



Universeel registratie-
document **2023**
met inbegrip
van het jaarlijks
financieel verslag
en het ESG-verslag

A photograph of four elderly people (two women and two men) walking along a paved path in a lush green garden. They are dressed in casual, colorful clothing. In the background, there is a modern, multi-story building with a curved facade and large windows. The sky is clear and blue.

caring
working living

Inhoud

1. Risicofactoren	4	6. Vastgoedverslag	158
2. Voorafgaande opmerkingen	10	Geconsolideerde vastgoedportefeuille	160
3. Brief aan de aandeelhouders	14	Commentaar over de markt	172
4. Beheersverslag	18	Verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen	178
Missie	20	7. Cofinimmo op de beurs	182
Strategie	21	8. Gegevens overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel	189
Kerncijfers op 31.12.2023	26	9. Corporate governance	202
Transacties & verwezenlijkingen in 2023	30	Corporate governanceverklaringen	204
Caring	37	Beslissingsorganen	212
Living	63	Regelgeving en procedures	226
Working	71	Informatie krachtens artikel 34 van het Koninklijk besluit van 14.11.2007	230
Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille	78	Bezoldigingsverslag	233
Beheer van de financiële middelen	87	Andere tussenkomende partijen	244
Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening	100	10. Jaarrekeningen	248
Samenvatting van de geconsolideerde kwartaalrekeningen	104	Geconsolideerde jaarrekening	250
Statutaire resultaatbestemming	107	Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening	256
Gebeurtenissen na 31.12.2023	108	Verslag van de commissaris inzake de geconsolideerde jaarrekening	320
Vooruitzichten 2024	110	Statutaire jaarrekening	324
Verslag van de commissaris inzake de vooruitzichten	114	11. Bijlagen bij het ESG-verslag	332
5. ESG-verslag	116	EPRA-prestatie maatstaven	334
Al meer dan 15 jaar geëngageerd voor een globale ESG-strategie	118	Boordtabel	354
Belangrijke trends en hun invloed op de ESG-strategie	120	Link tussen de uitdagingen van Cofinimmo en SDG's	358
Levenscyclusbeheer als kern van de waardeketen	126	GRI-inhoudstafel	360
Gestructureerde aanpak van klimaatrisico's	128	Verslag van de commissaris	364
Dialoog met de stakeholders als drijvende kracht achter de transitie	137	12. Concordantietabellen	366
Environment	141	13. Permanent document	374
Social	147	14. Lexicon	388
Governance	155		

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 investering in zorgvastgoed in België
- Toekenning van de eerste publiek-private samenwerking: het gerechtshuis in Antwerpen



2012

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



2011

- Partnerschap met MAAF voor een portefeuille van 283 verzekeringsagentschappen in Frankrijk (Cofinimur I)
- Eerste uitgifte van converteerbare obligaties

2008

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

2007

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

2014

- Vestiging in de zorgvastgoedsector in Duitsland
- Verkrijging van het GVV-stelsel in België
- Eerste duurzaamheidsverslag gebaseerd op de GRI-index

2015

- Kapitaalverhoging met voorkeurrecht voor een bedrag van 285 miljoen EUR
- Voortzetting van de investeringen in zorgvastgoed in Nederland en Duitsland



2016

- Voortzetting van de investeringen in zorgvastgoed in Nederland en Duitsland
- Opening van de eerste Flex Corner® en The Lounge® sites
- Uitgifte van green & social bonds

2018

- Kapitaalverhoging met onherleidbare toewijzingsrechten voor een bedrag van 155 miljoen EUR
- Versnelling van de investeringen in zorgvastgoed (300 miljoen EUR)
- Start van de heroriëntatie van de kantorenportefeuille

2020

- Vestiging in de zorgvastgoedsector in Finland
- Kapitaalverhogingen voor ongeveer 143 miljoen EUR
- Uitgifte van een eerste duurzame benchmarkobligatie van 500 miljoen EUR
- Meer dan 700 miljoen EUR aan investeringen, waarvan ongeveer 600 miljoen EUR in zorgvastgoed in Europa
- 59% van de geconsolideerde portefeuille geïnvesteerd in zorgvastgoed

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)
- Nieuwe versnelling van de investeringen in zorgvastgoed (ongeveer 500 miljoen EUR)
- Vestiging in de zorgvastgoedsector in Spanje
- Versnelling van de heroriëntatie van de kantorenportefeuille naar het Central Business District van Brussel
- Meer dan 56% van de geconsolideerde portefeuille geïnvesteerd in zorgvastgoed



2022

- Meer dan 550 miljoen EUR aan investeringen in zorgvastgoed in Europa
- 70% van de geconsolideerde portefeuille geïnvesteerd in zorgvastgoed
- Kapitaalverhogingen voor ongeveer 114 miljoen EUR
- Voortzetting van de gedeeltelijke verkoop van de Cofinimur I-portefeuille (vastgoed van distributienetten) voor meer dan 50 miljoen EUR
- Desinvesteringen in de kantorensector voor 76 miljoen EUR

2021

- Meer dan 1 miljard EUR aan investeringen in zorgvastgoed in Europa
- Vestiging in de zorgvastgoedsector in Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk
- 67% van de geconsolideerde portefeuille geïnvesteerd in zorgvastgoed
- Oprichting van een dochtervennootschap voor de kantorenportefeuille
- Kapitaalverhogingen voor ongeveer 565 miljoen EUR
- Gedeeltelijke verkoop van de Cofinimur I-portefeuille (vastgoed van distributienetten) voor meer dan 40 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
- Realisatie van de doelstelling van net-zero-netto-investeringen (met een neutraal effect op de schuldgraad) zoals bepaald in het begin van het jaar
- 75% van de geconsolideerde portefeuille geïnvesteerd in zorgvastgoed
- Kapitaalverhogingen voor bijna 247 miljoen EUR
- Afronding van de verkoop van de Cofinimur I-portefeuille (vastgoed van distributienetten) voor een totaalbedrag van ongeveer 111 miljoen EUR
- 40e verjaardag van de groep op 29.12.2023



Over Cofinimmo

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

Al 40 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed.

De vennootschap bezit een portefeuille die verspreid is over België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk, met een waarde van ongeveer 6,2 miljard EUR. Met aandacht voor maatschappelijke evoluties, heeft Cofinimmo de missie om hoogwaardige zorg-, leef- en werkomgevingen ter beschikking te stellen van haar partners-huurders, waar de gebruikers rechtstreeks voordeel uit halen.

‘Caring, Living and Working – Together in Real Estate’ is de uitdrukking van deze missie. Dankzij haar expertise heeft Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille van ongeveer 4,7 miljard EUR opgebouwd in Europa.

Als onafhankelijke vennootschap die de striktste normen inzake corporate governance en duurzaamheid toepast, biedt Cofinimmo diensten aan haar huurders aan en beheert zij haar portefeuille via een team van ongeveer 155 medewerkers te Brussel, Parijs, Breda en Frankfurt en Madrid.

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

6,2 miljard EUR

Reële waarde van de portefeuille op 31.12.2023

Cofinimmo is actief in

9 landen

België
 Frankrijk
 Nederland
 Duitsland
 Spanje
 Finland
 Ierland
 Italië
 Verenigd Koninkrijk

7,07 EUR/aandeel

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

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

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 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 2023 een nettoresultaat - aandeel groep van -55 miljoen EUR en een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep* van 241 miljoen EUR heeft gerealiseerd, dat op 31.12.2023 het netto-actief op 3.623 miljoen EUR bedroeg (oftewel 98,61 EUR per aandeel), dat de schuldgraad 43,8% bedroeg en dat de contractuele huren op diezelfde datum 355 miljoen EUR beliepen.

Structuur van de risicofactoren

F.1 Risico's verbonden aan de activiteiten van Cofinimmo en haar activiteitensectoren

F.1.1 Conjunctuur

- F.1.1.1 Wereldwijde context
- F.1.1.2 Huurmarkt in de sectoren waarin de groep actief is
- F.1.1.3 Investeringsmarkt in de sectoren waarin de groep actief is
- F.1.1.4 Volatiliteit van de rentevoeten
- F.1.1.5 Situatie van bepaalde zorguitbaters

F.1.2 Vastgoedportefeuille

- F.1.2.1 Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoed
- F.1.2.2 Investeringsonderwerpen aan voorwaarden

F.1.3 Klanten

- F.1.3.1 Concentratierisico
- F.1.3.2 Huurleegstand

F.2 Risico's verbonden aan de financiële situatie van Cofinimmo

F.2.1 Liquiditeitsrisico

F.2.2 Contractuele verplichtingen en wettelijke parameters

F.2.3 Wijziging van de openbare financiële rating van de groep

F.2.4 Risico's verbonden aan een eventuele wijziging van controle

F.3 Juridische en reglementaire risico's

F.3.1 GVV-, GVBF-, SIIC- en SOCIMI-stelsels

F.3.2 Wijziging in de socialezekerheidsstelsels

F.3.3 FBI-stelsel

F.3.4 Dubbelbelastingverdrag tussen België en Frankrijk

F.4 Risico's verbonden aan de interne controle

F.5 Ecologische, sociale en governancerisico's

F.5.1 Duurzaamheid van de gebouwen

F.5.2 Transparantie inzake ESG en duurzaamheid

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 woeligheden 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), wat leidde tot een wijdverspreide stijging van de nominale rentevoeten (die sinds het 4e kwartaal van 2023 dalen), en oorlog brak terug uit op het Europese continent in 2022, gevolgd door het conflict in Israël en Gaza vanaf het 4e kwartaal van 2023.

In dit kader hebben de situatie in Oekraïne en de gevolgen van de sancties tegen Rusland, evenals de situatie in Israël en Gaza 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, 2,5% van de vastgoedbeleggingen van de groep vertegenwoordigt). Het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen geeft toelichting bij de situatie in Oekraïne, in Israël en Gaza en/of de huidige hoge volatiliteit van de markten. De onrechtstreekse gevolgen van de situatie in deze geografische gebieden blijken voornamelijk uit de volgende risicofactoren:

- hoge inflatie en stijgende energieprijzen: risicofactoren 'F.1.1.2 Huurmarkt in de sectoren waarin de groep actief is', 'F.1.3.2 Huurleegstand';
- vertragingen of begrotingsoverschrijdingen bij de uitvoering van projectontwikkelingen: risicofactor 'F.1.2.2 Investerings onderworpen 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 het virus circuleren. Ter herinnering, Cofinimmo heeft vanaf het begin van 2020 verschillende maatregelen genomen om de continuïteit van haar activiteiten te verzekeren en tegelijkertijd de gezondheid van al haar stakeholders tot haar prioriteit te maken.

De operationele teams bleven 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. Cofinimmo herziet per geval de situatie van haar tegenpartijen om, in voorkomend geval, een evenwichtige oplossing te vinden. In dit kader heeft Cofinimmo in 2020 waardeverminderingen op handelsvorderingen geboekt voor 2,0 miljoen EUR, zonder equivalent in 2021, voor 1,4 miljoen EUR in 2022, en voor 0,3 miljoen in 2023.

Naast de informatie die elders in dit document beschikbaar is, wordt gespecificeerd dat:

- in de kantorensector de oppervlakten die rechtstreeks aan handelaars worden verhuurd (detailhandelaars, restaurants enz.) minder dan 0,2% van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen;
- in de zorgvastgoedsector de sport- en wellnesscentra minder dan 3% van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen. Deze centra, waren met tussenpozen gesloten

voor het publiek vanaf maart 2020 en werden pas in juni 2021 volledig heropend. De huidige situatie roept echter nog steeds op tot voorzichtigheid;

- in de sector van het vastgoed van distributienetten, de Pubstone-portefeuilles van cafés en restaurants in België en in Nederland minder dan 10% van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen. Hoewel de tegenpartij van Cofinimmo de AB InBev groep is, 's werelds grootste brouwer met een A- rating (S&P op 16.02.2024), is het niet uitgesloten dat er in de loop van het boekjaar 2024 een daling van de reële waarde zal worden opgetekend op basis van de evolutie van de marktparameters of als gevolg van de evolutie van de COVID-19-besmettingen en de maatregelen die de overheid zou kunnen nemen om deze te beperken (zoals opnieuw een verplichte sluiting van de horecazaken).

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 huidige hoge inflatie in Europa kunnen in het bijzonder 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 31.12.2023 zou een stijging van de huurleegstand met 1% in de zorgvastgoedsector een effect hebben gehad van om en bij -2,5 miljoen EUR op het nettoresultaat - aandeel groep. Voor de kantoren zou het effect -0,8 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 31.12.2023 belopen de handelsvorderingen 45 miljoen EUR (zie Bijlage 28 bij de geconsolideerde jaarrekening). In de loop van het boekjaar 2023 werden waardeverminderingen ten belope van 0,3 miljoen EUR geboekt, een daling ten opzichte van het boekjaar 2022, toen ze 1,4 miljoen EUR bedroegen. Een stijging van de waardeverminderingen met 1 miljoen EUR zou een daling van het nettoresultaat - aandeel groep met 1 miljoen EUR.
3. Vermindering van de reële waarde van vastgoedbeleggingen (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 vastgoed-investeerders die zich uitspreken over de aan- of verkoop). Dit kan tot gevolg hebben dat de marktprijs die door onafhankelijke waarderingsdeskundigen wordt gehanteerd voor vastgoed dat vergelijkbaar is met dat in het bezit van de groep, zou dalen, wat een invloed zou hebben op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in het bezit van de groep.

Mogelijke effecten:

1. Vermindering van de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie hierna F.1.2.1).

F.1.1.4 Volatiliteit van de rentevoeten

De referentierentevoeten op korte en/of lange termijn kunnen onderhevig zijn aan sterke schommelingen op de internationale financiële markten, vooral in een context van stijgende inflatie. Op 31.12.2023 was de financiële schuld van 2,7 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 31.12.2023). Echter, gezien het feit dat financiële schulden op dagelijkse basis fluctueren, terwijl vastrentende schulden en afdekkingen bepaald worden door de financierings- en afdekkingcontracten die op 31.12.2023 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 31.12.2023 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 80% (of meer) aan het einde van 2027, op basis van de hypothesen over de verwachte schuld (afdekkinggraad van 100% aan het einde van 2024, 94% aan het einde van 2025, 91% aan het einde van 2026 en 83% aan het einde van 2027). 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 netto-actief per aandeel*. In 2024, in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de schuld dezelfde blijven als deze op 31.12.2023 en zonder de ingevoerde afdekkinginstrumenten, zou een stijging van de rentevoeten met 50 basispunten leiden tot een stijging van de financieringskosten met 26 basispunten, een daling van het nettoresultaat – aandeel groep met 7,3 miljoen EUR en een daling van het netto-actief per aandeel* met 0,20 EUR. Rekening houdend met de ingevoerde afdekkinginstrumenten, 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 variatie van de rentevoeten en bijgevolg variatie in het nettoresultaat – aandeel groep en in het netto-actief per aandeel*. In 2024 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 netto-actief per aandeel* van 0,03 EUR. Een positieve variatie zou het tegenovergestelde effect hebben van dezelfde grootteorde.

F.1.1.5 Situatie van bepaalde zorguitbaters

De gevolgen van de recente situatie rond bepaalde zorguitbaters, voornamelijk in Frankrijk en Duitsland (zie bladzijde 40 van dit document), 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 ESG-niveau (zie F.5.2), in geval van een besmettingseffect op de reputatie van Cofinimmo en/of de andere eigenaars van door deze huurders geëxploiteerde eigendommen.

Cofinimmo is in haar hoedanigheid als gereguleerde 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 82 tot 86 van het hoofdstuk 'Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille' voor meer details omtrent de geografische en huurdersdiversificatie).

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 actierrein van de groep vallen (zoals 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 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 netto-actief en op haar schuldgraad. De huidige hoge inflatie in Europa, die leidt tot een stijging van de nominale rentevoeten, zal 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:

1. Op 31.12.2023 zou een waardevariatie van 1% een effect hebben gehad van: 62,3 miljoen EUR op het nettoresultaat (tegenover 62,0 miljoen EUR op 31.12.2022), 1,70 EUR op de waarde van het netto-actief per aandeel* (tegenover 1,89 EUR op 31.12.2022 en 0,42% op de schuldgraad (tegenover 0,43% op 31.12.2022).
2. Indien de gecumuleerde variaties in de reële waarde van de onroerende goederen (zijnde de gecumuleerde niet-gerealiseerde meerwaarde van 188 miljoen EUR op 31.12.2023) zouden verlaagd worden met een gecumuleerd niet-gerealiseerd verlies van -805 miljoen EUR (wat een waardevermindering van 993 miljoen EUR zou betekenen) zou de groep slechts gedeeltelijk of niet in staat zijn om een dividend uit te keren. Het bedrag van 805 miljoen EUR vloeit voort uit de toepassing van artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (zie bladzijde 329 van dit document). Het is inclusief uitkeerbare uitgiftepremies (ten bedrage van 619 miljoen EUR), en is na het

effect van de uitkering in 2024 van het voorgestelde dividend betreffende het boekjaar 2023.

F.1.2.2 Investerings 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 290 miljoen EUR nog te realiseren in 2024 (255 miljoen EUR) en daarna (35 miljoen EUR), voornamelijk in zorgvastgoed (meer details op bladzijde 44 voor zorgvastgoed en op bladzijde 77 voor kantoren). De belangrijkste voorwaarde voor elk van deze projecten om bij te dragen aan het resultaat in lijn met de aankondigingen op het moment van de afsluiting is dat het project is afgerond. Een project waarvan de bouw nog niet is gestart, is over het algemeen ook afhankelijk van het verkrijgen van de benodigde vergunningen.

