe's Climate Leaders 2025-ranglijst van Financial Times (4e op 39 vastgoedbedrijven in Europa en het Verenigd Koninkrijk).

De doelstelling van de uitvoering van het duurzaamheids-beleid is, zoals aangekondigd sinds 2021, de energie-intensiteit van het zorgvastgoed en de kantoren verminderen tot 130 kWh/m²/jaar in het kader van het 30³-project. Een lineaire benadering van het 30³-project zou voor 2025-2026 een vermindering betekenen van respectievelijk 150 kWh/m²/jaar en 145 kWh/m²/jaar. Het gevolg van de rotatie van de portefeuille, zowel op het vlak van verwervingen als verkopen, het onderhouds- en renovatieprogramma en de projectontwikkelingen is echter dat een perfecte afstemming met een lineaire aanpak van jaar tot jaar niet kan worden bereikt (zie sectie 'Strategie voor activarotatie' op bladzijden 22 en 23 van dit document).

Het bereiken van de doelstelling kan in vergelijking met de lineaire aanpak zowel naar boven als naar beneden worden bijgesteld. Om deze reden wordt voor het betreffende jaarrekening gehouden met een aangepaste aanpak in een zogenaamd 'correctief' capexplan bij de beoordeling van de realisatie van de doelstellingen van het duurzaamheidsbeleid, meer bepaald van het 30³-project.

Voor 2025 werd het niveau vastgelegd op 150 kWh/m²/jaar. Aangezien het resultaat voor 2025 139 kWh/m²/jaar bedraagt, werd de doelstelling bereikt.

Bij de beoordeling van de persoonlijke individuele prestaties van de CEO en de overige leden van het uitvoerend comité wordt rekening gehouden met hun bijdrage op lange termijn en binnen een meerjarenperspectief. De raad van bestuur hield hierbij rekening met de volgende elementen: Jean-Pierre Hanin heeft zijn doelstellingen overtroffen door een sleutelrol te spelen bij de herdefiniëring van de strategie. Jean Kotarakos heeft zijn doelstellingen bereikt door de invoering van de rapportagevereisten op het vlak van duurzaamheid voor te bereiden en het gebruik van artificial intelligence in het financieel beheer te onderzoeken. Françoise Roels heeft haar doelstelling bereikt door te zorgen voor de opvolgingsplanning. Ten slotte hebben de overige leden van het uitvoerend comité hun doelstellingen bereikt, met name door de plannen voor activarotatie te actualiseren, de energieprogramma's aan te passen, de herpositionering van bepaalde activa voor te bereiden en nieuwe investeringskansen te identificeren.

	Prestatiecriteria 2025	Relatief gewicht	Doelstelling	Resultaat 2025	Verwezenlijking
Collectieve financiële prestatie-criteria **50 %**	Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (aangepast EPS) (EUR per aandeel)	25 %	6,20	6,45	26,0 %
	Dividend (EUR per aandeel)	25 %	5,20	5,20	25,0 %
Collectieve niet-financiële prestatie-criteria **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 %	150	139	5,4 %
	E - EPC-certificering (% van de gecertificeerde gebouwzones)	4 %	85	87	4,1 %
	S - Een proactieve dialoog aangaan met de huurders via bezoeken ter plaatse (% van de bezochte gebouwzones)	4 %	90	100	4,4 %
	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 %	40	61.65	6,0 %
	G - Ontwikkelen van een financiële strategie die strookt met de duurzaamheidsdoelstellingen (miljarden euro's, exclusief handelspapierprogramma)	4 %	1.8	1.8	4,0 %
	G - Het mobiliseren van de medewerkers (% van de controlestructuur voor de naleving van extern en intern beleid)	4 %	90	91	4,1 %
Individuele niet-financiële prestatie-criteria **25 %**	Persoonlijke doelstellingen				
	Jean-Pierre Hanin	25 %		150 %	37,5 %
	Jean Kotarakos	25 %		100 %	25,0 %
	Françoise Roels	25 %		100 %	25,0 %
	Overige leden	25 %		105 %	26,3 %

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 verzekerings-maatschappij.

3.3.4 Overige voordelen

Cofinimmo maakt jaarlijkse kosten voor medische dekking voor de afgevaardigd bestuurder en de leden van het uitvoerend comité. 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 2025

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 pensioen-gerelateerde 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	
	Vast basissalaris[1]	Overige voordelen[2]	Short-Term Incentive - STI	Long-Term Incentive - Overgangs-LTI					
Jean-Pierre Hanin Afgevaardigd bestuurder - Chief Executive Officer	630.000 EUR	25.785 EUR	327.411 EUR	366.912 EUR	0 EUR	100.000 EUR	1.450.108 EUR	Vast:	52,12 %
								Variabel:	47,88 %
Jean Kotarakos Bestuurder-directeur - Chief Financial Officer	388.900 EUR	25.516 EUR	161.705 EUR	161.744 EUR	0 EUR	62.000 EUR	799.864 EUR	Vast:	59,56 %
								Variabel:	40,44 %
Françoise Roels Bestuurder-directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General Einde mandaat op 14.05.2025	129.938 EUR	10.359 EUR	48.831 EUR	54.041 EUR	120.000 EUR	25.833 EUR	389.181 EUR	Vast:	42,73 %
								Variabel:	26,43 %
Overige leden	1.192.000 EUR	83.916 EUR	495.634 EUR	282.845 EUR	0 EUR	204.000 EUR	2.258.394 EUR	Vast:	65,53 %
								Variabel:	34,47 %

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 overlijdensuitkeringen (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 2025 en de laagste bezoldiging onder de werknemers, uitgedrukt in voltijdse equivalenten, bedraagt 18,4.

De verhouding tussen de totale jaarlijkse bezoldiging van de CEO voor 2025 en de totale jaarlijkse mediane bezoldiging van alle werknemers (exclusief de CEO) bedraagt 9,9.

Het mediane stijgingspercentage van de totale jaarlijkse bezoldiging van alle werknemers (exclusief de CEO) bedraagt 3,6 %. 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 gesloten. 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 2025 heeft Françoise Roels haar functie neergelegd. Dit gaf aanleiding tot de betaling van een vertrekvergoeding van 120.000 EUR.

3.8 Terugvordering (clawback)

Gedurende het boekjaar 2025, 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 de volledige duur van hun functie.

Naam	Aantal aandelen
Jean-Pierre Hanin	8.769
Jean Kotarakos	3.499
Françoise Roels (einde mandaat op 14.05.2025)	5.708
Sébastien Berden	3.291
Yeliz Bicici	3.706
Roel Dumont (vanaf 01.06.2024)	90
Sophie Grulois (vanaf 01.06.2024)	30

C. Wijzigingen voor 2026

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 2026 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 19.02.2026 besliste.

De raad van bestuur van 19.02.2026 besloot om de bijdragen aan het pensioenplan van Roel Dumont en Sophie Grulois af te stemmen op dat van de overige leden van het uitvoerend comité (met uitzondering van de CEO) met ingang op 01.01.2026.

D. Vergelijking van de evolutie in de bezoldigingen en de prestaties van de vennootschap in de afgelopen vijf boekjaren

Totale bezoldiging					
Jaarlijkse variatie	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022	vs	vs
Chief Executive Officer	+11,7 %	-5,9 %	+7,3 %	+5,9 %	+2,8 %
Overige leden van het uitvoerend comité	+2,9 %	-0,3 %	+9,1 %	+15,0 %	-0,6 %
Niet-uitvoerende bestuurders	+13,7 %	+29,5 %	+8,7 %	-0,6 %	+48 %

Prestatie van de vennootschap					
Jaarlijkse variatie	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022	vs	vs
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	+16,9 %	+4,9 %	+8,2 %	+1,3 %	+0,7 %
Operationele marge*	-0,5 %	-1,3 %	+1,1 %	+1,5 %	+0,5 %
Strategische groei (gemeten met de reële waarde van de portefeuille)	+17,3 %	+8,6 %	+0,5 %	-3,7 %	+1,4 %
Bezettingsgraad van de portefeuille	+0,7 %	+0,6 %	-0,2 %	0,0 %	-0,1 %
Dividend N gestort in N+1	+11,4 %	+7,0 %	+11,9 %	+3,6 %	-16,1 %

Gemiddelde bezoldiging van de medewerkers op basis van voltijdse equivalenten

Jaarlijkse variatie	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022	vs	vs
Medewerkers van de groep	+1,9 %	+5,8 %	+11,2 %	+3,2 %	+4,2 %
Medewerkers van de vennootschap	+2,7 %	+5,4 %	+11,1 %	+2,7 %	+5,7 %

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 %, overeenkomstig de toepasselijke collectieve overeenkomst).

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 %, overeenkomstig de toepasselijke collectieve overeenkomst).

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 overige jaren bepaald door een groter of kleiner aantal vergaderingen en door het aanwezigheidspercentage in de betrokken jaren.

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, tien in 2022) en anderzijds met de wijziging door de gewone algemene vergadering van 11.05.2022 van het bezoldigingsbeleid.

De stijging met 48 % in 2025 ten opzichte van 2024 betreffende de niet-uitvoerende bestuurders houdt rekening met het hoog aantal vergaderingen van de raad van bestuur en de overige comités in het kader van de voorgenomen combinatie met Aedifica.

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 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, overeenkomstig de 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 het directiecomité en aan Yeliz Bicici vóór haar 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 ingevoerd.

De uitoefenperiode van de opties bedraagt tien jaar vanaf de datum van het aanbod. De aandelenopties vervallen aan het einde van het derde jaar na toekenning en 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 aandelenopties worden uitgeoefend tot de oorspronkelijke looptijd van het plan. In geval van onvrijwillig vertrek van een begunstigde om een ernstige reden, worden de aanvaarde aandelenopties, 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 geleidelijke verwervingsmethode aan het ritme van de overdracht.

Bezoldiging in aandelenopties uitgeoefend in 2025

Naam	Belangrijkste bepalingen van het aandelenoptieplan						Informatie met betrekking tot het boekjaar waarover wordt gerapporteerd			
							Openingsbalans	Tijdens het jaar		Sluitingsbalans
	1. Identificatie van het plan	2. Datum aanbod	3. Datum verwerving	4. Einde retentieperiode	5. Uitoefenperiode	6. Uitoefenprijs	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		1.600
	SOP 2015	30.06.2015	30.06.2018	0	01.07.2015 - 16.06.2025	95,03 EUR	1.600	0	a) 1.600 b) 152.048 c) 124.054 d) 92.954	0
Totaal							**3.200**	**0**	**0**	**1.600**
Yeliz Bicici	SOP 2015	30.06.2015	30.06.2018	0	01.07.2015 - 16.06.2025	95,03 EUR	200	0	a) 200 b) 19.600 c) 15.792 d) 11.927	0
Totaal							**200**	**0**	**0**	**0**

b) Aandelen en aandelengerelateerde instrumenten

Stock appreciation rights plan

Het 'Stock Appreciation Rights'-plan' ('SAR-plan') werd in 2017 ingevoerd. Het geeft recht op de waarde in cash van het verschil tussen de beurskoers van het Cofinimmo-aandeel op de uitoefendatum en die op de toekenningsdatum, vermeerderd met het bedrag dat gelijk is aan het bruto-dividend dat sinds de toekenningsdatum op het aandeel is toegekend. De uitoefenperiode voor een SAR is tien jaar vanaf de overdrachtsdatum. 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 in hun totaliteit overgedragen. 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 die volgt op de datum van beëindiging. overgedragen SAR's worden geannuleerd.

Bij onvrijwillig vertrek van een begunstigde om een ernstige reden, worden toegewezen SAR's, al dan niet overgedragen maar nog niet uitgeoefend, geannuleerd. In geval van overlijden worden de toegekende SAR's, al dan niet overgedragen, 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	Sluitingsbalans
	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 opties
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 - Oleiros (ES)**

Geconsolideerde jaarrekening

Staat van het globaal geconsolideerd resultaat (resultatenrekening)

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2025	2024
A. NETTORESULTAAT			
I. Huurinkomsten	6	353.860	174.506
II. Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	6	617	280
III. Met verhuur verbonden kosten	6	-6.286	-187
Nettohuurresultaat	5, 6	**348.191**	**174.598**
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	7	1.263	286
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	37.923	33.046
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	7	292	-296
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-43.327	-37.979
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		0	0
Vastgoedresultaat		**344.343**	**169.655**
IX. Technische kosten	9	-5.060	-2.399
X. Commerciële kosten	10	-4.339	-2.059
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-2.390	-2.552
XII. Beheerkosten vastgoed	11	-34.786	-16.156
XIII. Andere vastgoedkosten		0	0
Vastgoedkosten		**-46.575**	**-23.166**
Operationeel vastgoedresultaat		**297.768**	**146.489**
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	11	-14.908	-6.924
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		0	0
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		**282.859**	**139.565**
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	5, 12	328	7.319
XVII. Resultaat verkoop van andere niet-financiële activa	5, 12	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5, 13, 22	1.870	-91.160
XIX. Ander portefeuilleresultaat	5, 14	-13.669	-4.819
Operationeel resultaat		**271.389**	**50.906**
XX. Financiële inkomsten	15	16.790	6.586
XXI. Netto-interestkosten	16	-37.580	-18.874
XXII. Andere financiële kosten	17	-1.365	-588
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	18	-9.628	17.779
Financieel resultaat		**-31.783**	**4.903**

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2025	2024
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	40	-11.908	-5.157
Resultaat vóór belastingen		**227.698**	**50.652**
XXV. Vennootschapsbelasting	19	-9.175	-4.144
XXVI. Exit taks	19	0	0
Belastingen		**-9.175**	**-4.144**
Nettoresultaat		**218.523**	**46.508**
Toerekenbaar aan			
Minderheidsbelangen	40	5.060	4.403
Aandeelhouders van de moedervennootschap		213.463	42.106
(in EUR)			
Nettoresultaat per aandeel - aandeel groep	20	**5,61**	**1,12**
Verwaterd nettoresultaat per aandeel - aandeel groep	20	**5,61**	**1,70**
B. STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT			
I. Nettoresultaat		**218.523**	**46.508**
II. Overige elementen van het globaal resultaat		**-1.182**	**546**
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		-1.182	546
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)		**217.341**	**47.054**
Toerekenbaar aan			
Minderheidsbelangen		5.060	4.403
Aandeelhouders van de moedervennootschap		212.281	42.652

Staat van de geconsolideerde financiële toestand (balans)

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2025	2024
ACTIVA			
I. Vaste activa		**6.329.041**	**6.303.882**
A. Goodwill	5, 21	0	0
B. Immateriële vaste activa	24	1.490	1.814
C. Vastgoedbeleggingen	5, 22	6.085.055	5.993.928
D. Andere materiële vaste activa	24	2.832	2.936
E. Financiële vaste activa	26	57.874	110.284
F. Vorderingen van financiële leasing	26	151.324	156.944
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	25	3.770	3.732
H. Uitgestelde belastingen	32	8.525	9.664
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	40	18.169	24.579
II. Vlottende activa		**108.865**	**136.165**
A. Activa bestemd voor verkoop	5, 27	0	6.400
B. Financiële vlottende activa	25	1.077	2.066
C. Vorderingen van financiële leasing	26	4.472	4.542
D. Handelsvorderingen	28	28.418	38.904
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	29	32.669	40.824
F. Kas en kasequivalenten	25	23.777	25.802
G. Overlopende rekeningen	30	18.452	17.628
TOTAAL ACTIVA		6.437.906	6.440.048

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2025	2024
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
Eigen vermogen		3.590.100	3.592.653
I. Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		**3.511.286**	**3.513.208**
A. Kapitaal	blz. 186-187	2.041.523	2.041.523
B. Uitgiftepremies	blz. 186-187	849.053	849.053
C. Reserves	blz. 186-187	407.246	580.526
D. Nettoresultaat van het boekjaar	blz. 186-187	213.463	42.106
II. Minderheidsbelangen	40	**78.815**	**79.446**
Verplichtingen		2.847.805	2.825.611
I. Langlopende verplichtingen		**1.697.879**	**1.854.596**
A. Voorzieningen	31	26.943	25.765
B. Langlopende financiële schulden	25	1.588.536	1.753.269
a. Kredietinstellingen	25	511.296	590.186
b. Financiële leasing	25	0	0
c. Overige	25	1.077.239	1.163.082
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	25	18.003	19.749
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingverplichtingen	32	64.397	55.813
a. Exit taks	32	0	0
b. Overige	32	64.397	55.813
II. Kortlopende verplichtingen		**1.149.927**	**971.015**
A. Voorzieningen		0	0
B. Kortlopende financiële schulden	25	999.696	834.068
a. Kredietinstellingen	25	159.712	119.068
b. Financiële leasing	25	0	0
c. Overige	25	839.984	715.000
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	25	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33	126.345	114.273
a. Exit taks	33	0	0
b. Overige	33	126.345	114.273
E. Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F. Overlopende rekeningen	34	23.886	22.674
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		6.437.906	6.418.264

Geconsolideerde tabel van het kasstroomoverzicht

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2025	2024
Kas en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar		**25.802**	**19.958**
OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Nettoresultaat van het boekjaar		213.463	63.889
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten		21.976	27.943
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva		-328	15.582
Terugboeking van niet-monetaire lasten en opbrengsten	35	40.746	164.851
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	36	21.631	6.908
Kasstroom uit operationele activiteiten		**297.489**	**279.174**
INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Investeringen in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa		-300	-409
Verwervingen van vastgoedbeleggingen	37	-3.470	-18.932
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	37	-37.063	-66.080
Investeringen in vastgoedbeleggingen	37	-54.049	-59.138
Investeringen in geconsolideerde dochtervennootschappen		-24.459	-484
Investeringen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	-6.000
Verkoop van vastgoedbeleggingen	37	35.219	153.889
Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	37	10.363	65.029
Verkoop van andere activa		0	155
Verkoop van geconsolideerde dochtervennootschappen	37	30.665	16.720
Betaling van de exit taks		0	0
Vorderingen van financiële leasing		11.290	3.987
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten		3	8.240
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		**-31.800**	**96.977**
FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Kapitaalverhoging		0	0
Ankoop/verkoop van eigen aandelen		324	198
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders		-236.545	-153.415
Dividenden uitbetaald aan de minderheidsaandeelhouders		-3.527	-1.521
Transacties met minderheidsaandeelhouders	40	-2.164	-4.014
Verhoging van financiële schulden		902	1.090
Vermindering van de financiële schulden		-1.555	-159.208
Ontvangen financiële opbrengsten		13.370	12.537
Betaalde financiële kosten		-38.676	-40.480
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten		110	-25.493
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**-267.761**	**-370.306**
Effect van de variatie in wisselkoersen		**47**	**0**
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		**23.777**	**25.802**

Geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen

(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**

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2024	Netto resultaat verwerking 2024	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 31.12.2025
Kapitaal	**2.041.523**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.041.523**
Uitgiftepremies	**849.053**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**849.053**
Reserves	**580.526**	**63.889**	**-236.545**	**0**	**324**	**0**	**0**	**-948**	**0**	**407.246**
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	74.408	-125.099	0	0	0	0	31.137	0	0	-19.555
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
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	95.275	-28.034	0	0	0	0	396	0	0	67.637
Beschikbare reserve	403.166	215.700	-236.545	0	0	0	-31.532	839	0	351.629
Niet-beschikbare reserve	7.774	1.322	0	0	0	0	0	-569	0	8.527
Reserve voor eigen aandelen	-860	0	0	0	324	0	0	0	0	-535
Reserve voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	762							-1.219		-457
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
Nettoresultaat van het boekjaar	**63.889**	**-63.889**	**0**	**0**	**0**		**0**	**0**	**213.463**	**213.463**
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	**3.534.991**	**0**	**-236.545**	**0**	**324**	**0**	**0**	**-948**	**213.463**	**3.511.286**
Minderheidsbelangen	**79.446**	**0**	**-3.527**	**0**	**0**	**0**	**0**	**-2.164**	**5.060**	**78.815**
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	**3.614.437**	**0**	**-240.072**	**0**	**324**	**0**	**0**	**-3.112**	**218.523**	**3.590.100**

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 31.12.2025 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen (de 'groep'). De consolidatiekring op 31.12.2025 is weergegeven in Bijlage 40.

De geconsolideerde en de verkorte statutaire jaarrekeningen werden afgesloten door de raad van bestuur van 19.03.2026 en zullen worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 13.05.2026

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 bij 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 01.01.2025 geen materiële impact hadden:

- Aanpassingen aan IAS 21 'De effecten van veranderingen in wisselkoersen": gebrek aan inwisselbaarheid, gepubliceerd op 15.08.2023

Een aantal nieuwe standaarden en wijzigingen aan standaarden zijn van kracht voor boekjaren die beginnen na 01.01.2026. De groep heeft bij het opstellen van deze geconsolideerde jaarrekening geen van de toekomstige nieuwe of gewijzigde standaarden vervroegd toegepast.

De groep is ook niet van plan om de nieuwe of gewijzigde standaarden vervroegd toe te passen en de impact van de eerste toepassing zal naar verwachting niet materieel zijn:

- Wijzigingen in IFRS 9 en IFRS 7 'Classificatie en waardering van financiële instrumenten', gepubliceerd op 30.05.2024, zullen de diversiteit in de praktijk aanpakken door de vereisten begrijpelijker en consistenter te maken. De wijzigingen omvatten:
  - Verduidelijkingen over de datum waarop een financieel actief of een financiële verplichting uit de balans moet worden verwijderd. De IASB heeft eveneens besloten om een alternatieve boekhoudkundige methode te ontwikkelen waarmee een vennootschap een financiële verplichting vóór de datum van vereffening (settlement date) uit de balans kan verwijderen mits aan specifieke criteria wordt voldaan.
  - Verduidelijkingen over de datum waarop een financieel actief of een financiële verplichting niet langer worden erkend. De IASB heeft ook besloten een optie in de waarderingsregels op te nemen in de standaard die een entiteit in staat stelt, indien aan bepaalde criteria is voldaan, een financiële verplichting reeds voor de afwikkelingsdatum ("settlement date") niet langer te erkennen.

  De IASB heeft ook aanvullende toelichtingsvereisten ingevoerd om de transparantie voor de gebruikers van de jaarrekening te vergroten met betrekking tot beleggingen in eigenvermogensinstrumenten die gewaardeerd worden aan reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in het niet-gerealiseerd resultaat en financiële instrumenten met voorwaardelijke kenmerken, bijvoorbeeld kenmerken die zijn gekoppeld aan ESG-gerelateerde doelstellingen.

  De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 01.01.2026, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze wijzigingen zijn door de EU goedgekeurd.

- Wijzigingen in IFRS 9 en IFRS 7 'Contracten met betrekking tot natuurafhankelijke elektriciteit', gepubliceerd op 18.12.2024, zullen entiteiten helpen om beter te rapporteren over de financiële effecten van natuurafhankelijke elektriciteitscontracten, die vaak zijn gestructureerd als stroomafnameovereenkomsten (Power Purchase Agreements - PPAs). Natuurafhankelijke elektriciteitscontracten helpen entiteiten om hun elektriciteitsvoorziening uit bronnen zoals wind- en zonne-energie veilig te stellen. De hoeveelheid elektriciteit die in het kader van deze contracten wordt opgewekt, kan variëren op basis van oncontroleerbare factoren zoals weersomstandigheden. De huidige boekhoudkundige vereisten laten mogelijk niet toe adequaat te rapporten over hoe deze contracten de resultaten van een entiteit beïnvloeden. De wijzigingen omvatten:
  - verduidelijking van de toepassing van de vereisten voor 'eigen gebruik';
  - het toestaan van hedge accounting als deze contracten worden gebruikt als afdekkingsinstrumenten; en
  - het toevoegen van nieuwe toelichtingsvereisten om gebruikers van de jaarrekening in staat te stellen inzicht te krijgen in het effect van deze contracten op de financiële prestaties en kasstromen van een entiteit.

  De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 01.01.2026, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze wijzigingen zijn goedgekeurd door de EU.

- Jaarlijkse verbeteringen Volume 11, gepubliceerd op 18.07.2024, bevat verduidelijkingen, vereenvoudigingen, correcties en wijzigingen die bedoeld zijn om de consistentie van verschillende IFRS-standaarden te verbeteren. De gewijzigde standaarden zijn:
  - IFRS 1 Eerste toepassing van IFRS-standaarden;
  - IFRS 7 Financiële instrumenten: toelichtingen en de bijbehorende richtlijnen voor de implementatie 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 vervroegde toepassing is toegestaan. Deze wijzigingen zijn door de EU goedgekeurd.

- IFRS 18 'Presentatie en toelichting 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 opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening in vijf categorieën in te delen, namelijk de categorieën operationeel, investeringen, financiering,

beëindigde bedrijfsactiviteiten en inkomstenbelasting. Entiteiten zijn ook verplicht om een nieuw gedefinieerd subtotaal 'bedrijfswinst' te presenteren. Het nettoresultaat van entiteiten zal niet veranderen.

- Door het management gedefinieerde prestatiemaatstaven ('Management Performance Measures' of 'MPMs') worden in één enkele toelichting in de jaarrekening vermeld.
- Er wordt uitgebreidere richtlijnen verstrekt over hoe informatie in de jaarrekening moet worden gegroepeerd.

Bovendien moeten alle entiteiten het subtotaal van de bedrijfswinst gebruiken als uitgangspunt voor het kasstroomoverzicht wanneer zij de operationele kasstromen volgens de indirecte methode presenteren. De standaard is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 01.01.2027, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. De standaard is door de EU goedgekeurd.

- IFRS 19 'Dochterondernemingen zonder publieke verantwoordingsplicht: toelichtingen', gepubliceerd op 09.05.2024, en de wijzigingen, gepubliceerd op 21.08.2025, zullen in aanmerking komende dochterondernemingen in staat stellen IFRS-standaarden toe te passen met beperkte toelichtingsvereisten. Een dochteronderneming kan de nieuwe standaard toepassen in haar geconsolideerde, afzonderlijke of individuele jaarrekening, op voorwaarde dat op de rapporteringsdatum:
  - zij geen publieke verantwoordingsplicht heeft; en
  - haar moederonderneming een geconsolideerde jaarrekening opstelt volgens de IFRS-standaarden.

  De standaard (en de wijzigingen daarop) is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2027, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. De standaard (en wijzigingen) is nog niet door de EU goedgekeurd.
- Wijzigingen in IAS 21 'Omrekening naar een presentatievaluta welke deze is van hyperinflatie-economie', gepubliceerd op 13.11.2025, verduidelijken hoe entiteiten financiële overzichten moeten omrekenen van een niet-hyper inflatoire valuta naar een hyper inflatoire valuta. Om de diversiteit in de praktijk te verminderen en de bruikbaarheid van informatie voor de gebruikers van de jaarrekening te verbeteren, verduidelijken de wijzigingen dat:
  - een entiteit met een niet-hyper inflatoire functionele valuta de slotkoers op de laatste rapporteringsdatum gebruikt bij het omrekenen van alle bedragen in de jaarrekening (inclusief vergelijkende cijfers) naar haar presentatievaluta; en
  - een entiteit de slotkoers op de laatste rapporteringsdatum gebruikt bij het omrekenen van alle bedragen (met uitzondering van vergelijkende cijfers) van een buitenlandse activiteit met een niet-hyper inflatoire functionele valuta en de algemene prijsindex toepast om de vergelijkende cijfers aan te passen.

  De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 01.01.2027, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. De standaard is nog niet door de EU goedgekeurd.

Bij het opstellen van haar geconsolideerde jaarrekening moet de vennootschap een aantal belangrijke beoordelingen formuleren bij de toepassing van de boekhoudkundige principes en een aantal schattingen uitvoeren. Om deze hypothesen te formuleren kan het management zich baseren op zijn ervaring, de hulp van derden (met name onafhankelijke waarderingsdeskundigen) en andere relevant geachte bronnen. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen. Deze worden regelmatig herzien indien nodig, en dienovereenkomstig 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 31.12.2025 zijn de volgende:

- Slotkoers op 31.12.2025: 1 EUR = 0,8726 GBP (2024: 0,82918)
- Gemiddelde koers voor het boekjaar 2025: 1 EUR = 0,85459 GBP (2024: 0,84685)

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 134-137). 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 31.12.2025 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 huur-contracten 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 0,227 % van de totale omzet voor de periode 1996-2025. 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 2.396 miljoen EUR[1], tegenover een reële waarde van de verzekerde vastgoedbeleggingen (inclusief activa bestemd voor verkoop) van 2.407 miljoen EUR op 31.12.2025, 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

Algemene informatie

Vennootschap	Verwervings-datum	Aantal eenheden	Sector	Land	% in het bezit van de Cofinimmo groep op 31.12.2025 - Globale consolidatie	Rechtstreeks of onrechtstreeks verworven door Cofinimmo NV	Waardering van de gebouwen om de waarde van de aandelen te bepalen (x 1.000.000 EUR)
KIINTEISTÖ OY JÄRVENPÄÄN SAVIKONTIE 11 Oy	03.07.2025	1	Zorgvastgoed	Finland	100 %	Onrechtstreeks	4
KIINTEISTÖ OY ROVANIEMEN KAAMOSKUJA 12 Oy	03.07.2025	1	Zorgvastgoed	Finland	100 %	Onrechtstreeks	8
KIINTEISTÖ OY OULUN JUOKSUMARSSI 7	13.11.2025	1	Zorgvastgoed	Finland	100 %	Onrechtstreeks	4
KIINTEISTÖ Oy JOENSUUN RASTILIPUNTIE 1	12.11.2025	1	Zorgvastgoed	Finland	100 %	Onrechtstreeks	3
KIINTEISTÖ Oy LAPPEENRANNAN RAVITIE 1	17.12.2025	1	Zorgvastgoed	Finland	100 %	Onrechtstreeks	3

Deze verwervingen werden niet beschouwd als bedrijfscombinaties, zoals bepaald in IFRS 3, omdat het geen 'business'-overnames als dusdanig betreft, waarbij 'business' wordt gedefinieerd als een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa.

[1] Dit bedrag omvat enkel activa waarvoor de verzekeringspremie rechtstreeks de groep betaald wordt. Het omvat noch de werfverzekeringen, noch de verzekeringen ten laste van de huurders.

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 26 tot 44). Slechts één huurder vertegenwoordigt meer dan 10 % van de contractuele huur, namelijk de Clariane-groep in de zorgvastgoedsector, voor een bedrag van 56 miljoen EUR.