Mogelijke effecten:

1. Voor zover het rendement dat door deze beleggingen wordt gegenereerd reeds weerspiegeld is in de vooruitzichten (zie ook F.4 hierna) en in de beurskoers van het Cofinimmo-aandeel, zijn deze vooruitzichten en de koers blootgesteld aan een risico in geval van aanzienlijke vertraging of niet-realiseren 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 31.12.2023 over een gediversifieerde klantenbasis (ongeveer 300 huurders- of uitbatersgroepen), waarvan meer dan 70 in zorgvastgoed. In 2023 genereerden de vijf belangrijkste (groepen van) huurders of uitbaters van de groep 44,8% van de brutohuurinkomsten. De twee belangrijkste (groepen van) huurders of uitbaters vertegenwoordigden respectievelijk 15,3% (Clariane groep) en 9,3% (AB InBev) van deze inkomsten. Daarnaast genereerde de publieke sector 5,8% van de brutohuurinkomsten.

Mogelijke effecten:

1. Aanzienlijke daling van de huurinkomsten en bijgevolg van het nettoresultaat – aandeel groep en van het netto-actief per aandeel*, in geval van vertrek van belangrijke huurders of uitbaters.
2. Neveneffect op de reële waarde van vastgoedbeleggingen (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 13,4% en 6,5% van de geconsolideerde activa.

F.1.3.2 Huurleegstand

Een risico op huurleegstand kan ontstaan in het geval van niet-her-nieuwing van aflopende huurcontracten, vervroegde opzeggingen of onvoorziene gebeurtenissen zoals falingen van huurders/ uitbaters (zie hoofdstuk 'Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille'). Gelet op de hoge bezettingsgraad die op 31.12.2023 werd vastgesteld in de bedrijfssectoren van de groep (zorgvastgoed: 99,4%; kantorenvastgoed: 93,9%; vastgoed van distributienetten: 99,8%; groep: 98,5%), is het risico op toekomstige huurleegstand uiteraard groter dan de mogelijkheid om de bezettingsgraad in elk van deze sectoren te verhogen. De gevolgen van de huidige hoge inflatie in Europa kunnen ook worden gezien (zie F.1.1.2) in termen van huurleegstand, in de veronderstelling dat de inflatie zodanig is dat zij de geïndexeerde huren voor sommige huurders onbetaalbaar maakt en de huurleegstand doet toenemen.

Mogelijke effecten:

1. Op 31.12.2023 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, 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 31.12.2023 was de financiële schuld van Cofinimmo voornamelijk verdeeld tussen obligaties, handelspapier en bankkredieten. Deze schuld was volledig afgedekt, wat een gemiddelde rentevoet*, bankmarges inbegrepen, van 1,4% opleverde. Bovendien bleven de financiële vervaldagen voor de jaren 2024 en 2025 beperkt tot ongeveer 13% van de totale financiering. In het hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' van dit document wordt nader ingegaan op de financieringsstrategie van de groep en de wijze waarop deze wordt uitgevoerd, en worden met name de samenstelling van de financiële schuld en een vervaldagschema van de financiële verplichtingen gepresenteerd.

Mogelijke effecten:

1. Onvermogen om verwervingen of projectontwikkelingen te financieren.
2. Financiering tegen een hogere kostprijs dan verwacht, met een effect op het nettoresultaat – aandeel groep, en bijgevolg op het netto-actief per aandeel*.
3. Onvermogen om de financiële verbintenissen van de groep na te komen (operationele activiteit, interesten of dividenden, terugbetaling van schulden die vervallen,...).

F.2.2 Contractuele verplichtingen en wettelijke parameters

De Cofinimmo groep is contractueel of wettelijk verplicht om bepaalde verplichtingen en bepaalde parameters of ratio's na te leven, met name in het kader van de kredietovereenkomsten die zij heeft afgesloten. De niet-naleving van deze verbintenissen, of van deze parameters of ratio's, houdt risico's in voor de groep. De belangrijkste wettelijke verplichtingen en de belangrijkste parameters of ratio's worden gespecificeerd in het reglement betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (wet van 12.05.2014 en Koninklijk besluit van 12.07.2014).

De meest relevante elementen voor de risicofactoren zijn de schuldgraad (door de regelgeving beperkt tot 65% en door de 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 3,7 miljard EUR vertegenwoordigden op 31.12.2023) 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 kende een rating BBB toe aan Cofinimmo tussen mei 2012 en mei 2013. Nadien werd deze verminderd naar BBB- tussen mei 2013 en mei 2015. Sinds 2015 geniet Cofinimmo een rating BBB op lange termijn (stabiele vooruitzichten) en A-2 op korte termijn (bevestigd op 21.03.2023, toegelicht in een 'bulletin' van S&P op 03.05.2023 en geëdatet op 09.10.2023).

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 netto-actief per aandeel*.
2. Een verlaging van de rating zou ook een onrechtstreeks effect kunnen hebben op de bereidheid van de kredietverstrekkers tegenover Cofinimmo, op de financieringskosten of op de capaciteit om de groei en de activiteiten te financieren.

F.2.4 Risico's verbonden aan een eventuele wijziging van controle

De meeste kredietovereenkomsten (gesyndiceerd krediet, bilaterale kredieten, obligaties ...) die door de Cofinimmo groep worden afgesloten, bevatten een zogenaamde 'wijziging van controle'-clausule. Deze bepaalt dat bij een wijziging van de controle van Cofinimmo NV (of meer bepaald bij een overname van de controle van Cofinimmo NV, waarvan momenteel slechts één aandeelhouder de drempel voor de transparantieverklaring van 5% overschrijdt) de kredietgevers de mogelijkheid hebben om de toegekende kredieten op te zeggen en de vervroegde terugbetaling ervan te eisen. Aangezien de aandeelhouders van Cofinimmo sterk versnipperd zijn, is een controlewijziging een realistische mogelijkheid. België, en de GVV's in het bijzonder, hebben twee recente voorbeelden gezien: de verwerving van de controle over 100% van de aandelen en het verlaten van de beurs van Befimmo op 06.01.2023, en het voorwaardelijk vrijwillig openbaar overnamebod op alle uitstaande aandelen van Intervest Offices & Warehouses sinds 17.10.2023.

Mogelijke effecten:

1. Vervroegde terugbetaling van de kredieten, die moeten worden gefinancierd door aanzienlijke overdrachten van activa, inbreng van eigen vermogen in cash of nieuwe financieringen.

F.3 Juridische en wettelijke risico's

F.3.1 GVV-, GVBF-, SIIC- en SOCEMI-stelsels

Cofinimmo en sommige van haar dochtervennootschappen genieten een bijzonder stelsel in België en in Frankrijk. Dit zijn de gereglementeerde vastgoedvennootschap ('GVV', die publiek is in het geval van Cofinimmo NV en institutioneel in het geval van bepaalde dochtervennootschappen), gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds ('GVBF'), 'société d'investissement immobilier cotée' ('SIIC') en 'sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario' ('SOCEMI'), dat zich onder meer vertaalt in fiscale transparantie voor hun activiteiten in België, Frankrijk en Spanje. Deze stelsels worden toegekend op voorwaarde dat zij voldoen aan een reeks voorwaarden die onder meer bepaald worden door de wet van 12.05.2014 ('GVV-wet'), het Koninklijk besluit van 12.07.2014 ('KB GVV'), die samen de 'GVV-regelgeving' vormen, het Koninklijk besluit van 09.11.2016 betreffende gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen en de Franse en Spaanse regelgevingen. Het risico bestaat dus dat de activiteiten van de groep niet voldoen aan de vereisten van de regelgevingen. Bovendien kunnen de regelgevingen door de wetgever gewijzigd worden (zie sectie 'Permanent document' op bladzijde 374).

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 zoals vermeld in de IFRS-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 netto-actief 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 netto-actief per aandeel*.
3. Verhoging van de basis waarop de exit taks wordt berekend, daling van het nettoresultaat – aandeel groep en bijgevolg van het netto-actief per aandeel*.

F.3.2 Wijziging van de socialezekerheidsstelsels

Vaak worden de inkomsten van de huurders/uitbaters in het zorgvastgoed (dat 74% van de contractuele huren en 75% van de vastgoedbeleggingen) 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 netto-actief per aandeel* (zie F.1.2.1 hierboven).

F.3.3 FBI-stelsel

In Nederland geniet Cofinimmo via haar dochtervennootschap Superstone het stelsel van 'fiscale beleggingsinstelling' ('FBI'), wat zich met name vertaalt in fiscale transparantie voor haar activiteiten in Nederland. Dit stelsel wordt haar toegekend op voorwaarde dat ze voldoet aan een hele reeks voorwaarden bepaald door de Nederlandse regelgeving. Begin 2020 liet de Nederlandse belastingadministratie Cofinimmo NV weten dat de vennootschap, als aandeelhouder van Superstone, die het FBI-stelsel geniet, een aandeelhouderstest zou moeten ondergaan (de voorwaarden om als FBI te worden beschouwd hangen onder meer af van de activiteiten en de aandeelhoudersstructuur).

Naar aanleiding van een recente Europese uitspraak (DEKA-arrest) heeft het Nederlandse Ministerie van Financiën in de loop van december 2021 een onzekerheid opgeheven met betrekking tot één van de formele voorwaarden – die van het vennootschappelijk doel – waaraan moet worden voldaan in het kader van de aandeelhouderstest van Cofinimmo. Superstone ontving vervolgens in het 4e kwartaal van 2023 de bevestiging van zijn FBI-status voor de boekjaren 2021 en 2022 en heeft de nodige stappen ondernomen om hetzelfde te verzekeren voor de boekjaren 2023 en 2024.

Daarnaast heeft de Nederlandse regering op 20.09.2022 tijdens de traditionele 'Prinsjesdagtoespraak' aangekondigd dat de FBI-status voor vastgoedvennootschappen vanaf 01.01.2024 wordt opgeheven (de einddatum werd later uitgesteld tot 01.01.2025).

Mogelijke effecten:

1. De jaarrekening voor 2023 en het budget voor 2024 bevatten voorzieningen die rekening houden met het gunstige effect van ongeveer 2 miljoen EUR per jaar op het resultaat als gevolg van de FBI-status.

F.3.4 Dubbelbelastingverdrag tussen België en Frankrijk

Het dubbelbelastingverdrag tussen België en Frankrijk, ondertekend op 09.11.2021, was op 31.12.2023 nog niet door alle bevoegde bestuursniveaus bekrachtigd. Dit akkoord zal, zodra het is bekrachtigd, tot gevolg hebben dat de 'branch tax' op het fiscale resultaat van de Franse dochtervennootschap van Cofinimmo worden 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 2024 niet verschuldigd zijn over het resultaat van 2023.

Mogelijke effecten:

1. Na bekrachtiging, op zijn vroegst in 2024, zal de nieuwe overeenkomst (op zijn vroegst) in 2025 van toepassing zijn en de verhoging van de 'branch tax' die in 2025 over het resultaat van 2024 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 governanceverklaring'). 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 Environment, social en governance risico's

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 'ESG-strategie' op bladzijde 24 van dit document). Tekortkomingen op dit vlak kunnen potentiële huurders/uitbaters of eventuele kopers afremmen. Transitierisico's en fysieke risico's gerelateerd aan het klimaat zullen de reële waarde van gebouwen waarschijnlijk positief beïnvloeden (in dat geval spreken we van een 'green premium') of negatief (in dat geval spreken we van een 'brown discount').

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 ESG

De environmental, social en governance-aspecten (ESG) van een organisatie worden steeds belangrijker, 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).

Voorafgaande opmerkingen

Dit universeel registratiedocument met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag bevat gereguleerde 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 gereguleerde markt.

Dit universeel registratiedocument werd op 05.04.2024 gedeponeerd bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), als bevoegde autoriteit volgens de Verordening (EU) 2017/1129, zonder voorafgaande goedkeuring overeenkomstig artikel 9 van deze verordening. Overeenkomstig dit artikel doet dit universeel registratiedocument ook dienst als jaarlijks financieel verslag. Dit universeel registratiedocument mag gebruikt worden in het kader van een openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde 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/EG van 15.12.2004 betreffende de transparantievereisten die gelden voor informatie over emittenten waarvan de beleggingsinstrumenten zijn toegelaten tot de handel op een markt, is het universele registratiedocument met inbegrip van het financiële jaarverslag voor 2023 opgesteld in overeenstemming met de ESEF-vereisten (European Single Electronic Format). De ESEF-versie is de officiële versie en kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap (www.cofinimmo.be). Elke andere versie die niet in ESEF-formaat is, is geen officiële versie.

Talen

De Franse versie van dit universeel registratiedocument, met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag, 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 ESG-verslag

Een kopie van dit universeel registratiedocument met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag kan gratis worden verkregen bij:

Cofinimmo NV
Woluwedal 58, 1200 Brussel, België
Tel.: +32 2 373 00 00
Fax: +32 2 373 00 10
E-mail: info@cofinimmo.be

Dit document kan ook geraadpleegd worden op de website www.cofinimmo.com.

Verklaringen

Koninklijk besluit van 14.11.2007

Verantwoordelijke personen

De verantwoordelijke personen voor de informatie die in dit universeel registratiedocument is opgenomen, zijn: Jacques van Rijkevorsel, onafhankelijk bestuurder, voorzitter van de raad van bestuur, Jean-Pierre Hanin, afgevaardigd bestuurder, Jean Kotarakos, bestuurder-directeur, Françoise Roels, bestuurder-directeur, Inès Archer-Topper, onafhankelijk bestuurder, Olivier Chapelle, onafhankelijk bestuurder, Anneleen Desmyter, onafhankelijk bestuurder, Xavier de Walque, onafhankelijk bestuurder, Maurice Gauchot, onafhankelijk bestuurder, Benoit Graulich, onafhankelijk bestuurder, Jean Hilgers, onafhankelijk bestuurder, Diana Monissen, onafhankelijk bestuurder, Michael Zahn, onafhankelijk bestuurder.

De vennootschap, vertegenwoordigd door haar raad van bestuur verklaart, na het nemen van alle redelijke voorzorgsmaatregelen om ervoor te zorgen dat dit het geval is, dat:

- de jaarrekeningen, opgesteld volgens de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van Cofinimmo NV en de in de consolidatie opgenomen vennootschappen;
- het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van Cofinimmo NV en de in de consolidatie opgenomen vennootschappen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

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 ESG-verslag 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 ESG-verslag 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 ESG-verslag is gedeponneerd 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 geregelende 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 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 dochtervennootschap van de groep en Michael Zahn (zie bladzijde 235) 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 ESG-verslag 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 ESG-verslag.

Informatie opgenomen via verwijzing

De jaarlijkse financiële verslagen van de voorbije vijf jaar (en in het bijzonder de verslagen voor de boekjaren 2021 en 2022 waarnaar wordt verwezen in dit jaarlijks financieel verslag), kunnen geraadpleegd worden op de website (www.cofinimmo.com). Ze bevatten 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 2021 en 2022 betrekking heeft, is de vennootschap Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckbroeck. Voor de informatie van 2023, 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 2023	Integraal (in het bijzonder de kerncijfers op blz. 26, de samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen op blz. 100 tot 106 en de jaarrekeningen op blz. 250 tot 331)
	Jaarlijks financieel verslag 2022	Integraal (in het bijzonder de kerncijfers op blz. 29, de samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen op blz. 102 tot 107 en de jaarrekeningen op blz. 232 tot 315)
	Jaarlijks financieel verslag 2021	Integraal (in het bijzonder de kerncijfers op blz. 22, de samenvatting van de geconsolideerde jaarrekeningen op blz. 85 tot 89 en de jaarrekeningen op blz. 223 tot 315)
Verklaring van de commissaris	Jaarlijks financieel verslag 2023	Verslag van de commissaris inzake: <ul style="list-style-type: none"> • De vooruitzichten op blz. 114 en 115; en • De geconsolideerde jaarrekeningen op blz. 320 tot 323
	Jaarlijks financieel verslag 2022	Verslag van de commissaris inzake: <ul style="list-style-type: none"> • De vooruitzichten op blz. 116 tot 117; • De geconsolideerde jaarrekeningen op blz. 304 tot 305; en • De statutaire jaarrekeningen op blz. 316 tot 319
	Jaarlijks financieel verslag 2021	Verslag van de commissaris inzake: <ul style="list-style-type: none"> • De vooruitzichten op blz. 102 en 103; • De geconsolideerde jaarrekeningen op blz. 300 tot 303; en • De statutaire jaarrekeningen op blz. 312 tot 315
Informatie over de belangrijkste investeringen	Jaarlijks financieel verslag 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Zorgvastgoed: blz. 36 tot 61; • Vastgoed van distributienetten: blz. 62 tot 69; • Publiek-private samenwerkingen: blz. 66; • Kantoren: blz. 70 tot 77
	Jaarlijks financieel verslag 2022	<ul style="list-style-type: none"> • Zorgvastgoed: blz. 36 tot 63; • Vastgoed van distributienetten: blz. 64 tot 71; • Publiek-private samenwerkingen: blz. 68; • Kantoren: blz. 72 tot 79
	Jaarlijks financieel verslag 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Zorgvastgoed: blz. 32 tot 55; • Vastgoed van distributienetten: blz. 56 tot 59; • Publiek-private samenwerkingen: blz. 60 tot 61; • Kantoren: blz. 62 tot 69
Uitsplitsing van de totale inkomsten per type activiteit en per markt voor de laatste drie boekjaren	Jaarlijks financieel verslag 2023	Jaarrekeningen in Bijlage 5 (Sectorinformatie) blz. 264 tot 269
	Jaarlijks financieel verslag 2022	Jaarrekeningen in Bijlage 5 (Sectorinformatie) blz. 250 tot 255
	Jaarlijks financieel verslag 2021	Jaarrekeningen in Bijlage 5 (Sectorinformatie) blz. 240 tot 247
Beschrijving van de financiële positie en bedrijfsresultaten	Jaarlijks financieel verslag 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' blz. 87 tot 99; en • Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen blz. 256 tot 319
	Jaarlijks financieel verslag 2022	<ul style="list-style-type: none"> • Hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' blz. 89 tot 101; en • Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen blz. 240 tot 303
	Jaarlijks financieel verslag 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' blz. 79 tot 84; en • Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekeningen blz. 230 tot 299
Informatie over het personeelsbestand	Jaarlijks financieel verslag 2023	<ul style="list-style-type: none"> • Hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' blz. 210; • Jaarrekeningen in Bijlage 43 blz. 313
	Jaarlijks financieel verslag 2022	<ul style="list-style-type: none"> • Hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' blz. 202; • Jaarrekeningen in Bijlage 43 blz. 302
	Jaarlijks financieel verslag 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' blz. 192; • Jaarrekeningen in Bijlage 43 blz. 297
Belangrijke overeenkomsten betreffende een controlewijziging in het geval van een overnamebod	Jaarlijks financieel verslag 2023	Hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' blz. 232
	Jaarlijks financieel verslag 2022	Hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' blz. 218
	Jaarlijks financieel verslag 2021	Hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' blz. 207



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

Veerkrachtige resultaten in een bijzondere marktcontext



▶ Jean-Pierre Hanin (Chief Executive Officer) en
▶ Jacques van Rijckevorsel (Voorzitter van de raad van bestuur)

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

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

Een zorgvastgoedportefeuille in evenwicht

Tijdens het boekjaar realiseerde Cofinimmo aldus investeringen (voor 338 miljoen EUR, hetzij 302 miljoen EUR, inbrengen in natura niet inbegrepen, wat in lijn is met de prognoses¹), voornamelijk in verschillende subsectoren van het zorgvastgoed in Europa. Dankzij deze verrichtingen vertegenwoordigen de zorgactiva op 31.12.2023 (4,7 miljard EUR) 75 % van de geconsolideerde portefeuille van de groep, die 6,2 miljard EUR bereikt.