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Globale portefeuille

RESULTATENREKENING	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	Totaal
OP 31.12	2025	2025	2025	2025	2025
Nettohuurresultaat	**258.439**	**34.115**	**55.637**		**348.191**
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	**247.969**	**31.835**	**52.751**		**332.554**
Beheerkosten vastgoed				-34.786	-34.786
Algemene kosten van de vennootschap				-14.908	-14.908
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-3.806	2.770	1.363		328
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.541	8.042	-7.714		1.870
Ander resultaat op de portefeuille	-13.794	334	-208		-13.669
Operationeel resultaat	**231.910**	**42.981**	**46.193**	**-49.695**	**271.389**
Financieel resultaat				**-31.783**	**-31.783**
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures				**-11.908**	**-11.908**
Belastingen				**-9.175**	**-9.175**
NETTORESULTAAT					218.523
Nettoresultaat – aandeel van de groep					213.463

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					42.106

BALANS	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	Totaal
OP 31.12	2025	2025	2025	2025	2025
Activa					
Goodwill					
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	4.680.781	478.798	925.476		6.085.055
Projectontwikkelingen	178.858	6.496	44.124		229.478
Activa voor eigen gebruik					
Activa bestemd voor verkoop					
Andere activa				352.850	352.850
TOTAAL ACTIVA					6.437.906
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen				3.590.100	3.590.100
Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap				3.511.286	3.511.286
Minderheidsbelangen				78.815	78.815
Verplichtingen				2.847.805	2.847.805
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					6.437.906

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

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Zorgvastgoed

RESULTATENREKENING	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Overige[1]	Totaal
OP 31.12	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Nettohuurresultaat	**85.973**	**44.089**	**31.172**	**49.926**	**47.279**	**258.439**
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	**86.306**	**43.246**	**28.642**	**45.390**	**44.385**	**247.969**
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-488	-1.587	-1.731			-3.806
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	637	-8.168	12.426	-4.181	828	1.541
Ander resultaat op de portefeuille	-856	50	-6.248	-4.170	-2.570	-13.794
Operationeel resultaat	**85.598**	**33.541**	**33.090**	**37.039**	**42.642**	**231.910**
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	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						

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

BALANS	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Overige[1]	Totaal
OP 31.12	2025	2025	2025	2025	2025	2025
Activa						
Goodwill						
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	1.596.503	666.900	486.900	935.670	994.807	4.680.781
Projectontwikkelingen	31.138			39.250	108.470	178.858
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	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Overige[1]	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						

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

Bijlage 6. Huurinkomsten en met huur verbonden kosten

(x 1.000 EUR)	2025	2024
Huurinkomsten		
Potentiële huurinkomsten[1]	362.599	189.587
Huurleegstand[2]	-7.939	-11.659
Huren	**354.660**	**177.928**
Huurkortingen	-5.593	-3.084
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-814	-338
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten[3]	5.607	0
Huurinkomsten (schema koninklijk besluit van 13.07.2014)	**353.860**	**174.506**
Met verhuur verbonden kosten	**-6.286**	**-187**
Te betalen huur op verhuurde ruimten	-41	-11
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-6.407	-187
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	163	11
Huurinkomsten, netto met huur verbonden kosten* (analytisch schema)	**347.574**	**174.318**
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	617	280
Huurinkomsten, netto met huur verbonden kosten, met inbegrip van terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	**348.191**	**174.598**

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)	2025	2024
Huurinkomsten uit gewone huurovereenkomsten	353.860	174.506
Interestopbrengsten uit financiële leasingcontracten	9.614	4.696
Kapitaalbestanddeel van financiële leasingcontracten	4.260	4.423
TOTAAL	**367.734**	**183.624**

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)	2025	2024
Gewone verhuringen	**4.481.962**	**4.573.911**
op minder dan één jaar	357.411	349.783
op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	346.809	340.234
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	336.127	327.283
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	316.736	316.477
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	305.649	300.548
op meer dan vijf jaar	2.819.231	2.939.586
Financiële leasing	**155.796**	**161.486**
op minder dan één jaar	4.472	4.542
op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	4.634	4.764
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	4.801	4.949
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	4.958	5.214
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	5.028	5.376
op meer dan vijf jaar	131.902	136.641
TOTAAL	**4.637.758**	**4.735.397**

[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)	2025	2024
Recuperatie van vastgoedkosten	-1.263	-286
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur[2]	-292	296
TOTAAL	-1.555	10

Bijlage 8. Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen*

(x 1.000 EUR)	2025	2024
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	**37.923**	**33.046**
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	16.042	12.359
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	21.880	20.687
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	**-43.327**	**-37.979**
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-18.095	-13.287
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-25.201	-23.756
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-31	-935
TOTAAL	-5.404	-4.933

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)	2025	2024
Recurrente technische kosten	**3.300**	**1.806**
Herstellingen	3.302	1.776
Verzekeringspremies	-2	30
Niet-recurrente technische kosten	**1.760**	**593**
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureaus, ...)[3]	908	120
Schadegevallen	853	474
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	1.810	1.060
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	-957	-586
TOTAAL	5.060	2.399

Bijlage 10. Commerciële kosten

(x 1.000 EUR)	2025	2024
Makelaarscommissies	0	0
Publiciteit	5	3
Diverse erelonen en andere deskundigen	4.334	2.056
TOTAAL	4.339	2.059

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 gebouwen en de algemene kosten van de vennootschap (met inbegrip van de eenmalige kosten van 4.719 KEUR naar aanleiding van de voorgenomen combinatie met Aedifica) worden als volgt opgesplitst:

	Beheerkosten vastgoed		Algemene kosten van de vennootschap		TOTAAL	
(x 1.000 EUR)	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Kosten van de hoofdzetel	**3.156**	**2.957**	**1.353**	**1.267**	**4.509**	**4.225**
Erelonen betaald aan derde partijen	**10.115**	**7.398**	**4.335**	**3.171**	**14.450**	**10.569**
Recurrente	6.227	6.236	2.669	2.673	8.895	8.909
Niet-recurrente	3.889	1.162	1.667	498	5.555	1.660
Public relations, communicatie en publiciteit	**405**	**514**	**173**	**220**	**578**	**734**
Personeelskosten	**19.875**	**19.344**	**8.518**	**8.290**	**28.393**	**27.635**
Bezoldigingen	16.184	15.308	6.936	6.560	23.119	21.868
Sociale zekerheid	2.457	2.630	1.053	1.127	3.510	3.757
Pensioenen en andere uitkeringen	1.235	1.407	529	603	1.764	2.009
Taksen en vergoedingen	**1.235**	**1.102**	**529**	**472**	**1.764**	**1.574**
TOTAAL	34.786	31.315	14.908	13.421	49.695	44.736

De honoraria van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen voor de geconsolideerde portefeuille en de geassocieerde vennootschappen bedroegen samen 1.249 KEUR (excl. btw) voor 2025. 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. Tussen 2016 en 2024 daalde het door de wet opgelegde minimumrendement voor de aanvullende pensioenen tot 1,75 %. Vanaf 2025 werd dit wettelijk opgelegde minimumrendement verhoogd tot 2,50 %

Tot 31.12.2024 bedroeg de door de verzekeraar gewaarborgde rente 0,1 %. Bijgevolg dient Cofinimmo een gedeelte van de wettelijk gewaarborgde rente in te dekken. Zij dient desgevallend bijkomende bedragen in reserve te plaatsen om de gewaarborgde rendementen voor geleverde diensten te bereiken. Vanaf 2025 is de gewaarborgde rente verhoogd tot 2,50 %.

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 197 KEUR (excl. btw). Zijn emolumenten voor de audit van de statutaire rekeningen van de dochtervennootschappen van Cofinimmo bedroegen 342 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 122 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 2025.

(x 1.000 EUR)	2025	2024
Emolumenten van de commissaris	**661**	**632**
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van commissaris	539	526
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de groep	122	106
Andere attesteringsopdrachten	89	65
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	34	41
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	661	632

De emolumenten van andere commissarissen gemandateerd voor de andere vennootschappen van de groep bedroegen 78 KEUR (excl. btw) in 2025 en zijn niet inbegrepen in bovenstaande tabel.

Bijlage 12. Resultaat uit verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa

(x 1.000 EUR)	2025	2024
Verkoop van vastgoedbeleggingen		
Nettoverkoop van gebouwen (verkoopprijs - transactiekosten)	45.583	235.638
Boekhoudkundige waarde van de verkochte gebouwen (reële waarde van de vervreemde activa)	-45.255	-251.220
SUBTOTAAL	**328**	**-15.582**
Verkoop van andere niet-financiële activa		
Verkoop met uitzondering van andere niet-financiële activa	0	0
Overige	0	0
SUBTOTAAL	**0**	**0**
TOTAAL	328	-15.582

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)	2025	2024
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	75.659	72.165
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-73.789	-195.455
TOTAAL	1.870	-123.290

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)	2025	2024
Variatie in uitgestelde belastingen[1]	-9.711	-2.243
Terugname van niet-vervallen verschuldigde huren	-2.703	-4.608
Waardevermindering goodwill[2]	0	0
Overige[3]	-1.255	-583
TOTAAL	-13.669	-7.434

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)	2025	2024
Ontvangen interesten en dividenden[4]	3.756	1.868
Vergoedingen financiële leasings en soortgelijke	9.614	4.696
Gerealiseerde nettomeerwaarden op de verkoop van vordering van financiële leasing en soortgelijke items/posten	3.330	0
Overige[5]	90	22
TOTAAL	16.790	6.586

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 gelijk aan nul in 2024 en 2025.
5 De overige financiële opbrengsten van het jaar omvatten voornamelijk een niet-recurrente opbrengst in verband met de terugboeking van voorzieningen gekoppeld aan een historische verwerving. De cijfers voor 2024 omvatten voornamelijk een niet-recurrente opbrengst in verband met een vervallend financieel instrument.

Bijlage 16. Netto-interestkosten

(x 1.000 EUR)	2025	2024
Nominale interesten op leningen	**50.280**	**72.782**
Bilaterale leningen - vlottende rente	16.628	24.375
Handelspapier - vlottende rente	21.817	35.485
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	1.270	1.324
Obligaties - vaste rente	10.564	11.598
Converteerbare obligaties	0	0
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	**2.165**	**1.824**
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	**11.890**	**6.522**
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	11.890	6.522
Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	**-32.154**	**-28.862**
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	-32.154	-28.862
Andere interestkosten[1]	**5.398**	**2.753**
TOTAAL	**37.580**	**55.019**

De effectieve interestkosten van de leningen stemmen overeen met een gemiddelde effectieve rentevoet van de leningen van 1,47 % (2024: 1,45 %). De effectieve last, zonder rekening te houden met de afdekkingsinstrumenten, bedraagt 2,26 % (2024: 2,97 %) 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)	2025	2024
Bankkosten en andere commissies	1.097	471
Overige	269	117
TOTAAL	**1.365**	**588**

Bijlage 18. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen

(x 1.000 EUR)	2025	2024
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	**-8.835**	**17.750**
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding[3]	-8.835	17.750
Converteerbare obligaties	0	0
Overige	**-793**	**29**
TOTAAL	**-9.628**	**17.779**

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 2024 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 (2025: 57.844 KEUR/2024: 77.358 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 (2025: -20.264 KEUR/2024: -22.340 KEUR) bestaan uit 'Kosten en opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten', evenals de 'Converteerbare obligaties'.
3 De brutobedragen zijn respectievelijk een opbrengst van 15.598 KEUR (2024: 23.683 KEUR) en een kost van 24.432 KEUR (2024: 51.717 KEUR).

Bijlage 19. Vennootschapsbelasting en exit taks

(x 1.000 EUR)	2025	2024
VENNOOTSCHAPSBELASTING	-9.175	-4.144
Moedervennootschap	**-1.661**	**-1.735**
Resultaat vóór belastingen	-213.589	-68.530
Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het GVV-stelsel	213.589	68.530
Belastbaar resultaat verbonden met de verworpen uitgaven	2.767	2.975
Belasting aan het tarief van 25%	-692	-744
Overige	-969	-992
Dochtervennootschappen	**-7.514**	**-2.408**
EXIT TAKS - DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN	0	0

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 tot eind 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 245.630 KEUR (2024: 243.840 KEUR)/213.463 KEUR (2024: 42.106 KEUR) en op een aantal van 38.080.889 gewone aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2025 (2024: 37.523.642).

Het verwaterde resultaat per aandeel voor 2024 en 2025 omvat het effect van een theoretische conversie van aandelenopties.

(in EUR)	2025	2024
Nettoresultaat - aandeel groep	**213.462.948**	**42.105.605**
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	38.080.889	37.523.642
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel – aandeel groep*	**6,45**	**6,50**
Nettoresultaat per aandeel – aandeel groep	**5,61**	**1,12**
Verwaterd nettoresultaat – aandeel groep	**213.462.948**	**63.889.109**
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode, rekening houdend met de theoretische conversie van de aandelenopties[1]	38.082.739	37.532.392
VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP	5,61	1,70

Dividend per aandeel[2]

(in EUR)	Boekjaar 2025 (uit te keren in 2026)	Boekjaar 2024 (uitgekeerd in 2025)
Brutodividend toerekenbaar aan de gewone aandeelhouders	**198.050.158,80**	**236.083.097,80**
Brutodividend per gewoon aandeel	**5,20**	**6,20**
Nettodividend per gewoon aandeel	**3,64**	**4,34**

Voor het boekjaar 2025 zal een brutodividend van 5,20 per aandeel (nettodividend per aandeel van 3,64 EUR, wat overeenkomt met een totale dividenduitkering van 198.050.158,80 EUR) voorgesteld worden aan de gewone algemene vergadering van 13.05.2026. Het aantal dividendgerechtigde aandelen voor het boekjaar 2025 bedroeg 38.086.569[3] op balansdatum van de rekeningen.

De raad van bestuur stelt voor het recht op dividend voor de overige 9.648 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 1.850 (31.12.2024: 8.750) eigen aandelen uit het stock option plan meegenomen in de berekening van het verwaterde nettoresultaat per aandeel op 31.12.2025, aangezien ze een verwaterend effect hadden.
[2] Op basis van het resultaat van de moedervennootschap.
[3] Ten gevolge van een omzetting van 1.750 eigen aandelen in het 1e kwartaal van 2026.

Aandelen (in aantal)	2025	2024
Aantal aandelen (A)		
OP 01.01	38.096.217	36.765.475
Kapitaalverhoging	0	1.330.742
OP 31.12	38.096.217	38.096.217
Eigen aandelen aangehouden door de groep (B)		
OP 01.01	18.298	22.511
Eigen aandelen (verkocht/verworven) - netto	-6.900	-4.213
OP 31.12	11.398	18.298
Aantal aandelen in omloop (A-B)		
OP 01.01	38.077.919	36.742.964
Kapitaalverhoging	0	1.330.742
Eigen aandelen (verkocht/verworven) - netto	6.900	4.213
OP 31.12	38.084.819	38.077.919

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 31.12.2025. De gewone aandelen zijn genoteerd op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels.

Aandelen in het bezit van de groep: op 31.12.2025, bezat de groep 11.398 gewone aandelen in eigen beheer (31.12.2024: 18.298). 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 01.01.2024	100.157	39.250	139.407
OP 31.12.2024	100.157	39.250	139.407
OP 31.12.2025	100.157	39.250	139.407
WAARDEVERLIEZEN			
OP 01.01.2024	100.157	39.250	139.407
OP 31.12.2024	100.157	39.250	139.407
OP 31.12.2025	100.157	39.250	139.407
BOEKHOUDKUNDIGE WAARDE			
OP 01.01.2024	0	0	0
OP 31.12.2024	0	0	0
OP 31.12.2025	0	0	0

Bijlage 22. Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 EUR)	Vastgoed beschikbaar voor verhuur	Projectontwikkelingen	Materiële vaste activa voor eigen gebruik	Totaal
OP 01.01.2024	**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**
Investeringen	53.678	34.288	0	87.966
Verwervingen	10.742	32.337	0	43.079
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur en activa bestemd voor verkoop	-5.550	0	0	-5.550
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen en vastgoed beschikbaar voor verhuur	78.623	-78.623	0	0
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-32.745	-559	0	-33.305
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	617	0	0	617
Variaties in de reële waarde	20.817	-18.948	0	1.870
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-3.550	0	0	-3.550
OP 31.12.2025	**5.855.577**	**229.478**	**0**	**6.085.055**

De belangrijkste investeringen en desinvesteringen worden besproken op blz. 31 van dit document.

De commentaren over de vastgoedmarkten waarin de groep actief is, worden gegeven op blz. 130-133 van dit document.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille, zoals gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, bedraagt 6.085.055 KEUR op 31.12.2025. Deze waardering omvat de vastgoedbeleggingen voor 6.085.055 KEUR en de activa bestemd voor verkoop voor 0 KEUR.

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde, gebruik makend van het model van de reële waarde overeenkomstig IAS 40. Deze reële waarde wordt (door IFRS 13) gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen voor de verkoop van een actief of zou worden betaald voor de overdracht van een verplichting bij een normale transactie tussen markdeelnemers op de datum van de waardebepaling. Zij werd bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen.

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 waarderingsdeskundigen 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 van een vastgoed 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 overdrachtsrechten, zijn dus pas gekend op het moment dat de eigendomsoverdracht is afgerond.

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 reële 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.

Aan de onafhankelijke waarderingsdeskundigen die de periodieke waardebepaling van de activa van de Belgische GVV's uitvoeren, werd gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de transactiekosten voor vastgoedportefeuilles van GVV's te bepalen op basis van geldige historische gegevens en rekening houdend met de verschillende methoden van eigendoms-overdracht (zie hierboven).

Op basis van een op 30.06.2025 uitgevoerde studie door een panel van onafhankelijke waarderingsdeskundigen[2] wordt het gemiddeld percentage van de transactiekosten voor gebouwen van meer dan 2.500.000 EUR geschat op 2,5 %. De methodologie en het gemiddeld percentage van de transactiekosten wordt om de vijf jaar herzien of wanneer de fiscale context aanzienlijk is veranderd.

Voor de transacties van gebouwen in België met een totale waarde van minder dan 2,5 miljoen EUR, dient rekening te worden gehouden met overdrachtsrechten van 12,0 % tot 12,5 % afhankelijk van het gewest waarin de gebouwen gelegen zijn.

Op 01.01.2004 (datum van de eerste toepassing van de IAS-/IFRS-normen) bedroegen de overdrachtsrechten, 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 31.12.2025, bedroeg het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde voor het totale patrimonium 318,4 miljoen EUR of 8,36 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, 5,6 % bedroeg. Sinds deze datum heeft Cofinimmo 791 verkopen van activa uitgevoerd voor een totaalbedrag van 3.177 miljoen EUR. Deze meerwaarde zou 5,6 % 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 in Frankrijk, bedragen de verwervingskosten over het algemeen 6,20 % of 6,90 %, afhankelijk van het departement waarin het actief is gelegen en 1,80 % voor de activa van minder dan vijf jaar oud. Vanaf 01.04.2025 wordt een extra belasting van 0,50 % in de meeste departementen[3] toegepast en voor een periode van drie jaar. Voor woonzorgcentra (EPHAD) en klinieken in Île-de-France bedragen de overdrachtsrechten na toepassing van deze verhoging voortaan respectievelijk 7,60 % en 8,00 %;
- 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] Samengesteld uit vertegenwoordigers van Cushman & Wakefield, Deloitte, ImmoPrice, Jones Lang Lasalle, PricewaterhouseCoopers en Stadim.
[3] De departementen die niet getroffen worden door deze stijging zijn l'Ain, les Alpes-Maritimes (06), l'Ardèche (07), la Charente (16), la Drôme (26), l'Eure (27), l'Indre (36), la Lozère (48), l'Oise (60), les Hautes-Pyrénées (65), la Saône-et-Loire (71) en le Tarn-et-Garonne (82).

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

(x 1.000 EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Soort activa[1]	**Niveau 3**	**Niveau 3**
Zorgvastgoed	**4.680.781**	**4.601.004**
België	1.565.365	1.578.482
Frankrijk	666.900	682.360
Nederland	486.900	479.260
Duitsland	896.420	880.660
Andere	886.337	829.851
Zorgvastgoed in ontwikkeling	178.858	150.391
Kantoren	**925.476**	**928.339**
Kantoren	881.352	824.244
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	44.124	104.095
Vastgoed van distributienetten	**478.798**	**470.985**
TOTAAL[2]	6.085.055	6.000.328

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 bladzijde 134-137).

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 2025 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 2025, 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 01.01.2025	6.000.328
Min-/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening	1.870
Verwervingen	43.079
Uitbreidingen/herontwikkelingen	34.288
Investeringen	53.678
Terugneming van overgedragen huren	617
Verkopen/Overdrachten	-45.255
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-3.550
Reële waarde op 31.12.2025	6.085.055

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 in eigendom bestemd voor verkoop voor 0 KEUR in 2025 (6.400 KEUR in 2024).

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	**Reële waarde op 31.12.2025**	**Waarderingsmethode**	**Niet-observeerbare gegevens[1]**	**Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2025**	**Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2024**
ZORGVASTGOED	**4.680.781**				
België	**1.565.365**	**DCF**	GHW/m² (in EUR/m²)	53 - 256 (159)[2]	56 - 250 (154)
			Actualisatiegraad (in %)	4,92 - 9,99 (6,04)[3]	4,70 - 10,09 (5,89)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,85 - 12,03 (6,29)[4]	5,25 - 12,78 (6,47)
			Inflatie (in %)	2,00 - 2,00 (2,00)	2,00 - 2,00 (2,00)
			Operationele kosten (in %)	0,00 - 2,50 (1,93)	0,00 - 2,50 (1,94)
			Bezettingsgraad (in %)	100	100
			Resterende looptijd (in jaren)	7,0 - 27,0 (15,7)	7,8 - 28,0 (16,6)
			Aantal m²	809 - 20.274 (8.103)	809 - 20.274 (8.075)
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	7 - 28 (16,3)	8 - 28 (17,1)
		Kapitalisatie	GHW/m² (in EUR/m²)	53 - 275 (158)	56 - 270 (154)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,69 - 9,24 (5,10)[5]	4,47 - 9,60 (5,50)
			Bezettingsgraad (in %)	100	100
			Resterende looptijd (in jaren)	7,0 - 27,0 (16,8)	7,8 - 28,0 (17,7)
			Aantal m²	809 - 20.274 (8.263)	809 - 20.274 (8.227)
Frankrijk	**666.900**	**DCF**	GHW/m² (in EUR/m²)	55 - 240 (156)[6]	55 - 240 (154)
			Actualisatiegraad (in %)	5,00 - 5,50 (5,08)	5,00 - 6,50 (5,37)
			Kapitalisatiegraad (in %)	5,10 - 8,00 (5,71) [4]	5,20 - 9,00 (5,91)
			Inflatie (in %)	1,70 - 1,95 (1,81)	1,70 - 2,69 (2,05)
			Operationele kosten (in %)	0,00 - 0,89 (0,23)	0,00 - 0,91 (0,24)
			Bezettingsgraad (in %)	100	100
			Resterende looptijd (in jaren)	0 - 10,9 (6,5)	0 - 11,9 (7,4)
			Aantal m²	2.112 - 35.039 (8.681)	2.112 - 35.039 (8.616)
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	1 - 11 (7,5)	1 - 12 (8,2)

1 De nettohuurresultaten zijn opgenomen in Bijlage 6.
2 Voor België hangt de geschatte huurwaarde van de activa af van hun ligging, leeftijd, kwaliteit en duurzaamheid. De geschatte huurwaarde is het hoogst voor recente woonzorgcentra die in 'prime regio's' gelegen zijn, terwijl de huurwaarde het laagst is 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 actualisatiegraad is het hoogst voor woonzorgcentra die geen langetermijnvisie meer hebben, terwijl die het laagst is 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 Kapitalisatiegraad hangst af van de ligging van de activa maar ook van hun leeftijd. De actualisatiegraad is het hoogst voor woonzorgcentra die geen langetermijnvisie meer hebben, terwijl die het laagst is voor assistentiewooneenheden of zogenaamde 'prime' woonzorgcentra.
6 De geschatte huurwaarde van activa in Frankrijk hangt af van hun ligging, maar ook van de leeftijd van de activa. De geschatte huurwaarden is het hoogst voor recente woonzorgcentra in of nabij Parijs, terwijl die het laagst is voor woonzorgcentra die in de regio's buiten Parijs liggen of die momenteel leeg staan.

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	**Reële waarde op 31.12.2025**	**Waarderingsmethode**	**Niet-observeerbare gegevens[1]**	**Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2025**	**Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2024**
		Kapitalisatie	GHW/m² (in EUR/m²)	55 - 240 (156)[2]	55 - 240 (154)
			Kapitalisatiegraad (in %)	5,33 - 71,70 (6,07)[3]	4,50 - 64,00 (6,10)
			Bezettingsgraad (in %)	0,0 - 100,0 (99,4)	0,0 - 100,0 (99,4)
			Resterende looptijd (in jaren)	0,0 - 10,9 (6,5)	0,0 - 11,9 (7.4)
			Aantal m²	2.112 - 35.039 (8.613)	2.112 - 35.039 (8.616)
Nederland	**486.900**	**DCF**	GHW/m² (in EUR/m²)	96 - 414 (198)[4]	91 - 271 (185)
			Actualisatiegraad (in %)	5,00 - 9,36 (5,65)	5,00 - 7,00 (5,83)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,52 - 10,54 (6,39)[5]	4,82 - 14,52 (6,88)
			Inflatie (in %)	2,10 - 2,90 (2,54)	2,32 - 2,32 (2,32)
			Operationele kosten (in %)	1,19 - 29,75 (12,79)	1,20 - 16,60 (11,34)
			Bezettingsgraad (in %)	87 - 100 (99,4)	93 - 100 (99,4)
			Resterende looptijd (in jaren)	0,7 - 18,1 (11,1)	0,4 - 19,1 (11,0)
			Aantal m²	837 - 15.066 (6.255)	430 - 15.066 (5.477)
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	10 - 10 (10,0)	6 - 10 (9,9)
		Kapitalisatie	GHW/m² (in EUR/m²)	96 - 414 (198) [4]	91 - 414 (188)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,37 - 8,75 (5,65) [5]	4,29 - 10,68 (5,64)
			Bezettingsgraad (in %)	87 - 100 (99,4)	89 - 100 (99,4)
			Resterende looptijd (in jaren)	0,7 - 20,7 (10,1)	0,4 - 21,7 (10,1)
			Aantal m²	837 - 15.066 (6.255)	430 - 15.066 (6.026)
Duitsland	**896.420**	**DCF**	GHW/m² (in EUR/m²)	42 - 335 (143)[6]	42 - 335 (142)
			Actualisatiegraad (in %)	4,13 - 8,75 (5,46)[7]	4,13 - 8,80 (5,35)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,00 - 8,25 (4,99)	4,00 - 8,30 (4,94)
			Inflatie (in %)	1,89 - 1,90 (1,90)	1,85 - 2,40 (2,16)
			Operationele kosten (in %)	3 - 57 (9)	3 - 57 (9)
			Bezettingsgraad (in %)	0 - 100 (97,7)	0 - 100 (97,7)
			Resterende looptijd (in jaren)	0 - 23,5 (18,1)	0 - 24,5 (19,1)
			Aantal m²	2.140 - 17.450 (8.455)	2.140 - 17.450 (8.436)
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	10 - 15 (10,1)	10 - 15 (10,1)

1 De nettohuurresultaten zijn opgenomen in Bijlage 6.
2 De geschatte huurwaarde van activa in Frankrijk hangt af van hun ligging, maar ook van de leeftijd van de activa. De geschatte huurwaarden is het hoogst voor recente woonzorgcentra in of nabij Parijs, terwijl die het laagst is voor woonzorgcentra die in de regio's buiten Parijs liggen of die momenteel leeg staan
3 De kapitalisatiegraad van de activa hangt af van de ligging, maar ook van de leeftijd van de activa. De kapitalisatiegraad is het hoogst voor woonzorgcentra die geen langetermijnvisie meer hebben of leegstaan, terwijl de kapitalisatiegraad het laagst is voor zogenaamde 'prime' woonzorgcentra (in Parijs of voor recente opleveringen die voldoen aan de meest recente duurzaamheidsaanbevelingen).
4 De geschatte huurwaarden van activa in Nederland hangen af van hun ligging, maar ook van hun activiteit. Doorgaans is de geschatte huurwaarde het hoogst voor een woonzorgcentrum in Amsterdam, terwijl deze het laagst is voor een eerstelijnszorgcentrum op het platteland.
5 De kapitalisatiegraad van de activa in Nederland hangen af van hun ligging, maar ook van hun activiteit. De kapitalisatiegraad is het hoogst voor eerstelijnszorgcentra of acute zorgklinieken op het platteland, en het laagst voor woonzorgcentra in of nabij Amsterdam.
6 De geschatte huurwaarde van activa hangt af van hun ligging, hun activiteit, maar ook van het niveau van subsidies die door de Staat aan de uitbater worden toegekend. Doorgaans is de geschatte huurwaarde in Duitsland het hoogst voor sport- en wellnesscentra in de grootsteden (Hannover en Hamburg). De geschatte huurwaarde is daarentegen het laagst voor woonzorgcentra waaraan de Staat weinig subsidies toekent, aangezien deze reeds bij de bouw werden toegekend.
7 De laagste actualisatiegraad geldt voor nieuwe of onlangs opgeleverde assistentiewoningen, en de hoogste voor sport- en wellnesscentra.

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	**Reële waarde op 31.12.2025**	**Waarderingsmethode**	**Niet-observeerbare gegevens[1]**	**Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2025**	**Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2024**
Overige	**886.337**	**DCF**	GHW/m² (in EUR/m²)	65 - 315 (151)[2]	90 - 235 (173)
			Actualisatiegraad (in %)	5,96 - 8,65 (7,17)	5,96 - 7,60 (6,77)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,65 - 6,25 (5,35)	4,50 - 5,60 (5,23)
			Inflatie (in %)	2,00 - 2,50 (2,00)	2,00 - 2,00 (2,00)
			Operationele kosten (in %)	0 - 21 (4)	1 - 14 (6)
			Bezettingsgraad (in %)	100	100
			Resterende looptijd (in jaren)	2,5 - 23,4 (9,3)	3,5 - 24,8 (11,0)
			Aantal m²	590 - 15.444 (7.233)	590 - 15.444 (7.717)
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	10 - 15 (11,1)	10 - 15 (11,7)
		Kapitalisatie	GHW/m² (in EUR/m²)	87 - 432 (293)	39 - 405 (182)
			Kapitalisatiegraad (in %)	5,05 - 5,50 (5,35)	5,05 - 7,45 (5,53)
			Bezettingsgraad (in %)	100	100
			Resterende looptijd (in jaren)	10,0 - 30,6 (19,8)	11,0 - 31,6 (20,7)
			Aantal m²	1.501 - 7.187 (3.872)	1.501 - 9.763 (5.423)
Zorgvastgoed in ontwikkeling[3]	**178.858**	**Restwaarde**	GHW/m² (in EUR/m²)	91 - 247 (125)	89 - 231 (91)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,84 - 4,84 (4,84)	4,45 - 5,60 (4,32)
			Actualisatiegraad (in %)	5,75 - 8,00 (6,84)	n.v.t.
			Inflatie (in %)	1,89 - 2,00 (1,97)	n.v.t.
			Aantal m²	843 - 13.000 (7.683)	2.100 - 9.100 (6.259)
			Resterende bouwkosten (in EUR/m²)	0 - 3.371 (424)	0 - 1.009 (314)
			Geschatte bouwtijd (in jaren)	0,2 - 2,2 (0,9)	0,1 - 1,6 (0,8)
KANTOREN	**925.476**				
Operationele kantoren	**881.352**	**DCF**	GHW/m² (in EUR/m²)	207 - 238 (230)	207 - 238 (231)
			Actualisatiegraad (in %)	5,00 - 6,50 (5,35)	5,25 - 6,30 (5,48)
			Kapitalisatiegraad (in %)	5,75 - 7,30 (6,11)	5,00 - 7,00 (5,43)
			Inflatie (in %)	2,00	2,00
			Operationele kosten (in %)	1,00	1,00
			Bezettingsgraad (in %)	100	100

1 De nettohuurresultaten zijn opgenomen in Bijlage 6.
2 De geschatte huurwaarde van de activa hangt af van hun ligging, maar ook van het land waarin ze zich bevinden. Doorgaans is de geschatte huurwaarden het hoogst voor woonzorgcentra in het Verenigd Koninkrijk en Ierland, en het laagst voor woonzorgcentra in de Spaanse regio's.
3 Omvat enkel de projecten in ontwikkelingsfase.