Een duurzaam groeimodel

Cofinimmo evalueert onophoudelijk haar portefeuille op basis van de kernpunten van haar strategie en van de marktopportunities die zich voordoen. In dit kader realiseerde de groep voor 303 miljoen EUR aan desinvesteringen. Dit is in lijn met de prognoses, wat voor 2,4 % bijdraagt tot de vermindering van de schuldgraad. Zij komen voor in de drie activiteitensectoren.

Bijgevolg bedroegen de netto-investeringen -1 miljoen EUR, exclusief inbrengen in natura. Dit is conform de net-zero-investeringsdoelstelling (met een neutrale impact op de schuldgraad) die voor 2023 in het begin van het jaar werd vastgelegd.

Cofinimmo voert al meer dan 15 jaar een proactief ESG-beleid. Dit is een absolute prioriteit voor de groep, die zich dit boekjaar opnieuw heeft weten te onderscheiden. Cofinimmo is opgenomen in de nieuwe BEL ESG-index van Euronext sinds zijn lancering in februari 2023. In april werden de ESG-inspanningen van Cofinimmo door de internationale financiële pers (Financial Times) geprezen. De groep was de enige vastgoedspeler onder de acht Belgische groepen opgenomen in de lijst '500 Europe's Climate Leaders'. Bovendien werden meerdere voordien reeds toegekende ESG-labels hernieuwd en verbeterd (EPRA Sustainability Best Practices Recommendations,GRESB Real Estate Assessment, Sustainalytics et score S&P Global CSA) of werden nieuwe labels toegekend (Cofinimmo ontving het Great Place to Work®-certificaat in België en Duitsland). Ten slotte

Via haar talrijke projectontwikkelingen neemt Cofinimmo actief deel aan de uitbreiding en de vernieuwing van het zorgvastgoedpark in Europa.

verkreeg Cofinimmo meerdere nieuwe BREEAM-certificaten voor zowel kantoren als zorgvastgoed en op het einde van het jaar, het 'CO₂ Neutral label certificate – Building label – Silver level' voor de herontwikkeling het kantoorgebouw Montoyer 10 (waarvoor Cofinimmo eveneens een BREEAM 'Outstanding'-certificaat beoogt, hetgeen ze reeds verkreeg voor de ontwerpfase van het gebouw).

Een versterkte balansstructuur

Inzake financiering, versterkte Cofinimmo tijdens de vorige boekjaren haar financiële middelen en balansstructuur (565 miljoen EUR aan gecumuleerde kapitaalverhogingen in 2021 en 114 miljoen EUR in 2022), en deed dit opnieuw tijdens het boekjaar 2023 (niet-gebudgetteerde kapitaalverhogingen via keuzedividend in het 2e kwartaal, inbrengen in natura tijdens het 3e kwartaal en in cash via accelerated bookbuilding – de 'ABB' – tijdens het 4e kwartaal, voor een totaal van 247 miljoen EUR en nieuwe financieringen voor een totaal van 230 miljoen EUR). De financieringsoperaties tijdens deze periode hebben de groep in staat gesteld om de vervaldagkalender van de financiële schulden te verbeteren, de bankfinancieringen te verhogen en de gemiddelde rentevoet* op een bijzonder laag peil te houden. Om deze reden omvatten de in 2024 terug te betalen financieringen een kredietlijn met vaste rente van 100 miljoen EUR met vervaldatum in april 2024 en een Green & Social Bond 2016-2024 van 55 miljoen EUR met vervaldatum in december 2024. Aangezien deze financieringen aan voordelige voorwaarden werden onderschreven, zal Cofinimmo ze tot hun vervaldatum bewaren. Op 31.12.2023 beschikte Cofinimmo over ongeveer 1 miljard EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen, na afdekking van de uitgiffes van handelspapier. Anderzijds is het renterisico volledig afgedekt tot op 31.12.2023 in het kader van het beleid van renteafdekking op lange termijn.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen, desinvesteringen en financiering (gemiddelde rentevoet* van 1,4%), gekoppeld aan het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille (bezettingsgraad van 98,5%, stijging van de brutohuurinkomsten met 5,5% bij een ongewijzigde portefeuille* dankzij de recente indexeringen die gewoonlijk op de verjaardatum van het contract worden doorgevoerd, operationele marge* van 81,9%), zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* van 241 miljoen EUR op 31.12.2023 (te vergelijken met 222 miljoen EUR gerealiseerd op 31.12.2022, hetzij een stijging met 8%), voornamelijk dankzij gerealiseerde investeringen, die het effect van de desinvesteringen overtreffen, alsook dankzij het positieve effect van de indexering van de contracten en de voornoemde ABB. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep per aandeel* bedraagt 7,07 EUR (in vergelijking met 6,95 EUR op 31.12.2022), en houdt rekening met de uitgiffes van aandelen in 2022 en 2023. Het effect van de desinvesteringen en de kapitaalverhogingen op deze maatstaf is respectievelijk -0,32 EUR en -0,40 EUR per aandeel, hetzij in totaal -0,72 EUR per aandeel voor het boekjaar 2023.

1. Dit wil zeggen in overeenstemming met de jaarprognoses in het universeel registratiedocument 2022, gepubliceerd op 06.04.2023 en bevestigd in sectie 10.2 van het persbericht van 27.10.2023.

Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* van 7,07 EUR per aandeel is hoger dan de richtlijn die in het laatste kwartaalbericht werd gepubliceerd (6,95 EUR per aandeel) voornamelijk door de bevestiging van het FBI-statuut in Nederland.

Het nettoresultaat – aandeel groep bedraagt -55 miljoen EUR (hetzij -1,63 EUR per aandeel) op 31.12.2023, tegenover +483 miljoen EUR (hetzij +15,09 EUR per aandeel) op 31.12.2022. Deze variatie is toe te schrijven aan het feit dat de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* lager is dan de negatieve variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten en vastgoedbeleggingen – non-cash elementen – tussen 31.12.2022 en 31.12.2023.

Een goed beheerde schuldgraad

Met een schuldgraad van 43,8% op 31.12.2023 (in vergelijking met 45,6% op 31.12.2022 en met 47,0% op 30.09.2023), vertoont de geconsolideerde balans van Cofinimmo (waarvan de rating BBB/Stabiel/A-2 op 21.03.2023 werd bevestigd en die het onderwerp was van een rapport dat op 03.05.2023 werd gepubliceerd met een update op 09.10.2023) een sterke solvabiliteit (informatie over de belangrijkste risico's en onzekerheden worden in sectie 'Risicofactoren' opgenomen).

Dankzij deze resultaten kan bevestigd worden dat de raad van bestuur aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 08.05.2024 zal voorstellen om een brutodividend van 6,20 EUR per aandeel uit te keren voor het boekjaar 2023, betaalbaar in mei 2024.

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hypothesen die hierna in het hoofdstuk 'Vooruitzichten 2024' op bladzijde 110 worden gedetailleerd (320 miljoen EUR aan bruto-investeringen en 270 miljoen EUR aan desinvesteringen in 2024, waardoor deze netto-investeringen een quasi neutraal effect hebben op de schuldgraad), en met inbegrip van de in 2023 gerealiseerde desinvesteringen, voorziet Cofinimmo, bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van 349 miljoen EUR aan huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten* (met inbegrip van het effect van de in 2023 gerealiseerde en in 2024 voorziene desinvesteringen voor ongeveer 23 miljoen EUR). Dit brengt het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* op 235 miljoen EUR (tegenover 241 miljoen EUR op 31.12.2023), hetzij 6,40 EUR per aandeel voor het boekjaar 2024. Hierbij wordt rekening

'Cofinimmo is de enige vastgoed-speler onder de acht Belgische bedrijven die in de lijst '500 Europe's Climate Leaders' van de Financial Times zijn opgenomen.'

gehouden met de prorata temporis verwaterende effecten van de kapitaalverhogingen in 2023 (ongeveer 0,50 EUR per aandeel) en met de in 2023 gerealiseerde en voor 2024 gebudgetteerde desinvesteringen (ongeveer 0,40 EUR per aandeel). Op basis van dezelfde gegevens en hypothesen, zou de schuldgraad op 31.12.2024 quasi stabiel zijn op ongeveer 44%. Deze ratio houdt geen rekening met eventuele variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (die door de onafhankelijke waarderingdeskundigen bepaald zullen worden).

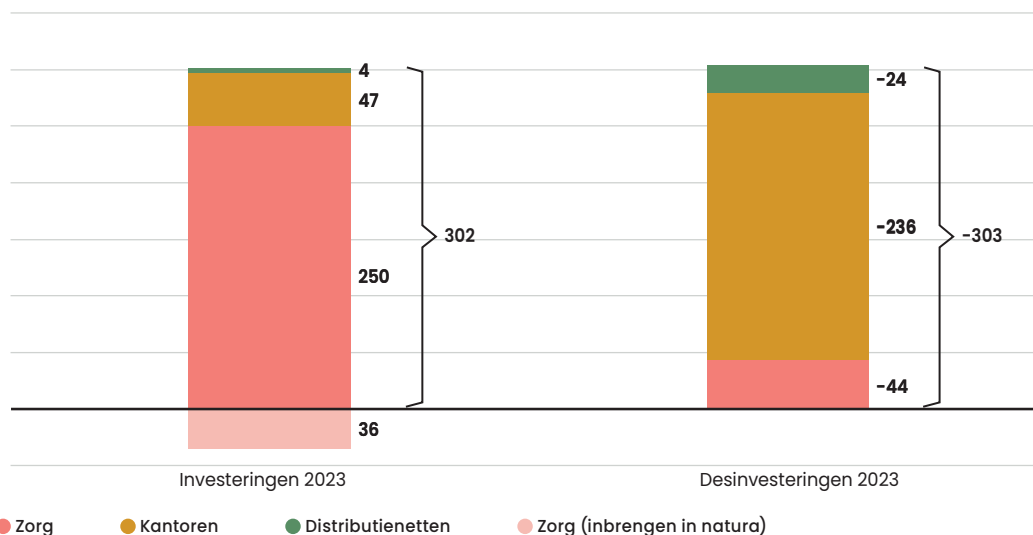
Deze vooruitzichten (geleverd onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden, zie sectie 'Risicofactoren') zouden de uitkering van een brutodividend (voor het boekjaar 2024, betaalbaar in 2025) van 6,20 EUR per aandeel mogelijk maken, onder voorbehoud van de evolutie van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* en de evolutie van de schuldgraad.

Bij het vieren van de 40e verjaardag van Cofinimmo mogen we niet vergeten dat de groep haar uitstekende prestaties te danken heeft aan het enthousiasme, de competenties en het engagement van alle medewerkers die geen enkele inspanning uit de weg gaan om de ontwikkeling van de groep te garanderen. De raad van bestuur wenst dan ook de Cofinimmo-teams van harte te feliciteren en hen aan te moedigen in deze tijden van crisis (op het vlak van gezondheid en geopolitiek) die ons allen treft.

- ▶ Jacques VAN RIJCKEVORSEL,
Voorzitter van de raad van bestuur
- ▶ Jean-Pierre HANIN,
Chief Executive Officer

1. Zie sectie 10.2 van het persbericht van 27.10.2023.

Investeringsprogramma in 2023 (x 1.000.000 EUR - per sector)



► De essentie

Caring

286 miljoen EUR

Investeringen

9 landen

Geografische voetafdruk van de portefeuille

479 miljoen EUR

Lopende projectontwikkelingen in zorgvastgoed

Living

19 miljoen EUR

Afronding van de verkoop van de Cofinimur I-portefeuille, 111 miljoen EUR in totaal

Working

236 miljoen EUR

Gerealiseerde desinvesteringen

Met 4,7 miljard EUR vertegenwoordigt het zorgvastgoed nu 75% van de geconsolideerde portefeuille van de groep, die 6,2 miljard EUR bereikt.

ESG

- Opname in de nieuwe BEL ESG-index van Euronext sinds de lancering in februari 2023
- Enige Belgische vastgoedspeler opgenomen in de lijst '500 Europe's Climate Leaders' van de Financial Times
- Hernieuwing en verbetering van meerdere ESG-labels en nieuw Great Place to Work®-certificaat voor Cofinimmo in België en Duitsland
- Meerdere BREEAM-certificaten verkregen voor kantoren, maar ook voor zorgvastgoed
- 'CO₂ Neutral label certificate – Building label – Silver level' verkregen voor de herontwikkeling van het kantoorgebouw Montoyer 10

Financiële structuur

- Renterisico volledig afgedekt op 31.12.2023 in het kader van het beleid van de renteaftdekkingen op lange termijn
- 247 miljoen EUR aan (niet-gebudgetteerde) kapitaalverhogingen (keuzedividend tijdens het 2e kwartaal, inbrengen in natura tijdens het 3e kwartaal en ABB tijdens het 4e kwartaal)
- Ongeveer 1 miljard EUR aan beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen op 31.12.2023, na afdekking van de uitgiftes van handelspapier

Vooruitzichten 2024

6,20 EUR/aandeel

Brutodividend voor het boekjaar 2024, betaalbaar in 2025 (stabiliteit ten opzichte van 2023), onder voorbehoud van de evolutie van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeelgroep – per aandeel* en de evolutie van de schuldgraad

Operationele prestaties

+ 8,5%

Stijging van de brutohuurinkomsten over de laatste 12 maanden

beheers- verslag

Inhoud

Missie	20
Strategie	21
Kerncijfers op 31.12.2023	26
Transacties & verwezenlijkingen in 2023	30
Caring	36
Een grote en hoogwaardige Europese portefeuille	46
Verwezenlijkingen in 2023	48
België	48
Frankrijk	50
Nederland	52
Duitsland	54
Spanje	56
Finland	58
Ierland	59
Italië	60
Verenigd Koninkrijk	61
Living	62
Working	70
Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille	78
Beheer van de financiële middelen	87
Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening	100
Samenvatting van de geconsolideerde kwartaalrekeningen	104
Statutaire resultaatbestemming	107
Gebeurtenissen na 31.12.2023	108
Vooruitzichten 2024	110
Verslag van de commissaris inzake de vooruitzichten	114

Missie

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

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

Meer bepaald heeft Cofinimmo als **missie**:

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

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

Caring, Living
and Working –
Together in real estate

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



► Woonzorgcentrum – Milton Keynes (UK)

Strategie

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

Vastgoedstrategie

Zorgvastgoed

De strategie van Cofinimmo bestaat erin haar leiderschap in de Europese zorgvastgoedsector te bestendigen. In deze context bestaat de prioritaire doelstelling van Cofinimmo erin haar zorgvastgoedportefeuille uit te breiden om een rendabele groei te genereren door te investeren in functionele gebouwen van uitstekende kwaliteit. Deze genereren namelijk hoge, voorspelbare en geïndexeerde cashflows in het kader van over het algemeen zeer langlopende contracten.

De groei van de groep gaat gepaard met een reeds lopende diversificatie binnen de zorgvastgoedsector. De zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo, die aanvankelijk beperkt was tot woonzorgcentra, is mettertijd uitgebreid met andere types van vastgoed, zoals eerstelijnszorgcentra, gespecialiseerde klinieken, revalidatieklinieken, psychiatrische klinieken enz. Maar ook op geografisch vlak is er sprake van diversificatie: de groep breidt haar bereik uit tot buiten België, eerst naar Frankrijk, vervolgens naar Nederland en Duitsland, en sinds 2019 naar Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk. De negen landen waarin de vennootschap investeert binnen zorgvastgoed, bevinden zich in verschillende ontwikkelingsstadia.

In het kader van haar strategie voor zorgvastgoed, neemt Cofinimmo actief deel aan de uitbreiding en de vernieuwing van het zorgvastgoedpark in Europa. Veel innovatieve projecten zijn erop gericht het verblijf van de inwoners aantrekkelijker te maken, en tegelijkertijd interactie met de buurtbewoners en bezoeken van familieleden aan te moedigen. Een voorbeeld is de zorgcampus De State Hillegersberg in Rotterdam, waar de volledige renovatie in het 1e kwartaal van 2022 is afgerond. Dit grootschalige project, dat in 2019 van start ging, bestond uit twee pijlers: de volledige renovatie van het revalidatiecentrum en de afbraak en heropbouw van het woonzorgcentrum. De nieuwe locatie voorziet niet alleen in de behoeften van de bewoners, maar dient ook als centrale ontmoetingsplaats voor de hele buurt en gaat zo het isolement van afhankelijke ouderen tegen. Een deel van het gebouw wordt gebruikt door plaatselijke artsen die de families van de bewoners en de omwonenden ontvangen. De laatsten kunnen ook gebruik maken van een prachtige brasserie en een mooie tuin. Ten slotte biedt de kliniek ook onderdak aan een innovatief verpleeghuisconcept voor ouderen die na hun revalidatie nog tijdelijk hulp nodig hebben.

Rekening houdend met wat voorafgaat, is het vanzelfsprekend dat het aandeel van zorgvastgoed binnen de geconsolideerde portefeuille van Cofinimmo, dat nu al 75% bedraagt, nog aanzienlijk zal groeien.

Vastgoed van distributienetten en PPS

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

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

De portefeuille van cafés en restaurants (Pubstone) die aan de brouwerijgroep AB InBev worden verhuurd, is sinds het begin het onderwerp geweest van individuele verkopen van activa op routinebasis. De portefeuille van agentschappen voor financiële diensten, die verhuurd zijn aan de verzekeringsmaatschappij MAAF (Cofinimur 1), is sinds eind 2021 het voorwerp van een graduele desinvesteringstrategie, per deelportefeuille ('clusters') of per stuk. De laatste activa in deze portefeuille werden op 06.11.2023 verkocht. De PPS daarentegen zijn bedoeld om op lange termijn te worden aangehouden.

Kantoorvastgoed

Sinds haar oprichting in december 1983 is Cofinimmo een belangrijke speler op de kantorenmarkt in België, die verschillende subsectoren omvat.

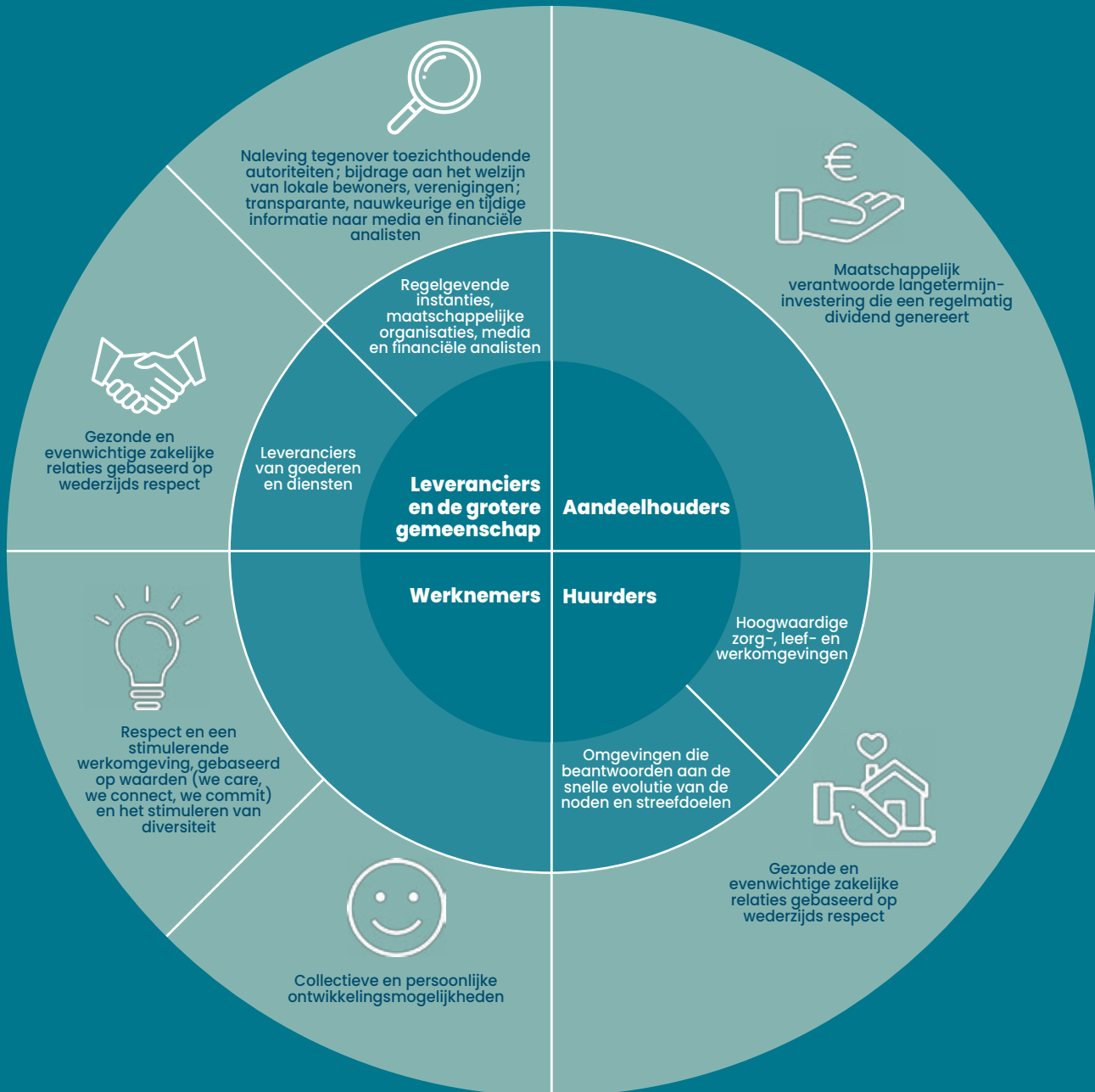
Het is in deze markt dat de vennootschap al 40 jaar haar vastgoedexpertise heeft opgebouwd. Het personeel van Cofinimmo is expert in alle aspecten van de levenscyclus van de gebouwen en heeft de nodige ervaring in het beheer van grootschalige projecten van A tot Z, van ontwerp en bouw tot renovatie en (her)ontwikkeling van sites met het oog op de verhuur of verkoop ervan. Deze knowhow heeft zich uitgebreid van kantoorvastgoed naar zorgvastgoed, vastgoed van distributienetten en PPS, die voordeel halen uit de gecreëerde synergieën.

Na de verkoop van grote kantoorgebouwen met één enkele huurder, zet Cofinimmo haar algemene strategie van herschikking van haar portefeuille voort, door het selectief activa te arbitreran en door haar heroriënteringsstrategie van haar kantorenportefeuille door haar aandeel in de gedecentraliseerde zone van Brussel te verminderen ten voordele van hoogwaardige gebouwen in het Central Business District (CBD), en meer bepaald in de Leopoldwijk (d.w.z. in de buurt van de Europese instellingen). De huurleegstand in deze sector, die aanzienlijk lager is dan het gemiddelde op de Brusselse markt, maakt een hoger nettorendement mogelijk.

Op 29.10.2021 realiseerde Cofinimmo de oprichting van een dochtervennootschap voor kantoren in Cofinimmo Offices NV, een dochtervennootschap voor 100%. Deze oprichting is een natuurlijk gevolg van de medio 2018 gestarte heroriëntering van de portefeuille naar de Brusselse CBD, en maakt deel uit van de uitvoering van de waardecreatiestrategie voor de kantorenportefeuille. Dankzij deze operatie kan later het kapitaal van het in kantoren gespecialiseerde dochtervennootschap worden opengesteld 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.

Voordelen van de strategie voor de stakeholders

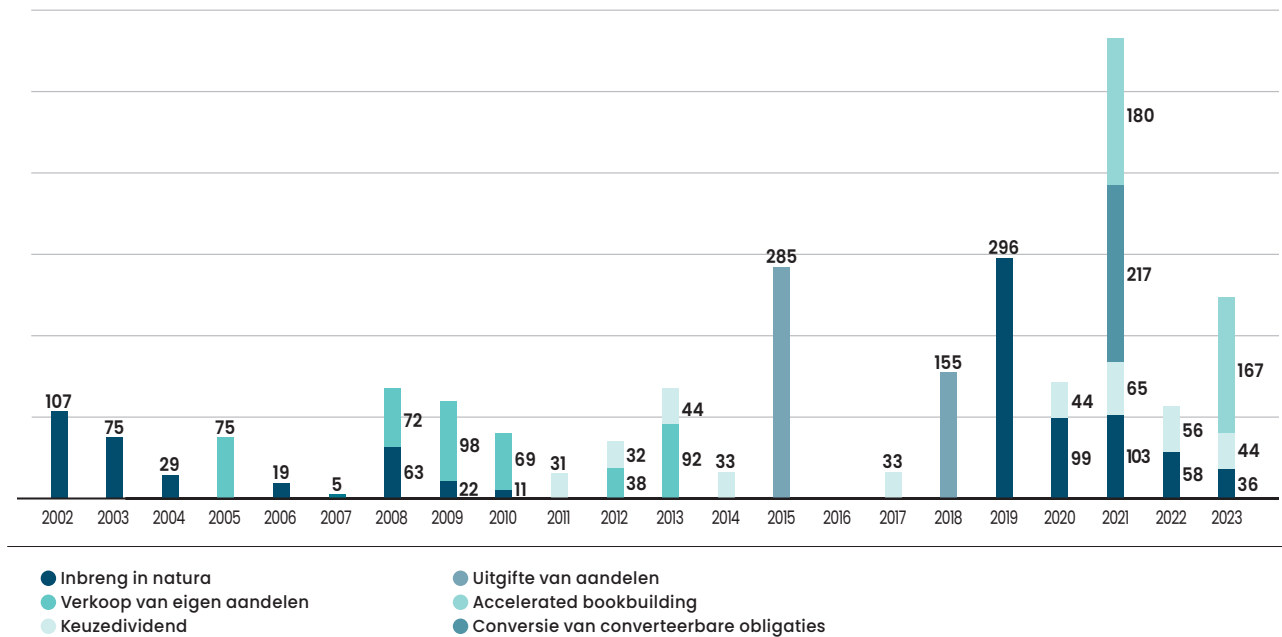
De strategie van Cofinimmo vloeit voort uit de hiervoor beschreven missie en de verwachtingen van de belangrijkste stakeholders (aandeelhouders, huurders, personeel en de gemeenschap).



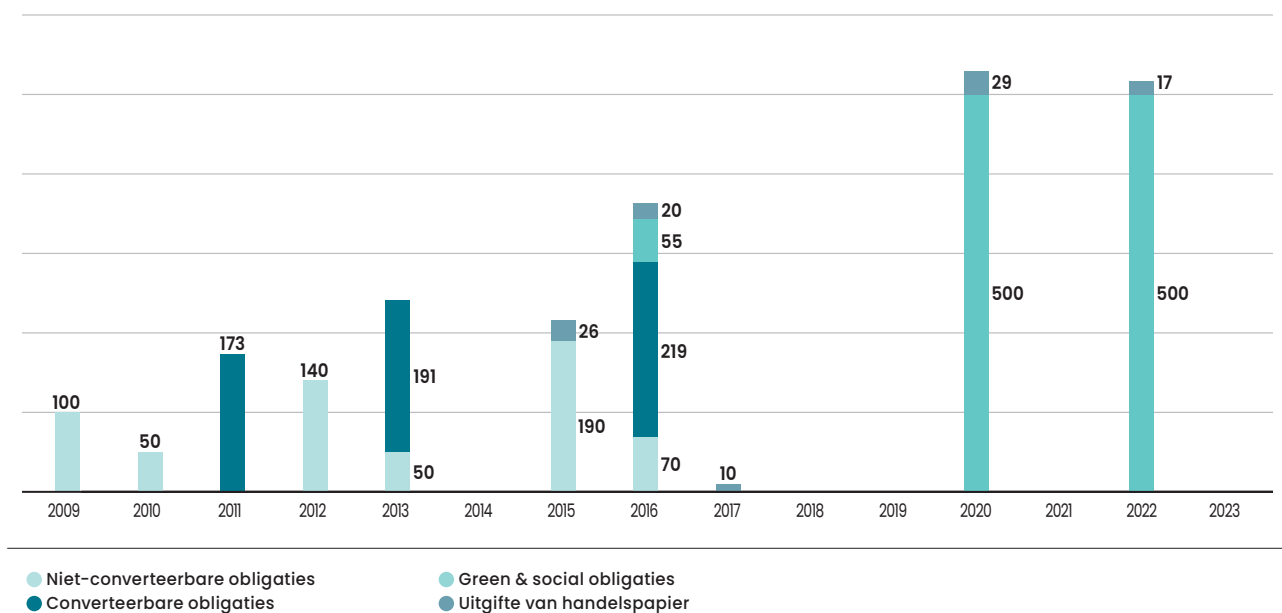
43,8%
Schuldgraad op 31.12.2023

1,4%
Gemiddelde rentevoet* in 2023

Kapitaalmarkten: eigen vermogen (x1.000.000 EUR)



Kapitaalmarkten: schulden (x1.000.000 EUR)



Financiële strategie

Om de hiervoor beschreven vastgoedstrategie 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 coherentie tussen haar financiële strategie en de ESG-doelstellingen. Zo maakt zij gebruik van klassieke bankleningen, green & social loans, 'klassieke' (niet-converteerbare) obligaties, converteerbare obligaties (waarvan de laatste verviel in 2021), green & social of sustainable bonds en duurzaam handelspapier op lange en korte termijn om zich te financieren. Daarnaast werkt de vennootschap nauw samen met een twintigtal financiële instellingen.

Regelmatische toegang tot de kapitaalmarkten

Kapitaalverhogingen, keuzedividenden in aandelen, verkoop van eigen aandelen, inbrengen in natura, maar ook uitgiftes van 'klassieke' (niet-converteerbare) obligaties, converteerbare obligaties, green & social of sustainable bonds zijn methodes waarvan Cofinimmo gebruik kan maken om fondsen op te halen. De twee grafieken op bladzijde 23 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 vastgoedvennootschappen 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 financieringsbronnen en de gewogen gemiddelde resterende looptijd van haar schuld.

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

ESG-strategie

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

Milieuprestaties

De eerste pijler van de ESG-strategie van Cofinimmo bestaat erin de energieprestaties en comfortnormen van haar gebouwen te verhogen en tegelijk een ecologische langetermijnoplossing te bieden voor hun levenscyclus. De belangrijkste prioriteit is de vermindering van de energie-intensiteit van de portefeuille om het effect op de uitstoot van BKG en de klimaatverandering te beperken (zie hoofdstuk 'Gestructureerde aanpak van klimaatrisico's'). Ook waterbeheer is een belangrijk aandachtspunt voor de ecologische pijler.

Ontwikkeling van sociaal verantwoorde zorgsites

De tweede pijler van de ESG-strategie van Cofinimmo bestaat erin bij te dragen tot de ontwikkeling van sociaal verantwoorde zorgsites (bijvoorbeeld door plaatsen te creëren waar een aantal zorggerelateerde voorzieningen harmonieus samengaan, om tot echte centrale leefruimtes toegankelijk voor de hele buurt te komen). In het kader van deze sociale pijler richt de strategie zich op de belangrijkste stakeholders:

- voldoen aan de verwachtingen op het gebied van veiligheid van bewoners door middel van bouwkeuzes en onderhoudskwaliteit;
- een wederzijdse inzet voor verantwoorde relaties met de toeleveringsketen met de nadruk op veiligheid op de werkplek;
- toegevoegde waarde leveren aan de maatschappij door een divers, goed opgeleid en gezond personeel.

Duurzaam evenwicht

De derde pijler van de ESG-strategie van Cofinimmo bestaat erin om zoveel mogelijk duurzaamheid te implementeren binnen de grenzen van de economische haalbaarheid. De rendabiliteit voor de investeerders en de toegang tot kapitaal zijn essentieel om als duurzame vennootschap te kunnen functioneren. Duurzame financiële instrumenten bieden de mogelijkheid om te voldoen aan de doelstellingen van de EU Taxonomy Regulation en uiteindelijk van de European Green Deal en de EU-klimaatdoelstellingen voor 2030 en 2050. In overeenstemming met haar ESG-strategie wil Cofinimmo een groen en sociaal financieringsbeleid voeren. Concreet zullen de volgende hoofddoelstellingen worden nagestreefd:

- de klimaatverandering beperken door energiebesparende maatregelen te implementeren en de uitstoot van broeikasgassen te verminderen;
- de zorgvastgoedportefeuille renoveren en/of uitbreiden om te voldoen aan de huidige en toekomstige behoeften op het vlak van huisvesting en zorg voor kwetsbare personen.