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	**Reële waarde op 31.12.2025**	**Waarderingsmethode**	**Niet-observeerbare gegevens[1]**	**Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2025**	**Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2024**
			Resterende looptijd (in jaren)	4,0 - 6,4 (5,6)	2,0 - 7,4 (5,7)
			Aantal m²	9.484 - 16.725 (15.036)	9.484 - 16.725 (15.165)
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	4 - 10 (8,6)	2 - 10 (8,3)
		Kapitalisatie	GHW/m² (in EUR/m²)	127 - 375 (251)	122 - 375 (250)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,84 - 8,70 (5,91)	4,75 - 8,35 (5,83)
			Bezettingsgraad (in %)	46 - 100 (92)	46 - 100 (93)
			Resterende looptijd (in jaren)	1,5 - 17,1 (5,6)	1,3 - 11,0 (4,8)
			Aantal m²	3.693 - 20.323 (10.769)	3.693 - 25.746 (12.776)
			Leegstand op lange termijn (in	0 - 24 (8)	0 - 48 (21)
Kantoren in ontwikkeling	44123836	**Restwaarde**	GHW/m² (in EUR/m²)	n.v.t.	177 - 310 (207)
			Kapitalisatiegraad (in %)	n.v.t.	4,75 - 5,50 (4,88)
			Afwerkingskosten	n.v.t.	s/o
			Aantal m²	n.v.t.	3.188 - 14.713 (12.164)
VASTGOED VAN	**478.798**				
Vastgoed van distributienetten	**478.798**	**Kapitalisatie**	GHW/m² (in EUR/m²)	13 - 667 (167)[2]	18 - 501 (119)
			Kapitalisatiegraad (in %)	3,85 - 11,00 (5,88)[3]	4,25 - 9,50 (5,80)
			Bezettingsgraad (in %)	0 - 100 (100)	0 - 100 (99)
			Resterende looptijd (in jaren)	4,3 - 9,8 (9,5)	6,2 - 10,8 (10,5)
			Aantal m²	47 - 9.043 (856)	87 - 9.043 (1.106)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	0 - 24 (1,75)	0 - 24 (1,75)
TOTAAL	**6.085.055**				

1 De nettohuurresultaten zijn opgenomen in Bijlage 6.
2 De geschatte huurwaarde is sterk afhankelijk van de ligging van de pub in kwestie. De huurwaarde is met name het hoogst voor pubs in het stadscentrum of in grote of drukke winkelstraten (bijvoorbeeld in het centrum van Amsterdam). De geschatte huurwaarde is daarentegen het laagst voor activa in kleine dorpen of op meer afgelegen locaties.
3 De kapitalisatiegraad hangt af van de ligging van de pub in kwestie. De kapitalisatiegraad is met name het laagst voor pubs in het stadscentrum of in grote of drukke winkelstraat (bijvoorbeeld in het centrum van Amsterdam). De kapitalisatiegraad is daarentegen het hoogst voor activa 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 373.105 KEUR. Een daling met 10 % van de geschatte huurwaarde zou resulteren in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 391.259 KEUR.

Een toename met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde zou resulteren in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 397.828 KEUR. Een daling met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde zou resulteren in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 434.297 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 evolutie van de rentevoeten in 2025.

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 leegstandgerelateerde 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 31.12.2025, 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)	2025	2024
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	20.817	-108.717
Projectontwikkelingen	-18.948	-14.651
Vaste activa voor eigen gebruik	0	0
Gebouwen bestemd voor verkoop	0	79
TOTAAL	1.870	-123.290

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	
	2025	2024	2025	2024
OP 01.01	1.814	2.128	2.936	2.111
Verwervingen	**268**	**270**	**745**	**1.761**
Informaticasoftware	268	270		
Meubilair en kantoorapparatuur			35	129
Gebruiksrecht volgens IFRS 16			710	1.632
Afschrijvingen	**-592**	**-584**	**-846**	**-770**
Informaticasoftware	-592	-584		
Meubilair en kantoorapparatuur			-294	-378
Gebruiksrecht volgens IFRS 16			-552	-391
Uitgebruiknames	**0**	**0**	**-3**	**-167**
Informaticasoftware	0	0		
Meubilair en kantoorapparatuur			-3	-167
OP 31.12	1.490	1.814	2.832	2.936

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)	2025					
	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		57.693	155.094	242.726	0	
Afdekkingsinstrumenten		**57.693**		**57.693**	**0**	
Afgeleide instrumenten		57.693		57.693	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			**155.094**	**185.033**	**0**	
Langlopende vorderingen van financiële leasing			151.324	181.262	0	Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa			3.770	3.770	0	Niveau 2
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA		1.077	59.457	61.419	0	
Afdekkingsinstrumenten		**1.077**		**1.077**	**0**	
Afgeleide instrumenten		1.077		1.077	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			**35.680**	**36.565**	**0**	
Kortlopende vorderingen van financiële leasing			4.472	5.356	0	Niveau 2
Handelsvorderingen			28.418	28.418	0	Niveau 2
Overige			2.791	2.791	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten			**23.777**	**23.777**	**0**	**Niveau 2**
TOTAAL	0	58.770	214.551	304.145	0	

(x 1.000 EUR)	2025					
	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	3.709	1.592.283	1.587.648	6.696	
Langlopende financiële schulden	**0**		**1.577.990**	**1.569.645**	**6.696**	
Obligaties			995.823	996.162	5.045	Niveau 2
Converteerbare obligaties				0		Niveau 1
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)	0			0	0	Niveau 2
Huurverplichting			1.788	1.788	0	Niveau 2
Kredietinstellingen			510.489	502.456	808	Niveau 2
Handelspapier op lange termijn			56.000	55.349	844	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen en overige			13.890	13.890	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen		**3.709**	**14.294**	**18.003**	**0**	
Afgeleide instrumenten		3.709		3.709	0	Niveau 2
Overige			14.294	14.294	0	Niveau 3
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	0	0	1.052.736	1.052.048	218	
Kortlopende financiële schulden	**0**	**0**	**999.696**	**999.008**	**218**	
Handelspapier			769.984	769.984	0	Niveau 2
Obligaties			70.000	69.312	218	Niveau 2
Converteerbare obligaties						Niveau 1
Kredietinstellingen			159.712	159.712	0	Niveau 2
Overige			0	0	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen		**0**		**0**	**0**	
Afgeleide instrumenten		0		0	0	Niveau 2
Handelsschulden *			**53.040**	**53.040**	**0**	**Niveau 2**
TOTAAL	0	3.709	2.645.020	2.639.696	6.915	

(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**	

Monetaire en niet-monetaire variaties in de financiële verplichtingen

		Monetaire variaties	Niet-monetaire variaties		
(x 1.000 EUR)	31.12.2024		Verwerving / Opgelopen niet-vervallen interesten / IFRS16	Variatie in de reële waarde	31.12.2025
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	1.660.835	-165.587	72.496	26.600	1.594.344
Langlopende financiële schulden	**1.641.085**	**-165.682**	**71.853**	**29.086**	**1.576.341**
Obligaties	972.400	-70.000	71.057	27.750	1.001.206
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)	0	0		0	0
Huurverplichting	1.629	0	159		1.788
Kredietinstellingen	580.696	-75.381	-2.523	473	503.264
Handelspapier op lange termijn	75.376	-20.000	-46	863	56.193
Ontvangen huurwaarborgen en overige	10.985	-301	3.206		13.890
Andere langlopende financiële verplichtingen	**19.749**	**96**	**644**	**-2.486**	**18.003**
Afgeleide instrumenten	6.195			-2.486	3.709
Overige	13.554	96	644		14.294
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	880.811	165.628	5.111	716	1.052.266
Kortlopende financiële schulden	**834.068**	**165.628**	**-1.185**	**716**	**999.226**
Handelspapier	715.000	54.984			769.984
Obligaties	0	70.000	-1.185	716	69.530
Converteerbare obligaties	119.068	40.644		0	159.712
Kredietinstellingen	0		0		0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Afgeleide instrumenten	0			0	0
Handelsschulden	**46.743**	**0**	**6.297**		**53.040**
TOTAAL	2.541.646	42	77.608	27.315	2.646.611

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)	2025	2024
Huurverplichting op 01.01	**1.629**	**1.076**
Terugbetaling van de hoofdsom	159	553
Huurverplichting op 31.12	**1.788**	**1.629**

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)	2025	2024
Tegen vlottende rente	1.358.161	1.301.276
in EUR	1.313.238	1.254.000
in GBP (equivalent in EUR)	44.923	47.276
Tegen vaste rente	1.207.996	1.262.584
in EUR	1.207.996	1.262.584
in GBP (equivalent in EUR)		
TOTAAL	**2.566.158**	**2.563.860**

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 januari 2025 verhoogde Cofinimmo haar afdekkingen door in te tekenen op een IRS voor 100 miljoen EUR voor het jaar 2029. In juli van dat jaar tekende Cofinimmo in op een IRS voor 50 miljoen EUR voor de periode 2029-2031. In oktober, tekende Cofinimmo in op een nieuwe IRS voor 50 miljoen EUR voor de periode 2029-2032.

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 rentetarieven op het eigen vermogen en de resultatenrekening op basis van de situatie op het einde van het jaar

(x 1.000.000 EUR)	2025		2024	
Variatie	Resultatenrekening	Eigen vermogen	Resultatenrekening	Eigen vermogen
+1,0%	-1,47	0,00	-0,02	0,00
-1,0%	1,47	0,00	0,02	0,00

Bovenstaande tabel toont aan dat een stijging van de rentetarieven met 1 % in 2026 op geconsolideerd niveau een onbeduidend verlies van 1,47 miljoen EUR zou opleveren, terwijl deze in 2025 een verlies van 0,02 miljoen EUR zou hebben opgeleverd. Door de renteafdekking in 2026 zou een daling van de rentetarieven met 1 % een onbeduidende winst van 1,47 miljoen EUR opleveren, terwijl dit in 2025 een winst van 0,02 miljoen EUR zou hebben opgeleverd. Het eigen vermogen wordt niet rechtstreeks beïnvloed door een wijziging van de rentetarieven.

Het verschil in de potentiële impact op de toekomstige winst- en verliesrekening aan het einde van 2025 en aan het einde van 2024 in het geval van een rentestijging voornamelijk te wijten aan de afdekkingsgraad die voor 2026 relatief lager wordt voorspeld (ongeveer 90 %) dan die welke eind 2024 voor het jaar 2025 (ongeveer 100 %) werd verwacht.

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 afdekkings-instrumenten (afgeleide producten) af te sluiten voor bestaande valutarisico's of voor risico's waarvan de waarschijnlijkheid als belangrijk en wezenlijk wordt beschouwd. In 2025, 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)	2025	2024
Binnen de twee jaar	475.049	155.446
Tussen twee en vijf jaar	1.335.907	1.109.904
Meer dan vijf jaar	59.979	682.309
TOTAAL	**1.870.935**	**1.947.659**

Niet-gebruikte kredietfaciliteiten op de lange termijn

(x 1.000 EUR)	2025	2024
Die vervallen binnen het jaar	29.000	12.000
Die vervallen na meer dan een jaar	1.762.827	1.709.349

Zekerheidsstelling

Op 31.12.2025, bedraagt de boekwaarde van de verpande financiële activa 58,5 miljoen EUR (2024: 57,9 miljoen EUR). De bepalingen en de voorwaarden van deze in pand gegeven financiële activa zijn opgenomen in Bijlage 38. In 2025 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 31.12.2025 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 cap is een renteoptie waarbij Cofinimmo, tegen betaling van een eenmalige premie, een vlottende rente ontvangt wanneer deze een bepaalde drempel overschrijdt (bijv.: 0 %), en dit gedurende een vastgestelde periode in de toekomst. De caps worden gedetailleerd weergegeven in de tabel op de volgende twee bladzijden.

Floors

Een floor is een renteoptie waarbij Cofinimmo, tegen betaling van een eenmalige premie, een vlottende rente 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 31.12.2025 afgedekt door afgeleide instrumenten

De schuld met vlottende rente (1.358 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 (2.588 miljoen EUR), zoals weergegeven in onderstaande tabel.

(x 1.000 EUR)	2025	2024
FINANCIËLE SCHULDEN	**2.588.232**	**2.587.450**
Converteerbare obligaties		
Obligaties met vaste rente	-1.070.000	-1.070.000
Financiële leasing, Financiële leasing voertuigen, Ondergrond en andere	-5.611	-5.542
Leningen met vaste rente	-105.996	-160.584
Handelspapieren met vaste rente	-32.000	-32.000
Overige (debiteurenrekeningen, ontvangen huurwaarborgen, opgelopen niet-vervallen interesten)	-16.410	-12.709
SCHULDEN MET VLOTTENDE RENTE AFGEDEKT DOOR AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN	**1.358.215**	**1.306.615**

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 31.12.2025, had Cofinimmo een schuld met vlottende rente voor een notioneel bedrag van 1.358 miljoen EUR. Dit bedrag was afgedekt tegen het renterisico door IRS voor een notioneel bedrag van 1.197 miljoen EUR en door caps voor een notioneel bedrag van 200 miljoen EUR.

Cofinimmo voorziet minimum 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 2025 (strike en nominaal vast)

(x 1,000 EUR)

Periode	Actief / Forward	Optie	Uitoefenprijs	Vlottende rente	Notioneel
2024 2025	Actief	IRS	1,18 %	EURIBOR 1M	25.000
2024 2025	Actief	IRS	1,10 %	EURIBOR 1M	25.000
2024 2025	Actief	IRS	1,15 %	EURIBOR 1M	50.000
2024 2025	Actief	IRS	1,18 %	EURIBOR 1M	50.000
2024 2025	Actief	IRS	1,12 %	EURIBOR 1M	50.000
2024 2025	Actief	IRS	0,95 %	EURIBOR 1M	75.000
2025 2026 2027 2028	Actief	IRS	0,91 %	EURIBOR 1M	100.000
2025 2026 2027 2028	Actief	IRS	0,72 %	EURIBOR 1M	100.000
2025	Actief	IRS	1,17 %	EURIBOR 1M	40.000
2025	Actief	IRS	1,26 %	EURIBOR 1M	60.000
2025	Actief	IRS	1,14 %	EURIBOR 1M	50.000
2025	Actief	IRS	1,13 %	EURIBOR 1M	30.000
2025	Actief	IRS	1,24 %	EURIBOR 1M	20.000
2026 2027 2028	Forward	IRS	0,46 %	EURIBOR 1M	50.000
2026 2027 2028	Forward	IRS	0,44 %	EURIBOR 1M	50.000
2026 2027 2028	Forward	IRS	-0,05 %	EURIBOR 1M	100.000
2024 2025	Actief	IRS	1,00 %	EURIBOR 1M	110.000
2026 2027 2028	Forward	IRS	0,17 %	EURIBOR 1M	50.000
2026 2027 2028	Forward	IRS	0,17 %	EURIBOR 1M	50.000
2025 2026 2027 2028 2029	Actief	IRS	0,80 %	EURIBOR 1M	100.000
2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	-0,08 %	EURIBOR 1M	50.000
2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	1,16 %	EURIBOR 1M	100.000
2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	-0,10 %	EURIBOR 1M	50.000
2024 2025 2026 2027	Actief	IRS	0,14 %	EURIBOR 1M	50.000
2024 2025	Actief	IRS	0,89 %	EURIBOR 1M	150.000
2024 2025	Actief	IRS	0,61 %	SONIA 3M	22.920
2026 2027 2028	Forward	IRS	1,02 %	EURIBOR 1M	150.000
2024 2025 2026 2027 2028	Actief	IRS	1,48 %	EURIBOR 1M	-17.000
2028	Forward	IRS	0,21 %	EURIBOR 1M	100.000

(x 1,000 EUR)					
Periode	Actief / Forward	Optie	Uitoefenprijs	Vlottende rente	Notioneel
2026 2027	Forward	IRS	0,77 %	EURIBOR 1M	100.000
2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	2,53 %	EURIBOR 1M	75.000
2026	Forward	IRS	2,49 %	EURIBOR 1M	100.000
2026	Forward	IRS	2,90 %	EURIBOR 1M	50.000
2026	Forward	IRS	2,72 %	EURIBOR 1M	50.000
2028 2029 2030	Forward	CAP	2,71 %	EURIBOR 1M	50.000
2028 2029 2030	Forward	IRS	2,94 %	EURIBOR 1M	75.000
2029 2030	Forward	IRS	2,66 %	EURIBOR 1M	100.000
2029 2030	Forward	IRS	2,42 %	EURIBOR 1M	100.000
2028	Forward	IRS	2,33 %	EURIBOR 1M	50.000
2028	Forward	IRS	2,38 %	EURIBOR 1M	75.000
2028 2029 2030	Forward	IRS	2,25 %	EURIBOR 1M	100.000
2029 2030 2031	Forward	IRS	2,07 %	EURIBOR 1M	100.000
2029	Forward	IRS	2,35 %	EURIBOR 1M	100.000
2029 2030 2031	Forward	IRS	2,64 %	EURIBOR 1M	50.000
2029 2030 2031	Forward	IRS	2,43 %	EURIBOR 1M	50.000
2024 2025	Actief	IRS	0,96 %	EURIBOR 1M	90.000
2024 2025	Actief	CAP	0,50 %	EURIBOR 1M	200.000

Liquiditeitsverplichting op de vervaldata met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten

(x 1,000 EUR)	2025	2024
Een tot twee jaar	25.340	28.271
Twee tot vijf jaar	25.143	41.314
Meer dan vijf jaar	572	593
TOTAAL	**51.054**	**70.178**

De bovenstaande tabel weerspiegelt voornamelijk de afname van de winst op afdekkingen als gevolg van de verwachte daling van de variabele rentevoeten op de voorgestelde vervaldata op korte termijn.

De tabellen op de volgende bladzijde stellen de nettoposities van de activa en verplichtingen van de afgeleide financiële instrumenten voor.

Compensatie van financiële activa en verplichtingen

(x 1.000 EUR)	31.12.2025					
	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	247		247	0		247
IRS	58.524		58.524	0		58.524
TOTAAL	**58.770**	**0**	**58.770**	**0**	**0**	**58.770**

(x 1.000 EUR)	31.12.2025					
	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	3.709		3.709			3.709
TOTAAL	**3.709**	**0**	**3.709**	**0**	**0**	**3.709**

(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**

Overzicht van de actieve afgeleide financiële instrumenten op 31.12.2025

Optie	Periode	Uitoefenprijs	Vlottende rente	Munteenheid	Notioneel 2025 (x 1,000 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 2025	0,95 %	1M	EUR	75.000
IRS	2025 2026 2027 2028	0,91 %	1M	EUR	100.000
IRS	2025 2026 2027 2028	0,72 %	1M	EUR	100.000
IRS	2025	1,17 %	1M	EUR	40.000
IRS	2025	1,26 %	1M	EUR	60.000
IRS	2025	1,14 %	1M	EUR	50.000
IRS	2025	1,13 %	1M	EUR	30.000
IRS	2025	1,24 %	1M	EUR	20.000
IRS	2024 2025	1,00 %	1M	EUR	110.000
IRS	2025 2026 2027 2028 2029	0,80 %	1M	EUR	100.000
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	22.920
IRS	2024 2025 2026 2027 2028	1,48 %	1M	EUR	-17.000
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 31.03.2025, 30.06.2025 en 30.09.2025 bedroeg de schuldgraad respectievelijk 41,8 %, 44,4 % en 43,4 %, waarmee de drempel van 50 % niet werd overschreden. Op 31.12.2025, bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 42,8 %.

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)	2025	2024
Afgeleide instrumenten	57.693	68.083
Andere financiële vaste activa	181	42.201
Vorderingen uit geassocieerde vennootschappen	181	34.929
Overige[1]	0	7.273
TOTAAL	**57.874**	**110.284**

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 leasingcontracten bedraagt 4,5 % voor 2025 (2024: 4,5 %).

[1] De lijn 'Overige' op 31.12.2024 vertegenwoordigde voorschotten betaald voor de verwerving van vastgoedbeleggingen in aanbouw.

(x 1.000 EUR)	2025	2024
op minder dan een jaar	8.279	8.799
op meer dan een jaar maar minder dan twee jaar	8.400	8.795
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	8.391	8.916
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	8.229	8.749
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	7.568	8.745
op meer dan vijf jaar	232.886	243.206
Minimale betalingen krachtens verhuring	**273.753**	**287.210**
Niet-verworven financiële opbrengsten	-117.957	-125.724
Actuele waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring	**155.796**	**161.486**
Langlopende vorderingen van financiële leasing	151.324	156.944
op meer dan een jaar maar minder dan twee jaar	4.634	4.764
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	4.801	4.949
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	4.958	5.214
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	5.028	5.376
op meer dan vijf jaar	131.902	136.641
Kortlopende financiële leasingvorderingen	4.472	4.542

Bijlage 27. Activa bestemd voor verkoop

(x 1.000 EUR)	2025	2024
OP 01.01	6.400	43.111
Investeringen	0	124
Verkopen	-11.950	-67.620
Variatie van de reële waarde	0	79
Overdracht uit vastgoedbeleggingen naar activa bestemd voor verkoop	5.550	30.707
OP 31.12	0	6.400

Alle activa die bestemd zijn voor verkoop zijn vastgoedbeleggingen.

Bijlage 28. Kortlopende handelsvorderingen

Brutohandelsvorderingen

(x 1.000 EUR)	2025	2024
Verlopen brutohandelsvorderingen zonder voorziening	8.638	16.321
Niet-verlopen brutohandelsvorderingen	19.780	22.424
Dubieuze vorderingen	7.022	1.019
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	-7.022	-860
TOTAAL	28.418	38.904

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2025, erkende de groep de waardevermindering op handelsvorderingen van 6.407 KEUR (187 KEUR in 2024). 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)	2025	2024
Vervallen in minder dan 60 dagen	4.114	8.228
Vervallen tussen 60 en 90 dagen	916	546
Vervallen in meer dan 90 dagen	3.608	7.546
TOTAAL	8.638	16.321

Voorzieningen voor dubieuze vorderingen

(x 1.000 EUR)	2025	2024
OP 01.01	534	714
Aanwending	243	-356
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	6.407	187
Terugnemingen opgenomen in de resultatenrekening	-163	-11
OP 31.12	7.022	534

Bijlage 29. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x 1.000 EUR)	2025	2024
Belastingen	**23.785**	**32.528**
Belastingen	13.438	17.596
Regionale taksen	3.995	5.664
Onroerende voorheffing	6.352	9.269
Overige	**8.884**	**8.296**
TOTAAL	**32.669**	**40.824**

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)	2025	2024
Uitstaande inkomsten uit onroerend goed	3.706	3.530
Te verdelen kortingen en voordelen verleend aan huurders	2.782	2.366
Voorafbetaalde vastgoedkosten	5.617	5.191
Interesten en andere voorafbetaalde financiële lasten	6.346	6.540
TOTAAL	**18.452**	**17.628**

Bijlage 31. Voorzieningen

(x 1.000 EUR)	2025	2024
OP 01.01	**25.765**	**26.426**
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekening	1.027	1.230
Discontering van voorzieningen ten laste van de resultatenrekening	578	1.386
Aanwendingen	-427	-2.975
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekening	0	-301
Overdracht	0	0
OP 31.12	**26.943**	**25.765**

De voorzieningen van de groep (26.943 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 22.079 KEUR (2024: 21.917 KEUR);
- wettelijke voorzieningen om de potentiële verbintenissen tegenover huurders of derden te kunnen nakomen voor een bedrag van 4.865 KEUR (2024: 3.848 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	
	2025	2024	2025	2024
Exit taks	**0**	**0**	**0**	**0**
Uitgestelde belastingen	**8.525**	**9.664**	**64.397**	**55.813**
Vastgoed van distributienetten in Nederland	**0**	**0**	**30.339**	**30.029**
Pubstone Properties	0	0	30.339	30.029
Zorgvastgoed in Frankrijk	**0**	**0**	**7.162**	**7.199**
Cofinimmo Succursale	0	0	7.162	7.199
Zorgvastgoed in Duitsland	**6.138**	**6.955**	**17.379**	**15.254**
Zorgvastgoed in Nederland	**0**	**0**	**6.444**	**0**
Zorgvastgoed - Overige	**2.387**	**2.710**	**3.073**	**3.330**
TOTAAL	**8.525**	**9.664**	**64.397**	**55.813**

De uitgestelde belastingen in Nederland (met betrekking tot vastgoed van distributienetten en zorgvastgoed) en bij dochtervennootschappen die minstens één actief in Duitsland bezitten, komen overeen met een belasting van respectievelijk 25 % en 15,825 % op het verschil tussen de investeringswaarde 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)	2025	2024
Handelsschulden	53.040	46.743
Andere kortlopende schulden	73.305	67.530
Exit taks	**0**	**0**
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	**27.744**	**30.103**
Belastingen	23.392	26.460
Sociale lasten	415	242
Schulden m.b.t. bezoldigingen	3.937	3.400
Overige	**45.561**	**37.427**
Dividendcoupons	3.181	1.746
Voorzieningen voor voorheffingen en taksen	12.422	13.997
Diversen	29.959	21.684
TOTAAL	126.345	114.273

Bijlage 34. Overlopende rekeningen – verplichtingen

(x 1.000 EUR)	2025	2024
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	18.588	18.930
Opgelopen niet-vervallen interesten en andere kosten	3.560	2.934
Overige	1.738	810
TOTAAL	23.886	22.674

Bijlage 35. Kosten en opbrengsten zonder effect op de kasstromen

(x 1.000 EUR)	2025	2024
Kosten en opbrengsten verbonden met de operationele activiteiten	**21.540**	**135.196**
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-1.870	123.290
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-617	-559
Bewegingen in voorzieningen en aandelenopties	1.179	-662
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnemingen) op immateriële en materiële activa	7.667	1.856
Exit taks	0	80
Uitgestelde belastingen	9.711	2.243
Waardevermindering van de goodwill	0	0
Huurkortingen	-416	-44
Minderheidsbelangen	5.060	9.258
Overige[1]	828	-265
Kosten en opbrengsten verbonden met de financieringsactiviteiten	**19.206**	**29.655**
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	21.536	31.772
Overige	-2.330	-2.117
TOTAAL	40.746	164.851

Bijlage 36. Variatie in de behoefte aan werkkapitaal

(x 1.000 EUR)	2025	2024
Bewegingen in de activaposten	**22.694**	**7.837**
Handelsvorderingen	5.332	5.417
Belastingvorderingen	12.297	-1.980
Andere kortlopende activa	5.817	3.084
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-752	1.315
Bewegingen in de posten verplichtingen	**-1.062**	**-929**
Handelsschulden	2.674	-4.716
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-3.697	-2.024
Andere kortlopende schulden	612	1.681
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	-652	4.130
TOTAAL	21.631	6.908

[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 2025 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 2024 zijn opgenomen in Bijlage 37 bij de jaarrekening 2024, op bladzijden 225-227 van het universele registratiedocument 2024).

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	10.742	0	0	10.742
	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**	**10.742**	**0**	**0**	**10.742**
Projectontwikkelingen	Rechtstreeks verworven gebouwen	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vastgoed tegen aandelen	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vennootschappen tegen cash	0	0	0	31.300	1.037	0	0	32.337
	Vennootschappen tegen aandelen	0	0	0	0	0	0	0	0
	Subtotaal	**0**	**0**	**0**	**31.300**	**1.037**	**0**	**0**	**32.337**
TOTAAL		**0**	**0**	**0**	**31.300**	**11.779**	**0**	**0**	**43.079**

Het bedrag van 3.470 KEUR dat is opgenomen in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verwervingen van vastgoedbeleggingen' is de som van alle rechtstreeks[1] verworven gebouwen.

[1] Na verwerking van een variatie van -7 miljoen EUR in de financiële vaste activa (deze variatie komt overeen met vooruitbetalingen van 2021 tot 2024 die op dat moment werden opgenomen als financiële vaste activa en vervolgens in 2025 werden overgeboekt naar vastgoedbeleggingen na oplevering van het betrokken gebouw).

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	3.570	0	446	40	30.072	157	4	34.288
TOTAAL	**3.570**	**0**	**446**	**40**	**30.072**	**157**	**4**	**34.288**
Betaald bedrag in cash	1.793	0	1.713	52	33.124	377	4	37.063
Variatie in de voorziene bedragen	1.777	0	-1.267	-12	-3.052	-220	0	-2.774
TOTAAL	**3.570**	**0**	**446**	**40**	**30.072**	**157**	**4**	**34.288**

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	6.764	4.658	5.995	19.581	6.131	4.636	5.911	53.678
Vaste activa voor eigen gebruik	0	0	0	0	0	0	0	0
Activa aangehouden voor verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL	**6.764**	**4.658**	**5.995**	**19.581**	**6.131**	**4.636**	**5.911**	**53.678**
Betaald bedrag in cash	7.302	5.894	5.557	13.293	5.651	10.834	5.517	54.049
Variatie in de voorziene bedragen	-538	-1.235	438	6.288	480	-6.198	394	-371
TOTAAL	**6.764**	**4.658**	**5.995**	**19.581**	**6.131**	**4.636**	**5.911**	**53.678**

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 31.12.2025 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	7.955	0	18.647	0	0	0	6.144	32.745
Resultaat op overdracht van activa	-488	0	-1.731	0	0	0	2.770	551
Ontvangen nettoverkoopprijs	7.467	0	16.916	0	0	0	8.914	33.297
Activa bestemd voor verkoop								
Nettoboekwaarde	0	11.950	0	0	0	0	0	11.950
Resultaat op overdracht van activa	0	-1.587	0	0	0	0	0	-1.587
Ontvangen nettoverkoopprijs	0	10.363	0	0	0	0	0	10.363
Projectontwikkelingen								
Nettoboekwaarde	0	0	0	0	0	559	0	559
Resultaat op overdracht van activa	0	0	0	0	0	1.363	0	1.363
Ontvangen nettoverkoopprijs	0	0	0	0	0	1.922	0	1.922
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	**7.467**	**10.363**	**16.916**	**0**	**0**	**1.922**	**8.914**	**45.583**

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.
- 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.
- 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 2025 werd de eerste fase van het uitbreidings- en renovatieproject van het woonzorgcentrum Ten Berge in Belsele, aangekondigd in februari 2025, uitgevoerd. De tweede fase is lopende voor een budget geraamd op 2 miljoen EUR.

In Finland

Cofinimmo deed haar intrede in het Finse zorgvastgoed in de loop van het 4e kwartaal van 2020. Sindsdien werden verschillende activa opgeleverd. Op 31.12.2025 was Cofinimmo betrokken bij de bouw van acht bouwprojecten, voor een totale investering van 46 miljoen EUR.

In Duitsland

Cofinimmo is betrokken bij de bouw van een milieuvriendelijke zorgcampus in de Duitse deelstaat Noordrijn-Westfalen voor een bedrag van 44 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, 2024 en 2025. Op 31.12.2025 lopen er nog 10 bouwprojecten voor een totale investering van 150 miljoen EUR. Het merendeel daarvan zijn woonzorgcentra.

Bijlage 39. Lopende projectontwikkelingen

De groep heeft voor ongeveer 78 miljoen EUR (31.12.2024: 120 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 moeder-vennootschap, de dochter-vennootschappen 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 resultaten-rekeningen.

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 volgens de 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 2025, verkocht de groep de vennoot-schappen DZI 4 Vorrat GmbH en Rezidenzwohnen Jahnshöfe GmbH, en ging over tot de fusie van meerdere dochter-vennootschappen (Dutchstone, Couvent de la Chartreuse, Benostone CO 1 en SCI Cuxac II). Daarnaast was de dochtervennootschap DZI 5 Vorrat GmbH op 31.12.2025 volledig geconsolideerd.