MILIEUPRESTATIES

Verhogen van de energieprestaties en comfortnormen van haar gebouwen en tegelijk een ecologische langetermijnoplossing te bieden voor hun levenscyclus



ONTWIKKELING VAN SOCIAAL VERANTWOORDE SITES

Bijdragen tot de ontwikkeling van sociaal verantwoorde sites (bv. door plaatsen te creëren waar een aantal zorggerelateerde voorzieningen harmonieus samengaan om tot echte centrale leefruimtes toegankelijk voor de hele buurt te komen)



DUURZAAM EVENWICHT

Duurzaamheid zoveel mogelijk implementeren binnen de grenzen van de economische haalbaarheid

Holistische benadering

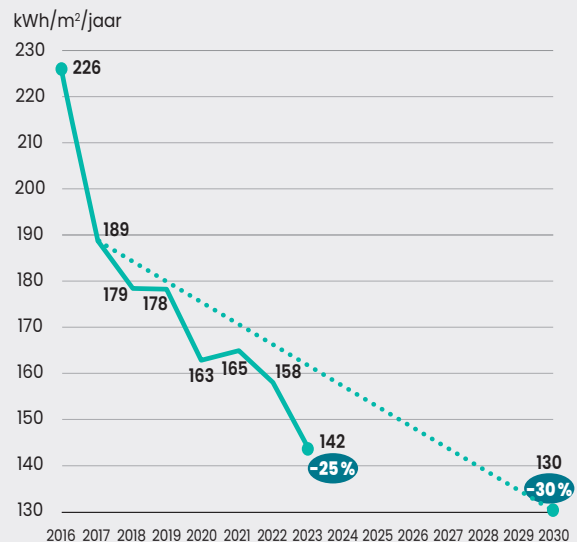
De aanpak van Cofinimmo is eerder gericht op de acties die ze kan ondernemen met betrekking tot het gebouw zelf dan op het gedrag van de consument. Op deze manier wil Cofinimmo haar verantwoordelijkheid opnemen. De doelstellingen van de ontwikkelingsactiviteiten zijn om gebouwen te realiseren die energie-efficiënter zijn, minder BKG uitstoten, weinig water verbruiken, weinig afval produceren, en waarbij duurzame materialen worden gebruikt en een hoog veiligheidsniveau wordt gecreëerd voor de bewoners. Wat de sites zelf betreft, wordt ook rekening gehouden met transport en biodiversiteit. De methodes die Cofinimmo gebruikt, voldoen aan de Europese en nationale wetgeving inzake energieprestaties, de BREEAM-certificeringsmethode voor de algemene duurzaamheidsaspecten ('Very Good' is het streefniveau voor bestaande gebouwen) en de ISO 14001-certificeringsspecificaties, om het beste compromis tussen duurzaamheid en rendabiliteit te kiezen voor verschillende duurzaamheidsparameters.

Vermindering van de energie-intensiteit als belangrijkste drijfveer

De strategie en het businessmodel van Cofinimmo worden gedreven door de vermindering van de energie-intensiteit van de portefeuille, zowel van binnen naar buiten als van buiten naar binnen. 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 de grootste oorzaak is van scope 3 BKG-uitstoot. 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 laten een vermindering van de energie-intensiteit zien van 37% sinds 2016.

Voor het 30²-project is 2017 het referentiejaar, in toepassing van de criteria van het Science Based Targets initiative (SBTi). Het doel is om de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille tegen 2030 met 30% te verminderen. De grafiek hieronder laat zien dat er sinds 2017 al een vermindering van 25% is bereikt, alle scopes samen.

Evolutie van de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille tussen 31.12.2016 en 31.12.2023



Kerncijfers op 31.12.2023

Operationeel

6,2 miljard EUR

Reële waarde van de portefeuille

+0,5% in 2023

339 miljoen EUR

Vastgoedresultaat

+7% in 2023

2.500.000 m²

Totale oppervlakte

13 jaar

Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

98,5%

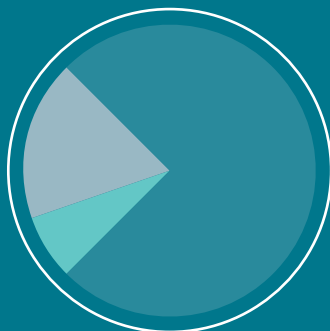
Bezettingsgraad

5,8%

Brutohuurrendement bij 100% verhuur van de portefeuille

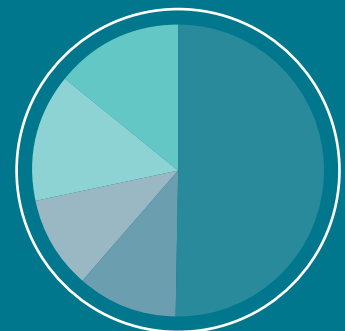
Verdeling van de portefeuille per sector

- **75%**
Zorgvastgoed
- **18%**
Kantoren
- **7%**
Vastgoed van distributienetten



Verdeling van de portefeuille per land

- **50%**
België
- **11%**
Frankrijk
- **10%**
Nederland
- **14%**
Duitsland
- **14%**
Overige*



* ES 6% - FI 2% - IE 2% - IT 3% - UK 1%

Financieel

2,6 miljard EUR

Beurskapitalisatie



74,36 EUR

Gemiddelde beurskoers
van het aandeel in 2023

-8,0%

Brutorendement¹ van
het aandeel in 2023, lager dan de
variatie van de EPRA Europe-index (17,4%)

**7,07 EUR/
aandeel**

EPRA-resultaat*

**98,61 EUR/
aandeel**

Netto-actiefwaarde (IFRS)

43,8%

Schuldgraad

1,4%

Gemiddelde rentevoet*

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

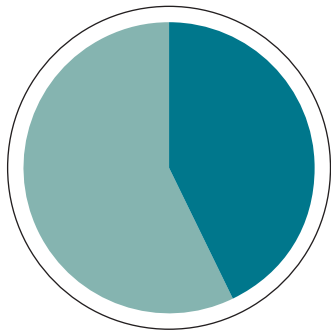
Rating Standard & Poor's²

1. Variaties in de aandelenkoers + dividendrendement.

2. Publicatie van Standard & Poor's van 21.03.2023, update op 09.10.2023.

ESG

154 medewerkers



- 47%
Mannen
 - 53%
Vrouwen
-

142 kWh/m²/jaar

Gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille

80%

van de portefeuille heeft
een EPC-certificering

55%

van de portefeuille wordt
op afstand opgevolgd

80%

Bezoldigingsverhouding tussen
de geslachten (vrouwen/mannen)

6.787

uren betaalde opleiding

Geconsolideerde kerncijfers

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	6.231	6.200	5.710
(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Vastgoedresultaat	338.958	317.534	293.885
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	277.703	257.067	241.318
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	240.719	222.496	212.131
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	-79.480	216.937	40.748
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-216.735	43.505	7.458
Nettoresultaat – aandeel groep*	-55.497	482.938	260.337
Operationele marge*	81,9%	81,0%	82,1%
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer* ¹	0,98%	1,00%	0,95%
Gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten ² (in jaren)	13	13	12
Bezettingsgraad ³	98,5%	98,7%	98,1%
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁴	5,8%	5,6%	5,6%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁵	5,5%	5,3%	5,3%
Schuldgraad ⁶	43,8%	45,6%	44,2%
Gemiddelde rentevoet ⁷	1,4%	1,2%	1,1%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de schuld (in jaren) ⁸	4	5	5

- 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.
- Tot aan de eerste opzeggingsmogelijkheid voor de huurder.
- 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.
- Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille (transactiekosten inbegrepen), projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop niet inbegrepen.
- Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand en verminderd met de rechtstreekse kosten, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille (transactiekosten inbegrepen), projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop niet inbegrepen.
- Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving (financiële en andere schulden gedeeld door het totaal van de activa).
- Bankmarges inbegrepen.
- Zie hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' op bladzijde 87.

Transacties & verwezenlijkingen in 2023

T1

januari

België

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Grimbergen (Vlaams-Brabant). Desinvestering van het kantoorgebouw Mercurius 30 (Brussel periferie) voor ongeveer 6 miljoen EUR.

Financiering

Herfinanciering van een kredietlijn van 90 miljoen EUR die eind januari 2023 zou vervallen om de vervaldatum naar 2030 te verschuiven. Intekening op een IRS voor 75 miljoen EUR voor de jaren 2026-2029.

februari

Frankrijk

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Villers-sur-Mer (Normandië).

Nederland

Voorlopige oplevering van een zorgkliniek in Hilversum (Noord-Holland).

Finland

Voorlopige oplevering van het eerste deel van een woonzorgcentrum in Kuopio.

ESG

Opname in de nieuwe BEL ESG-index van Euronext.

maart

België

Desinvestering van het kantoorgebouw Georgin 2 (Brussel gedecentraliseerd) voor ongeveer 29 miljoen EUR.

Duitsland

Opname in de consolidatiekring van een zorgsite in Kaarst (Noordrijn-Westfalen). Opname in de consolidatiekring van een zorgsite in Viersen (Noordrijn-Westfalen).

Spanje

Bouw van een woonzorgcentrum op een eerder aangekocht perceel grond in Dos Hermanas (Andalusië) voor ongeveer 12 miljoen EUR (grond + werken).

Financiering

Nieuwe bilaterale kredietlijn van 18 miljoen EUR met vervaldatum in 2030.

ESG

Opname in Equileap's Top 500 gendergelijkheidsrapport & wereldwijde ranglijst, uit een totaal van 4.000 beoordeelde vennootschappen. Standard Ethics bevestigt de EE+ rating van Cofinimmo (op een schaal van EEE tot F) sinds 2015.



► Woonzorgcentrum Villa Batavia - Grimbergen (BE)

T2

april

België

Desinvestering van een gemengde site gelegen Woluwelaan 151 (Brussel periferie) voor ongeveer 10 miljoen EUR.

Finland

Voorlopige oplevering van het tweede deel van een woonzorgcentrum in Kuopio. Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Raisio.

Financiering

Ondertekening van de verlenging van een 'sustainability-linked' gesyndiceerd krediet van 210 miljoen EUR met één jaar om de vervaldatum naar 19.05.2028 te brengen, zonder effect op de marges.

ESG

Opname in de lijst '500 Europe's Climate Leaders' van de Financial Times (enige Belgische vastgoedspeler onder 27 Europese vastgoedvennootschappen).



► Woonzorgcentrum – Helsinki (FI)

mei

België

Verlening van een erfpacht van 99 jaar op het kantoorgebouw Wet 57 (Brussel CBD) voor ongeveer 36 miljoen EUR.

Nederland

Verwerving van een eerstelijnszorgcentrum in Sittard (Limburg) voor ongeveer 5 miljoen EUR.

juni

België

Ondertekening van een onderhandse overeenkomst met betrekking tot het verlenen van een erfpacht van 99 jaar op het kantoorgebouw Wetenschap 41 (Brussel CBD) voor ongeveer 12 miljoen EUR. Ondertekening van een onderhandse overeenkomst met betrekking tot de desinvestering van het kantoorgebouw Brand Whitlock 87-93 (Brussel gedecentraliseerd) voor ongeveer 12 miljoen EUR. De verkoop van het gebouw vond plaats eind augustus. Desinvestering van het kantoorgebouw Woluwe 58 (Brussel gedecentraliseerd) voor ongeveer 12 miljoen EUR. Verwerving van het kantoorgebouw Wet 89 (Brussel CBD) voor ongeveer 7 miljoen EUR.

Finland

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Helsinki.

Financiering

Kapitaalverhoging via keuzedividend. In totaal werden 31% van de dividendcoupons 2022 ter inschrijving ingeleverd. Hierdoor werden 599.974 nieuwe aandelen uitgegeven voor 44,3 miljoen EUR. Intekening op een IRS van 100 miljoen EUR voor het jaar 2026.

ESG

Twee BREEAM in-Use certificaten behaald voor woonzorgcentra in Spanje; het eerste van niveau 'Very Good' en het tweede van niveau 'Excellent'.



► Eerstelijnszorgcentrum – Sittard (NL)

T3

juli

België

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Oudenburg (West-Vlaanderen). Verwerving van een woonzorgcentrum in Oupeye (Luik) via inbreng in natura van alle aandelen van de vennootschap die eigenares is van de site, voor ongeveer 30 miljoen EUR. Hiervoor werden 400.472 nieuwe aandelen uitgegeven.

Spanje

Bouw van een woonzorgcentrum op een eerder verworven perceel grond in Valladolid (Castilië en León) voor ongeveer 14 miljoen EUR (grond + werken).

Ierland

Verwerving van een woonzorgcentrum in Limerick via inbreng in natura van de resulterende schuldvorderingen voor ongeveer 7 miljoen EUR. Hiervoor werden 101.495 nieuwe aandelen uitgegeven.

Financiering

Intekening op drie nieuwe IRS van 50 miljoen EUR om de afdekkingen voor 2026 (100 miljoen EUR) en voor de jaren 2028-2030 (50 miljoen EUR) te verhogen.

ESG

Twee BREEAM in-Use certificaten behaald voor kantoren in Brussel; het eerste van niveau 'Good' en het tweede van niveau 'Very Good'.



► Woonzorgcentrum - Kuopio (FI)

augustus

België

Ondertekening van een onderhandse overeenkomst met betrekking tot de verkoop van het kantoorgebouw Nerviers 105 (Brussel CBD) voor ongeveer 20 miljoen EUR. De notariële akte werd eind augustus 2023 ondertekend.

ESG

Behalen van een BREEAM In-Use 'Excellent' certificaat voor een woonzorgcentrum in Spanje.



► Rendering van het toekomstig woonzorgcentrum - Valladolid (Castilië en León - ES)

september

België

Desinvestering van een woonzorgcentrum in Balen (Antwerpen) en een ander in Aartselaar (Antwerpen) voor ongeveer 31 miljoen EUR.

Frankrijk

Cofinimmo wordt meerderheidsaandeelhouder in de SCI Foncière CRF, na verhoging van haar participatie voor 13 miljoen EUR in het kapitaal van deze SCI, opgericht door het Franse Rode Kruis.

Nederland

Bouw van een milieuvriendelijk woonzorgcentrum in Vlijmen (Noord-Brabant) voor ongeveer 9 miljoen EUR (grond + werken).

Spanje

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Tarragona (Catalonië).

Financiering

Consolidatie van één kredietlijn van 72 miljoen EUR met vervaldag in 2030 voortkomend uit de consolidatie van de vennootschap SCI Foncière CRF. Intekening op een IRS van 75 miljoen EUR voor de jaren 2028-2030.

ESG

Voor het tiende achtereenvolgende jaar, een Gold Award ontvangen voor de toepassing van de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations in het financiële jaarverslag van 2022, en een Gold Award voor de toepassing van de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations in het ESG-verslag van 2022. Bevestiging van de S&P Global CSA score van 54/100 voor 2023.

T4

oktober

Financiering

Kapitaalverhoging in geld via accelerated bookbuilding (ABB). Het brutobedrag bedroeg ongeveer 167 miljoen EUR waarvoor 2.785.805 nieuwe aandelen werden uitgegeven. Herfinanciering van één kredietlijn van 50 miljoen EUR die eind januari 2024 zou vervallen om de vervaldatum naar 2029 te verschuiven. Verlenging van twee kredietlijnen van samen 90 miljoen EUR met één jaar om hun vervaldatum naar 2028 te verschuiven.

Duitsland

Verwerving van een uitbreiding van een milieuvriendelijke zorgcampus in Viersen (Noordrijn-Westfalen) voor 5 miljoen EUR.

ESG

Verbetering van de 'GRESB Real Estate Assessment standing investment score' naar 77/100 in 2023. Verbetering van de Sustainability-beoordeling naar 11,1.



► Woonzorgcentrum - Tarragona (Catalonië - ES)

november december

Frankrijk

Afronding van de verkoop van de portefeuille van verzekeringsagentschappen verhuurd aan de Franse groep MAAF (Cofinimur I) die in september 2021 werd gelanceerd.

Financiering

Verlenging van één kredietlijn van 25 miljoen EUR met één jaar om de vervaldatum naar 2034 te verschuiven.

België

Ondertekening van een notariële akte met betrekking tot het verlenen van een erfpacht van 99 jaar op een woonzorgcentrum in Walshoutem (Vlaams-Brabant) voor ongeveer 11 miljoen EUR. Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Juprelle (Luik). Desinvestering van een woonzorgcentrum in Ransart (Henegouwen) voor 2 miljoen EUR. Ondertekening van een notariële akte met betrekking tot het verlenen van een erfpacht van 99 jaar op de kantoorgebouwen gelegen Stationsstraat 100, 102-108 en 120 te Mechelen (Antwerpen) voor ongeveer 27 miljoen EUR. Desinvestering van vier activa in het kantorenpark Park Hill in de Brusselse periferie, en van het kantoorgebouw Hermann-Debroux 44-46 alsook van de volledige eigendom van het kantoorgebouw Everegreen in de gedecentraliseerde zone van Brussel voor ongeveer 60 miljoen EUR.

Frankrijk

Ondertekening van een overeenkomst voor de verkoop van twee zorgsites in Sartrouville (Île-de-France) en Jurançon (Pyrénées-Atlantiques) voor 5 miljoen EUR.

Financiering

Intekening op een IRS voor 200 miljoen EUR voor de jaren 2029-2030.

Groep

40e verjaardag van de groep.





**caring, living,
working**
-Together in Real Estate-

Een portefeuille van meer dan 6,2 miljard EUR beheerd vanuit Brussel, Parijs, Breda, Frankfurt en Madrid.

75%
caring

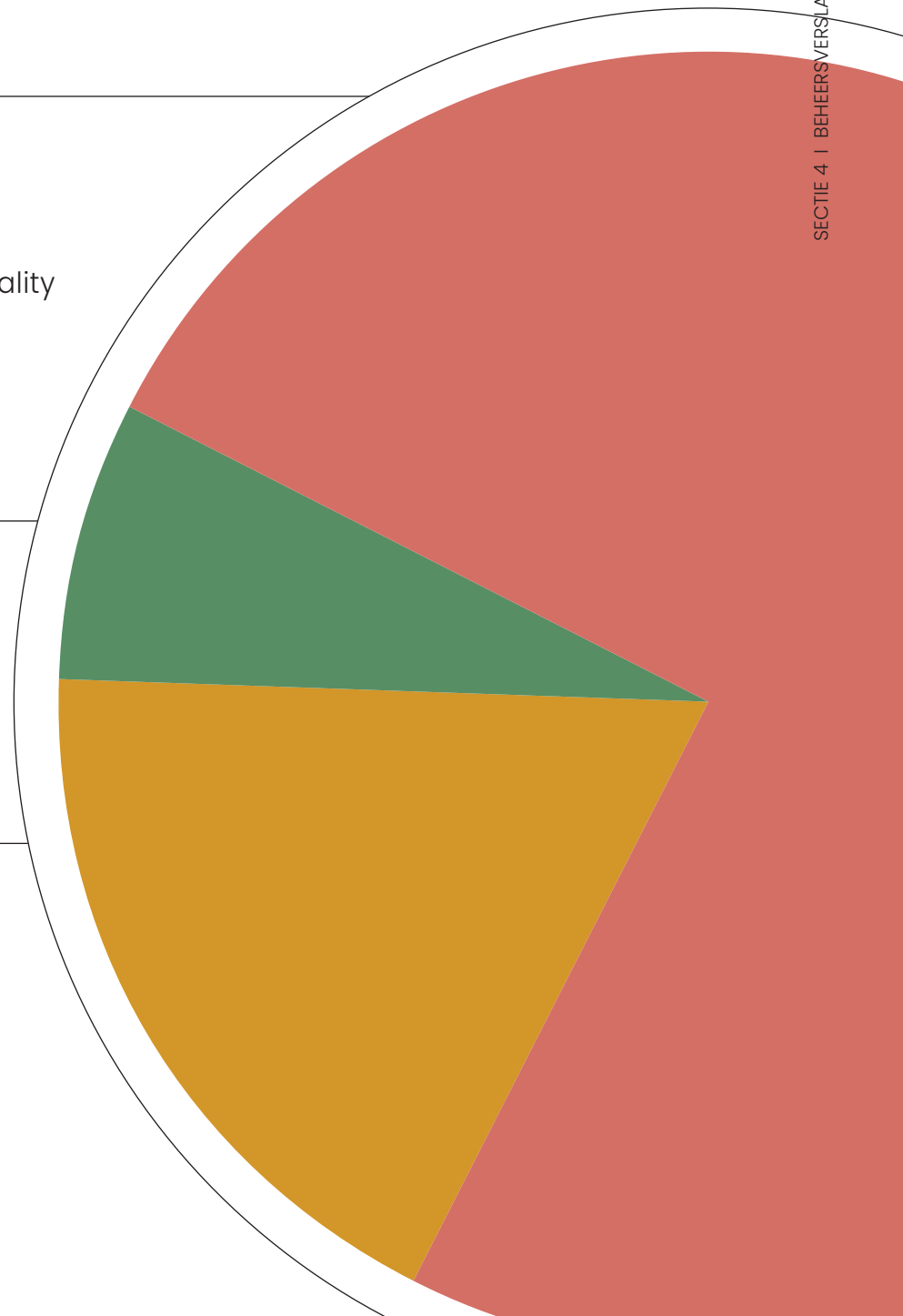
To be a leading European healthcare REIT with a top quality portfolio, also participating in innovative real estate concepts addressing healthcare challenges

7%
living

An opportunity-seeking approach with long-term income

18%
working

Creating value through capital recycling





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

caring

De essentie

75%

van de geconsolideerde portefeuille

316

activa

4,7 miljard EUR

Reële waarde van de portefeuille

30.500

Aantal bedden

286 miljoen EUR

geïnvesteed in 2023

1.860.000 m²

Oppervlakte

5,6%

Brutohuurrendement

152 kWh/m²

Jaarlijkse energie-intensiteit van de betrokken sector

99,4%

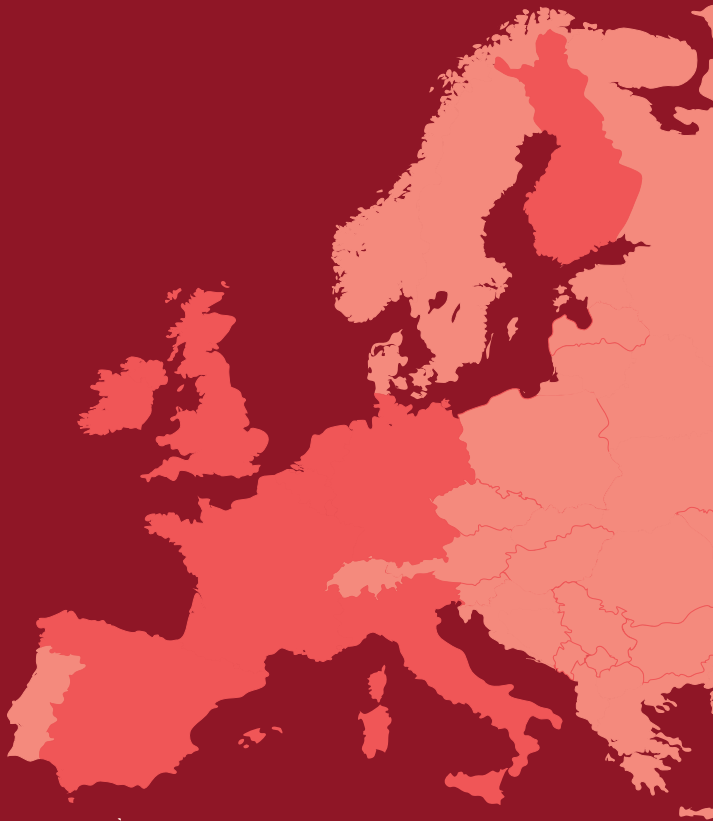
Bezettingsgraad

15 jaar

Gemiddelde gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten

18

gebouwen met een BREEAM-certificaat



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

36%

België

15%

Frankrijk

11%

Nederland

19%

Duitsland

19%

Overige*

Met een portefeuille die gespreid is over negen landen en bestaat uit 316 activa die het volledige zorgspectrum omvatten, gaande van eerstelijnszorg tot zorgcentra, is Cofinimmo vandaag één van de belangrijkste investeerders in zorgvastgoed in Europa, een leidende positie die de groep nog verder wil versterken in de toekomst.



► **Zorgcampus - Kaarst (DE)**

* ES 8% - FI 3% - IE 2% - IT 5% - UK 1%

Sectorkenmerken¹

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

Wat de investeringen betreft, is zorgvastgoed erg in trek in België en Frankrijk en sinds enkele jaren ook in andere Europese landen, zoals Duitsland en het Verenigd Koninkrijk. Meer recentelijker heeft hetzelfde zich voorgedaan in Spanje, Italië, Nederland en Ierland, waardoor de initiële vastgoedrendementen de voorbije jaren onder druk zijn komen te staan.

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%.

Volgens de huidige voorspellingen zou het aantal senioren van 65 jaar en ouder sneller groeien in Spanje en Ierland dan in de overige Europese landen. Bijgevolg kunnen we in de komende jaren verwachten dat de vraag naar zorg en huisvesting van zorgbehoevende ouderen er ook sneller zal toenemen dans elders in Europa. Ierland heeft bijvoorbeeld momenteel een huisvestingscapaciteit van ongeveer 32.000 bedden. Tussen nu en 2030 zou deze capaciteit met ongeveer een derde moeten toenemen om een niveau te bereiken dat vergelijkbaar is met dat van de overige West-Europese landen.

Hoewel het aantal autonome senioren binnen deze categorie stijgt, gaat de vergrijzing van de bevolking niettemin gepaard met een aanzienlijke toename van het aantal zorgbehoevende ouderen. Dit zal leiden tot een groeiende behoefte aan bedden in gespecialiseerde zorginstellingen.

Om de toenemende vraag te kunnen beantwoorden zullen tegen 2030-2035 in België naar schatting ongeveer 35.000 extra bedden nodig zijn. In Frankrijk zullen dat er 100.000 zijn, in Spanje 150.000 en ongeveer 160.000 in Duitsland en 600.000 in Italië. Deze laatste met de laagste huisvestingscapaciteit in Europa. Daaraan moeten eveneens de herop te bouwen verouderde gebouwen toegevoegd worden, geschat op 10% tot 25%, afhankelijk van de regio.

In het Verenigd Koninkrijk zal de bevolking van 85 jaar en ouder van nu tot 2030 naar verwachting met ongeveer 25% toenemen. Tot 2050 zou het land 200.000 extra bedden in woonzorgcentra nodig hebben om een capaciteit te bereiken die vergelijkbaar is met die van de meeste andere West-Europese landen.

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 13%, naargelang het land. In een context van budgettaire beperkingen, vraagt de zorgorganisatie meer rationalisering en moeten private spelers het steeds vaker overnemen van de publieke sector. Nieuwe, modernere en minder dure structuren die beter aangepast zijn aan de behoeften van de patiënt worden gecreëerd om op deze trend in te spelen. Zij genereren een groeiende vraag naar financiering van zorgvastgoed.

Professionalisering van de uitbaters

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

In de sector van de woonzorgcentra biedt België de meest evenwichtige situatie: elk type uitbater neemt er ongeveer één derde van de markt 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, met ongeveer 80% van de bedden.

Frankrijk, Duitsland, Spanje, Finland en Italië ten slotte bevinden zich in een middenpositie, met percentages variërend van ongeveer 19% van de private bedden in Italië tot 45% in Duitsland en Spanje.

In de private sector, zowel in België of in Frankrijk, en recenter in Duitsland en Spanje, merken we echter een consolidatietrend tussen uitbaters om groepen op Europese schaal te creëren. Het schoolvoorbeeld hiervan is de fusie in 2014 van Korian en Medica, twee Franse uitbaters, gevolgd door verwervingen in het buitenland, wat resulteerde in een groep die op de dag van vandaag ongeveer 91.800 bedden uitbaat, gespreid over 1.326 sites in zeven landen. Ondertussen is Korian 'een vennootschap met een missie' geworden onder de nieuwe naam Clariane. Vermeldenswaardig is ook de overname van Armonea door de Franse groep Colisée in februari 2019, wat resulteerde in een geheel van 383 sites in Europa die samen ongeveer 32.500 bedden aanbieden.

De consolidatie verzekert met name de uitbaters een betere risicospreiding, een gemakkelijkere toegang tot financieringsmiddelen, een regelmatigere relatie met de overheid en bepaalde schaalvoordelen. Deze groepen worden regelmatig gefinancierd door de verkoop van vastgoed en creëren zo een appetijt voor zorgvastgoed.

Situatie van bepaalde zorguitbaters

Ter herinnering: in Frankrijk hebben de onderzoeken in woonzorgcentra van zorguitbater Orpea², recent hernoemd naar 'Emeis', in het voorjaar van 2022 geleid tot de publicatie van verschillende uitvoerige verslagen, zowel door de bevoegde autoriteiten als door de betrokken zorguitbater. Sinds de zomer van 2022 zijn corrigerende maatregelen met betrekking tot de werking van de vennootschap en krachtige beslissingen op het vlak van het bestuur doorgevoerd. Deze maatregelen hebben geleid tot een reorganisatieplan 'Orpea verandert met en voor u' ('Orpea change avec vous et pour vous').

Vervolgens leidden de verschillende fasen³ van een minnelijke schikingsprocedure tot de herstructurering van de financiële schuld

1. Bronnen: Cushman & Wakefield, Degroof Petercam, Eurostat, ONS, Knight Frank, ABN Amro Real Capital Analytics, CBRE.

2. Op 20.03.2024 kondigde Orpea haar naamswijziging naar 'Emeis' aan.

3. Zie persberichten van Orpea van 26.10.2022, 15.11.2022, 01.02.2023, 13.02.2023, 14.02.2023, 08.03.2023, 13.03.2023, 24.03.2023, 28.06.2023, 13.07.2023, 24.07.2023 en 26.07.2023, 11.10.2023, 13.11.2023, 06.12.2023, 15.12.2023, 22.12.2023, 18.01.2024 en 16.02.2024.

van Orpea, tot het verkrijgen van nieuwe financiële middelen en tot de aanpassing van haar verbintenissen, binnen een stabiel en rechtszeker kader. Tussen het 4e kwartaal van 2023 en het 1e kwartaal van 2024 voerde Orpea drie kapitaalverhogingen door voor een totaal van circa 3,8 miljard EUR. Dit alles moet de groep - waarin de Franse Staat voortaan een meerderheidsbelang heeft (50,81%) via de Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) - in staat stellen haar reorganisatiestrategie verder uit te voeren, ten gunste van haar werknemers, bewoners en hun families. Daarnaast publiceerde Orpea¹ op 16.02.2024 een omzet van 5,2 miljard EUR voor 2023, een stijging met 11% ten opzichte van 2022, en een gemiddelde bezettingsgraad voor 2023 van +1,5 punt ten opzichte van 2022. Ter herinnering: op 31.12.2023 vertegenwoordigt Orpea 6% van de huurgelden van Cofinimmo (België 2,4%, Frankrijk 1,5%).

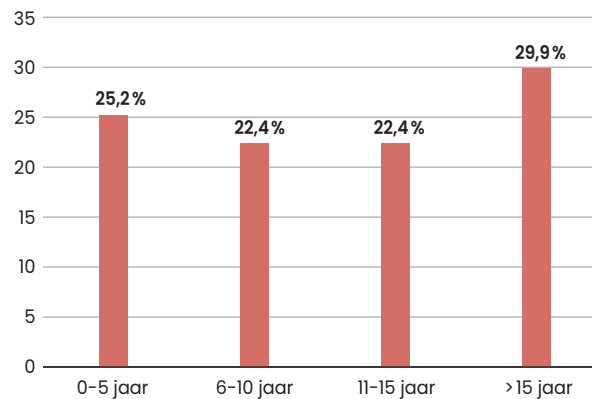
In Duitsland werd Cofinimmo tijdens het 1e kwartaal van 2023 ingelicht over de indiening van een faillissementsaanvraag van drie privé-zorguitbaters van woonzorgcentra: Curata, Convivo en Novent. De blootstelling van Cofinimmo als eigenaar aan deze uitbaters is zeer beperkt (respectievelijk minder dan 0,2% van de contractuele huurgelden voor Convivo en Novent en minder dan 1% van de contractuele huurgelden voor Curata). Intussen heeft de bevoegde rechtbank van Berlijn de opheffing van de faillissementsprocedure van Curata met ingang op 30.09.2023 goedgekeurd. Dit betekent dat de nieuwe overeenkomsten gesloten met de Curata groep (tegen voorwaarden die in de lijn zijn met de prognoses) thans als definitief kunnen beschouwd worden waardoor drie van de vier sites die eigendom zijn van Cofinimmo en aan de Curata-groep worden verhuurd, verder kunnen uitgebaat worden. Wat Novent betreft, ondertekende Cofinimmo in november 2023 een nieuwe overeenkomst met zorguitbater Noventus (ondertussen overgenomen door Inter Pares), tegen voorwaarden die in lijn zijn met de vooruitzichten en waarin bepaalde elementen nog dienen afgerond te worden. Wat Convivo betreft, zet Cofinimmo constructieve gesprekken voort om op haar niveau bij te dragen tot een oplossing voor de betrokken site.

Wetgevende context

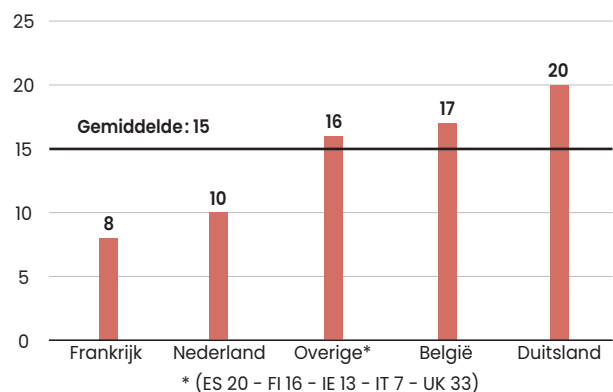
Aangezien de publieke sector tussenkomt in de financiering van de gezondheidszorg, is deze activiteit sterk gereguleerd. Dat is met name het geval voor de markt van de woonzorgcentra. In België en Frankrijk bijvoorbeeld is voor de opening of uitbreiding van een woonzorgcentrum een voorafgaande vergunning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

De belangrijkste uitbaters van zorgvastgoedsites zijn eerstelijnspeilers in de strijd tegen de pandemie. De meesten onder hen genoten overheidssteun. Er werden aldus verschillende vergoedingsregeling- en opgezet voor de woonzorgsector ter compensatie van het inkomstenverlies met betrekking tot de bewoners (over het algemeen een percentage van het werkelijk tarief, van een forfaitair bedrag of van het sociale tarief) en de sociale zekerheid. In sommige landen werd eveneens extra steun verleend ter compensatie van de uitzonderlijke uitgaven verbonden aan de gezondheids crisis. Elk land heeft aldus zijn eigen compensatiesysteem ontwikkeld. Deze systemen werden over het algemeen in 2022 beperkt of gestopt.

Verdeling van de zorgvastgoedportefeuille per leeftijd van de gebouwen (op 31.12.2023 – in reële waarde)



Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten per land tot aan de eerste opzegmogelijkheid (op 31.12.2023 – in jaren)



286 miljoen EUR
aan gerealiseerde investeringen
in Europa in 2023

1. Op 20.03.2024 kondigde Orpea haar naamswijziging naar 'Ereis' aan.

Uitvoering van de strategie

Verwervingen van activa

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

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

Project(her)ontwikkelingen

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

Behalve dat Cofinimmo projecten kan realiseren die anders ontoegankelijk zijn, en zij de uitbaters-huurders aan zich kan binden, staat project(her)ontwikkeling ook garant voor het behoud van een zeker kwaliteitsniveau van de activa en voor bijkomende waardecreatie.

Dicht bij de klant

Met het oog op de tevredenheid en de trouw van haar huurders, stelt Cofinimmo alles in het werk om hechte en duurzame relaties met hen uit te bouwen (zie het hoofdstuk 'Dialogo met de stakeholders als drijvende kracht achter de transitie'). Het beheer van de gebouwen gebeurt dan ook intern, m.a.w. door de operationele teams van Cofinimmo.

De technische teams, bestaande uit industrieel en burgerlijk ingenieurs, architecten en binnenhuisarchitecten, zien toe op alle renovatiewerken. De boekhoudteams staan in voor de facturatie van de huren en de verrekening van kosten en taksen. De juridische afdeling stelt de huurovereenkomsten op en volgt de eventuele geschillen op. De managementteams voeren de commerciële dialoog en houden toezicht op de toepassing van huurovereenkomsten.