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 31.12.2025, heeft AB InBev Belgium een onrechtstreeks belang van 10 % in de structuur van Pubstone.

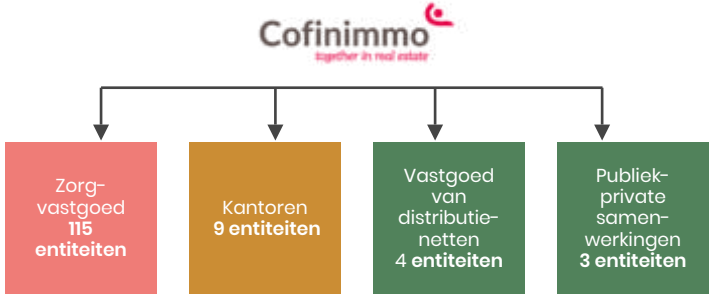
Bovendien, na de herstructurering van de Pubstone-groep in december 2013, heeft AB InBev Belgium 10 % aan rechtstreekse minderheidsbelangen in Pubstone Properties BV.

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 31.12.2025, bedroegen de minderheidsbelangen 79 miljoen EUR, tegenover een eigen vermogen van Cofinimmo van 3.590 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 voor 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 %)	
	31.12.2025	31.12.2024
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
DZI 5. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 91480 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	100	99,99
BELGIË		
BEIRESTONE 1 NV 0759 959 564 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

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2025	31.12.2024
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
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 %)	
	31.12.2025	31.12.2024
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 %)	
	31.12.2025	31.12.2024
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 0413 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 %)	
	31.12.2025	31.12.2024
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

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2025	31.12.2024
KIINTEISTÖ Oy YLÖJÄRVEN TAIMITIE 3 3186885-7 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy ROVANIEMEN KAAMOSKUJA 12 Oy 3495407-2 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	0
·KIINTEISTÖ Oy JÄRVENPÄÄN SAVIKONTIE 11 Oy 3486666-2 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	0
·KIINTEISTÖ Oy OULUN JUOKSUMARSSI 7 3455988-1 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	0
KIINTEISTÖ Oy JOENSUUN RASTILIPUNTIE 1 3556593-3 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	0
KIINTEISTÖ Oy LAPPEENRANNAN RAVITIE 1 3556594-1 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	0
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
SCI BEAULIEU 444 644 553 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 %)	
	31.12.2025	31.12.2024
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
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

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2025	31.12.2024
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 %)	
	31.12.2025	31.12.2024
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

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2025	31.12.2024
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

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2025	31.12.2024
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	90,0	90,0
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
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	90,0	90,0
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 %)	
	31.12.2025	31.12.2024
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 0843 673 732 Guldensporenpark 117A – 9820 Merelbeke	26,34	26,34
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

Variatie in de deelnemingen zonder zeggenschap

(x 1.000 EUR)	Pubstone	Vestastone	SCI CRF	Totaal
	InBev	Monceau Vesta	CRF	
OP 31.12.2023	**9.589**	**7.786**	**58.347**	**75.723**
Belangen in de resultatenrekening	2.877	372	6.009	9.258
Dividenden	-161	-419	-941	-1.521
Overige	0	0	-4.014	-4.014
OP 31.12.2024	**12.305**	**7.740**	**59.400**	**79.446**
Belangen in de resultatenrekening	3.148	583	1.329	5.060
Dividenden	-1.638	-542	-1.348	-3.527
Overige	0	-6	-2.158	-2.164
OP 31.12.2025	**13.815**	**7.776**	**57.224**	**78.815**

Geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Op 31.12.2025 bezit de Cofinimmo-groep geassocieerde vennootschappen (Aldea Group en twee 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 2025, worden deze geassocieerde vennootschappen en joint ventures beschouwd als immaterieel.

Geassocieerde vennootschappen en joint ventures - Algemene informatie

Vennootschap	BPG Congres	BPG Hotel	Vennootschappen die zorgcampussen ontwikkelen in Duitsland	Aldea Group
Sector	Overige	Overige	Zorg-vastgoed	Zorg-vastgoed
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 31.12.2025	Afsluiting op 31.12.2025	Afsluiting op 31.12.2025	Afsluiting op 31.12.2025
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2025
Bedrag van het aandeel van Cofinimmo in het resultaat (x 1.000 EUR)				
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen of joint ventures	2	1	-8.040	-3.870
Bedrag van de deelneming bij Cofinimmo (x 1.000 EUR)				
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen of joint ventures	787	642	0	16.741

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.

Op 31.12.2025 bezit Cofinimmo een participatie in het kapitaal van de vennootschappen die milieuvriendelijke zorgcampussen ontwikkelen in de deelstaat Noordrijn-Westfalen in Duitsland en oefent zij een aanzienlijke invloed uit op deze vennootschappen.

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, Seniorenquartier Dreeskamp GmbH en WA Jül II GmbH.

[1] In 2025 bedraagt het belang van de groep 26,3 %

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 uitoefen-periode 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	-3.375	-5.925	-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 31.12.2025	**1.850**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Uitoefenbaar op 31.12	1.850	0									
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 IFRS 2 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

	2025	2024
Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	155	157
Werknemers	149	150
Directieleden	6	7
Voltijdse equivalenten	**145**	**147**

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 5.864.662 EUR, waarvan 373.125 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 afsluitingsdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een aanzienlijke impact op de resultaten per 31.12.2025 kunnen hebben.

Desinvestering van een zorgsite (BE)

Op 28.01.2026 finaliseerde Cofinimmo de desinvestering van het woonzorgcentrum Prince Royal, gelegen Keyenveldstraat 58 te 1050 Brussel en waarvoor de signing (onder belangrijke opschortende voorwaarden) plaatsvond in december 2025. De site dateert van 2015, heeft een totale oppervlakte van circa 6.200 m² en telt 88 bedden. De bedragen die bij deze gelegenheid werden ontvangen zijn in lijn met de reële waarde die in de laatst gepubliceerde balans vóór het sluiten van de overeenkomst werd opgenomen. Deze transactie werd uitgevoerd in onderling overleg met emeis Belgium.

Project van milieuvriendelijke zorgcampussen (DE)

In januari 2026 verkocht Cofinimmo haar deelneming in de vennootschappen die milieuvriendelijke zorgcampussen in Bocholt en Wuppertal ontwikkelen. Ter herinnering, in juli 2024 werd de project-ontwikkeling van een milieuvriendelijke zorgcampus (gelegen in Wuppertal, waarvoor reeds 2 miljoen EUR was vrijgegeven en nog terugvorderbaar was) geannuleerd. Eind april 2025 werd het reeds vrijgegeven bedrag teruggevorderd en de deelneming (verwerkt volgens de vermogens-mutatiemethode) in de vennootschap die het gebouw ontwikkelt tot 25 % teruggebracht (tegenover 99,996 % voorheen) vooraleer volledig verkocht te zijn half-januari 2026. De deelneming van de Cofinimmo-groep in de vennootschap die het project in Bocholt uitvoert (deze vennootschap, voor 99,996 % in het bezit van de groep en verwerkt volgens de vermogens-mutatiemethode, wordt gecontroleerd door de ontwikkelaar) werd begin januari 2026 verkocht. Deze twee transacties zijn het onderwerp van meningsverschillen met de voormalige partner van Cofinimmo. De effecten van deze twee transacties worden weergegeven op lijn 'XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures' van de geconsolideerde resultatenrekening.

Afronding van de verwerving van een woonzorgcentrum (FI)

De groep heeft in januari 2026 de verwerving van 100 % van de aandelen van de vennootschap die een zorginstelling voor personen met een beperking in Oulu afgerond, zoals was aangekondigd in het persbericht van 18.12.2025.

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum (FI)

De projectontwikkeling in Järvenpää, aangekondigd in juli 2025, werd opgeleverd en de huur-overeenkomst is op 02.02.2026 ingegaan.

Voorgenomen combinatie met Aedifica

De voorgenomen combinatie met Aedifica via een openbaar ruilaanbod is sinds 10.03.2026 van kracht. Aedifica bezit sindsdien 80 % van het kapitaal van Cofinimmo. Dit project was het onderwerp van de persberichten van 01.05.2025, 09.05.2025, 13.05.2025, 03.06.2025, 18.07.2025, 30.09.2025, 27.10.2025, 21.01.2026, 29.01.2026, 03.03.2026 en 10.03.2026.

Dividend

Het bedrag van het dividend dat tijdens de gewone algemene vergadering van 13.05.2026 zal worden voorgesteld, bedraagt 198.050.158,80 EUR voor de aandelen die op de balansdatum in omloop zijn.

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 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, 2024 en 2025), wat leidde tot variaties in de nominale rentevoeten, 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, en nadien datgene in en rond Iran in maart 2026.

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, 2,7 % van de vastgoedbeleggingen van de groep vertegenwoordigt). De onrechtstreekse effecten 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-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, rekening houdend met hun objectieve situatie. 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, 0,5 miljoen EUR in 2024 en voor 6,4 miljoen EUR in 2025.

De klimaatgerelateerde aspecten worden behandeld in het duurzaamheidsverslag en de bijlagen daarvan, die zijn opgenomen in het universeel registratiedocument 2025. 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).

Bovendien bevatten de verslagen van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen geen toelichtende nota over de marktomstandigheden meer. Toch vermelden sommige waarderingsdeskundigen in hun verslag nog een algemene opmerking over de huidige volatiliteit van de markten en de geopolitieke spanningen, of benadrukken zij het belang van de waarderingsdatum.

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 31.12.2025

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, verbrekingsvergoedingen en andere huurlasten.

(x 1.000 EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Huurinkomsten (brutohuurinkomsten)	354.660	358.498
Huurkortingen	-5.593	-6.329
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-814	-801
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	5.607	82
I. Huurinkomsten (schema koninklijk besluit van 13.07.2014)	**353.860**	**351.450**
III. Met verhuur verbonden kosten	-6.286	-526
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten* (analytisch schema)	**347.574**	**350.924**

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.

[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 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)	31.12.2025	31.12.2024
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-5.373	-4.994
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-31	-935
Totaal	**-5.404**	**-5.929**

Schema koninklijk besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	31.12.2025	31.12.2024
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	37.923	43.247
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-43.327	-49.177
Totaal	**-5.404**	**-5.929**

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)	31.12.2025	31.12.2024
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	1.263	200
VI. Kosten voor de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	292	-447
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade* (analytisch schema)	**1.555**	**-247**

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 31.12.2025 zie resultatenrekeningen - analytisch schema op bladzijde 66.

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)	31.12.2025	31.12.2024
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 31.12.2025 zie resultatenrekeningen - analytisch schema in de tekst op bladzijde 66.

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 31.12.2025 zie resultatenrekeningen - analytisch schema op bladzijde 66.

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.

	31.12.2025	31.12.2024
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (x 1.000 EUR)	245.630	243.840
Gemiddeld aantal aandelen in omloop	38.080.889	37.523.642
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel*	**6,45**	**6,50**

	31.12.2025	31.12.2024
Resultaat op de financiële instrumenten – aandeel groep* (x 1.000 EUR)	-9.628	-28.345
Gemiddeld aantal aandelen in omloop	38.080.889	37.523.642
Resultaat van de financiële instrumenten – aandeel groep – per aandeel*	**-0,25**	**-0,76**

	31.12.2025	31.12.2024
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep* (x 1.000 EUR)	-22.539	-151.606
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	38.080.889	37.523.642
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep – per aandeel*	**-0,59**	**-4,04**

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 vastgoed-beleggingen en de vergelijking met de beurswaarde ervan mogelijk maken.

	31.12.2025	31.12.2024
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap (x 1.000 EUR)	3.511.286	3.534.991
Aantal aandelen in omloop	38.084.819	38.077.919
Netto-actief per aandeel* (in EUR/aandeel)	**92,20**	**92,84**

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 31.12.2024 met vergelijkbare perimeter	338.927
Toe te voegen:	
Variaties niet gekoppeld aan de wijzigingen in de perimeter	9.678
Brutohuurinkomsten op 31.12.2025 met vergelijkbare perimeter	348.605
Variatie in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)*	**2,9 %**

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 IFRIC 21 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)	31.12.2025	31.12.2024
Rechtstreekse vastgoedkosten	11.788	13.747
Waarvan:		
- Rechtstreekse kosten van de gebouwen volgens de resultatenrekening	*11.788*	*13.747*
- Effect IFRIC 21	*0*	*0*
Algemene kosten van de vennootschap	44.976	44.736
Waarvan:		
- Beheerkosten vastgoed en algemene kosten van de vennootschap volgens de resultatenrekening	*49.695*	*44.736*
- Effect IFRIC 21	*0*	*0*
- Eenmalige effecten van de voorgenomen combinatie met Aedifica	*-4.719*	*0*
Rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten	**56.764**	**58.484**
Geannualiseerde rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten	**56.764**	**58.484**
Gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer tijdens de periode	6.180.909	6.296.212
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer*	**0,92 %**	**0,93 %**

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 IFRIC 21 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)	31.12.2025	31.12.2024
Vastgoedresultaat	**344.343**	**345.307**
Waarvan:		
- Vastgoedresultaat volgens de resultatenrekening	*344.343*	*345.307*
- Effect IFRIC 21	*0*	*0*
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	**287.579**	**286.823**
Waarvan:		
- Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) volgens de resultatenrekening	*282.859*	*286.823*
- Effect IFRIC 21	*0*	*0*
- Eenmalige effecten van de voorgenomen combinatie met Aedifica	*4.719*	*0*
Operationele marge*	**83,5 %**	**83,1 %**

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)	31.12.2025	31.12.2024
Geannualiseerde rentelasten die door de groep worden geboekt	37.580	39.532
Gewogen gemiddelde schuld voor de periode	2.558.806	2.726.401
Gemiddelde rentevoet*	**1,5 %**	**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)	31.12.2025	31.12.2024
Vastgoedresultaat	344.343	345.307
IX. Technische kosten	-5.060	-6.633
X. Commerciële kosten	-4.339	-4.060
XI. Kosten en belastingen van niet-verhuurde gebouwen	-2.390	-3.054
Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten*	**332.554**	**331.559**

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)	31.12.2025	31.12.2024
Dividend per aandeel	5,20	6,20
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel	6,45	6,50
Pay-out ratio*	**81 %**	**95 %**

Detail van de EPRA prestatiemaatstaven gebruikt door Cofinimmo op 31.12.2025

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 270-281). 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)	2025	2024
Verplichtingen	2.847.805	2.825.611
Met uitsluiting van:	-118.935	-110.447
I. Langlopende verplichtingen	-95.049	-87.773
Voorzieningen	-26.943	-25.765
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-3.709	-6.195
Uitgestelde belastingen	-64.397	-55.813
II. Kortlopende verplichtingen	-23.886	-22.674
Voorzieningen	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Overlopende rekeningen	-23.886	-22.674
Totale schuldenlast	**2.728.870**	**2.715.164**
Activa	6.437.906	6.440.048
Met uitsluiting van:	-58.770	-70.149
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-58.770	-70.149
Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	**6.379.135**	**6.369.898**
SCHULDGRAAD	**42,78 %**	**42,62 %**

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 2025

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Cofinimmo NV (de "Vennootschap") en haar 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 3 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 2025 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 (balans) op 31 december 2025, 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, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing. Het totaal van de geconsolideerd balans bedraagt EUR 6.437.905.612 en de geconsolideerde winst- en verliesrekening sluit af met een winst van het boekjaar (aandeel van de groep) van EUR 213.462.948.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep op 31 december 2025, 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 ophelderingen 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 2025 bedragen de vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop gewaardeerd aan reële waarde 6.085.055.250 euro, wat 94,5% 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 activa bestemd 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 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 (de vereiste secties van het jaarverslag van Cofinimmo NV overeenkomstig de artikelen 3:6 en 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zoals uiteengezet in de volgende secties van het jaarrapport: Beheersverslag, Corporate governanceverklaring en Aanvullende informatie) en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde:

- Over Cofinimmo
- Duurzaamheidsverslag en;
- Vastgoedverslag

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 versie van de geconsolideerde jaarrekening, opgenomen in het jaarrapport van Cofinimmo NV per 31 december 2025, 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 in overeenstemming zijn 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, 7 april 2026

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)	2025	2024
NETTORESULTAAT		
I. Huurinkomsten (+)	96.448	97.203
II. Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (+)	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-6.110	11
Nettohuurresultaat	**90.338**	**97.214**
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	2.365	2.145
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst (-)	800	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-2.788	-2.371
VIII. Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0
Vastgoedresultaat	**90.715**	**96.988**
IX. Technische kosten (-)	-719	-2.620
X. Commerciële kosten (-)	-190	-260
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen (-)	1	-1
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-17.213	-15.308
XIII. Overige vastgoedkosten (-)	0	0
Vastgoedkosten	**-18.121**	**-18.188**
Operationeel vastgoedresultaat	**72.594**	**78.799**
XIV. Vennootschapskosten (-)	-7.377	-6.560
XV. Overige operationele opbrengen en kosten (+/-)	0	0

(x 1.000 EUR)	2025	2024
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	**65.217**	**72.239**
XVI. Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)	-488	-667
XVII. Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa (+/-)	9	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	304	-28.259
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	1.204	-3.378
Resultaat op de portefeuille	**1.029**	**-32.304**
Operationeel resultaat	**66.246**	**39.935**
XX. Financiële inkomsten (+)	192.840	195.860
XXI. Netto-interestkosten (-)	-36.155	-39.393
XXII. Overige financiële kosten (-)	-9.484	-6.232
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (+/-)	143	-121.640
Financieel resultaat	**147.343**	**28.595**
Resultaat vóór belastingen	**213.589**	**68.530**
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-1.661	-1.735
XXV. Exit taks (-)	0	0
Belastingen	**-1.661**	**-1.735**
NETTORESULTAAT	211.928	66.795
NETTORESULTAAT PER AANDEEL	5,56	1,78

(x 1.000 EUR)	2025	2024
STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		
I. Nettoresultaat	**211.928**	**66.795**
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)	211.928	66.795

Toewijzingen en onttrekkingen

(x 1.000 EUR)	2025	2024
A. NETTORESULTAAT	211.928	66.795
B. TOEWIJZING/ONTTREKKING AAN RESERVES (-/+)	-13.506	169.654
1. Toewijzing/onttrekking aan de reserve van het saldo (positief of negatief) van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (-/+)	**-4.836**	**130.278**
Boekjaar	-4.836	130.278
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)	2025	2024
6. Toewijzing aan de reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding zoals bepaald door IFRS niet is toegepast (+)	**4.389**	**19.621**
Boekjaar	4.389	19.621
Vorige boekjaren	0	0
7. Toewijzing/onttrekking aan de reserve van het saldo van de omrekeningsverschillen op monetaire activa en verplichtingen (-/+)	**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 (-/+)	**261**	**-154**
11. Toewijzing/onttrekking aan het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren (-/+)	**-13.320**	**19.909**
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL	-177.268	-135.607
Vergoeding van het kapitaal voorzien in artikel 13, §1, 1e lid van het koninklijk besluit van 13.07.2014	-177.268	-135.607
D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL VOOR HET BOEKJAAR - ANDERE DAN C.	-21.154	-100.842
Dividenden	-20.782	-100.476
Winstdeelnameplan	-372	-366
E. OVER TE DRAGEN RESULTAAT	192.969	178.311

De resultaatbestemming (die op de eerstvolgende algemene vergadering zal worden voorgesteld) begint met het statutaire nettoresultaat van de OGVV (211,9 miljoen EUR voor 2025). 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 258). Punt D herneemt het bijkomende bedrag dat voor de kapitaal-vergoeding zal worden voorgesteld. Voor het boekjaar 2025 zal een brutodividend van 5,20 EUR per aandeel aan de algemene vergadering van 13.05.2026 worden voorgesteld, hetzij 198 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)	2025	2024
I. Vaste activa	**6.119.416**	**6.048.900**
A. Goodwill	0	0
B. Immateriële vaste activa	1.490	1.814
C. Vastgoedbeleggingen	1.628.051	1.626.069
D. Andere materiële vaste activa	1.841	1.955
E. Financiële vaste activa	4.396.908	4.324.400
F. Vorderingen financiële leasing	90.751	94.285
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	375	378
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0
II. Vlottende activa	**59.840**	**74.361**
A. Activa bestemd voor verkoop	0	0
B. Financiële vlottende activa	794	2.014
C. Vorderingen van financiële leasing	2.104	2.283
D. Handelsvorderingen	13.408	17.466
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	10.435	16.775
F. Kas en kasequivalenten	4.321	2.833
G. Overlopende rekeningen	28.778	32.991
TOTAAL ACTIVA	**6.179.256**	**6.123.261**

(x 1.000 EUR)	2025	2024
Eigen vermogen	**3.516.202**	**3.540.181**
A. Kapitaal	2.041.523	2.041.523
B. Uitgiftepremies	927.938	927.938
C. Reserves	334.813	503.925
D. Nettoresultaat van het boekjaar	211.928	66.795
Verplichtingen	**2.663.054**	**2.583.080**
I. Langlopende verplichtingen	**1.625.116**	**1.800.570**
A. Voorzieningen	28.115	26.918
B. Langlopende financiële schulden	1.585.352	1.759.591
a. Kredietinstellingen	337.416	431.776
b. Financiële leasing	0	0
c. Andere	1.247.936	1.327.814
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	4.487	6.863
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	7.162	7.199
a. Exit taks	0	0
b. Andere	7.162	7.199
II. Kortlopende verplichtingen	**1.037.938**	**782.510**
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	989.842	718.662
a. Kredietinstellingen	989.842	718.662
b. Financiële leasing	0	0
c. Andere	0	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	42.890	57.782
a. Exit taks	0	0
b. Andere	42.890	57.782
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	5.206	6.066
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	**6.179.256**	**6.123.261**

Berekening van de schuldgraad

(x 1.000 EUR)	2025	2024
Verplichtingen	2.663.054	2.583.080
Met uitsluiting	-42.931	-45.118
I. Langlopende verplichtingen	-38.986	-40.312
Voorzieningen	-28.115	-26.918
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-3.709	-6.195
Uitgestelde belastingen	-7.162	-7.199
II. Kortlopende verplichtingen	-5.206	-6.066
Voorzieningen	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Overlopende rekeningen	-5.206	-6.066
Niet-opgevraagde bedragen van verworven effecten	1.260	1.260
Totaal schuldenlast	**2.620.122**	**2.537.962**
Activa	6.179.256	6.123.261
Met uitsluiting	-58.487	-65.421
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-58.487	-65.421
Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	**6.120.769**	**6.057.841**
SCHULDGRAAD	**42,81 %**	**41,90 %**

Uitkeringsplicht volgens het koninklijk besluit van 13.07.2014 met betrekking tot GVV's

(x 1.000 EUR)	2025	2024
Nettoresultaat	**211.928**	**66.795**
Afschrijvingen (+)	1.319	1.273
Waardeverminderingen (+)	6.110	0
Terugnemingen van waardevermindering (-)	0	-11
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (-)	0	0
Overige niet-monetaire elementen (+/-)	6.585	21.877
Resultaat op de verkoop van vastgoed (+/-)	480	667
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-4.836	130.278
Gecorrigeerd resultaat (A)	**221.585**	**220.879**
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden op vastgoed (+/-)	1.117	-39.296
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vrijgesteld van de uitkeringsplicht mits hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (-)[1]	-1.117	-12.074
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)	**0**	**-51.371**
TOTAAL (A+B) x 80 %	**177.268**	**135.607**
Vermindering van de schuld (-)	0	0
UITKERINGSPLICHT	**177.268**	**135.607**

De uitkeringsplicht zoals voorzien in het KB van 13.07.2014 bekomt men door van het statutaire nettoresultaat van de OGVV (211,9 miljoen EUR voor 2025) 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 tijdens het boekjaar verkochte activa geïntegreerd. Gezien de historische meerwaarden op de in 2025 verkochte activa zijn vrijgesteld van de uitkeringsplicht onder voorbehoud dat ze binnen vier jaar worden herbelegd, is het gecorrigeerd resultaat voor 2025 (221,6 miljoen EUR) niet beïnvloedt. Vervolgens is de uitkeringsplicht gelijk aan 80 % van dit gecorrigeerd resultaat (177,3 miljoen EUR voor 2025), onder voorbehoud van een vermindering van de schuld die, in voorkomend geval, deze plicht zou verminderen (dit was tijdens het boekjaar 2025 niet het geval).

[1] Ten opzichte van de verwervingswaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten.

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 31.12.2025	Toewijzing voorgesteld aan de algemene vergadering van 13.05.2026	Proforma A 31.12.2025	Kapitaalvergoeding voorgesteld aan de algemene vergadering van 13.05.2026	Proforma B 31.12.2025
Totaal van de balans	**6.179.256**	**0**	**6.179.256**	**0**	**6.179.256**
Voorzieningen	-28.115	0	-28.115	0	-28.115
Schulden	-2.634.939	0	-2.634.939	0	-2.634.939
Netto-actief	**3.516.202**	**0**	**3.516.202**	**0**	**3.516.202**
Dividenduitkering en winstdeelnameplan	0	0	0	-198.422	-198.422
Netto-actief na uitkering	**3.516.202**	**0**	**3.516.202**	**-198.422**	**3.317.780**
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	96.978	4.836	101.814	0	101.814
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	59.137	-4.389	54.748	0	54.748
Reserve voor eigen vermogen	-1.287	0	-1.287	0	-1.287
Overige reserves niet-beschibaar verklaar door de algemene vergadering	336	-261	75	0	75
Wettelijke reserve	0	0	0	0	0
Overgedragen reserve	179.649	211.742	391.392	-198.422	192.969
Resultaat van het jaar	211.928	-211.928	0	0	0
Totaal eigen vermogen	**3.516.202**	**0**	**3.516.202**	**-198.422**	**3.317.780**

De bovenstaande tabel toont een pro forma variatie in het eigen vermogen van de kapitaalbestemming en -vergoeding die aan de algemene vergadering van 13.05.2026 zal worden voorgesteld.

De kolom 'Toewijzing' bevat de elementen van het voorstel tot resultaatbestemming voor het boekjaar 2025 dat op de volgende algemene vergadering zal worden voorgesteld (zie toewijzingsstabel op bladzijde 255). 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 (198 miljoen EUR, gebaseerd op een brutodividend van 5,20 EUR per aandeel voor het boekjaar 2025) ligt boven het bedrag dat voortvloeit uit de uitkeringsplicht van de GVV (177,3 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)	2025	2024
Totaal balans	**6.179.256**	**6.123.261**
Schulden	-28.115	-26.918
Voorzieningen	-2.634.939	-2.556.162
Netto-actief	**3.516.202**	**3.540.181**
Dividenduitkering en winstdeelnameplan	-198.422	-236.449
Netto-actief na uitkering	**3.317.780**	**3.303.733**
Volgestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal	2.041.523	2.041.523
Krachtens de statuten onbeschikbare uitgiftepremies	356.214	356.214
Reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	101.814	98.531
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	54.748	58.741
Reserve voor eigen vermogen	0	0
Overige reserves onbeschikbaar verklaard door de algemene vergadering	75	692
Wettelijke reserve	0	0
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen	**2.554.374**	**2.555.701**
Resterende marge na uitkering	**763.406**	**748.031**

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 13.05.2026 (zie vorige tabel), bedraagt het nettoactief na distributie 763 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 31.12.2023	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**

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2024	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 31.12.2025
Kapitaal	**2.041.523**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.041.523**
Uitgiftepremies	**927.938**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**927.938**
Reserves	**503.925**	**66.795**	**-236.449**	**0**	**542**	**0**	**0**	**0**	**0**	**334.813**
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	228.808	-130.278	0	0	0	0	-1.553	0	0	96.978
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	78.363	-19.621	0	0	0	0	396	0	0	59.137
Beschikbare reserve	824	0	0	0	0	0	0	0	0	824
Niet-beschikbare reserve	-1.466	154	0	0	360	0	0	0	0	-951
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	197.396	216.539	-236.449	0	182	0	1.157	0	0	178.826
Nettoresultaat van het boekjaar	**66.795**	**-66.795**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**211.928**	**211.928**
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	**3.540.181**	**0**	**-236.449**	**0**	**542**	**0**	**0**	**0**	**211.928**	**3.516.202**

Aanvullende informatie

▸ Woonzorgcentrum Legazpi (ES)

Inhoud

Risicofactoren
EPRA BPR-prestatiemaatstaven
Bijlagen bij het duurzaamheidsverslag
Algemene inlichtingen
Aanvullende opmerkingen
Lexicon

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 2025 een nettoresultaat - aandeel groep van 213 miljoen EUR en een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep* van 246 miljoen EUR heeft gerealiseerd, dat het netto-actief op 31.12.2025 3.511 miljoen EUR bedroeg (oftewel 92,20 EUR per aandeel), dat de schuldgraad 42,8 % bedroeg en dat de contractuele huren op diezelfde datum 358 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, 2024 en 2025). Dit leidde tot variaties in de nominale rentevoeten. Sinds 2022 dook de oorlog opnieuw op het Europese continent op, gevolgd door het conflict in en rond Israël vanaf het 4e kwartaal van 2023, en nadien datgene in en rond Iran in maart 2026.

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, 2,7 % van de vastgoedbeleggingen van de groep vertegenwoordigt). De onrechtstreekse effecten 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-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, rekening houdend met hun objectieve situatie. 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, voor 0,5 miljoen EUR in 2024 en voor 6,4 miljoen EUR in 2025.

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 31.12.2025 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 31.12.2025 belopen de handelsvorderingen 28 millions EUR (zie Bijlage 28 bij de gecontroleerde jaarrekening). In de loop van het boekjaar 2025 werden waardeverminderingen ten belope van 6,4 miljoen EUR geboekt, een stijging ten opzichte van het boekjaar 2024, toen ze 0,5 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 vergelijk-baar is met dat in het bezit van de groep, zou dalen, wat een invloed zou hebben op de reële waarde van de vastgoed-beleggingen 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 fluctuerende inflatie. Op 31.12.2025 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 31.12.2025). 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 31.12.2025 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 31.12.2025 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 71 % (of meer) aan het einde van 2028, op basis van de hypotheses over de verwachte schuld (afdekkingsgraad van 100 % aan het einde van 2024, 93 % aan het einde van 2025, 87 % aan het einde van 2026, 84 % aan het einde van 2027 en 71 % 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 2026, in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de schuld dezelfde blijven als deze op 31.12.2025, en zonder de ingevoerde afdekkingsinstrumenten, zou een stijging van de rentevoeten met 50 basispunten leiden tot een stijging van de financieringskosten met 28 basispunten, een daling van het nettoresultaat – aandeel groep met 7,4 miljoen EUR en een daling van het nettoactief per aandeel* met 0,20 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 2026 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 effecten van de situatie van bepaalde zorguitbaters 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.

In dit geval werd de financiële rating van Colisée verlaagd door Standard & Poor's (van B- naar CCC- op 18.03.2025 met een negatief perspectief) en door Moody's (van B3 naar Caa2 op 21.03.2025 met een negatief perspectief) nadat het de houders van haar financiële schuld (termijnlening B van 1.165 miljoen EUR) had gevraagd om haar volgende rentebetaling, die initieel verschuldigd was op 11.04.2025, uit te stellen. Aangezien de termijn van 30 dagen na de oorspronkelijke betalingsdatum was verstreken heeft S&P, in overeenstemming met zijn methodologie, de langetermijnkredietrating van Colisée op 12.05.2025 verlaagd naar 'SD' ('selectif default') vanwege de vertraging van meer dan 30 dagen van de rentebetaling. Colisée kreeg vervolgens uitstel om de in augustus 2025 verschuldigde rente te betalen. Ten gevolge van deze overeenkomst werd de financiële rating van Colisée door Standard & Poor's op 14.05.2025 verhoogd naar CCC- met een positief perspectief. In december 2025 kondigde Colisée na een versnelde beschermingsprocedure aan (in een persbericht van 08.12.2025) dat het een quasi unanieme goedkeuring van zijn financiële partners voor een globale herfinanciering had verkregen, met als gevolg de vermindering met één derde van de nettoschuld en de verlenging tot 2031 van de looptijd van de senior schuld. In dit kader zullen bepaalde senior leners nieuwe aandeelhouders van Colisée worden. De definitieve overeenkomst is gepland voor april 2026. Rekening houdend met de verwachte vermindering van de vorderingen van de schuldeisers en het uitstel van betaling van de interesten tot de ondertekening van de overeenkomst, heeft Moody's zijn rating op 09.01.2026 (geüpdatet op 16.01.2026) herzien op Ca met stabiel perspectief. Anderzijds is de geschatte onderliggende bezettingsgraad van de relevante Colisée-vestigingen voor 2025 hoger dan het geschatte gemiddelde van de relevante zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo in elk van de drie landen (zie sectie 6.1). De huurgelden die contractueel aan Cofinimmo verschuldigd zijn, werden in alle geografische regio's betaald.

Eind 2025, begin 2026 berichtte de pers over de financiële moeilijkheden in de zorgsector. De door bepaalde zorguitbaters contractueel verschuldigde huurgelden die op 31.12.2025 niet waren betaald, werden afgewaardeerd.

Anderzijds blijft Cofinimmo de situatie van haar tegenpartijen geval per geval herzien om, in voorkomend geval, een evenwichtige oplossing te vinden die rekening houdt met hun objectieve situatie.

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 48 tot 51 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 31.12.2025, zou een waardevariatie van 1 % een effect hebben gehad van 60,9 miljoen EUR op het nettoresultaat (tegenover 60,0 miljoen EUR op 31.12.2024) en 1,60 EUR op de waarde van het nettoactief per aandeel* (tegenover 1,58 EUR op 31.12.2024) en 0,41 % op de schuldgraad (tegenover 0,41 % op 31.12.2024).
- Indien de gecumuleerde variaties in de reële waarde van de onroerende goederen (zijnde de gecumuleerde niet-gerealiseerde meerwaarde van 102 miljoen EUR op 31.12.2025) zouden verlaagd worden met een gecumuleerd niet-gerealiseerd verlies van -763 miljoen EUR (wat een waardevermindering van 865 miljoen EUR zou betekenen) zou de groep slechts gedeeltelijk of niet in staat zijn om een dividend uit te keren. Het bedrag van 763 miljoen EUR vloeit voort uit de toepassing van artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (zie bladzijde 260 van dit document). Het is inclusief uitkeerbare uitgiftepremies (ten bedrage van 572 miljoen EUR), en is na het effect van de uitkering in 2026 van het voorgestelde dividend betreffende het boekjaar 2025.

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 78 miljoen EUR nog te realiseren in 2026 (65 miljoen EUR) en daarna (13 miljoen EUR), voornamelijk in zorgvastgoed (meer details op bladzijde 31 voor zorgvastgoed). 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 31.12.2025, over een gediversifieerde klantenbasis (ongeveer 213 huurders- of uitbatersgroepen), waarvan ongeveer 70 in zorgvastgoed. In 2025 genereerden de vijf belangrijkste (groepen van) huurders of uitbaters van de groep 44,7 % van de brutohuurinkomsten. De twee belangrijkste (groepen van) huurders of uitbaters vertegenwoordigden respectievelijk 15,6 % (Clariane-groep) en 9,3 % (AB InBev) van deze inkomsten. Daarnaast genereerde de openbare sector 6,9 % 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 7,0 % 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 bezettings-graad die op 31.12.2025 werd vastgesteld in de bedrijfssectoren van de groep (zorgvastgoed: 99,4 %; kantorenvastgoed: 92,8 %; vastgoed van distributienetten: 99,6 %; groep: 98,4 %), 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 31.12.2025, 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 31.12.2025 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 1,5 % 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 vervaldag-schema 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 kredietovereen-komsten 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 kredietovereenkomsten 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 31.12.2025) 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 voor de lange termijn (stabiele vooruitzichten) en A-2 voor de korte termijn (bevestigd op 25.03.2025 en onderwerp van een op 16.04.2025 gepubliceerd verslag). Bovendien heeft S&P op 04.06.2025 de rating van Cofinimmo onder 'Positive Watch' (positieve monitoring) geplaatst, naar aanleiding van het persbericht dat Cofinimmo op 03.06.2025 publiceerde in het kader van de voorgenomen combinatie met Aedifica en dit positieve perspectief werd op 05.11.2025 herbevestigd. De rating van Cofinimmo verbeterde op 16.03.2026 daadwerkelijk met één niveau (BBB+).

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 in de zeggenschap van Cofinimmo NV (of meer bepaald bij een overname van de controle van Cofinimmo NV) de kredietgevers de mogelijkheid hebben om de toegekende kredieten op te zeggen en de vervroegde terugbetaling ervan te eisen. België, en de GVV's in het bijzonder, hebben twee recente voorbeelden gekend: de verwerving van de controle over 100 % van de aandelen en de beursuitstap van Befimmo op 06.01.2023 en nadien van Intervest op 25.04.2024. Sinds begin mei 2025 wordt Cofinimmo met een soortgelijk probleem geconfronteerd (voorgenomen combinatie met Aedifica via een openbaar ruilaanbod). Deze voorgenomen combinatie is sinds 10.03.2026 van kracht en Aedifica bezit sindsdien 80 % van het kapitaal van Cofinimmo.

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. Opgemerkt moet worden dat Cofinimmo in het kader an de voorgenomen combinatie met Aedifica vrijstellingen ('waivers') verkreeg (of niet nodig had) van de banken voor ongeveer 90 % van de geconfirmeerde langetermijnkredieten (situatie beschreven in het memorie van antwoord in het prospectus van 29.01.2026). Bij de wijziging in zeggenschap (10.03.2026) namen de lang-lopende gecommitteerde faciliteiten rechtstreeks af met 165 miljoen EUR en zullen zes maanden na de datum van de wijziging in zeggenschap nog verder afnemen met 100 miljoen EUR. Omgekeerd was geen vrijstelling nodig voor de obligatieschuld, gezien de verwachte stabiliteit (of zelfs verbetering) van de openbare financiële rating van Cofinimmo (zie F.2.3 hiervoor)

F.3 Juridische en wettelijke risico's

F.3.1 GVV-, GVBF-, SIIC-, SOCIMI-, FII- en UK-REIT-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'), 'sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario' ('SOCIMI'), 'fondi di investimento immobiliari' ('FII') en UK real estate investment trust (UK-REIT sinds 01.01.2026), dat zich onder meer vertaalt in fiscale transparantie voor hun activiteiten in België, Frankrijk, Spanje en Italië. 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 vastgoedbeleggings-fondsen en de Franse, Spaanse en Italiaanse 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 314).

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, vermindering 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 Preventief dubbelbelastingverdrag tussen België en Frankrijk

Het dubbelbelastingverdrag tussen België en Frankrijk, ondertekend op 09.11.2021, was op 31.12.2025 nog niet door alle bevoegde bestuursniveaus bekrachtigd. Dit akkoord, van zodra het is bekrachtigd, zou tot gevolg kunnen 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 2026 niet verschuldigd zijn over het resultaat van 2025.

Mogelijke effecten:

1. Na bekrachtiging, op zijn vroegst in 2026, zal de nieuwe overeenkomst (op zijn vroegst) in 2027 van toepassing zijn en de verhoging van de 'branch tax' die in 2027 over het resultaat van 2026 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' 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		31.12.2025		31.12.2024	
		(x 1.000 EUR)	EUR/aandeel	(x 1.000 EUR)	EUR/aandeel
1 EPRA Earnings*	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.	245.630	6,45	243.840	6,50
Diluted EPRA Earnings*	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten, rekening houdend met financiële instrumenten met mogelijk verwaterend effect op de afsluitingsdatum.	245.630	6,45	243.840	6,50
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.	3.861.301	101,39	3.861.326	101,41
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.	3.541.428	92,99	3.545.437	93,11
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.	3.624.690	95,17	3.678.927	96,62

Definitie		31.12.2025	31.12.2024
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 %	5,4 %
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 %	5,6 %
4 EPRA Vacancy Rate*	Geschatte huurwaarde (GHW) van de leegstand gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.	1,7 %	1,5 %
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.	18,4 %	19,8 %
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.	16,3 %	17,3 %
6 EPRA LTV*	Schuld gedeeld door de marktwaarde van de gebouwen.	41,9 %	42,2 %
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.	2,9 %	1,7 %
8 EPRA Capex (x 1.000.000 EUR)	Gekapitaliseerde uitgaven voor het boekjaar.	131	140

[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.

EPRA Earnings* en EPRA Earnings Per Share (EPS)*[1]

(x 1.000 EUR)	2025	2024
Resultaat per IFRS resultatenrekening	**213.463**	**63.889**
Correcties om de EPRA Earnings* te berekenen, uit te sluiten:	**32.167**	**179.951**
(i) Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	2.088	128.481
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	*-1.870*	*123.290*
Terugname van niet-vervallen verschuldigde huren (ander resultaat op de portefeuille)	*2.703*	*4.608*
Overige (ander resultaat op de portefeuille)	*1.255*	*583*
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-328	15.582
(iii) Resultaat op de verkoop van overige gebouwen, inclusief waardeverminderingslasten	0	0
(iv) Belastingen op resultaat op desinvesteringen	0	0
(v) Waardevermindering op de goodwill (ander resultaat op de portefeuille)	0	0
(vi) Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten	9.628	28.345
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot verwervingen en joint ventures	0	0
(viii) Aanpassingen m.b.t de financieringsstructuur	0	0
(ix) Aanpassingen m.b.t. niet-operationele en uitzonderlijke elementen	1.390	0
Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken	-3.330	0
Eenmalige effecten van de mogelijke combinatie met Aedifica	4.719	0
(x) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties (ander resultaat op de portefeuille)	9.711	2.323
(xi) Aanpassingen inzake joint ventures	12.011	2.998
(xii) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-2.333	2.222
EPRA Earnings*	**245.630**	**243.840**
Aantal aandelen	38.080.889	37.523.642
EPRA EPS* (in EUR/aandeel)	**6,45**	**6,50**
Diluted EPRA Earnings*	**245.630**	**243.840**
Verwaterd aantal aandelen	38.080.889	37.523.642
Diluted EPRA EPS* (in EUR/aandeel)	**6,45**	**6,50**

[1] De samenvatting en opmerkingen over de geconsolideerde resultatenrekening zijn opgenomen op bladzijden 66-68 van dit rapport.

EPRA Net Asset Value*

(x 1.000 EUR)	2025			2024		
	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	3.511.286	3.511.286	3.511.286	3.534.991	3.534.991	3.534.991
Opnemen/uitsluiten:						
i) Hybride instrumenten	0	0	0	0	0	0
Verwaterde netto-actiefwaarde (NAV)	**3.511.286**	**3.511.286**	**3.511.286**	**3.534.991**	**3.534.991**	**3.534.991**
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	30.823	30.823	30.823	30.066	30.066	30.066
iv) Herwaardering van de gebouwen bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0
Verwaterd NAV tegen reële waarde	**3.542.109**	**3.542.109**	**3.542.109**	**3.565.057**	**3.565.057**	**3.565.057**
Uit te sluiten:						
v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering van vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	55.872	55.872	0	46.148	46.148	0
vi) Reële waarde van financiële instrumenten	-55.061	-55.061	0	-63.954	-63.954	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	-1.490	0	0	-1.814	0
Toe te voegen:	0	0	0	0	0	0
ix) Reële waarde van de schulden met vaste rentevoet	0	0	82.582	0	0	113.870
x) Herwaardering van immateriële vaste activa tegen reële waarde	0	0	0	0	0	0
xi) Overdrachtsrechten	318.382	0	0	314.075	0	0
NAV	**3.861.301**	**3.541.428**	**3.624.690**	**3.861.326**	**3.545.437**	**3.678.927**
Verwaterd aantal aandelen	38.084.819	38.084.819	38.084.819	38.077.919	38.077.919	38.077.919
NAV per aandeel (in EUR/aandeel)	**101,39**	**92,99**	**95,17**	**101,41**	**93,11**	**96,62**

EPRA Net Initial Yield (NIY)*[1] en EPRA 'topped-up' NIY*

(x 1.000.000 EUR)	2025								2024							
	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	1.596,5	666,9	486,9	935,7	994,8	925,5	478,8	6.085,1	1.593,5	682,4	486,7	888,9	949,5	928,3	471,0	6.000,3
Activa bestemd voor verkoop	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,4
Projectontwikkelingen	-31,1	0,0	0,0	-39,3	-108,5	-44,1	-6,5	-229,5	-15,0	0,0	-7,4	-8,3	-119,7	-104,1	-6,5	-261,0
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	**1.565,4**	**666,9**	**486,9**	**896,4**	**886,3**	**881,4**	**472,3**	**5.855,6**	**1.578,5**	**676,0**	**479,3**	**880,7**	**829,9**	**824,2**	**464,5**	**5.732,9**
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	39,1	47,1	53,2	65,6	33,8	22,0	49,9	310,7	39,5	43,6	52,0	64,6	33,5	20,6	52,7	306,6
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	**1.604,5**	**714,0**	**540,1**	**962,0**	**920,1**	**903,4**	**522,2**	**6.166,3**	**1.617,9**	**719,6**	**531,3**	**945,3**	**863,3**	**844,8**	**517,2**	**6.039,5**
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	92,4	43,4	31,0	48,8	47,9	51,1	35,1	349,8	89,0	43,3	30,5	48,5	44,8	49,0	35,0	340,1
Vastgoedkosten	0,3	-0,5	-2,4	-4,6	-2,7	-2,6	-1,4	-13,9	-0,4	-0,4	-2,2	-3,5	-2,6	-3,0	-1,3	-13,4
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	**92,7**	**43,0**	**28,7**	**44,2**	**45,3**	**48,5**	**33,6**	**335,9**	**88,6**	**42,9**	**28,3**	**45,0**	**42,2**	**45,9**	**33,7**	**326,7**
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives	1,8	0,0	0,5	1,8	1,4	2,8	0,0	8,3	4,3	0,2	1,0	1,3	1,8	2,3	0,0	10,9
Geannualiseerde en aangepaste nettohuurinkomsten	**94,5**	**43,0**	**29,1**	**46,0**	**46,7**	**51,3**	**33,6**	**344,2**	**92,9**	**43,1**	**29,3**	**46,4**	**44,0**	**48,2**	**33,7**	**337,7**
EPRA NIY*	**5,8 %**	**6,0 %**	**5,3 %**	**4,6 %**	**4,9 %**	**5,4 %**	**6,4 %**	**5,4 %**	**5,5 %**	**6,0 %**	**5,3 %**	**4,8 %**	**4,9 %**	**5,4 %**	**6,5 %**	**5,4 %**
EPRA 'topped-up' NIY*	**5,9 %**	**6,0 %**	**5,4 %**	**4,8 %**	**5,1 %**	**5,7 %**	**6,4 %**	**5,6 %**	**5,7 %**	**6,0 %**	**5,5 %**	**4,9 %**	**5,1 %**	**5,7 %**	**6,5 %**	**5,6 %**

[1] Voor meer gedetailleerde sectoriële informatie, zie Bijlage 5.

EPRA Vacancy Rate*[1]

(x 1.000 EUR)	2025								2024							
	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	173	1.179	0	4.194	157	5.983	0	280	195	1.179	0	3.393	147	5.194
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille (B)	87.754	44.259	32.647	52.255	51.631	53.640	30.836	353.021	87.031	44.585	31.887	51.717	47.286	49.823	30.544	342.874
EPRA Vacancy Rate* (A/B)	**0,0 %**	**0,6 %**	**0,5 %**	**2,3 %**	**0,0 %**	**7,8 %**	**0,5 %**	**1,7 %**	**0,0 %**	**0,6 %**	**0,6 %**	**2,3 %**	**0,0 %**	**6,8 %**	**0,5 %**	**1,5 %**

EPRA LFL[2]

(x 1.000 EUR)	2025	2024	2025						2024	2025	2025	2024
	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	**4.442.583**	**263.984**	**3.675**	**-6.942**	**-1.065**	**0**	**7.221**	**266.872**	**255.501**	**262.721**	**2,8 %**	**1,6 %**
Zorgvastgoed België	1.565.365	95.553	173	-3.916	-1.065	0	2.668	93.413	91.213	93.881	2,9 %	1,5 %
Zorgvastgoed Frankrijk	665.208	42.684	675	-700	0	0	1.283	43.941	41.380	42.663	3,1 %	2,0 %
Zorgvastgoed Nederland	478.144	32.098	560	-2.326	0	0	1.134	31.467	29.258	30.392	3,9 %	2,0 %
Zorgvastgoed Duitsland	896.420	48.883	199	0	0	0	1.350	50.432	48.883	50.233	2,8 %	1,3 %
Zorgvastgoed Overige	837.445	44.767	2.067	0	0	0	785	47.619	44.767	45.552	1,8 %	1,9 %
Kantoren	**811.143**	**59.895**	**1.683**	**-10.073**	**0**	**0**	**1.375**	**52.880**	**49.817**	**51.192**	**2,8 %**	**1,5 %**
Vastgoed van distributienetten (± 70% in België, ± 30% in Nederland)	**472.302**	**34.620**	**0**	**-794**	**0**	**0**	**1.083**	**34.908**	**33.609**	**34.692**	**3,2 %**	**2,9 %**
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	**5.726.028**	**358.498**	**5.358**	**-17.809**	**-1.065**	**0**	**9.678**	**354.660**	**338.927**	**348.605**	**2,9 %**	**1,7 %**

De variatie in de brutohuurinkomsten bij vergelijkbare perimeter bedraagt 2,9 % (1,7 % in 2024) en is verdeeld in 2,7 % (2,8 % in 2024) voor de indexering van de huurprijzen, 0,6 % (0,5 % in 2024) voor nieuwe verhuringen, -0,4 % (-0,5 % in 2024) voor vertrekken en -0,1 % (-1,1 % in 2024) voor heronderhandelingen.

[1] Voor meer details betreffende de huurgegevens, zie 'Vastgoedverslag' (bladzijden 125 tot 137).
[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)	2025						2024					
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	**266.872**	**258.439**	**1.848.683**	**269.039**	**268.545**	**0,6 %**	**263.984**	**261.305**	**1.847.482**	**264.795**	**262.507**	**0,6 %**
Zorgvastgoed België	93.413	85.973	574.559	94.139	87.754	0,0 %	95.553	94.238	583.438	93.296	87.031	0,0 %
Zorgvastgoed Frankrijk	43.941	44.089	308.894	43.447	44.259	0,6 %	42.684	42.510	314.654	43.437	44.585	0,6 %
Zorgvastgoed Nederland	31.467	31.172	206.146	31.503	32.647	0,5 %	32.098	31.861	212.482	31.552	31.887	0,6 %
Zorgvastgoed Duitsland	50.432	49.926	403.116	50.608	52.255	2,3 %	48.883	48.391	403.116	49.861	51.717	2,3 %
Zorgvastgoed Overige	47.619	47.279	355.968	49.342	51.631	0,0 %	44.767	44.305	333.792	46.649	47.286	0,0 %
Kantoren	**52.880**	**55.637**	**248.336**	**53.974**	**53.640**	**7,8 %**	**59.895**	**56.285**	**233.623**	**51.238**	**49.823**	**6,8 %**
Vastgoed van distributienetten	**34.908**	**34.115**	**288.503**	**35.088**	**30.836**	**0,5 %**	**34.620**	**33.894**	**298.097**	**35.043**	**30.544**	**0,5 %**
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	354.660	348.191	2.385.522	358.101	353.021	1,7 %	358.498	351.484	2.379.202	351.076	342.874	1,5 %

Vastgoedbeleggingen - Waarderingsgegevens[3]

(x 1.000 EUR)	2025				2024			
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	**4.501.923**	**21.166**	**5,4 %**	**0,5 %**	**4.444.213**	**-64.536**	**5,3 %**	**-1,4 %**
Zorgvastgoed België	1.565.365	1.071	5,8 %	0,1 %	1.578.482	-22.361	5,5 %	-1,4 %
Zorgvastgoed Frankrijk	666.900	-8.168	6,0 %	-1,2 %	675.960	-18.629	6,0 %	-2,7 %
Zorgvastgoed Nederland	486.900	12.471	5,3 %	2,6 %	479.260	-6.754	5,3 %	-1,4 %
Zorgvastgoed Duitsland	896.420	-3.821	4,6 %	-0,4 %	880.660	-10.471	4,8 %	-1,2 %
Zorgvastgoed Overige	886.337	19.613	4,9 %	2,3 %	829.851	-6.320	4,9 %	-0,8 %
Kantoren	**881.352**	**-8.395**	**5,4 %**	**-0,9 %**	**824.244**	**-52.819**	**5,4 %**	**-6,0 %**
Vastgoed van distributienetten	**472.302**	**8.046**	**6,4 %**	**1,7 %**	**464.488**	**8.637**	**6,5 %**	**1,9 %**
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	5.855.577	20.817	5,4 %	0,4 %	5.732.945	-108.717	5,4 %	-1,9 %
Overeenstemming met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening								
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	229.478	-18.948			260.983	-14.651		
Activa bestemd voor verkoop	0	0			6.400	79		
TOTAAL	6.085.055	1.870			6.000.328	-123.290		

1 Voor meer details betreffende de huurgegevens, zie het 'Vastgoedverslag' (bladzijden 125 tot 137).
2 GHW = geschatte huurwaarde.
3 Voor meer details betreffende de waarderingsgegevens, zie het 'Beheersverslag' secties 'Caring' (bladzijden 26 tot 35), 'Working' (bladzijden 36 tot 41) en 'Living' (bladzijden 42 tot 44).

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	**14,3**	**14,4**	**2.376**	**1.162**	**13.986**	**1.978**	**1.318**	**14.036**
Zorgvastgoed België	16,4	16,4	0	0	16	0	0	0
Zorgvastgoed Frankrijk	6,5	7,4	2.082	0	483	1.650	0	400
Zorgvastgoed Nederland	10,2	10,4	253	1.157	3.288	291	1.312	3.515
Zorgvastgoed Duitsland	18,1	18,1	41	59	204	2	58	159
Zorgvastgoed Overige	15,6	15,7	0	0	9.523	0	0	9.523
Kantoren	**5,7**	**7,0**	**2.426**	**2.387**	**17.641**	**2.279**	**1.889**	**15.265**
Vastgoed van distributienetten	**9,5**	**9,5**	**0**	**0**	**1.708**	**0**	**0**	**1.231**
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	12,5	13,9	4.802	3.549	33.335	4.257	3.206	30.533

(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	**5.377**	**2.850**	**15.912**	**4.750**	**3.043**	**15.931**
Zorgvastgoed België	0	0	16	0	0	0
Zorgvastgoed Frankrijk	4.820	1.687	1.664	4.100	1.725	1.380
Zorgvastgoed Nederland	517	1.157	4.032	613	1.312	4.430
Zorgvastgoed Duitsland	41	5	677	37	6	599
Zorgvastgoed Overige	0	0	9.523	0	0	9.523
Kantoren	**3.234**	**6.607**	**17.814**	**2.941**	**5.918**	**15.328**
Vastgoed van distributienetten	**0**	**0**	**1.708**	**0**	**0**	**1.231**
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	8.611	9.456	35.434	7.692	8.961	32.490

1 GHW = geschatte huurwaarde.
2 Eerste opzegmogelijkheid voor de huurder.

EPRA Cost Ratios*

(x 1.000 EUR)	2025	2024
Inbegrepen:		
(I) Administratieve/operationele uitgaven volgens de IFRS-resultatenrekening	**66.206**	**70.990**
Huurkortingen	5.593	6.329
Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	5.404	5.929
Nettoherdecoratiekosten	-1.555	247
Technische kosten	5.060	6.633
Commerciële kosten	4.339	4.060
Kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen	2.390	3.054
Algemene kosten van de vennootschap	44.976	44.736
Algemene kosten van de vennootschap volgens de resultatenrekening	*49.695*	*44.736*
Eenmalige effecten van de voorgenomen combinatie met Aedifica	*-4.719*	*0*
(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)	**66.206**	**70.990**
(IX) Directe kosten van niet-verhuurde gebouwen	**-7.794**	**-8.984**
EPRA KOSTEN (DIRECTE KOSTEN VAN DE NIET-VERHUURDE GEBOUWEN NIET INBEGREPEN) (B)	**58.412**	**62.006**
(X) Brutohuurinkomsten verminderd met de grondlasten - volgens IFRS	**359.453**	**177.590**
(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)	**359.453**	**177.590**
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	**18,4 %**	**40,0 %**
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	**16,3 %**	**34,9 %**
Algemene en gekapitaliseerde operationele kosten (aandeel van de joint ventures inbegrepen)	2.750	4.500

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 2025 werkte Cofinimmo op verschillende (her)ontwikkelingswerven. Voor meer details betreffende de lopende en toekomstige werven zie bladzijde 31 van het hoofdstuk 'Caring'.

EPRA Capex

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2025									
	Groep (excl. joint ventures)	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Joint ventures (evenredig aandeel)	Totaal groep
		BE	FR	NL	DE	Overige				
Verwervingen[1]	**43**	**0**	**0**	**0**	**31**	**12**	**0**	**0**	**0**	**43[2]**
Ontwikkelingen[3]	**33**	**3**	**0**	**0**	**0**	**29**	**0**	**0**	**0**	**33[4]**
Geactiveerde externe kosten	33	3	0	0	0	29	0	0	0	33
Geactiveerde algemene en overige kosten	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Vastgoedbeleggingen	**54**	**7**	**5**	**6**	**20**	**6**	**5**	**6**	**0**	**54[4]**
Extra huuroppervlakte[5]	28	6	2	4	9	3	2	2	0	28
Zonder extra verhuurbare ruimte	24	1	3	2	11	3	2	3	0	24
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)	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1**	**0**	**0**	**0**	**1[4]**
Totaal Capex[6]	**131**	**10**	**5**	**6**	**51**	**48**	**5**	**6**	**0**	**131[4]**
Variatie in de geprovisioneerde bedragen	3	-1	1	1	-6	3	6	0	0	3
Totaal Capex in cash	**134**	**9**	**6**	**7**	**45**	**51**	**11**	**6**	**0**	**134**

1 Zie de belangrijkste verwezenlijkingen 2025 op bladzijden 24-25.
2 Zie Bijlage 22 en Bijlage 37.
3 Zie het geëngageerd investeringsprogramma in zorgvastgoed op bladzijde 31.
4 Zie Bijlage 37.
5 Grote projecten die reeds (gedeeltelijk) inkomsten genereren inbegrepen.
6 Zie het 'Beheersverslag', sectie 'Caring' (bladzijden 26 tot 35), sectie 'Working' (bladzijden 36 tot 41) en sectie 'Living' (bladzijden 42 tot 44).

(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	**19**	**0**	**0**	**0**	**0**	**19**	**0**	**0**	**0**	**19**
Ontwikkelingen	**60**	**0**	**2**	**5**	**0**	**36**	**17**	**0**	**0**	**60**
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**
Extra huuroppervlakte[1]	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**
Totaal Capex	**140**	**10**	**16**	**10**	**7**	**59**	**31**	**6**	**0**	**140**
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] Grote projecten die reeds (gedeeltelijk) inkomsten genereren inbegrepen.

EPRA LTV*

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2025					
	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	671	671	29	0	-41	659
Handelspapierprogramma	827	827	0	0	0	827
Hybriden (met inbegrip van converteerbare obligaties en bevoorrechte aandelen, schulden, opties, permanente financiering)	0	0	0	0	0	0
Obligatieleningen	1.071	1.071	0	0	0	1.071
Valuataderivaten (futures, swaps, opties en forwards)	0	0	0	0	0	0
Nettoschulden	160	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	2	-26
Netto schuld (a)	**2.729**	**2.545**	**24**	**0**	**-39**	**2.530**
Op te nemen:						
Vastgoed voor eigen gebruik	0	0	0	0	0	0
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.856	5.856	38	0	-157	5.737
Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	229	229	30	0	0	259
Immateriële vaste activa	1	1	2	0	0	4
Nettovorderingen	274	31	-27	0	36	40
Financiële activa	18	18	-18	0	0	0
Totale waarde van de gebouwen (b)	**6.379**	**6.136**	**25**	**0**	**-121**	**6.040**
LTV* (a/b)	**42,8 %**	**41,5 %**				**41,9 %**

(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 %**

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. De overzichtstabellen op de volgende bladzijden werden aangepast aan de EPRA sBPR Guidelines van april 2024 die onder meer een update van het rapportagesjabloon voorziet. Bij deze gelegenheid werd ook de berekeningsmethode van de EPRA KPIs verfijnd.

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 (202.924/2.608.724 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 met één enkele huurder, 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 1.143 gebouwen in de portefeuille opgenomen zijn voor duurzaamheidsmaatstaven, zonder onderscheid tussen operationele en financiële huurovereenkomsten.

Dekking

De dekking per sector wordt altijd uitgedrukt in m². De gebruikte oppervlakten verwijzen naar de oppervlakte van de gebouwen zoals in de sectie 'Vastgoedverslag' (zie bladzijden 125-133).

Voor elke maatstaf wordt de dekking uitgedrukt in aantal gebouwen en in totale oppervlakte. De tien (delen van) gebouwen in het PPS-segment komen overeen met zes overeenkomsten. Voor één overeenkomst met betrekking tot vijf (delen van) gebouwen die minder dan 0,5 % dekking vertegenwoordigt, ontbreken de gegevens. De dekking van hun elektriciteitsverbruik wordt gebruikt als referentie voor de onrechtstreekse BKG-uitstoot van de rechtstreeks beheerde portefeuille.

De totale dekking van de portefeuille bedraagt 100 % voor het energieverbruik. Dit omvat 1.138 van de 1.143 gebouwen. Voor het waterverbruik bedraagt de dekking 81 %. De dekking met betrekking tot afvalgegevens bedraagt 98 % voor de rechtstreeks beheerde portefeuille.

Schatting van het verbruik

In deze bijlage verwijst de schatting naar het aanvullen van de jaarlijkse gegevens in geval van ontbrekende data. Het verbruik wordt voor alle bronnen in het zorgvastgoed en de kantoren volgens dezelfde formule geschat. 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. De methode werd gevalideerd en deze gegevens werden tijdens het extern nazicht voor een steekproef van locaties gecontroleerd.

Het verbruik in de distributienetten werd geschat door extrapolatie op basis van beschikbare reële gegevens van 101 gebouwen met betrekking tot elektriciteit en van 96 gebouwen met betrekking tot brandstof binnen deze sector. Het aandeel van de geschatte gegevens, uitgedrukt als percentage van het totale verbruik, wordt per segment in de onderstaande tabellen weergegeven.

Woonzorgcentrum - Raisio (FI)

Er werd geen enkel gegeven geschat voor de hoofdzetel van Cofinimmo te Brussel. Het geschatte gedeelte voor de zetels in het buitenland is onbeduidend.

Het aandeel van de geschatte gegevens, uitgedrukt in procent van het totale verbruik, wordt per segment in de onderstaande tabellen weergegeven.