Arbitrage van activa

Sinds enkele jaren voert Cofinimmo een selectief arbitragebeleid voor activa in meer mature landen zoals België en Frankrijk. Dit beleid bestaat uit de verkoop van niet-strategische activa en de herinvestering van de geïnde fondsen in andere activa die beter aansluiten bij de huidige criteria van de groep. Zodoende kan voordeel gehaald

▶ ESG

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. In de landen waar zij actief is, en voor deze sector, wordt de regelgeving inzake energieprestaties steeds restrictiever. Cofinimmo houdt dus systematisch rekening met de energie-intensiteit en de levenscyclus van een gebouw en past een langetermijnstrategie toe door haar dossiers over het algemeen over een periode van 30 jaar te analyseren, een teken van echt partnerschap met de uitbaters. Een klimaatrisicoanalyse wordt uitgevoerd als onderdeel van elk verwervingsdossier.

Het beheer van project(her)ontwikkelingen in zorgvastgoed, de beslissingen en de initiatieven van Cofinimmo hebben een belangrijke impact op de duurzaamheid van de activa. Ten eerste omdat Cofinimmo, door op maat gemaakte, innovatieve en comfortabele gebouwen te ontwikkelen, ernaar streeft om zo goed mogelijk in te spelen op de veranderende huisvestings- en zorgbehoeften van kwetsbare of zorgbehoevende personen. Vervolgens omdat Cofinimmo de voorkeur geeft aan het gebruik van moderne technieken en duurzame materialen om de koolstofvoetafdruk van de gebouwen die ze ontwikkelt te verkleinen. Tot slot omdat Cofinimmo ervoor zorgt dat haar gebouwen goed in hun omgeving passen, waarbij ze bijzondere aandacht besteedt aan de mix van zorgsites en esthetiek.

In dit kader garanderen BREEAM-certificeringen een zeer hoog niveau van duurzaamheid. Het niveau 'Excellent' is het streefdoel voor nieuwe gebouwen. Zo behaalde een woonzorgcentrum in Sarriguren (Navarra, Spanje) in augustus 2023 het BREEAM In-Use-certificaat niveau 'Excellent'. Daarnaast heeft het woonzorgcentrum dat in Tarragona (Catalonië, Spanje) in het 3e kwartaal van 2023 werd opgeleverd, ook het BREEAM New Construction niveau 'Excellent' behaald.

Cofinimmo stelt zich bij projecten die door de uitbaters worden ontwikkeld op als raadgever op het vlak van duurzaam bouwen, en zoekt naar innovatieve oplossingen die de geleidelijke verbetering van de portefeuille mogelijk maken tegen een tempo en binnen budgetten die voor de uitbaters aanvaardbaar zijn. De energieprestatiecertificering wordt systematisch uitgevoerd om de evolutie van de portefeuille objectief te meten.

De impact van Cofinimmo op het vlak van duurzame ontwikkeling bij het dagelijks beheer van zorgvastgoed is eerder onrechtstreeks. De meeste activa worden namelijk nagenoeg autonoom beheerd door de uitbaters-huurders, die zelf beslissen over het soort onderhoud en de te verrichten werkzaamheden. Cofinimmo tracht echter de gegevens betreffende het energie- en waterverbruik van de gebouwen automatisch in de energieboekhouding op te nemen om de uitbaters hiervan bewuster te maken. De eerstelijnszorgcentra staan dan weer onder operationele controle van Cofinimmo, wat een grondigere analyse en opvolging van het verbruik mogelijk maakt.

worden uit de toenemende appetijt van bepaalde investeerders voor dit soort activa en kan de samenstelling van de portefeuille geoptimaliseerd worden.

De belangrijkste criteria waarmee rekening wordt gehouden bij de beslissing om te verkopen zijn de omvang, de leeftijd, de ligging, de operationele uitbating van het actief, de energieprestatie, evenals de resterende looptijd van de huurovereenkomst.

Geëngageerd investeringsprogramma in zorgvastgoed

Project	Type (werken)	Aantal bedden	Oppervlakte (in m ²)	Voorziena datum	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 31.12.2023	Totaal investeringen in 2024	Totaal investeringen na 2024
		(na werken)				(x 1.000.000 EUR)		
LOPENDE PROJECTONTWIKKELINGEN								
België								
Genepiën	Bouw van een woonzorgcentrum	112	6.000	T3 2025	19	13	1	5
Marche-en-Famenne	Renovatie en uitbreiding van een woonzorgcentrum	120	7.600	T4 2024	8	7	1	0
Frankrijk								
Fontainebleau	Herontwikkeling van een woonzorgcentrum	100 ¹	6.500	T2 2024	17	15	2	0
Nederland								
Vlijmen	Bouw van een zorgkliniek	30	2.100	T1 2025	9	3	5	1
Hoogerheide ²	Bouw van een woonzorgcentrum	138	7.400	T1 2024	26	26	0	0
Spanje								
Palma de Mallorca (Balearen)	Bouw van een woonzorgcentrum	157	7.000	T4 2025	16	12	3	1
Alicante (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	7.300	T2 2024	14	14	0	0
Oviedo (Asturië)	Bouw van een woonzorgcentrum	144	6.500	T3 2025	12	9	2	1
Elche ² (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.000	T1 2024	8	9	0	0
Castellón de la Plana (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	136	5.900	T4 2024	12	10	2	0
Córdoba (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	162	7.300	T2 2025	15	8	6	1
Murcia (Murcia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.700	T2 2024	14	14	0	0
Tomares (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	8.400	T3 2024	13	10	3	0
Ourense (Galië)	Bouw van een woonzorgcentrum	116	5.200	T2 2025				
Santa Cruz de Tenerife (Canarische Eilanden)	Bouw van een woonzorgcentrum	124	5.700	T4 2025	23	10	9	4
Maracena (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	9.100	T3 2025	13	5	6	2
Dos Hermanas (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	135	7.700	T4 2025	12	3	7	2
Valladolid (Castilië en León)	Bouw van een woonzorgcentrum	160	8.100	T2 2025	14	3	9	2
El Cañaveral ³ (Castilië en León)	Bouw van een woonzorgcentrum	165	7.000	T4 2025	15	0	11	4
Finland								
Rovaniemi	Bouw van een woonzorgcentrum	56	3.500	T2 2024	9	7	3	0
SUBTOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN					270	180	69	21
Duitsland								
Noordrijn-Westfalen	Ontwikkeling van 5 milieuvriendelijke zorgcampussen	680	62.000	2024-2025	188	12	162	14
Spanje								
Vicálvaro (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	132	5.500	T2 2024	11	7	3	0
Jaén (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	160	6.700	T2 2024	10	8	2	0
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN, FINANCIËLE VASTE ACTIVA, FINANCIËLE LEASINGVORDERINGEN EN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN					479	207	237	35

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

2. Project opgeleverd na 31.12.2023, zie hoofdstuk 'Gebeurtenissen na 31.12.2023'.

3. Project aangekondigd na 31.12.2023, zie hoofdstuk 'Gebeurtenissen na 31.12.2023'.

Diversificatie

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

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

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

Opvolging van de financiële en energieprestaties van de verworven sites

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

gesitueerd worden tegenover gelijkaardige sites en kan het risico van de verwerving van nieuwe eenheden ingeschat worden.

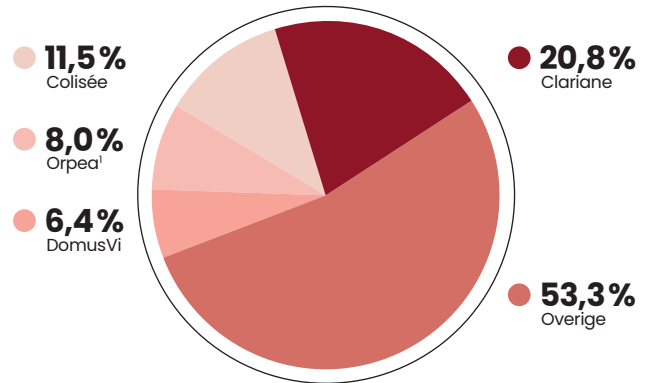
Met de toestemming van haar uitbaters ontvangt Cofinimmo periodiek milieugegevens. Zo kan Cofinimmo de energieprestaties beoordelen en het risico evalueren dat verbonden is aan een eventuele decarbonisatie. De energie-intensiteit per land is beschikbaar in het gedeelte 'EPRA Prestatiemaatstaven'.

Daarnaast verzamelt Cofinimmo gegevens over de prestaties van de zorguitbaters die ze met haar database en de marktgegevens vergelijkt indien beschikbaar. De gegevens van de zorguitbaters, zorgconsultants en observaties van Cofinimmo worden het hele jaar door verzameld. Zij worden vervolgens gevalideerd tijdens de zomer van het jaar daarop (de gegevens die hierna gepresenteerd worden voor 2023 zijn bijgevolg voorlopige ramingen die volgende zomer moeten bevestigd worden).

De onderliggende bezettingsgraad geldt voor het merendeel van de zorgcentra – care en zorgcentra – cure die eind 2022 ongeveer 95% van de zorggebouwen van Cofinimmo vertegenwoordigden (zie universeel registratiedocument 2022 bladzijden 39 en 43). Voor de relevante activa van de landen en zorguitbaters waarvoor Cofinimmo de gegevens kon verzamelen en gebruiken (zie afdekking van de perimeter in de tabel hierna) bedroeg de onderliggende bezettingsgraad reeds 84% (of meer) op het einde van 2022, wat een duidelijke verbetering ten opzichte van het door COVID-19 beïnvloede niveau van 2021 aantoonde. Wat 2023 betreft verwacht Cofinimmo dat de meeste landen 90% zal overstijgen, met Duitsland onder dit niveau.

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).

Verdeling van de zorgvastgoedportefeuille per uitbater-huurder (op 31.12.2023 – op basis van 261 miljoen EUR aan contractuele huren – in %)



1. Op 20.03.2024 kondigde Orpea haar naamswijziging naar Emeis aan.

Cofinimmo maakt van de gelegenheid gebruik om de zorguitbaters te bedanken voor hun inspanningen tijdens de voorbije jaren en heeft genoteerd dat de rapportering van de zorguitbaters eenvoudiger zou zijn indien alle eigenaars hun rapporteringsvereisten zouden harmoniseren. Cofinimmo is van plan om in deze richting te werken om marktstandaarden vast te leggen.

In dit kader wordt de onderliggende bezettingsgraad van de relevante zorgvastgoedlocaties weergegeven in onderstaande tabel.

De update van deze gegevens voor 2023 zal in principe gepubliceerd worden op 26.07.2024 in het persbericht van het 1e halfjaar.

Land	Bezettingsgraad								
	Marktgegevens¹			Relevante portefeuille van Cofinimmo²			Afdekking van de perimeter³		
	2021	2022	2023	2021⁴	2022⁴	2023⁵,⁶	2021	2022	2023⁹
België	90%	89%	n.v.t.⁷	87%	92%	93%	98%	100%	100%
Frankrijk	89%	87%	n.v.t.⁷	89%	91%	91%	91%	92%	93%
Nederland	93%	95%	n.v.t.⁷	n.v.t.	94%	n.v.t.⁷	n.v.t.	34%	n.v.t.⁷
Duitsland	88%	n.v.t.⁸	n.v.t.⁷	85%	85%	84%	100%	100%	100%
Spanje	88%	91%	n.v.t.⁷	84%	92%	93%	100%	100%	100%
Finland	88%	87%	n.v.t.⁷	n.v.t.⁹	95%	99%	n.v.t.⁹	100%	100%
Ierland	83%	84%	n.v.t.⁷	92%	93%	94%	100%	100%	100%
Italië	n.v.t.⁸	n.v.t.⁸	n.v.t.⁷	59%	84%	97%	100%	100%	100%
Verenigd Koninkrijk	79%	83%	86%	94%	96%	97%	100%	100%	100%
TOTAAL				86%	90%	91%	98%¹⁰	94%	99%¹⁰

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 (zie bladzijden 39 en 43 van het universeel registratiedocument 2022), na de opstartfase, activa bestemd voor verkoop op einde levensduur, nieuw verworven of opgeleverde activa, of ook in herstructurering of uitbreiding zijnde activa 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. Ramingen gebaseerd op eenmalige waarnemingen of andere informatie, aangezien de reële gegevens slechts in de zomer van het volgende jaar beschikbaar zijn. Voor het Verenigd Koninkrijk zijn de gegevens voor het volledige jaar reeds beschikbaar.

6. Bij ongewijzigde relevante portefeuille met betrekking tot 2022.

7. De gegevens worden nog verzameld en/of aangevuld.

8. Niet-beschikbare informatie (bij voorbeeld: Duitse marktbezettingsgraad is om de twee jaar beschikbaar).

9. Slechts één recent actief nog in opstartfase.

10. Uitzonderd de landen waarvoor geen gegevens beschikbaar zijn.

Een grote en hoogwaardige Europese portefeuille

België

36%
van de portefeuille

612.000 m²
Oppervlakte

100%
Bezettingsgraad

90
Operationele sites

10.900
Bedden

Frankrijk

15%
van de portefeuille

321.000 m²
Oppervlakte

99,6%
Bezettingsgraad

57
Operationele sites

5.200
Bedden

Nederland

11%
van de portefeuille

201.000 m²
Oppervlakte

99,1%
Bezettingsgraad

51
Operationele sites

1.400
Bedden

Duitsland

19%
van de portefeuille

407.000 m²
Oppervlakte

97,6%
Bezettingsgraad

59
Operationele sites

6.200
Bedden

Spanje

8%
van de portefeuille

156.000 m²
Oppervlakte

100%
Bezettingsgraad

25
Operationele sites

3.900
Bedden

Finland

3%
van de portefeuille

36.000 m²
Oppervlakte

100%
Bezettingsgraad

15
Operationele sites

690
Bedden

Ierland

2%
van de portefeuille

42.000 m²
Oppervlakte

100%
Bezettingsgraad

8
Operationele sites

550
Bedden

Italië

5%
van de portefeuille

76.000 m²
Oppervlakte

100%
Bezettingsgraad

8
Operationele sites

1.300
Bedden

Verenigd Koninkrijk

1%
van de portefeuille

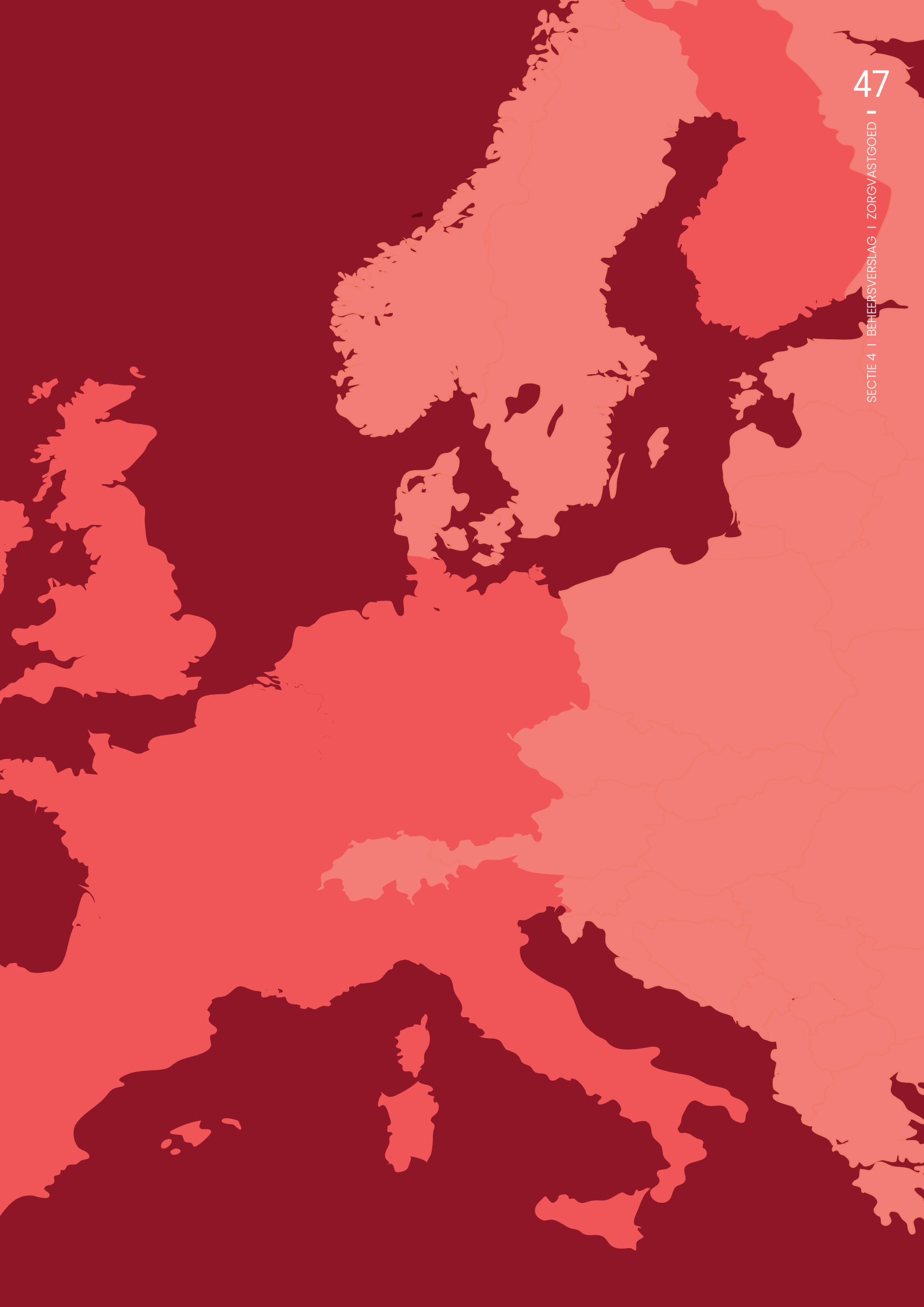
10.200 m²
Oppervlakte

100%
Bezettingsgraad

3
Operationele sites

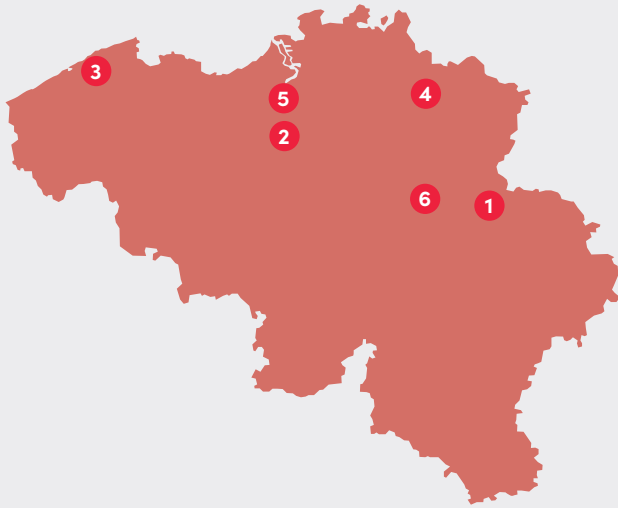
200
Bedden





Verwezenlijkingen in 2023

België



53 miljoen EUR
investerings in 2023

2
lopende ontwikkelingen

Cofinimmo bezit in België zorgvastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 1,7 miljard EUR, 18 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en 15 miljoen EUR aan financiële leasingvorderingen.