Externe nazicht

Overeenkomstig ISAE 3000, werden alle ecologische, sociale en governance prestatiemaatstaven op de bladzijden 282-310, 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. Ze worden beschouwd als materieel voor de vastgoedsector.

Verbruikslimieten

De verbruiksgegevens worden rechtstreeks aangeleverd door de huurder voor een steekproef van oppervlakten (82 % 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 (75 %) of van de distributienetbeheerder met het formele akkoord van de huurder (25 %).

Voor kantoorgebouwen met meerdere huurders en de eerstelijnszorgcentra 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 activa.

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 milieu-prestatiemaatstaven is opgenomen in overeenkomstige kolom.

Analyse per sector

Naast het onderscheid tussen gebouwen met of zonder operationele controle, wordt een onderscheid gemaakt in functie van de volgende sectoren: zorgvastgoed, kantoren, distributienetten, PPS en andere financiële leasings. Het effect van de zetels van Cofinimmo wordt op transparante wijze in een afzonderlijke tabel aangegeven. De segmentatie wordt dus uitgevoerd zoals bij de financiële analyse.

Zetels van Cofinimmo

Op een volkomen transparante manier worden de resultaten van de zetels voor elke EPRA-maatstaf alsook de evolutie van deze resultaten opgenomen in een aparte tabel. Er wordt geen enkele schatting gemaakt voor de zetel in België die het grootste deel van de uitstoot vertegenwoordigt. Voor de zetels buiten België werden ramingen gemaakt voor de meeste categorieën, aangezien het voor Cofinimmo in de hoedanigheid van huurder moeilijker is om informatie te ontvangen.

De sociale prestatiemaatstaven met betrekking tot werknemers betreffen alle medewerkers (149 personen op 31.12.2025) in België (115 personen), Frankrijk (4 personen), Nederland (6 personen), Duitsland (14 personen) en Spanje (10 personen).

De milieuprestatiemaatstaven hebben uitsluitend betrekking op de oppervlakten in België (4.818 m²) en de bewoonde oppervlakten in Frankrijk (90 m²), Nederland (200 m²), Duitsland (245 m²) en Spanje (311 m²)

Prestatie

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 2025 werden uit de energieboekhouding gehaald.

De conclusies over de milieumaatstaven hierna betreffen de analyse 2024-2025 in absolute termen. Voor de gebouwen beschikbaar voor verhuur werd een daling van de locatie-gerelateerde uitstootintensiteit met 2,6 % vastgesteld, waarvan 5,7 % voor de intensiteit van scope 1 en 2. Deze daling van de koolstofintensiteit is voornamelijk gelinkt aan de daling van de uitstootfactoren tussen 2024 en 2025. De gebruikte uitstoot-factoren zijn die van het IEA (International Energy Agency) voor elektriciteit per land en van DEFRA (Department for Environment, Food and Rural Affairs) voor brandstoffen.

De gemiddelde energie-intensiteit van 139 kWh/m²/jaar is conform de doelstelling om de energie-intensiteit van de portefeuille met 30 % te verminderen en kan door de volgende factoren (zonder rangorde en niet-limitatief) worden verklaard:

- selectieve verkoop van activa in de portefeuille;
- projectontwikkelingen en onderhoudsprogramma.

Het waterverbruik per m² is driemaal hoger in het zorgvast-goed dan in de kantoren. Dit kan verklaard worden door de sanitaire behoeften in dit segment.

Bij ongewijzigde samenstelling van de portefeuille (like-for-like) blijft het waterverbruik stabiel.

Bij ongewijzigde samenstelling van de portefeuille (like-for-like) is de hoeveelheid afval in ton licht toegenomen met 3 %. Er wordt nu 57 % van het opgehaalde afval gerecycleerd.

De gebouwen met BREEAM- of vergelijkbare certificeringen vertegenwoordigen ongeveer van de portefeuille. In het kader van de ISO 14001-certificering zijn de principes van BREEAM New Construction en/of BREEAM In-Use eveneens van toepassing, en dit voor de gehele portefeuille. Dezelfde aanpak als degene vereist voor de BREEAM-certificering, wordt ook door property management, project management en development gevolgd.

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 103-114. De doelstellingen met betrekking tot de dekking in energie-intensiteit en BKG-uitstoot zijn opgenomen in de 'Boordtabel' (zie bladzijden 302-303).

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 bladzijden 115-121.

Het totale energieverbruik bedraagt 359.910 MWh, waarvan 54.078 MWh uit hernieuwbare bronnen en 305.832 MWh uit niet-hernieuwbare bronnen.

Publicatie

De ecologische en sociale maatstaven zijn integraal gepubliceerd in dit hoofdstuk (zie bladzijden 282-303).

Kwalitatieve informatie met betrekking tot de governancemaatstaven zijn gepubliceerd in de sectie 'Corporate governanceverklaring' (zie bladzijden 138-179).

Periode

De maatstaven hebben betrekking op de periode van 01.01.2025 tot 31.12.2025. Er wordt een vergelijking gemaakt met de cijfers van het jaar 2024. Er werd geen enkele individuele aanpassing gedaan van de historische gegevens van 2024.

Materialiteit

Een volledige analyse van de materialiteit werd uitgevoerd en toegelicht in het hoofdstuk 'Belangrijke trends en hun invloed op de duurzaamheidsstrategie' (zie bladzijden 91-96).

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.

100 %

Dekking in elektriciteit

100 %

Dekking in brandstof

81 %

Dekking in water

359.910 MWh

Totaal energieverbruik

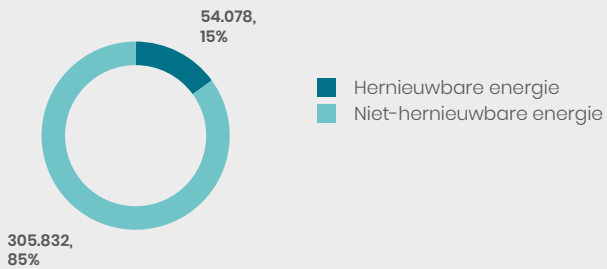
11 %

Dekking in afval

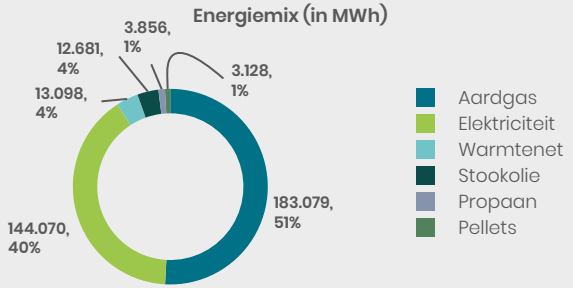
2.608.724 m²

Oppervlakte van de portefeuille

Verbruik van hernieuwbare/niet-hernieuwbare energie (in MWh)



Energiemix (in MWh)



Ecologische prestatiemaatstaven

Energieverbruik

Totale portefeuille en geconsolideerde portefeuille per segment

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)				Third-party assured?	Total portfolio					Performance by segment type													
EPRA Code	Units of measure	Indicator	Category		Absolute performance (Abs)		Like-for-Like performance (LfL)			HEALTHCARE					OFFICES					DISTRIBUTION NETWORK				
					2024	2025	2024	2025	Δ	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	Δ (LfL)	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	Δ (LfL)	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	Δ (LfL)
Elec-Abs, Elec-LfL	MWh	Electricity	for landlord shared services		N/D	N/D	N/D	N/D	N/A	N/D	N/D	N/D	N/D	N/A	6.950	7.714	6.950	7.714	11,0 %	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
			(sub)metered exclusively to tenants		N/D	N/D	N/D	N/D	N/A	N/D	N/D	N/D	N/D	N/A	6.966	7.067	6.966	7.067	1,5 %	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
			Total landlord-obtained electricity		17.965	17.419	16.616	17.315	4,2 %	4.049	2.638	2.700	2.533	-6,2 %	13.916	14.782	13.916	14.782	6,2 %	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
			Total tenant-obtained electricity		96.256	126.650	91.265	93.408	2,3 %	80.747	92.357	77.287	77.852	0,7 %	5.685	4.928	4.857	4.125	-15,1 %	1.255	18.444	1.248	1.470	17,8 %
			Total electricity		114.220	144.070	107.880	110.723	2,6 %	84.796	94.994	79.987	80.386	0,5 %	19.601	19.709	18.773	18.906	0,7 %	1.255	18.444	1.248	1.470	17,8 %
			Proportion of electricity from renewable sources		2 %	25 %				2 %	16 %				1 %	82 %				0 %	3 %			
			Quantity of electricity from renewable sources	✓	2.596	37.853				2.078	16.030				147	16.441				0	487			
	%	Proportion of electricity by source	Solar photovoltaic		2 %	5 %				2 %	7 %				1 %	1 %				0 %	1 %			
			Other		98 %	95 %				98 %	93 %				99 %	99 %				100 %	99 %			
	MWh	Quantity of electricity by source	Solar photovoltaic		2.596	7.204				2.078	6.331				147	267				0	235			
			Other		111.625	136.866				82.718	88.664				19.453	19.442				1.255	18.209			
No. applicable properties			Electricity disclosure coverage		351	1.138	328			278	304	259			25	25	22			35	795	35		
m² of applicable properties					2.108.356	2.597.106	2.009.093			1.645.618	1.862.693	1.571.791			255.259	255.259	233.623			29.021	288.503	29.021		
%			Proportion of electricity estimated		12 %	21 %	12 %	7 %		10 %	11 %	9 %	5 %		11 %	15 %	12 %	16 %		43 %	86 %	43 %	26 %	
DH&C-Abs, DH&C-LfL	MWh	District heating and cooling	Total landlord-obtained district heating and cooling		650	433	143	433	202,2 %	650	433	143	433	202,2 %	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
			Total tenant-obtained district heating and cooling		6.376	12.665	6.253	7.106	13,6 %	6.376	12.115	6.253	7.106	13,6 %	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
			Total district heating and cooling		7.026	13.098	6.396	7.538	17,9 %	7.026	12.547	6.396	7.538	17,9 %	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
			Proportion of district heating and cooling from renewable sources	✓	100 %	100 %				100 %	100 %				N/A	N/A				N/A	N/A			
No. applicable properties			District heating and cooling disclosure coverage		25	29	22			25	28	22			N/A	N/A	N/A			N/A	N/A	N/A		
m² of applicable properties					95.265	155.101	85.273			95.265	145.832	85.273			N/A	N/A	N/A			N/A	N/A	N/A		
%			Proportion of district heating and cooling estimated		24 %	69 %	26 %	57 %		24 %	68 %	26 %	57 %		N/A	N/A	N/A	N/A		N/A	N/A	N/A	N/A	

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)				Third-party assured?	Total consolidated portfolio					Performance by segment type														
EPRA Code	Units of measure	Indicator	Category		Absolute performance (Abs)		Like-for-Like performance (LfL)			HEALTHCARE					OFFICES					DISTRIBUTION NETWORK				
					2024	2025	2024	2025	Δ	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	Δ (LfL)	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	Δ (LfL)	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	Δ (LfL)
Fuels-Abs, Fuels-LfL	MWh	Fuels	Total landlord-obtained fuels		11.638	12.091	11.514	12.091	5,0 %	1.649	1.875	1.525	1.875	22,9 %	9.989	10.216	9.989	10.216	2,3 %	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
			Total tenant-obtained fuels		153.668	190.651	142.215	146.567	3,1 %	138.150	150.490	127.895	131.085	2,5 %	4.287	3.313	3.804	2.955	-22,3 %	2.171	25.258	2.145	1.937	-9,7 %
			Total fuels		165.306	202.743	153.729	158.659	3,2 %	139.799	152.365	129.420	132.960	2,7 %	14.276	13.529	13.793	13.172	-4,5 %	2.171	25.258	2.145	1.937	-9,7 %
			Proportion of fuels from renewable sources		1 %	2 %				2 %	2 %				0 %	0 %				0 %	0 %			
	%	Proportion of fuels by source	Natural gas		91 %	90 %				91 %	89 %				92 %	92 %				100 %	100 %			
			Fuel oil		6 %	6 %				6 %	8 %				8 %	8 %				0 %	0 %			
			Bioenergy: wood pellets		1 %	2 %				2 %	2 %				0 %	0 %				0 %	0 %			
			Propane	✓	2 %	2 %				1 %	1 %				0 %	0 %				0 %	0 %			
	MWh	Quantities of fuels by source	Natural gas		150.351	183.079				126.706	135.631				13.193	12.501				2.171	25.258			
			Fuel oil		9.856	12.681				8.774	11.653				1.082	1.028				0	0			
			Bioenergy: wood pellets		2.428	3.128				2.428	3.128				0	0				0	0			
			Propane		2.670	3.856				1.892	1.954				0	0				0	0			
No. applicable properties			Fuels disclosure coverage		309	1.082	282			244	254	222			23	22	21			30	794	30		
m² of applicable properties					1.939.368	2.333.559	1.794.395			1.484.700	1.636.592	1.376.278			245.489	230.776	227.588			27.957	288.005	27.957		
%			Proportion of fuels estimated		23 %	26 %	23 %	16 %		22 %	18 %	22 %	17 %		13 %	15 %	11 %	14 %		54 %	90 %	54 %	39 %	
Energy-Int	kWh/m²/year	Energy intensity	Energy	✓	138	139				143	140				135	130				120	151			
	kWh/revenue in EUR/year				0,813	1,017				N/D	0,982				N/D	0,602				N/D	1,282			

1. Cofinimmo kan het privatieve verbruik van de huurders in de gebouwen niet beïnvloeden. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de technische uitrustingen in de gebouwen die ze rechtstreeks beheert.
2. Sinds 2025 is elektriciteit uit hernieuwbare bronnen gelijk aan de som van verbruikte elektriciteit in het kader van een groen contract en de elektriciteit die ter plaatse wordt geproduceerd.
3. Alle verbruikte elektriciteit in gebouwen die rechtstreeks beheerd worden is gelinkt met een groen elektriciteitscontract.
4. De weergegeven waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in de gebouwen, zonder onderscheid tussen gemeenschappelijke en privatieve delen, behalve voor de elektriciteit in rechtstreeks beheerde gebouwen met verschillende huurders waar een opsplitsing tussen het verbruik van de gemeenschappelijke technische installaties van de gebouwen en het privatief verbruik dat door de eigenaar en de huurder werden aangekocht.
5. Het rechtstreeks nucleair energieverbruik, evenals het gebruik van steenkool en bruinkool is gelijk aan nul.
6. In 2025 bereikte de totale afdekking van energiegegevens 100 %, waardoor de algemene verhoging van het energieverbruik in absolute termen en van het schattingspercentage kan verklaard worden.
7. De gebouwen van Cofinimmo hebben geen koeling via stedelijke warmtenetten, de omrekeningsfactor voor de warmtenetten is 278 kWh/GJ.
8. De gebouwen in het zorgvastgoed met warmteproductie via een stedelijk warmtenet bevinden zich in Frankrijk, Duitsland, Nederland en Finland. Geen enkel gebouw in de sectoren kantoren of distributienetten is verbonden aan een stedelijk warmtenet.

Portefeuille in financiële leasing

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)				Third-party assured?	Performance by segment type									
					FIN					PPP				
EPRA Code	Units of measure	Indicator	Category		2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	Δ (LfL)	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	Δ (LfL)
Elec-Abs, Elec-LfL	MWh	Electricity	Total tenant-obtained electricity		2.774	3.618	2.774	2.657	-4,2 %	5.795	7.303	5.099	7.303	43,2 %
			Total electricity		2.774	3.618	2.774	2.657	-4,2 %	5.795	7.303	5.099	7.303	43,2 %
			Proportion of electricity from renewable sources		0 %	56 %				6 %	56 %			
			Quantity of electricity from renewable sources		0	614				370	4.281			
	%	Proportion of electricity by source	Solar photovoltaic		0 %	0 %				6 %	5 %			
			Other	✓	100 %	100 %				94 %	95 %			
	MWh	Quantity of electricity by source	Solar photovoltaic		0	0				370	371			
			Other		2.774	3.618				5.425	6.932			
No. applicable properties			Electricity disclosure coverage		7	9	7			6	5	5		
m² of applicable properties					39.602	55.596	39.602			138.855	135.055	135.055		
%			Proportion of electricity estimated		0 %	14 %	0%	2 %		45 %	0 %	51%	0%	
DH&C-Abs, DH&C-LfL	MWh	District heating and cooling	Total tenant-obtained district heating and cooling		N/A	550	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
			Total district heating and cooling		N/A	550	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
			Proportion of district heating and cooling from renewable sources	✓	N/A	100 %				N/A	N/A			
No. applicable properties			District heating and cooling disclosure coverage		0	1	0			0	0	0		
m² of applicable properties					0	9.269	0			0	0	0		
%			Proportion of district heating and cooling estimated		N/A	100 %	N/A	N/A		N/A	N/A	N/A	N/A	

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)				Third-party assured?	Performance by segment type									
					FIN					PPP				
EPRA Code	Units of measure	Indicator	Category		2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	Δ (LfL)	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	Δ (LfL)
Fuels-Abs, Fuels-LfL	MWh	Fuels	Total tenant-obtained fuels		2.529	3.735	2.136	2.733	28,0 %	6.531	7.856	6.235	7.856	26,0 %
			Total fuels		2.529	3.735	2.136	2.733	28,0 %	6.531	7.856	6.235	7.856	26,0 %
			Proportion of fuels from renewable sources		0 %	0 %				0 %	0 %			
	%	Proportion of fuel by source	Natural gas		69 %	49 %				100 %	100 %			
			Fuel oil		0 %	0 %				0 %	0 %			
			Bioenergy: wood pellets		0 %	0 %				0 %	0 %			
			Propane		31 %	51 %				0 %	0 %			
	MWh	Quantities of fuel by source	Natural gas	✓	1.751	1.833				6.531	7.856			
			Fuel oil		0	0				0	0			
			Bioenergy: wood pellets		0	0				0	0			
			Propane		778	1.902				0	0			
No. applicable properties			Fuels disclosure coverage		7	8	5			5	4	4		
m² of applicable properties					39.602	46.327	30.712			135.659	131.859	131.859		
%			Proportion of fuels estimated		71 %	16 %	85 %	4 %		35 %	0 %	37 %	0 %	
Energy-Int	kWh/m²/year	Energy intensity	Energy	✓	140	142				90	112			
	kWh/revenue in EUR/year				N/A	N/A				N/A	N/A			

1. Cofinimmo kan het privatieve verbruik van de huurders in de gebouwen niet beïnvloeden. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de technische uitrustingen in de gebouwen die ze rechtstreeks beheerd.
2. Sinds 2025 is elektriciteit uit hernieuwbare bronnen gelijk aan de som van verbruikte elektriciteit in het kader van een groen contract en de elektriciteit die ter plaatse wordt geproduceerd.
3. De aangegeven waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in de gebouwen, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke delen.
4. Het rechtstreeks nucleair energieverbruik, evenals het gebruik van steenkool en bruinkool is gelijk aan nul.
5. In 2025 bereikte de totale afdekking van energiegegevens 100 %, waardoor de algemene verhoging van het energieverbruik in absolute termen en van het schattingspercentage kan verklaard worden.
6. De gebouwen van Cofinimmo hebben geen koeling via stedelijke warmtenetten, de omrekeningsfactor gebruikt voor distributienetten is 278 kWh/GJ.
7. Het gebouw onder overige financiële leasings met warmteproductie via een stedelijk warmtenet bevindt zich in Frankrijk. Geen enkel gebouw in de sector PPS is verbonden aan een stedelijk warmtenet.

Zetels van Cofinimmo

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)				Third-party assured?	HEADQUARTERS	
EPRA Code	Units of measure	Indicator	Category		2024 (Abs)	2025 (Abs)
Elec-Abs, Elec-LfL	MWh	Electricity	for landlord shared services		54	234
			Total landlord-obtained electricity		226	364
			Total electricity		323	406
			Proportion of electricity from renewable sources		70 %	90 %
			Quantity of electricity from renewable sources		226	364
	%	Proportion of electricity by source	Solar photovoltaic	✓	N/D	N/D
			Other		N/D	N/D
	MWh	Quantity of electricity by source	Solar photovoltaic		N/D	N/D
			Other		N/D	N/D
No. applicable properties			Electricity disclosure coverage		5	5
m² of applicable properties					5.664	5.664
%			Proportion of electricity estimated		30 %	10 %

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)				Third-party assured?	HEADQUARTERS	
EPRA Code	Units of measure	Indicator	Category		2024 (Abs)	2025 (Abs)
Fuels-Abs, Fuels-LfL	MWh	Fuels	Total landlord-obtained fuels		229	193
			Total fuels		229	193
			Proportion of fuels from renewable sources		N/A	N/A
	%	Proportion of fuel by source	Natural gas	✓	100 %	100 %
No. applicable properties			Fuels disclosure coverage		4	4
m² of applicable properties					5.464	5.464
%			Proportion of fuels estimated		26 %	30 %
Energy-Int	kWh/m²/year	Energy intensity	Energy	✓	101	106

1. Elektriciteit uit hernieuwbare hulpbronnen is de som van verbruikte elektriciteit in het kader van een groen contract en de elektriciteit die ter plaatse wordt geproduceerd.
2. Cofinimmo heeft een contract voor groene elektriciteit voor haar rechtstreeks beheerde portefeuille, met inbegrip van de zetel in België.
3. De energiemix van de zetels buiten België is niet gekend en wordt bijgevolg beschouwd als niet hernieuwbaar.
4. De energiegegevens van de zetels bij ongewijzigde samenstelling zijn niet beschikbaar ten gevolge van de verhuis van de kantoren in België in de loop van 2024.
5. Het rechtstreeks nucleaire energieverbruik, evenals het gebruik van steenkool en bruinkool is gelijk aan nul.
6. De zetels van Cofinimmo zijn niet verbonden aan een stedelijke warmte- of koudenet.
7. De verhouding van geschatte elektriciteit is gedaald dankzij de kwaliteitsverbetering van de energiegegevens voor de zetels buiten België.
8. De stijging van het elektriciteitsverbruik in absolute termen is voornamelijk te wijten aan de verhuizing van het hoofdkantoor van Cofinimmo in België van een gebouw met één huurder naar een gebouw met meerdere huurders.
9. De zetel van Breda in Nederland verbruikt geen fossiele brandstoffen ter plaatse.

Totale rechtstreekse en onrechtstreekse uitstoot
Totale portefeuille en geconsolideerde portefeuille per segment

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)				Third-party assured?	Total portfolio		Performance by segment type					
EPRA Code	Units of measure	Indicator	Category		Absolute performance (Abs)		HEALTHCARE		OFFICES		DISTRIBUTION NETWORK	
					2024	2025	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (Abs)	2025 (Abs)
GHG-Dir-Abs	tCO_2e	Direct	Total direct scope 1		2.473	2.536	338	380	2.134	2.156	N/A	N/A
			Natural gas		2.163	2.243	338	380	1.825	1.863	N/A	N/A
			Fuel oil	✓	309	293	N/A	N/A	309	293	N/A	N/A
			Bioenergy: wood pellets		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
			Bioenergy: biopropane		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
GHG-Indir-Abs		Indirect (Scope 2)	Total indirect scope 2 market-based		284	248	117	76	168	172	N/A	N/A
			Scope 2 electricity		168	172	0	0	168	172	N/A	N/A
			Local district heating		117	76	117	76	N/A	0	N/A	N/A
			Total indirect scope 2 location-based		3.226	2.794	1.160	694	2.066	2.100	N/A	N/A
			Scope 2 electricity		3.109	2.718	1.043	618	2.066	2.100	N/A	N/A
			Local district heating		117	76	117	76	N/A	0	N/A	N/A
GHG-Indir-Abs		Indirect (Scope 3)	Total indirect scope 3		50.113	60.940	44.545	47.632	1.723	1.372	631	7.967
			Electricity sub-metered to occupiers		17.164	19.597	14.798	14.582	844	700	186	2.847
			Natural gas		28.653	34.867	25.632	27.112	879	671	445	5.120
			Fuel oil	✓	2.503	3.324	2.503	3.324	N/A	N/A	N/A	N/A
			Wood pellets		27	36	27	36	N/A	N/A	N/A	N/A
			Propane		621	897	440	454	N/A	N/A	N/A	N/A
			District heating		1.145	2.220	1.145	2.124	N/A	N/A	N/A	N/A
Total		Scope 1 + scope 2 (location-based)			5.699	5.330	1.498	1.074	4.201	4.256	N/A	N/A
		Scope 1 + scope 2 (market-based)			2.757	2.784	455	456	2.302	2.328	N/A	N/A
		Scope 1 + scope 2 (location-based) + scope 3			55.812	66.270	46.043	48.706	5.924	5.628	631	7.967
		Scope 1 + scope 2 (market-based) + scope 3			52.870	63.724	45.000	48.088	4.025	3.700	631	7.967
	%	Proportion of scope 1 + scope 2 (market-based) estimated			N/D	12 %	N/D	0 %	N/D	14 %	N/D	N/A
GHG-Int	kg CO_2e/m^2/year	GHG emissions intensity	Scope 1 and 2 emissions (location-based)		27,9	26,3	30,6	25,4	26,7	26,5	N/A	N/A
	kg CO_2e/revenue in EUR /year				N/D	0,13	N/D	0,14	N/D	0,13	N/A	N/A
	kg CO_2e/m^2/year		Scope 1 and 2 emissions (market-based)		14,3	13,7	11,5	10,8	14,8	14,5	N/A	N/A
	kg CO_2e/revenue in EUR/year			✓	0,008	0,070	N/D	0,060	N/D	0,070	N/A	N/A
No. applicable properties			GHG disclosure coverage		351	1.138	278	304	25	25	35	795
m² of applicable properties					2.108.356	2.597.106	1.645.618	1.862.693	255.259	255.259	29.021	288.503
%			Proportion of scope 1 + scope 2 (market-based) + scope 3 estimated		N/D	26 %	N/D	18 %	N/D	15 %	N/D	88 %

1. De CO_2-uitstootfactor voor elektriciteit varieert per land en is gebaseerd op de brutogegevens van de bron IEA 2025.
2. De CO_2-uitstootfactor voor aardgas bedraagt 202,7 g CO_2e/kWh, 232,58 g CO_2e/kWh voor propaangas, 285,23 CO_2e/kWh voor stookolie, 11,5 g CO_2e/kWh voor pellets en 175,29 g CO_2e/kWh voor stedelijke warmetnetten (bron : DEFRA 2025).
3. Rekening houdend met de omrekeningscoëfficiënten van de markt, wordt de onrechtstreekse uitstoot (Scope 2) van de portefeuille gelijk aan nul ten gevolge van een groen elektriciteitscontract dat Cofinimmo Services en Superstone hebben ondertekend voor alle oppervlakten onder operationele controle.

Portefeuille in financiële leasing

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)				Third-party assured?	Performance by segment type			
EPRA Code	Units of measure	Indicator	Category		FIN		PPP	
					2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (Abs)	2025 (Abs)
GHG-Indir-Abs	tCO_2e	Indirect (Scope 3)	Total indirect scope 3		1.015	1.340	2.199	2.630
			Electricity sub-metered to occupiers		475	429	861	1.038
			Natural gas		359	372	1.339	1.592
			Fuel oil		N/A	N/A	N/A	N/A
			Wood pellets		N/A	N/A	N/A	N/A
			Propane		181	442	N/A	N/A
			District heating	✓	N/A	96	N/A	N/A
Total		Scope 1 + scope 2 (location-based) + scope 3			1.015	1.340	2.199	2.630
		Scope 1 + scope 2 (market-based) + scope 3			1.015	1.340	2.199	2.630
	%	Proportion of scope 1 + scope 2 (market-based) estimated			N/D	N/A	N/D	N/A
No. applicable properties			GHG disclosure coverage		7	9	6	5
m² of applicable properties			GHG disclosure coverage		39.602	55.596	138.855	135.055
%			Proportion of scope 1 + scope 2 (market-based) + scope 3 estimated		N/D	21 %	N/D	0 %

1. De segmenten PPS en overige financiële leasings hebben geen invloed op scope 1 en 2 aangezien zij enkel bestaan uit onrechtstreeks beheerde gebouwen.
2. De CO_2-uitstootfactor voor elektriciteit varieert per land en is gebaseerd op de brutogegevens van de bron IEA 2025.
3. De CO_2-uitstootfactor voor aardgas bedraagt 202,7 g CO_2e/kWh, 232,58 g CO_2e/kWh voor propaangas, 285,23 CO_2e/kWh voor stookolie, 11,5 g CO_2e/kWh voor pellets en 175,29 g CO_2e/kWh voor stedelijke warmetnetten (bron : DEFRA 2025).

Zetels van Cofinimmo

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)				Third-party assured?	HEADQUARTER	
EPRA Code	Units of measure	Indicator	Category		2024 (Abs)	2025 (Abs)
GHG-Dir-Abs	tCO_2e	Direct	Total direct scope 1	✓	275	212
			Natural gas		47	39
			Bioenergy: wood pellets		N/A	N/A
GHG-Indir-Abs		Indirect (Scope 2)	Total indirect scope 2 market-based	✓	27	22
			Scope 2 electricity		27	22
			Local district heating		N/A	N/A
			Total indirect scope 2 location-based		59	73
			Scope 2 electricity		59	73
			Local district heating		N/A	N/A
GHG-Indir-Abs		Indirect (Scope 3)	Total indirect scope 3		456	389
Total		Scope 1 + scope 2 (location-based)			334	285
		Scope 1 + scope 2 (market-based)			302	234
		Scope 1 + scope 2 (location-based) + scope 3			790	673
		Scope 1 + scope 2 (market-based) + scope 3			758	623
	%	Proportion of scope 1 + scope 2 (market-based) estimated			40 %	24 %
GHG-Int	kg CO_2e/m^2/year	GHG emissions intensity	Scope 1 and 2 emissions (location-based)	✓	59,0	50,3
	kg CO_2e/m^2/year		Scope 1 and 2 emissions (market-based)		53,4	41,3
No. applicable properties			GHG disclosure coverage		5	5
m² of applicable properties					5.664	5.664
%			Proportion of scope 1 + scope 2 (market-based) + scope 3 estimated		N/D	27 %

1. De CO_2-uitstootfactor voor elektriciteit varieert per land en is gebaseerd op de brutogegevens van de bron IEA 2025.
2. De CO_2-uitstootfactor voor aardgas bedraagt 202,7 g CO_2e/kWh (bron : DEFRA 2025).
3. Rekening houdend met de omrekeningscoefficiënt van de markt wordt de onrechtstreekse uitstoot (Scope 2) van de zetel in België nul ten gevolge van een groen elektriciteitscontract dat Cofinimmo Services ondertekende voor alle oppervlakten onder operationele controle.

Waterverbruik per bevoorradingsbron

Het totale volume verbruikt water dient om de airconditioning- en sanitaire installaties, evenals de kitchenettes, te bevoorraden. Daardoor bevinden zich geen prioritaire stoffen in het geloosde water. De enige bevoorradingsbron is leidingwater. De totale hoeveelheid onttrokken water is gelijk aan 0.

Volgens het milieuprogramma van de Verenigde Naties is de bebouwde 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. De vennootschap 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 er een afwijking wordt geconstateerd. Aanpassingen aan de buitenkant van de gebouwen, zoals groendaken of het beperken van harde oppervlakken, maken het ook mogelijk om regenwater te beheren en zo het risico op overstromingen te verminderen.

Toegepast op water maakt het principe van de circulaire economie het mogelijk om water terug te winnen en te hergebruiken voor verschillende doeleinden, waardoor een oplossing wordt geboden voor de waterschaarste. Dit omvat de behandeling en het hergebruik van zwart en grijs water, waardoor een gesloten circuit ontstaat. Hoewel het opvangen van regenwater nog niet overal haalbaar is, wordt het systematisch overwogen voor nieuwe gebouwen.

Totale portefeuille en geconsolideerde portefeuille per segment

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)				Third-party assured?	Total portfolio					Performance by segment type														
EPRA Code	Units of measure	Indicator	Category		Absolute performance (Abs)		Like-for-Like performance (LfL)			HEALTHCARE					OFFICES					DISTRIBUTION NETWORK				
					2024	2025	2024	2025	Δ	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	Δ (LfL)	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	Δ (LfL)	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	Δ (LfL)
Water-Abs, Water-LfL	m³/year	Water	Total landlord-obtained water		64.034	62.055	60.376	62.055	2,8 %	12.803	11.195	9.145	11.195	22,4 %	51.231	50.860	51.231	50.860	-0,7 %	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
			Total tenant-obtained water		1.481.265	1.483.244	1.050.883	1.049.773	-0,1 %	1.116.946	1.349.640	996.081	985.324	-1,1 %	6.877	18.192	6.375	7.444	16,8 %	103	198	103	198	92,2 %
			Total water	✓	1.545.299	1.545.299	1.111.259	1.111.828	0,1 %	1.129.749	1.360.835	1.005.226	996.519	-0,9 %	58.108	69.052	57.606	58.304	1,2 %	103	198	103	198	92,2 %
			Municipal water supplies or other public or private utilities		1.545.299	1.545.299	1.111.259	1.111.828	0,1 %	1.129.749	1.360.835	1.005.226	996.519	-0,9 %	58.108	69.052	57.606	58.304	1,2 %	103	198	103	198	92,2 %
Water-Int	m³/ revenue in EUR/ year	Water intensity	Water		N/D	0,004				N/D	0,005				N/D	0,001				N/D	0,000			
	m³/m²/ year			✓	0,67	0,73				0,77	0,82				0,27	0,27				0,01	0,02			
No. applicable properties			Water disclosure coverage		288	322	248			252	282	222			22	25	20			1	1	1		
m² of applicable properties					1.864.961	2.113.521	1.642.570			1.458.944	1.658.567	1.300.763			216.157	255.259	197.709			9.043	9.043	9.043		
%			Proportion of water estimated		20 %	26 %	23 %	26 %		22 %	28 %	24 %	28 %		16 %	21 %	15 %	16 %		9 %	0 %	9 %	0 %	

1. De aangegeven waarden betreffen de totale uitstoot van de gebouwen, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeelten.
2. Cofinimmo kan het privatieve verbruik van de huurders in de gebouwen niet beïnvloeden. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in rechtstreeks beheerde gebouwen.

Portefeuille in financiële leasing

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)				Third-party assured?	Performance by segment type									
EPRA Code	Units of measure	Indicator	Category		FIN					PPP				
					2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	Δ (LfL)	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	Δ (LfL)
Water-Abs Water-LfL	m³/year	Water	Total tenant-obtained water		33.630	58.407	N/A	N/A	N/A	48.954	56.807	48.324	56.807	17,6 %
			Total water	✓	33.630	58.407	N/A	N/A	N/A	48.954	56.807	48.324	56.807	17,6 %
			Municipal water supplies or other public or private utilities		33.630	58.407	N/A	N/A	N/A	48.954	56.807	48.324	56.807	17,6 %
Water-Int	m³/m²/year	Water intensity	Water		N/D	1,05				0,35	0,42			
No. applicable properties			Water disclosure coverage	✓	7	9	0			6	5	5		
m² of applicable properties					39.602	55.596	0			138.855	135.055	135.055		
%			Proportion of water estimated		0 %	14 %	N/A	N/A		10 %	0 %	10 %	0 %	

1. De aangegeven waarden betreffen de totale uitstoot van de gebouwen, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeelten.
2. Cofinimmo kan het privatieve verbruik van de huurders in de gebouwen niet beïnvloeden. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in rechtstreeks beheerde gebouwen.

Zetels van Cofinimmo

Cofinimmo heeft geen aparte watermeter voor haar eigen waterverbruik in de zetels.

Wat de zetel in België betreft, wordt enkel het waterverbruik in het gebouw, en niet op de specifieke verdiepingen die door Cofinimmo gebruikt worden, gecontroleerd.

Afval per type en verwerkingswijze

Totale portefeuille en geconsolideerde portefeuille per segment

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)				Third-party assured?	Total portfolio					Performance by segment type														
EPRA Code	Units of measure	Indicator	Category		Absolute performance (Abs)		Like-for-Like performance (LfL)			HEALTHCARE					OFFICES					DISTRIBUTION NETWORK				
					2024	2025	2024	2025	Δ	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	Δ (LfL)	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	Δ (LfL)	2024 (Abs)	2025 (Abs)	2024 (LfL)	2025 (LfL)	Δ (LfL)
Waste-Abs, Waste-LfL	Tonnes	Total weight of waste generated	Hazardous waste		3.244	3.873	3.244	3.203	-1,3 %	0	0	0	0	0,0 %	3.244	3.343	3.244	3.203	-1,3 %	0	N/A	N/A	N/A	N/A
			Non-hazardous waste		955.246	1.147.067	812.258	834.938	2,8 %	210.846	210.448	142.720	137.757	-3,5 %	734.336	817.204	669.538	697.181	4,1 %	5.687	N/A	N/A	N/A	N/A
		Total weight of waste generated via disposal and diversion route	Recycled		554.685	657.368	470.829	501.377	6,5 %	74.039	67.847	39.469	37.593	-4,8 %	475.711	550.285	431.360	463.784	7,5 %	2.955	N/A	N/A	N/A	N/A
			Incinerated		403.805	493.572	344.673	336.764	-2,3 %	136.807	142.601	103.251	100.164	-3,0 %	261.869	270.262	241.422	236.600	-2,0 %	2.732	N/A	N/A	N/A	N/A
		Composition of total weight of waste generated	Paper		492.728	580.031	420.653	449.484	6,9 %	73.885	67.800	39.469	37.593	-4,8 %	416.863	477.262	381.184	411.891	8,1 %	0	N/A	N/A	N/A	N/A
			PMC		17.382	18.654	15.054	12.675	-15,8 %	0	47	0	0	0,0 %	16.907	17.975	15.054	12.675	-15,8 %	475	N/A	N/A	N/A	N/A
			Glass		13.121	16.542	8.951	9.175	2,5 %	154	0	0	0	0,0 %	12.967	13.374	8.951	9.175	2,5 %	0	N/A	N/A	N/A	N/A
			Mixed municipal		403.805	493.571	344.672	336.763	-2,3 %	136.807	142.601	103.251	100.164	-3,0 %	261.870	270.261	241.421	236.599	-2,0 %	2.732	N/A	N/A	N/A	N/A
			Food waste		24.776	34.525	19.495	23.738	21,8 %	0	0	0	0	0,0 %	22.296	34.525	19.495	23.738	21,8 %	2.480	N/A	N/A	N/A	N/A
			Other		6.679	7.038	6.679	6.303	-5,6 %	0	1	0	0	0,0 %	6.679	7.036	6.679	6.303	-5,6 %	0	N/A	N/A	N/A	N/A
	%	Proportion of total weight of waste generated	Hazardous waste		0 %	0 %	0 %	0 %	0,0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0,0 %	0 %	0 %	1 %	1 %	0,0 %	0 %	N/A	N/A	N/A	N/A
			Non-hazardous waste	✓	100 %	100 %	100 %	100 %		100 %	100 %	100 %	100 %		100 %	100 %	100 %	100 %		100 %	N/A	N/A	N/A	
		Proportion of waste generated via disposal and diversion route	Recycled		58 %	57 %	58 %	60 %		35 %	32 %	28 %	27 %		64 %	67 %	64 %	66 %		52 %	N/A	N/A	N/A	
			Incinerated		42 %	43 %	42 %	40 %		65 %	68 %	72 %	73 %		36 %	33 %	36 %	34 %		48 %	N/A	N/A	N/A	
		Composition of total waste generated	Paper		51 %	50 %	52 %	54 %		35 %	32 %	28 %	27 %		57 %	58 %	57 %	59 %		0 %	N/A	N/A	N/A	
			PMC		2 %	2 %	2 %	2 %		0 %	0 %	0 %	0 %		2 %	2 %	2 %	2 %		8 %	N/A	N/A	N/A	
			Glass		1 %	1 %	1 %	1 %		0 %	0 %	0 %	0 %		2 %	2 %	1 %	1 %		0 %	N/A	N/A	N/A	
			Mixed municipal		42 %	43 %	42 %	40 %		65 %	68 %	72 %	73 %		36 %	33 %	36 %	34 %		48 %	N/A	N/A	N/A	
			Food waste		3 %	3 %	2 %	3 %		0 %	0 %	0 %	0 %		3 %	4 %	3 %	3 %		44 %	N/A	N/A	N/A	
			Other		1 %	1 %	1 %	1 %		0 %	0 %	0 %	0 %		1 %	1 %	1 %	1 %		0 %	N/A	N/A	N/A	
No. of applicable properties			Waste disclosure coverage		38	35	26			14	12	11			22	22	15			1	0	0		
m². of applicable properties					275.848	284.913	187.527			43.141	39.197	24.131			219.864	217.400	163.396			9.043	N/A	0		

1. Afval wordt aan de bron afgehaald per type: restafval, papier, karton, plastic, blikjes, glas enz.
2. De verdeling van afval varieert in functie van de verwerkingswijze en het type afval. Recycling en verbranding met energierecuperatie zijn de enige verwerkingswijzen van toepassing. Er werd geen afval van Cofinimmo op een stortplaats gedumpt.
3. De aangegeven waarden hebben betrekking op de totale hoeveelheid in de gebouwen, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeelten.
4. Cofinimmo kan de privatieve hoeveelheid van de huurders in de gebouwen niet beïnvloeden. Zij kan enkel ingrijpen op de hoeveelheden in de rechtstreeks beheerde gebouwen.
5. Gevaarlijk afval wordt rechtstreeks door de huurders verwerkt. Een gedeelte opgenomen in bovenstaande tabel blijft echter ten laste van Cofinimmo.
6. Omrekeningsfactor volgens type: restafval 55 kg/m³, papier/karton 110 kg/m³, plastic/blikjes 7 kg/m³, organisch afval 360 kg/m³ en glas 320 kg/m³.

Portefeuille in financiële leasing

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)				Third-party assured?	Performance by segment type	
EPRA Code	Units of measure	Indicator	Category		PPP	
					2024 (Abs)	2025 (Abs)
Waste-Abs, Waste-LfL	Tonnes	Total weight of waste generated	Hazardous waste		0	530
			Non-hazardous waste		4.377	119.416
		Total weight of waste generated via disposal and diversion route	Recycled		1.980	39.236
			Incinerated		2.397	80.709
			Landfill		N/D	N/D
			Composting		N/D	N/D
		Composition of total weight of waste generated	Paper		1.980	34.969
			PMC		0	632
			Glass		0	3.168
			Mixed municipal		2.397	80.709
			Food waste		0	0
			Other		0	1
	%	Proportion of total weight of waste generated	Hazardous waste	✓	0 %	0 %
			Non-hazardous waste		100 %	100 %
		Proportion of waste generated via disposal and diversion route	Recycled		45 %	33 %
			Incinerated		55 %	67 %
			Landfill		N/D	N/D
			Composting		N/D	N/D
		Composition of total waste generated	Paper		45 %	29 %
			PMC		0 %	1 %
			Glass		0 %	3 %
			Mixed municipal		55 %	68 %
			Food waste		0 %	0 %
			Other		0 %	0 %
No. of applicable properties			Waste disclosure coverage		1	1
m². of applicable properties					3.800	28.316

1. Afval wordt aan de bron afgehaald per type: restafval, papier, karton, plastic, blikjes, glas enz.
2. De verdeling van afval varieert in functie van de verwerkingswijze en het type afval. Recycling en verbranding met energierecuperatie zijn de enige verwerkingswijzen van toepassing. Er werd geen afval van Cofinimmo op een stortplaats gedumpt.
3. De aangegeven waarden hebben betrekking op de totale hoeveelheid in de gebouwen, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeelten.
4. Cofinimmo kan de privatieve hoeveelheid van de huurders in de gebouwen niet beïnvloeden. Zij kan enkel ingrijpen op de hoeveelheden in de rechtstreeks beheerde gebouwen.
5. Gevaarlijk afval wordt rechtstreeks door de huurders verwerkt. Een gedeelte opgenomen in bovenstaande tabel blijft echter ten laste van Cofinimmo.
6. Omrekeningsfactor volgens type: restafval 55 kg/m³, papier/karton 110 kg/m³, plastic/blikjes 7 kg/m³, organisch afval 360 kg/m³ en glas 320 kg/m³.
7. De gegevens met betrekking tot het afval voor de PPS en de overige financiële leasing bij ongewijzigde samenstelling zijn niet beschikbaar omwille van het gebrek aan gegevens voor 2024.
8. Geen enkele informatie is beschikbaar voor de gebouwen in de overige financiële leasings.

Zetels van Cofinimmo

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)				Third-party assured?	HEADQUARTERS	
EPRA Code	Units of measure	Indicator	Category		2024 (Abs)	2025 (Abs)
Waste-Abs, Waste-LfL	Tonnes	Total weight of waste generated	Hazardous waste		0	0
			Non-hazardous waste		27	23
		Total weight of waste generated via disposal and diversion route	Recycled		17	14
			Incinerated		10	10
		Composition of total weight of waste generated	Paper		14	13
			PMC		3	0
			Glass		N/D	N/D
			Mixed municipal		10	10
			Food waste		N/D	N/D
			Other		N/D	N/D
	%	Proportion of total weight of waste generated	Hazardous waste	✓	0 %	0 %
			Non-hazardous waste		100 %	100 %
		Proportion of waste generated via disposal and diversion route	Recycled		64 %	58 %
			Incinerated		36 %	42 %
		Composition of total waste generated	Paper		61 %	57 %
			PMC		11 %	1 %
			Glass		N/D	N/D
			Mixed municipal		36 %	42 %
			Food waste		N/D	N/D
			Other		N/D	N/D
No. of applicable properties			Waste disclosure coverage		5	5
m². of applicable properties					5.664	5.664

1. Afval wordt aan de bron afgehaald per type: restafval, papier, karton, plastic, blikjes, glas enz.
2. De verdeling van afval varieert in functie van de verwerkingswijze en het type afval. Recycling en verbranding met energierecuperatie zijn de enige verwerkingswijzen van toepassing. Er werd geen afval van Cofinimmo op een stortplaats gedumpt.
3. Omrekeningsfactor volgens type: restafval 55 kg/m³, papier/karton 110 kg/m³, plastic/blikjes 7 kg/m³, organisch afval 360 kg/m³ en glas 320 kg/m³.
4. Er zijn geen maatstaven bij ongewijzigde samenstelling beschikbaar vanwege de verhuizing van de Belgische zetel van Cofinimmo medio 2024 van een gebouw met één huurder naar een gebouw met meerdere huurders.
5. Er is geen enkele individuele afvalmonitoring beschikbaar voor de gehuurde kantoren buiten België.

Type en aantal gecertificeerde gebouwen

Totale portefeuille

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)				Third-party assured?	Total portfolio	
EPRA Code	Units of measure	Indicator	Category		Absolute performance (Abs)	
					2024	2025
Cert-Tot	%	Mandatory (Energy Performance Certificates)	% portfolio certified by fair value (in EUR)	✓	85 %	91 %
			A/B		26 %	28 %
			C		15 %	14 %
			D		8 %	8 %
			E		5 %	5 %
			F		4 %	4 %
			G/H		1 %	3 %
		Voluntary (BREEAM or similar)	Percentage of rental income from BREEAM certified assets		12,2 %	13,2 %
			Outstanding		0,0 %	0,3 %
			Excellent		7,2 %	7,7 %
			Very Good		4,4 %	4,6 %
			Good/Pass		0,5 %	0,6 %

1. De regelgeving met betrekking tot EPC-certificering verschilt naargelang het land en de sectoren.
2. Voor sommige EPC-certificaten is de score 0 kWh/m²/jaar omwille van het gebrek aan informatie. Deze certificaten werden niet in het gemiddelde opgenomen.
3. Het saldo van de gecertificeerde gebouwen is als volgt onderverdeeld: 12 % van de certificaten hebben het label X in België (Vlaams Gewest) omwille van gebrek aan gegevens omtrent het certificaat, 8 % vermelden geen label op het certificaat en voor 9 % is geen certificaat vereist volgens de wetgeving van kracht.
4. 27 % van de lopende huren komt overeen met gebouwen met een EPC van niveau B of hoger.
5. Voor de distributienetten is geen enkel BREEAM- of soortgelijk certificaat beschikbaar. De activa in 'Overige financiële leasings' zijn Excellent gecertificeerd en is van het type HQE.
6. De BREEAM-gecertificeerde gebouwen zijn gelegen in België, Spanje, Finland en Duitsland. Het HQE-gecertificeerd actief is in Frankrijk gelegen.
7. In het kader van de ISO 14001-certificering zijn de principes van de BREEAM New Construction- en/of BREEAM In-Use-certificering eveneens van toepassing, en dit voor de volledige portefeuille.
8. Een kopie van elk BREEAM-certificaat is beschikbaar op de site van de groep.

Sociale prestatiemaatstaven

Geconsolideerde portefeuille onder operationele controle

EPRA Sustainability Performance Measures (Social)				Third-party assured?	Total consolidated portfolio		Performance by segment type			
EPRA Code	Units of measure	Indicator	Category		DIRECTLY MANAGED		HEALTHCARE		OFFICES	
					2024	2025	2024	2025	2024	2025
H&S-Asset	% of assets	Health and safety	Asset health and safety assessments		93 %	94 %	76 %	73 %	98 %	100 %
H&S-Comp	Total number of assets		Number of incidents	✓	0	0	0	0	0	0
Comty-Eng	% of assets	Community	Community engagement, impact assessments & development programmes		74 %	79 %	0 %	0 %	100 %	100 %

1. De evaluatie is gebaseerd op de jaarlijkse opvolging van de brandaudits (96 % van de rechtstreeks beheerde portefeuille) en de asbestinventarissen (93 % van de rechtstreeks beheerde portefeuille). In 2025 werd geen enkele inbreuk op de jaarlijkse opvolging van de brandaudits en de asbestinventarissen met financiële of sanitaire impact voor de bewoner vastgesteld.
2. In de onrechtstreeks beheerde portefeuille worden deze evaluaties in het kader van de due diligence-procedure op het moment van de verwerving uitgevoerd. Er werd tijdens de controlebezoeken geen enkele inbreuk met financiële of sanitaire impact vastgesteld.
3. De groep beschikt over een site met het concept The Lounge® by Cofinimmo. De groep stelt haar huurders en hun bezoekers moderne, inspirerende en aangename gemeenschappelijke ruimtes ter beschikking, uitgerust met eet-, vergader-, netwerk- en ontspanningsruimtes. Alle ruimtes worden ter plaatse beheerd door de community manager. Dit concept speelt in op de groeiende behoefte aan diversiteit in de leefruimtes op het werk.

Zetels van Cofinimmo

De managementaanpak van het menselijk kapitaal wordt beschreven op bladzijden 115-121.

EPRA Sustainability Performance Measures (Social)				Third-party assured?	Corporate performance			
EPRA Code	Units of measure	Indicator	Category		COFINIMMO SA			
					2024		2025	
					Male	Female	Male	Female
Diversity-Emp	%	Gender diversity	Proportion of male and female		47 %	53 %	48 %	52 %
		Gender by level	Board of Directors		64 %	36 %	60 %	40 %
			Executive Committee		57 %	43 %	67 %	33 %
			Managers		68 %	32 %	69 %	31 %
			Employees		47 %	53 %	43 %	57 %
	Number and %	Number of governing bodies by age range	> 50 years old	✓	13		11	
			30 - 50 years old		1		1	
			< 30 years old		0		0	
		Proportion of employees including managers by age range	> 50 years old		35 %		35 %	
			30 - 50 years old		59 %		59 %	
			< 30 years old		6 %		6 %	
Diversity-Pay	Ratio	Male and female remuneration by level	Board of Directors		N/D		29 %	
			Executive Committee		N/D		26 %	
			Managers	✓	N/D		2 %	
			Employees including managers		N/D		22 %	

1. In 2024, werkten 13 % van de vrouwen en 1 % van de mannen deeltijds. In 2025 werkten 19 % van de vrouwen en 3 % van de mannen deeltijds.
2. De voorzitter is een man, wat het loonverschil in de raad verklaart. De niet-onafhankelijke leden werden niet in de berekening opgenomen aangezien zij in het uitvoerende comité worden opgenomen.
3. De CEO is een man, wat het loonverschil in het uitvoerend comité verklaart.
4. Bij de werknemers weerspiegelt het loonverschil tussen mannen en vrouwen voornamelijk de verschillende functiecategorieën, eerder dan een ongelijk loon voor vergelijkbare functies binnen eenzelfde categorie.

EPRA Sustainability Performance Measures (Social)				Third-party assured?	Corporate performance			
					COFINIMMO SA			
					2024		2025	
EPRA Code	Units of measure	Indicator	Category		Male	Female	Male	Female
Emp-Training	Number of hours	Average hours of training per employee	All employees		52	44	64	56
		Average hours of training by level	Board of Directors		N/D	N/D	0	0
			Executive Committee	✓	N/D	N/D	75	69
			Managers		N/D	N/D	55	93
			Employees including managers		N/D	N/D	66	52
Emp-Dev	% of employees	Employees receiving performance appraisals	Total		100 %		100 %	
		Employees receiving performance appraisals by level	Board of Directors		0%	0%	0%	0%
			Executive Committee	✓	100 %	100 %	100 %	100 %
			Managers		100 %	100 %	100 %	100 %
			Employees		100 %	100 %	100 %	100 %
Emp-Turnover	Number of employees	Direct employees	Total number of employees including managers		N/D	N/D	71	78
		Total number of new hires			N/D	N/D	2	7
		Rate of new hires in %			N/D	N/D	2,8 %	8,9 %
		Total turnover (departures)			N/D	N/D	3	7
		Total rate of turnover (departures)			N/D	N/D	4,2 %	8,9 %
	Number of employees by level	Total	Board of Directors		9	5	6	4
		Total number of new hires			N/D	N/D	0	1
		Rate of new hires			N/D	N/D	0,0 %	25,0 %
		Total turnover			N/D	N/D	1	1
		Total rate of turnover			N/D	N/D	15,4 %	25,0 %
		Total	Executive Committee		4	3	4	2
		Total number of new hires			N/D	N/D	0	0
		Rate of new hires		✓	N/D	N/D	0,0 %	0,0 %
		Total turnover			N/D	N/D	0	1
		Total rate of turnover			N/D	N/D	0,0 %	40,0 %
		Total	Managers		17	8	18	8
		Total number of new hires			N/D	N/D	0	0
		Rate of new hires			N/D	N/D	0,0 %	0,0 %
		Total turnover			N/D	N/D	0	1
		Total rate of turnover			N/D	N/D	0,0 %	12,5 %
		Total	Employees		N/D	N/D	53	70
		Total number of new hires			N/D	N/D	2	7
		Rate of new hires			N/D	N/D	3,7 %	9,9 %
		Total turnover			N/D	N/D	3	6
		Total rate of turnover			N/D	N/D	5,6 %	8,5 %

Zie notes onder de eerste tabel van de volgende bladzijde.

EPRA Sustainability Performance Measures (Social)				Third-party assured?	Corporate performance	
EPRA Code	Units of measure	Indicator	Category		COFINIMMO SA	
					2024	2025
H&S-Emp	Per 100.000 hours worked	Injury rate	Direct employees		0	0
	Per 100.000 hours worked	Lost day rate	Direct employees		0	0
	%	Absentee rate	Direct employees	✓	1,6 %	1,9 %
	Total number	Fatalities	Direct employees		0	0
		Human rights	Direct employees		0	0

1. De sectoriële regelgeving vereist dat bedrijven drie dagen opleiding per werknemer voorzien in 2025, vier dagen vanaf 01.01.2026 en vijf dagen vanaf 01.01.2028.
2. De noemer voor de turnover komt overeen met het gemiddelde personeelsbestand op 01.01.2025 en op 31.12.2025. Gemiddeld waren er 149,5 werknemers (inclusief managers) in 2025 met een turnover van 6,7 %.
3. De rotatie van het personeel binnen de groep wordt niet in beschouwing genomen.
4. In 2025 werd geen enkele persoon gestraft of ontslagen wegens niet-naleving van het beleid ter bestrijding van corruptie, fraude en witwaspraktijken.
5. Het aantal niet gepubliceerde KPI voor het boekjaar 2024 kan verklaard worden door de aanpassing van de rapporteringstabel om deze beter in overeenstemming te brengen met de EPRA sBPR-aanbevelingen.
6. Volgens de Belgische wetgeving is de noemer van het ziekteverzuim gelijk aan het totaal aantal werkdagen, verlofdagen inbegrepen. Dit komt overeen met 37.846 dagen.
7. Het ziekteverzuim per werknemer bedraagt 4,8 dagen.
8. Het percentage ziekteverzuim wordt uitgedrukt als zijnde de verhouding van het aantal verloren dagen ten gevolge van een werkonbekwaamheid, exclusief de toegestane afwezigheden, en ten opzichte van het totaal aantal werkdagen voorzien voor de werknemers over dezelfde periode.

Governance prestatiemaatstaven

Zetels van Cofinimmo

EPRA Sustainability Performance Measures (Governance)				Third-party assured?	Corporate performance			
EPRA Code	Units of measure	Indicator	Category		COFINIMMO SA			
					2024		2025	
					Male	Female	Male	Female
Gov-Board	Total number	Board composition	Composition of highest governance body		14		12	
			Executive members		2	1	2	0
			Non-executive members		7	4	6	4
			Average tenure in years		6		6	
			Total non-executives with environmental and social competencies	✓	N/D		9	
	%	Proportion of	Total non-executives with environmental and social competencies		N/D		90 %	
Gov-Selec	Narrative	Board selection					De maatstaven Gov-Selec en Gov-COI worden beschreven in hoofdstuk 'Corporate governanceprincipes (zie bladzijden 139-146).	
Gov-COI	Narrative	Conflicts of interest						

Boordtabel

Reducing energy intensity

(reflecting ESRS E1 Climate change)

Hoofddoel	Secondair doel	Toekomstige acties	2025	2024	Status
Smart and green energy *Cut energy use and boost renewables through smart monitoring and deep renovation, targeting a 30 % reduction in energy intensity by 2030.*	De energie-intensiteit van de gebouwen met 30 % verminderen om tegen 2030 het niveau van 130 kWh/m²/jaar te bereiken.	Energie-intensiteit van 150 kWh/m²/jaar tegen eind 2025 en 145 kWh/m²/jaar tegen eind 2026.	139 kWh/m²/jaar	138 kWh/m²/jaar	7 % onder de doelstelling voor 2025
	De productie van hernieuwbare energie verhogen.	Prioriteren van de installatie van fotovoltaïsche panelen als investering bij bouw-/renovatie-/uitbreidingsprojecten.	7.204 MWh aan energieproductie	4.015 MWh aan energieproductie	+79 % ten opzichte van 2024
	De energieprestatie van de portefeuille verbeteren via een renovatie-programma van de gebouwen.	Evalueren van de jaarlijkse renovatiegraad op basis van de renovatiedoelstelling van de portefeuille over vijf jaar.	Van 2026 tot 2030, overweegt Cofinimmo 6,8 % van de portefeuille te renoveren, de nieuwbouwen en verwervingen niet inbegrepen (zorg-vastgoed en kantoren).	Van 2025 tot 2029, overweegt Cofinimmo 6,0 % van de portefeuille te renoveren, de nieuwbouwen en verwervingen niet inbegrepen (zorg-vastgoed en kantoren)	+0,8 % ten opzichte van 2024
	Smart monitoring van de energie-intensiteit van de gebouwen.	Uitbreiding van de dekking van de energiegegevens tot 100 % van de oppervlakten, waarvan minstens 85 % op basis van reële gegevens.	100 %	80 %	+20 % ten opzichte van 2024
Sustainable by design *Create responsible buildings by applying life cycle analysis, circular approach to water and materials, promoting greener mobility, safeguarding biodiversity, achieving leading certifications.*	Een redelijk en circulair waterverbruik promoten.	Uitbreiding van de dekking van de verbruiksgegevens tot 85 % van de oppervlakten, waarvan minstens 75 % op basis van reële gegevens.	81 %	71 %	+10 % ten opzichte van 2024
	Inzetten op het gebruik van alternatieve vervoersmiddelen voor wagens op fossiele brandstoffen door de infrastructuur te verbeteren.	De installatie van laadpalen en fietsenstallingen evalueren.	van de parkings is uitgerust met laadpalen en er is aan fietsen-stallingen beschik-baar in het zorg-vastgoed en de kantoren.	26 % van de parkings is uitge-rust met laadpalen en er is 35 % aan fietsenstallingen beschikbaar in het zorgvastgoed en de kantoren	Uitbreiding van de perimeter naar zorgvastgoed
	Analyse van de levenscyclus van materialen uit projectontwikkelingen.	De levenscyclusanalyse voor elk nieuwbouw- en/of uitbreidingsproject realiseren.	op 6 projecten	4 op 8 projecten	+33 % ten opzichte van 2024
	Het risico voor de biodiversiteit beperken.	De locaties rangschikken op basis van de risico's voor de biodiversiteit.	sites met hoog risico	n.v.t.	Eerste analyse in 2025
	BREEAM- of gelijkwaardige certificeringen verkrijgen.	Het verkrijgen van BREEAM- of gelijkwaardige certificaten plannen om de gecertificeerde portefeuille op zijn minst stabiel te houden.	13 %	11 %	+2 % ten opzichte van 2024

	Hoofddoel	Secondair doel	Toekomstige acties	2025	2024	Status
Skilled and service-minded employees *(reflecting ESRS S1 Own workforce)*	**Inclusive growth** *Foster employee development, embrace inclusivity, and enable healthy, sustainable mobility choices while contributing positively to society.*	Het kader voor de ontwikkeling van de medewerkers uitwerken.	Continue bijscholing van de medewerkers met als streefdoel 40 opleidingsuren per werknemer voor eind 2026.	9.880 opleidingsuren werden door 100 % van de medewerkers gevolgd. Dit komt neer op gemiddeld zeven opleidingsdagen per medewerker.	8.430 opleidingsuren werden door 100 % van de medewerkers gevolgd. Dit komt neer op gemiddeld zes opleidingsdagen per medewerker.	+17 % ten opzichte van 2024
		Een mobiliteitsplan opstellen.	Het personeel sensibiliseren betreffende de alternatieve vervoermiddelen voor de wagen.	27.897 km afgelegd per fiets tot aan de hoofdzetel.	28.292 km afgelegd per fiets tot aan de hoofdzetel.	-1 % ten opzichte van 2024
(reflecting ESRS G1 Business conduct)	**Together for sustainability** *Engage tenants and employees in dialogue, collaboration, and certified practices to turn ambition into shared action.*	Een proactieve dialoog aangaan met de huurders door middel van gebouwenbezoeken.	Eén bezoek voor 90 % van de zorgvastgoedportefeuille inplannen.	100 %	100 %	10 % boven de doelstelling voor 2025
		ISO 14001-certificering van het milieubeheersysteem.	De certificeringsscope geleidelijk uitbreiden.	54 %	48 %	+6 % ten opzichte van 2024
		Een samenwerkingsovereenkomst tussen Cofinimmo en de huurder promoten om actief duurzame ontwikkeling te promoten.	85 % van de oppervlakten is gedekt door een samenwerkingsovereenkomst om de verbruiksgegevens te delen (in de vorm van een groene clausule, een green charter, een volmacht of een gewone e-mailuitwisseling).	83 %	80 %	+3 % ten opzichte van 2024
		De medewerkers mobiliseren.	Een duurzaamheidsdoelstelling bepalen in de jaarlijkse individuele doelstellingen van elke medewerker.	100 % van de medewerkers met een duurzaamheidsdoelstelling	100 % van de medewerkers met een duurzaamheidsdoelstelling	Conform de doelstelling voor 2025

Bovenstaande boordtabel werd in 2025 herzien om er de dubbele materialiteitsanalyse in op te nemen. Tegelijkertijd hebben de mature, uitgevoerde doelstellingen plaatsgemaakt om de doelstellingen die nog steeds specifieke inspanningen vereisen, te prioriteren.

Link tussen de uitdagingen van Cofinimmo en SDG

17 doelstellingen van de Verenigde Naties om onze wereld te veranderen

De duurzaamheidsdoelstellingen (SDG) van de Verenigde Naties 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.

Belangrijkste 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 de vraag (bv. meer eenouder-gezinnen, evolutie van 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 wordt een 360°-aanpak toegepast die rekening houdt met de volledige levenscyclus van de gebouwen.

	SDG	Uitdaging	Bladzijden
3	**Goede gezondheid en welzijn**	• Een proactieve dialoog aangaan met de huurders via plaatsbezoeken van de gebouwen. • Gebouwen die nog asbestsporen vertonen, geleidelijk saneren.	64
4	**Kwaliteitsonderwijs**	• Het vereiste kader uitwerken voor de ontplooiing van de medewerkers.	118-120
6	**Schoon water en sanitair**	• Redelijk en circulair waterverbruik bevorderen.	295-297
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.	111
8	**Waardig werk en economische groei**	• Samenhang tussen de financiële strategie en de duurzaamheidsdoelstellingen ontwikkelen. • De medewerkers mobiliseren.	57-65 116-118
10	**Ongelijkheid verminderen**	• Inclusiviteit op de verschillende hiërarchische niveaus van de vennootschap garanderen. • Auditeren en zoeken naar mogelijke verbeteringen met betrekking tot de toegankelijkheid van de gebouwen voor personen met een beperkte mobiliteit (PBM).	145-146 65
11	**Duurzame steden en gemeenschappen**	• Inzetten op andere vervoersmiddelen dan wagens op fossiele brandstoffen door de infrastructuren te verbeteren. • Een mobiliteitsplan invoeren. • Het risico voor de biodiversiteit beperken. • BREEAM- of gelijkwaardige certificaten verkrijgen.	302-303
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.	302 295-297
13	**Klimaatactie**	• De energie-intensiteit van de gebouwen met 30 % verminderen om het niveau van 130 kWh/m²/jaar tegen 2030 te bereiken. • Jaarlijkse beoordeling van de koolstofvoetafdruk van de zetels.	110-111 109
16	**Vrede, veiligheid en sterke publieke diensten**	• De transparantie van de duurzaamheidsgegevens van de vennootschap maximaliseren. • ISO 14001-certificering van het milieubeheersysteem.	91-96 97-98
17	**Partnerschap om doelstellingen te bereiken**	• Een samenwerkingsakkoord promoten tussen Cofinimmo en de huurder met als doel duurzaamheid actief te promoten. • 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 herzien.	99-102

VSME-inhoudstafel

De conformiteit met de VSME-norm (zie bladzijden 306 -310) werd gecontroleerd door de commissaris, KPMG Bedrijfsrevisoren BV (zie 'Verslag van de commissaris inzake duurzaamheidsinformatie). Als de informatie in de index slechts betrekking heeft op een deel van de bladzijde, wordt de tekst in het groen weergegeven. Cofinimmo is niet onderworpen aan de Europese wetgeving inzake de publicatie van duurzaamheidsinformatie door ondernemingen (EU Richtlijn 2022/2464). Het duurzaamheidsverslag is dus een vrijwillig initiatief. De verslagperiode bestrijkt het boek- en fiscale jaar van 01.01.2025 tot 31.12.2025. Er is geen significante herformulering van de informatie vergeleken met de informatie in het duurzaamheidsverslag 2024.

BASISMODULE - ALGEMENE INFORMATIE

B1 – Grondslag voor het opstellen van informatie		BLADZIJDEN	
B1.24.a	Grondslag voor het opstellen van informatie		OPTIE B: basismodule en volledige module
B1.24.b	Lijst van weggelaten informatie beschouwd als gerubriceerd of gevoelig	325	
B1.24.c	Grondslag voor het opstellen van het verslag		Duurzaamheidsverslag opgesteld op een geconsolideerde basis.
B1.24.d	Lijst van de dochterondernemingen waarop het verslag betrekking heeft	236-241	Zie Bijlage 40.
B1.24.ei	Rechtsvorm	314	
B1.24.eii	NACE-sectorclassificatiecode	314	Zie NACEBEL-codes.
B1.24.eiii	Balanstotaal	183	
B1.24.eiv	Omzet	184	
B1.24.ev	Aantal werknemers	244	Zie Bijlage 43.
B1.24.evi	Land waar de primaire bedrijfsactiviteiten en locatie van significante activa zich bevinden	88	Zie geografische spreiding van de portefeuille
B1.24.evii	Geolocatie van de vestigingen die eigendom zijn, worden gehuurd of worden beheerd	125	
B1.25	Duurzaamheidscertificering of -keurmerk	103, 115, 122	
B2 – Praktijken, beleid en toekomstige initiatieven voor de transitie naar een duurzamere economie			
B2.26.a	De onderneming beschikt over specifieke duurzaamheidspraktijken	103-124	
B2.26.b	De onderneming beschikt over beleidsmaatregelen voor de aanpak van duurzaamheidskwesties	103-124	https://www.cofinimmo.com/wie-zijn-wij/bestuur/charters
B2.26.c	De onderneming beschikt over toekomstige initiatieven of toekomstgerichte plannen op het gebied van duurzaamheidskwesties	103-124	
B2.26.d	De onderneming beschikt over streefdoelen om de uitvoering van het beleid en de vooruitgang die is geboekt bij het behalen van die streefdoelen te monitoren	103-124 302-303	
B2.27	Genomen maatregelen om de negatieve impact te verminderen en de positieve impact op mens en milieu te vergroten	93-94	
B2.28	De in het kader van rubriek B2 verstrekte informatie aangevuld met de in rubriek C2 gevonden datapunten		Zie C2.48 en C2.49.

BASISMODULE – ECOLOGISCHE PARAMETERS

B3 – Energie en broeikasgasemissies		BLADZIJDEN	
B3.29	Totaal energieverbruik en uitsplitsing van het energieverbruik	284	
B3.30	Geraamde brutobroeikasgasemissies (BKG-uitstoot)	108	
B3.31	Broeikasgasintensiteit per omzet	104	
B4 – Verontreiniging van lucht, water en bodem			
B4.32	Emissies van verontreinigende stoffen bij eigen activiteiten		De groep is niet verplicht om de uitstoot van verontreinigende stoffen door haar eigen activiteiten te rapporteren en een vrijwillige verklaring werd als niet-relevant beoordeeld.
B5 – Biodiversiteit			
B5.33	Aantal en oppervlakte van vestigingen die eigendom zijn, worden gehuurd of worden beheerd, in of nabij een biodiversiteitsgevoelig gebied		Drie sites (met grondgebruik van in totaal m²) bevinden zich in de nabijheid van een gevoelige zone op het vlak van biodiversiteit.
B5.34.a	Totaal landgebruik		In totaal 191.460 m² voor 11 sites met hoog risico
B5.34.b	Totale verharde oppervlakte		In totaal 145.296 m² voor 11 sites met hoog risico
B5.34.c	Totale natuurgerichte oppervlakte op de bedrijfslocatie		In totaal 46.164 m² voor 11 sites met hoog risico
B5.34.d	Totale natuurgerichte oppervlakte buiten de bedrijfslocatie		Niet van toepassing
B6 – Water			
B6.35	Totale wateronttrekking en hoeveelheid onttrokken water op plaatsen in gebieden met grote waterstress	293-294	De hoeveelheid water die wordt onttrokken op sites in zones die blootstaan aan een hoge waterstress bedraagt 537.875 m³ voor het zorgvastgoed en de kantoren.
B6.36	Waterverbruik		De groep heeft geen productieprocessen ingevoerd die veel water verbruiken.
B7 – Gebruik van hulpbronnen, circulaire economie en afvalbeheer			
B7.37	Toepassing van beginselen van de circulaire economie	95-96, 112-113	
B7.38.a	Totale jaarlijkse afvalproductie, uitgesplitst naar type (niet-gevaarlijk en gevaarlijk)	295-297	
B7.38.b	Totale jaarlijkse hoeveelheid afval die wordt omgeleid naar recycling of hergebruik	295-297	
B7.38.c	Jaarlijkse massastroom van de relevante gebruikte materialen		Cofinimmo is niet actief in een sector die in de zin van dit artikel gebruikmaakt van aanzienlijke materiaalstromen.

1. Het risico wordt bepaald aan de hand van drie criteria, waarbij elk criterium een specifieke risicoweging krijgt. De drie criteria zijn de oppervlakte van het gebouw, de afstand tot de dichtstbijzijnde beschermde zone en de aanwezigheid van de soorten op de rode lijst.
2. Hoge waterstress is gebaseerd op de MSCI-analyse van het risico op waterschaarste. Dit risico wordt beoordeeld met behulp van CMIP6-klimaatmodellen die voldoen aan de IPCC-normen en een hydrologische model met hoge resolutie waarbij de resultaten worden berekend en consistent worden toegepast op het stroomgebied. Waterschaarste wordt uitgedrukt in aantal dagen per jaar waarbij de waterbehoefte 60 % hoger is dans het aanbod. De drempel voor hoge waterstress is vastgelegd op 290 dagen of meer.

BASISMODULE – SOCIALE PARAMETERS

B8 – Personeel – Algemene kenmerken		BLADZIJDEN	
B8.39.a	Aantal werknemers per soort arbeidsovereenkomst (tijdelijk of vast)		Alle werknemers (149 personen) werden voor onbepaalde duur aangeworven.
B8.39.b	Aantal werknemers per gender	299	Op 31.12.2025 bestond de werknemers (inclusief managers) uit 78 vrouwen en 71 mannen.
B8.39.c	Aantal werknemers per land van arbeidsovereenkomst	283	
B8.40	Personeelsverloop	301	Zie voetnoot 2
B9 – Personeel – Gezondheid en veiligheid			
B9.41.a	Aantal en het percentage te registreren arbeidsongevallen	301	In 2025 was er geen enkel werkgerelateerd arbeidsongeval.
B9.41.b	Aantal sterfgevallen als gevolg van arbeidsongevallen en beroepsziekten		In 2025 was er geen enkel werkgerelateerd sterfgeval
B10 – Personeel – Vergoeding, collectieve onderhandelingen en opleiding			
B10.42.a	Werknemers ontvangen een beloning die gelijk is aan of hoger is dan het toepasselijke minimumloon, bepaald door de nationale minimumloonwetten of door middel van een via collectieve onderhandelingen overeengekomen arbeidsovereenkomst (cao)	116	
B10.42.b	Procentuele kloof in de beloning tussen vrouwelijke en mannelijke werknemers	299	
B10.42.c	Percentage werknemers dat valt onder via collectieve onderhandelingen overeengekomen arbeidsovereenkomsten (cao)		Cofinimmo maakt deel uit van het paritair comité 200 die het statuut van alle werknemers van Cofinimmo en Cofinimmo Offices regelt. De werknemers van Pubstone vallen onder het paritair comité 323. Er is geen vakbondsvertegenwoordiging binnen Cofinimmo bij gebrek aan kandidaten voor de verplichte sociale verkiezingen die om de vier jaar plaatsvinden. De laatste sociale verkiezingen vonden plaats in mei 2024. Bij de verplichte sociale verkiezingen informeert Cofinimmo alle werknemers over hun recht tot vrije vereniging en collectieve onderhandeling.
B10.42.d	Gemiddeld aantal uren opleiding per werknemer uitgesplitst naar gender	301	

BASISMODULE – GOVERNANCEPARAMETERS

B11 – Veroordelingen en boetes voor corruptie en omkoping		BLADZIJDEN
B11.43	Aantal veroordelingen en totaal bedrag van boetes opgelegd wegens schending van de wetgeving tegen corruptie en omkoping	164

UITGEBREIDE MODULE – ALGEMENE INFORMATIE

C1 – Strategie: bedrijfsmodel en duurzaamheid – gerelateerde initiatieven		BLADZIJDEN
C1.47.a	Beschrijving van belangrijke groepen aangeboden producten en/of diensten	17-18
C1.47.b	Beschrijving van de significante markten waarop de onderneming actief is	30
C1.47.c	Beschrijving van de belangrijkste zakelijke relaties	99-101
C1.47.d	Beschrijving van essentiële elementen in de strategie die verband houden met of van invloed zijn op duurzaamheidskwesties	20-21
C2 – Beschrijving van praktijken, beleid en toekomstige initiatieven voor de transitie naar een duurzamere economie		
C2.48	Beschrijving van praktijken, beleid en toekomstige initiatieven voor de transitie naar een duurzamere economie	103-124
C2.49	Hoogste functieniveau verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleid	144

UITGEBREIDE MODULE – ECOLOGISCHE PARAMETERS

B3 – Energie en broeikasgasemissies		BLADZIJDEN
B3.50.51	Kwantificering van de broeikasgasemissies van scope 3	108
B3.52.53	Rapportering van significante scope 3-categorieën samen met emissies van scope 1 en 2	108
C3 – Streefcijfers voor broeikasgasreductie en klimaattransitie		
C3.54	Streefcijfers voor broeikasgasemissiereductie voor emissies van scope 1 en 2 en voor significante emissies van scope 3	104, 108
C3.55	Vaststelling van een transitieplan voor klimaatmitigatie	110-114
C3.56	Voorziene vaststelling van een transitieplan voor klimaatmitigatie	Niet van toepassing, zie C3.55.
C4 – Klimaatrisico's		
C4.57.a	Beschrijving van klimaatgerelateerde gevaren en klimaatgerelateerde transitiegebeurtenissen	105-107
C4.57.b	Beoordeling van de blootstelling aan en gevoeligheid van haar activa, activiteiten en waardeketen met betrekking tot klimaatgerelateerde gevaren en klimaatgerelateerde transitiegebeurtenissen	105-109
C4.57.c	Tijdshorizonten van geïdentificeerde klimaatgerelateerde gevaren en transitiegebeurtenissen	105-109
C4.57.d	Beschrijving van maatregelen voor klimaatadaptatie voor klimaatgerelateerde gevaren en transitiegebeurtenissen	114
C4.58	Potentiële negatieve effecten van klimaatrisico's die van invloed kunnen zijn op financiële prestaties of bedrijfsactiviteiten	269

UITGEBREIDE MODULE – SOCIALE PARAMETERS

C5 – Aanvullende (algemene) kenmerken van het personeelsbestand		BLADZIJDEN	
C5.59	Verhouding tussen vrouwen en mannen op managementniveau	299	
C5.60	Aantal zelfstandigen zonder personeel vermelden die uitsluitend voor de onderneming werken, en aantal tijdelijke arbeidskrachten die worden uitgezonden door de onderneming die zich voornamelijk bezighouden met personeelswerk		Op 31.12.2025 had Cofinimmo beroep gedaan op twee uitzendkrachten en vier externe medewerkers (korte en lange termijn).
C6 – Aanvullende informatie over het personeel – Mensenrechtenbeleid en -processen			
C6.61.a	De onderneming beschikt over een gedragscode of een mensenrechtenbeleid voor eigen personeel		https://www.cofinimmo.com/wie-zijn-wij/bestuur/charters
C6.61.bi	De gedragscode of het mensenrechtenbeleid voor eigen personeel dekt kinderarbeid		Zie mensenrechtenbeleid.
C6.61.bii	De gedragscode of het mensenrechtenbeleid voor eigen personeel dekt dwangarbeid		Zie mensenrechtenbeleid.
C6.61.biii	De gedragscode of het mensenrechtenbeleid voor eigen personeel dekt mensenhandel		Zie mensenrechtenbeleid.
C6.61.biv	De gedragscode of het mensenrechtenbeleid voor eigen personeel dekt discriminatie		Zie mensenrechtenbeleid.
C6.61.bv	De gedragscode of het mensenrechtenbeleid voor eigen personeel dekt ongevallenpreventie		Zie mensenrechtenbeleid.
C6.61.bvi	De gedragscode of het mensenrechtenbeleid voor eigen personeel dekt overige onderwerpen		Het mensenrechtenbeleid omvat eveneens de vrijheid van vereniging en collectieve onderhandelingen, de arbeidsomstandigheden, het verbod op elke vorm van intimidatie, bedreigingen en misbruik en het klokkenluiden en de gegevensbescherming.
C6.61.c	Klachtenafhandelingsmechanisme voor eigen personeel	164	In de landen waar Cofinimmo actief is, zijn klachten- en feedbackmechanismen wettelijk verplicht (zie Klokkenluidersbeleid). Dit geldt voor 100 % van de betrokken activiteiten.
C7 – Ernstige negatieve incidenten met betrekking tot mensenrechten			
C7.62.a	Bevestigde incidenten met eigen personeel in verband met kinderarbeid, dwangarbeid, mensenhandel, discriminatie of overige		In 2025 werd geen enkel incident gerapporteerd.
C7.62.b	Beschrijving van acties ondernomen om bevestigde incidenten aan te pakken		Niet van toepassing.
C7.62.c	Bevestigde incidenten waarbij werknemers in de waardeketen, getroffen gemeenschappen, consumenten en eindgebruikers betrokken waren		In 2025 werd geen enkel incident gerapporteerd. Het naleven van de mensenrechten is een rode draad in de samenwerking met partners. Bovendien is er geringe blootstelling gezien de geografische ligging en de activiteit van Cofinimmo.

UITGEBREIDE MODULE – GOVERNANCEPARAMETERS

C8 – Ontvangsten uit bepaalde activiteiten en uitsluiting van EU-referentiebenchmarks		BLADZIJDEN	
C8.63	Inkomsten uit activiteiten met betrekking tot controversiële wapens, teelt en productie van tabak, sector fossiele brandstoffen (kolen, olie en gas) of productie van chemische stoffen		Niet van toepassing.
C8.64	Uitsluiting van EU-referentiebenchmarks die in overeenstemming zijn met de Overeenkomst van Parijs		Niet van toepassing.
C9 – Genderdiversiteitsverhouding in het bestuursorgaan			
C9.65	Genderdiversiteitsverhouding in het bestuursorgaan	299	

Verslag van de commissaris inzake duurzaamheidsinformatie

Onafhankelijk Assurancerapport met een beperkte mate van zekerheid over geselecteerde milieu-, sociale en bestuurlijke informatie opgenomen in het "Universeel registratiedocument 2025" van Cofinimmo NV/SA voor het jaar eindigend op 31 december 2025

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 informatie van Cofinimmo NV/SA (hierna "de Vennootschap") voor het jaar eindigend op 31 december 2025, opgenomen in het "Universeel registratiedocument 2025" ("het Document") onder de sub-sectie "EPRA sBPR-prestatiemaatstaven" en "VSME-inhoudstafel", "Externe zekerheid", evenals gemarkeerd in het groen in de sectie "Verslag van de maatstaven van de green & social portefeuille" ("de Geselecteerde Informatie") is opgesteld in overeenstemming met i) de richtlijnen van de European Public Real Estate Association (EPRA sBPR, 4e versie), gebaseerd op de standaarden van het Global Reporting Initiative (GRI), ii) de Basic en Comprehensive Module van de vrijwillige norm voor niet-genoteerde micro, kleine en middelgrote ondernemingen (hierna de "VSME Norm") uitgegeven op 30 juli 2025, en iii) het Cofinimmo Sustainable Finance Framework van mei 2020 - (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	Referentie van de 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	Referentie van de 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
Sociaal 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

Geselecteerde informatie	Referentie van de criteria
Basis voor opstelling	VSME - B1
Praktijken, beleidslijnen en toekomstige initiatieven voor de transitie	VSME - B2
Energie en broeikasgasemissies	VSME - B3
Lucht-, water- en bodemvervuiling	VSME - B4
Biodiversiteit	VSME - B5
Water	VSME - B6
Gebruik van hulpbronnen, circulaire economie en afvalbeheer	VSME - B7
Werknemersbestand – Algemene kenmerken	VSME - B8
Werknemersbestand – Gezondheid en veiligheid	VSME - B9
Werknemersbestand – Verloning, collectieve onderhandelingen en opleiding	VSME - B10
Veroordelingen en boetes voor corruptie en omkoping	VSME - B11
Strategie: Bedrijfsmodel en duurzaamheid – Gerelateerde initiatieven	VSME - C1
Beschrijving van praktijken, beleidslijnen en toekomstige initiatieven voor de transitie naar een duurzamere economie	VSME - C2
Doelstellingen voor BKG-reductie en klimaattransitie	VSME - C3
Klimaatrisico's	VSME - C4
Aanvullende (algemene) kenmerken van het werknemersbestand	VSME - C5
Aanvullende informatie over het eigen werknemersbestand - Beleidslijnen en processen inzake mensenrechten	VSME - C6
Ernstige negatieve mensenrechtenincidenten	VSME - C7
Inkomsten uit bepaalde activiteiten en uitsluiting van EU-referentie benchmarks	VSME - C8
Genderdiversiteitsratio in het bestuursorgaan	VSME - C9
Groene en sociale obligaties	Het Cofinimmo Sustainable Finance Framework van mei 2020, dat gebaseerd is op de Green Bond Principles (GBP), Social Bond Principles (SBP) en Sustainability Linked Loan Principles (SLLP) van de International Capital Market Association (ICMA).
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 2025, 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 reglementaire vereisten.

Wij zijn van mening dat het door ons verkregen bewijsmateriaal voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie.

Beperking van het gebruik van het Assurancerapport

Ons rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door de Vennootschap, aan wie het is gericht, in het kader van hun Document voor het jaar eindigend op 31 december 2025 en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt. Wij aanvaarden of nemen geen aansprakelijkheid of zorgplicht op ons en wijzen deze af jegens enige andere partij aan wie dit rapport kan worden getoond of in wiens handen het kan komen.

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 mate 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, 7 april 2026

KPMG Bedrijfsrevisoren BV/SRL

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 549300TM914CSF6KI389.

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 aandeelhouders-structuur 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 tot 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 dat in talrijke landen: de real estate investment trusts (REIT) in de Verenigde Staten,, 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 waarderings-deskundige aan te stellen, aangezien de vastgoed-portefeuille 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 worden. 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 beleggers die daarvoor in aanmerking komen;
- 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) werd 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 resultaatuitkering: 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-stelsel en niet onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting.

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-stelsel moeten de OGVV en haar Spaanse dochtervennootschappen voldoen aan bepaalde voorwaarden:

- Het hoofddoel van de OGVV moet de verwerving en ontwikkeling van vastgoed voor verhuur zijn;
- 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 sinds 01.01.2026 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. In 2025 evolueerde het kapitaal niet. De historiek van de evolutie van het kapitaal vóór 2025 kan worden geraadpleegd in de jaarlijkse financiële verslagen van de voorgaande jaren op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com.

Beschrijving van de aandelen-types

Op 31.12.2025 had Cofinimmo 38.096.217 aandelen uitgegeven. Om de rechten van deze aandelen te wijzigen, is de wijzigings-procedure van de statuten van toepassing, zoals voorzien door de wet.

Toegestaan kapitaal

Op 31.12.2025 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 aandeel-houders 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 aandeel-houders 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 01.01.2025 bezat de Cofinimmo-groep 18.298 eigen aandelen. Al deze aandelen zijn dividendgerechtigd voor het boekjaar dat aanvangt op 01.01.2025.

Op 31.12.2025 bezat de Cofinimmo-groep 11.398 eigen aandelen, wat neerkomt op een niveau van zelfcontrole van 0,03 %.

Evolutie van de eigen aandelen in 2025

Situatie op 01.01.2025	**18.298**
Overdracht van aandelen in het kader van het aandelenoptieplan	6.900
Situatie op 31.12.2025	**11.398**

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 in 2025

In 2025 werden geen wijzigingen in de statuten aangebracht.

Statuten - uittreksels

De volledige gecoördineerde statuten kunnen worden geraadpleegd bij de griffie van de Franstalige Ondernemings-rechtbank van Brussel, of eveneens 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, onder-nemingen 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 registratie-document ook dienst als jaarlijks financieel verslag. Dit universeel registratiedocument mag gebruikt worden in het kader van een openbare aanbieding van beleggings-instrumenten 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 beleggings-instrumenten zijn toegelaten tot de handel op een markt, is het universele registratiedocument met inbegrip van het financiële jaarverslag voor 2025 opgesteld in overeen-stemming 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 duurzaamheids-verslag 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 personen die verantwoordelijk zijn voor de informatie in dit universeel registratiedocument zijn: Jean Hilgers, onafhankelijk bestuurder, voorzitter van de raad van bestuur; Jean-Pierre Hanin, afgevaardigd bestuurder; Jean Kotarakos, bestuurder-directeur; Ann Caluwaerts, onafhankelijk bestuurder, Olivier Chapelle, onafhankelijk bestuurder; Nathalie Charles, onafhankelijk bestuurder; Ingrid Daerden, bestuurder; Stefaan Gielens, bestuurder; Benoit Graulich, onafhankelijk bestuurder; Jan Suykens, onafhankelijk bestuurder en Mirjam van Velthuizen-Lormans, onafhankelijk bestuurder.

De vennootschap, vertegenwoordigd door de raad van bestuur verklaart na het nemen van alle redelijke voorzorgsmaatregelen dat:

- de jaarrekeningen, opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke boekhoudkundige normen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van Cofinimmo NV en de in de consolidatiekring opgenomen vennootschappen;
- het beheersverslag een getrouw overzicht geeft van de gang van zaken, de resultaten en de situatie van Cofinimmo NV en de in de consolidatiekring opgenomen vennoot-schappen, alsook een beschrijving van de belangrijkste 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 170) 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 2023 en 2024 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 2023 betrekking heeft, is de vennootschap Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck. Voor de informatie van 2024 en 2025, 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 2025	Integraal (in het bijzonder de kerncijfers op blz. 8, de samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen op blz. 66 tot 74 en de jaarrekeningen op blz. 181 tot 262)
	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)
Verklaring van de commissaris	Jaarlijks financieel verslag 2025	Verslag van de commissaris inzake:
		Vooruitzichten op blz. 87;
		De geconsolideerde jaarrekeningen op blz. 250-252;
	Jaarlijks financieel verslag 2024	Verslag van de commissaris inzake:
		De vooruitzichten op blz. 81;
		De geconsolideerde jaarrekeningen op blz. 245 tot 247; en
	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
Informatie over de belangrijkste investeringen	Jaarlijks financieel verslag 2025	Zorgvastgoed: blz. 26 tot 35;
		Vastgoed van distributienetten: blz. 42 tot 44;
		Publiek-private samenwerkingen: blz. 44;
		Kantoren: blz. 36 tot 41
	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

Informatie	Document	Sectie/Hoofdstuk
Uitsplitsing van de totale inkomsten per type activiteit en per markt voor de laatste drie boekjaren	Jaarlijks financieel verslag 2025	Jaarrekeningen in Bijlage 5 (Sectorinformatie) blz. 196 tot 199
	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
Beschrijving van de financiële positie en bedrijfsresultaten	Jaarlijks financieel verslag 2025	Hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' blz. 52 tot 65;
		Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen blz. 188 tot 252
	Jaarlijks financieel verslag 2024	Hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' blz. 47 tot 60; en
		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
Informatie over het personeelsbestand	Jaarlijks financieel verslag 2025	Hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' blz. 139;
		Jaarrekeningen in Bijlage 43 blz. 247
	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
Belangrijke overeenkomsten betreffende een controlewijziging in het geval van een overnamebod	Jaarlijks financieel verslag 2025	Hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' blz. 139
	Jaarlijks financieel verslag 2024	Hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' blz. 155
	Jaarlijks financieel verslag 2023	Hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' blz. 232

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 197 KEUR (btw niet inbegrepen). De honoraria voor de controle van de statutaire rekeningen van de dochter-vennootschappen van Cofinimmo bedroegen 342 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 122 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
	Spanje	COLLIERS INTERNATIONAL SPAIN S.L. CIF B83381673	Paseo de la Castellana 141, 14th floor 28046 Madrid - Espagne
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 31.12.2025

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	21	Finland	Ville Kangaskokko*	30.06.2025	30.09.2026
Zorgvastgoed	23	Nederland	Annette Postma	30.06.2023	31.03.2026
Zorgvastgoed	37	Duitsland	Marcus Max*	30.06.2025	31.12.2026
COLLIERS					
Zorgvastgoed	8	Italië	Marizio De Angeli	01.04.2024	31.03.2027
Zorgvastgoed	16	Spanje	Raul Garcia	01.07.2025	30.06.2028
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	56	België	Emeric Inghels	01.01.2023	31.12.2025
Zorgvastgoed	47	Frankrijk	Jérôme Salomon	01.01.2023	31.12.2025
Zorgvastgoed	20	Nederland	Fabian Pouwelse	01.01.2024	31.12.2026
Zorgvastgoed	8	Ierland	Leona Corbett*	31.12.2025	31.12.2026
Vastgoed van distributienetten – Pubstone	190	Nederland	Emeric Inghels	01.01.2023	31.12.2025
Vastgoed van distributienetten – Pubstone	604	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	26	Spanje	Felix Painchaud	01.04.2025	31.03.2028
Zorgvastgoed	3	Verenigd Koninkrijk	Alice McCusker*	30.09.2025	30.06.2027

1. Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop inbegrepen.
* Overname mandaat van vorige vertegenwoordiger.

Mandaten van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen op 31.12.2025 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	2	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 2025 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, 1.249 KEUR (btw niet inbegrepen), verdeeld als volgt: 645 KEUR voor Cushman & Wakefield, 117 KEUR voor PricewaterhouseCoopers, 155 KEUR voor Jones Lang LaSalle, 235 KEUR voor CBRE, 63 KEUR voor Colliers, 20 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.

EPC
(Energieprestatiecertificaat 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.

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 (behalve uitzondering) 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.

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). 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°C-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- of SIIC-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.

VSME-norm
(Voluntary sustainability reporting for non-listed SMEs)

Vrijwillige norm inzake duurzaamheidsinformatie voor kleine en middelgrote ondernemingen. Voor ondernemingen met maximaal 1.000 werknemers stelt de Europese Commissie voor om een vrijwillige norm vast te stellen op basis van de VSMA-norm die door EFRAG (European Financial Reporting Advisory Group - Europese adviesgroep voor financiële verslaggeving) werd ontwikkeld.

COFINIMMO

Tervurenlaan 270

B – 1150 Brussel

Tel. +32 2 373 00 00

RPM Brussel

BTW: BE0426.184.049

www.cofinimmo.com

Stuur ons uw commentaren 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: Georges De Kinder, Hannelore Veelaert, High level photography Ltd, David Plas, Lemon One, Kuvio, Adriaan van Dam Fotografie, Backbone, Yvan Glavie, OilinWater, Melting Prod;

Portretten: Melting Prod, David Plas

Cofinimmo

together in real estate

www.cofinimmo.com