Localisatie van de instelling	Type realisatie / vastgoed	Bouw- / renovatie jaar	Approx. oppervlakte (in m ²)	Aantal bedden	Uitbater-huurder	Soort huurovereenkomst	Looptijd (in jaren)	Prijs / Investeringsbudget (in miljoen EUR)
VERWERVING								
1 Oupeye	Woonzorgcentrum	2017/2020	10.400	116* + 43 assistentie-wooneenheden	Orelia	Triple netto	27	± 30
VOORLOPIGE OPLEVERINGEN								
2 Grimbergen	Woonzorgcentrum	2023	5.600	82	Orelia Zorg	Triple netto	27	± 19
3 Oudenburg	Woonzorgcentrum	2023	4.400	68	Clariane ¹	Triple netto	20	± 11
VERKOPEN								
4 Balen	Woonzorgcentrum	2004	6.500		Armonea			± 31
5 Aartselaar	Woonzorgcentrum	2006/2013	7.800		Clariane ¹			
6 Walshoutem	Woonzorgcentrum	2001/2012	6.800	89 + 20 assistentie-wooneenheden	Anima Care			± 11

* Waarvan 5 bedden in dagverblijf.

1. Voorheen Korian.

Woonzorgcentrum - Oupeye

In 2023 verwierf Cofinimmo een woonzorgcentrum (Les Jardins d'Ameline) in Oupeye (provincie Luik). Het complex ligt in een groene omgeving in het hart an de gemeente, werd gebouwd in 2017 en uitgebreid met een nieuwe vleugel in 2020.

Het is operationeel en combineert moderniteit en gezelligheid. Op een totale oppervlakte van ongeveer 10.400 m² omvat het een woonzorgcentrum 111 bedden, 43 assistentiewooneenheden, en 5 bedden in dagverblijf.

Deze modulaire en flexibele site heeft een uitstekende energieprestatie van niveau A. Hij is onder meer uitgerust met 400 zonnepanelen (elektriciteit), een systeem voor warmtekrachtkoppeling (verwarming) en twee regenwatertanks.

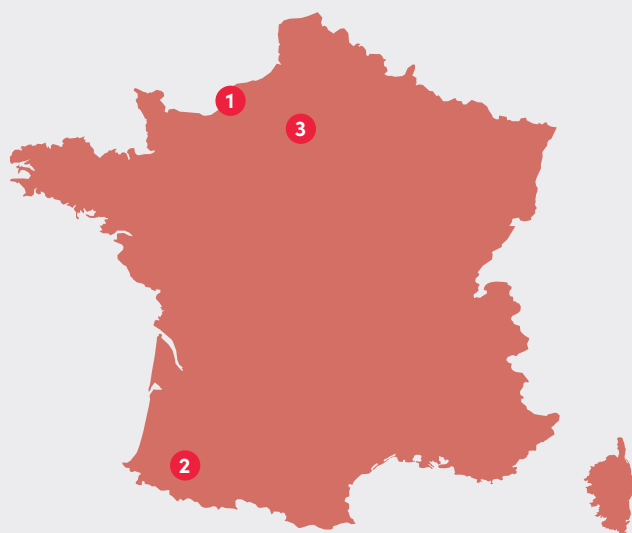


► Woonzorgcentrum Les Jardins d'Ameline - Oupeye (BE)



► Woonzorgcentrum Bloemenhof - Oudenburg (BE)

Frankrijk



25 miljoen EUR
Investerings in 2023

1
lopende ontwikkeling

In Frankrijk bezit Cofinimmo zorgvastgoedbeleggingen voor een reële waarde van 690 miljoen EUR, financiële leasingvorderingen voor 20 miljoen EUR en 13 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen.

Localisatie van de instelling	Type realisatie / vastgoed	Bouw- / renovatie jaar	Approx. oppervlakte (in m ²)	Aantal bedden	Uitbater-huurder	Soort huurovereenkomst	Looptijd (in jaren)	Prijs / Investeringsbudget (in miljoen EUR)
VERWERVINGEN								
CRF-portefeuille	6 nazorg- en revalidatieklinieken ('SSR') ¹ waarvan 2 ook met geneeskundige, chirurgische en verloskundige activiteiten ('MCO') ²	tussen 1998 en 2019	87.000	973	Franse Rode Kruis	Dubbel netto	9	± 13
VOORLOPIGE OPLEVERING								
1 Villers-sur-Mer	Woonzorgcentrum	2023	4.700	84	DomusVi	Dubbel netto	12	± 14
VERKOPEN								
2 Jurançon ³	2 zorgsites				Orpea ⁴			± 5
3 Sartrouville					Clariane ⁵			

1. In Frankrijk staat SSR voor 'clinique de soins de suite et de réadaptation'.

2. In Frankrijk staat MCO voor 'médecine, chirurgie et obstétrique'.

3. De transactie zal naar verwachting in 2024 worden afgerond.

4. Op 20.03.2024 kondigde Orpea haar naamswijziging naar 'Emeis' aan.

5. Voorheen Korian.

Woonzorgcentrum - Villers-sur-Mer

In 2023 werd een woonzorgcentrum in Villers-sur-Mer (Seine-Maritime) opgeleverd. Dit project werd in februari 2021 aangekondigd en is onderdeel van een grotere portefeuille van vijf woonzorgcentra.

Het actief bevindt zich aan de Côte Fleurie, een stedelijk kustgebied met verschillende woonwijken. De site is gemakkelijk bereikbaar dankzij goede wegverbindingen.

In totaal biedt het 84 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 4.700 m².



► Woonzorgcentrum - Villers-sur-Mer (FR)

Nederland



24 miljoen EUR
investeringen in 2023

2
lopende ontwikkelingen

In Nederland bezit Cofinimmo een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 504 miljoen EUR.

Localisatie van de instelling	Type realisatie / vastgoed	Bouw- / renovatie jaar	Approx. oppervlakte (in m ²)	Aantal bedden	Uitbater-huurder	Soort huurovereenkomst	Looptijd (in jaren)	Prijs / Investeringsbudget (in miljoen EUR)
VERWERVINGEN								
1 Sittard (Limburg)	Eerstelijnszorgcentrum	2023	1.700	n.v.t.	n.v.t.	Dubbel netto	13	± 5
2 Vlijmen (Noord-Brabant)	Bouw van een woonzorgcentrum	Lopende	2.100	30	Martha Flora ¹	Dubbel netto	15	± 9
VOORLOPIGE OPLEVERING								
3 Hilversum (Noord-Holland)	Zorgkliniek	2023	5.500	n.v.t.	Tergooi	Triple netto	20	± 30

1. Nu onderdeel van DomusVi.

Woonzorgcentrum - Vlijmen

In 2023 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een perceel grond in de Nederlandse provincie Noord-Brabant waarop een milieuvriendelijk woonzorgcentrum zal gebouwd worden.

Het nieuwe woonzorgcentrum zal in een woonwijk liggen, in de nabijheid van winkels en groenzones, en zal goed bereikbaar zijn. Het zal eveneens beschikken over een fietsenstalling.

Met een totale oppervlakte van ongeveer 2.100 m² en 30 bedden zal het nieuwe woonzorgcentrum deels het tekort aan opvangcapaciteit in de regio compenseren. Het zal eveneens dagopvang aanbieden. Moderne en duurzame materialen met een lange levenscyclus en de recentste technieken (geothermie, ruime waterbuffering, zonnepanelen) zullen aangewend worden. Bijgevolg wordt een energielabel van niveau A+++ voor deze site beoogd.



► Rendering van het toekomstige woonzorgcentrum - Vlijmen (NL)



► Eerstelijnszorgcentrum - Sittard (NL)

Duitsland



107 miljoen EUR
investeringen in 2023

5
lopende ontwikkelingen

Cofinimmo bezit in Duitsland een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 894 miljoen EUR en 14 miljoen EUR aan geassocieerde vennootschappen (deelnemingen en vorderingen).

Localisatie van de instelling	Type realisatie / vastgoed	Bouw- / renovatie jaar	Approx. oppervlakte (in m ²)	Aantal bedden	Uitbater-huurder	Soort huurovereenkomst	Looptijd (in jaren)	Prijs / Investeringsbudget (in miljoen EUR)
VERWERVINGEN								
1 Viersen (Noordrijn-Westfalen)	Uitbreiding van zorgcampus	2023	2.140	21 appartementen	Schönes Leben Gruppe	Dach und Fach ³	25	± 5
VOORLOPIGE OPLEVERINGEN								
2 Kaarst (Noordrijn-Westfalen)	2 zorgcampussen	2023	12.500	107 ¹ eenheden + 55 appartementen	Schönes Leben Gruppe	Dach und Fach ³	25	± 85
3 Viersen (Noordrijn-Westfalen)			16.400	105 ² eenheden + 96 appartementen				

1. Komt overeen met 92 bedden en 15 plaatsen in dagverblijf.

2. Komt overeen met 90 bedden en 15 plaatsen in dagverblijf.

3. Zie lexicon.

Zorgcampus - Kaarst

In 2023 vond de oplevering van een tweede milieuvriendelijke zorgcampus plaats in Kaarst (Noordrijn-Westfalen).

Met een ruim aanbod aan diensten is het project in Kaarst ontworpen als milieuvriendelijke zorgcampus (energieprestatieniveau A) en biedt het een verscheidenheid aan zorg- en woonmogelijkheden voor de bewoners.

De zorgcampus 'Am Dreeskamp' biedt 92 bedden, 15 plaatsen in dagopvang en 55 appartementen verdeeld over een totale oppervlakte van ongeveer 12.500 m².



► Zorgcampus - Kaarst (DE)



► Zorgcampus - Viersen (DE)

Spanje



51 miljoen EUR
investerings in 2023

16
lopende ontwikkelingen

Cofinimmo maakte haar intrede in Spanje in september 2019 en bezit er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 364 miljoen EUR in vastgoedbeleggingen. Daaraan wordt 43 miljoen EUR aan financiële leasingvorderingen en 16 miljoen EUR aan voorschotten voor financiële vaste activa toegevoegd.

Localisatie van de instelling	Type realisatie / vastgoed	Bouw- / renovatie jaar	Approx. oppervlakte (in m ²)	Aantal bedden	Uitbater-huurder	Soort huurovereenkomst	Looptijd (in jaren)	Prijs / Investeringsbudget (in miljoen EUR)	
VERWERVINGEN									
1	Dos Hermanas (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	Lopende	7.700	135	Grupo Reifs	Triple netto	30	± 12
2	Valladolid (Castilië en León)	Bouw van een woonzorgcentrum	Lopende	8.100	160	Genesenior	Triple netto	25	± 14
VOORLOPIGE OPLEVERING									
3	Tarragone (Catalonië)	Woonzorgcentrum	2023	6.800	172	Clece	Dubbel netto	25	± 15

Woonzorgcentrum - Dos Hermanas

In 2023 startte Cofinimmo met de bouw van een nieuw woonzorgcentrum op een eerder aangekocht perceel grond in Sevilla (Andalusië). Het gebouw zal een totale oppervlakte van ongeveer 7.700 m² hebben met 135 bedden. Het centrum ligt naast het Dos Hermanas Convention Centre, momenteel in aanbouw, naast de nieuwe snelweg SE-40 en het nieuwe regionale treinstation. Voor deze site beoogt Cofinimmo een energieprestatiecertificaat van niveau A en een BREEAM 'Excellent'-certificaat.

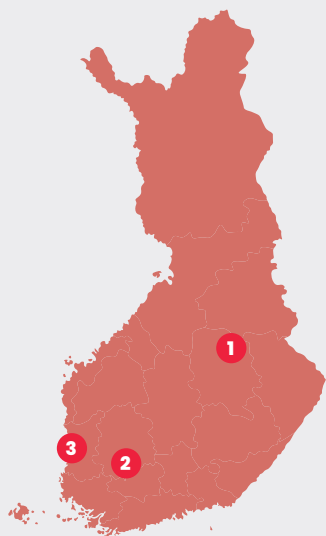


► Rendering van het toekomstig woonzorgcentrum - Dos Hermanas (Andalusië - ES)



► Woonzorgcentrum - Tarragona (Catalonië - ES)

Finland



15 miljoen EUR
investerings in 2023

1
lopende ontwikkeling

Cofinimmo trad in november 2020 toe tot de Finse markt en bezit er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 153 miljoen EUR.

Localisatie van de instelling	Type realisatie / vastgoed	Bouw- / renovatie jaar	Approx. oppervlakte (in m ²)	Aantal bedden	Uitbater-huurder	Soort huurovereenkomst	Looptijd (in jaren)	Prijs / Investeringsbudget (in miljoen EUR)
VOORLOPIGE OPLEVERINGEN								
1 Kuopio	Woonzorgcentrum	2023	4.200	75	Nonna Group Oy	Dubbel netto	20	± 17
2 Helsinki	Woonzorgcentrum	2023	4.200	83	Attendo	Dubbel netto	15,5	± 19
3 Raisio	Woonzorgcentrum	2023	5.000	98	Ikifit Oy	Dubbel netto	15	± 15



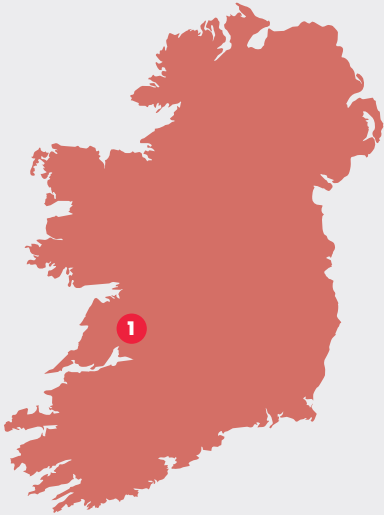
► Luchtfoto van het woonzorgcentrum - Helsinki (Fi)

Woonzorgcentrum - Helsinki

In 2023 kondigde Cofinimmo de voorlopige oplevering aan van een woonzorgcentrum in Helsinki, de hoofdstad aan de zuidkust van Finland. Het woonzorgcentrum ligt in een kalme, groene woonwijk in Vuosaari, op ongeveer 15 km ten oosten van het stadscentrum nabij verschillende handels- en openbare vervoersdiensten.

Het woonzorgcentrum heeft een totale oppervlakte van ongeveer 4.200 m² en biedt 75 kamers voor intensieve zorg verdeeld over drie verdiepingen, en 8 kamers voor lichtere zorg op het gelijkvloers. Het energieprestatieniveau van het gebouw is B.

Ierland



8 miljoen EUR
investerings in 2023

Cofinimmo maakte haar intrede in Ierland in januari 2021 en bezit er reeds een zorgvastgoedportefeuille met een reële waarde van 100 miljoen EUR.

Localisatie van de instelling	Type realisatie / vastgoed	Bouw- / renovatie jaar	Approx. oppervlakte (in m ²)	Aantal bedden	Uitbater-huurder	Soort huur-over-een-komst	Looptijd (in jaren)	Prijs / Investeringsbudget (in miljoen EUR)
VERWERVING								
1 Limerick	Woonzorgcentrum	2008	2.700	56	Mowlam Healthcare	Triple netto	25	± 8



► Luchtfoto van het woonzorgcentrum – Limerick (IE)

Woonzorgcentrum – Limerick

In 2023 verwierf Cofinimmo een woonzorgcentrum in Limerick. Het woonzorgcentrum The Park ligt in een groene woonwijk, op ongeveer 4 km van het stadscentrum. Rechtover het gebouw is er een bushalte. Het is eveneens gemakkelijk bereikbaar met de auto.

Het woonzorgcentrum werd in 2008 gebouwd. Het heeft een totale oppervlakte van ongeveer 2.700 m² en biedt 56 bedden, in de vorm van suites met een eigen badkamer. Het gebouw heeft een goede energieprestatie en er zijn verschillende modernisering gepland om deze nog verder te verbeteren.

Italië



1 miljoen EUR
investeringen in 2023

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



► Woonzorgcentrum - Novara (IT)

Verenigd Koninkrijk



2 miljoen EUR
investeringen in 2023

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



► Woonzorgcentrum - Milton Keynes (UK)



An opportunity-seeking
approach with
long-term income

living

► Joël Assoba
Senior Property Manager - Offices
► Brasserie René - Antwerpen (BE)

De essentie

7%

van de geconsolideerde portefeuille

24 miljoen EUR

Desinvesteringen

0,5 miljard EUR

Reële waarde van de portefeuille

854

activa, waarvan
853 cafés en restaurants

1 PPS, geboekt als gewone huurovereenkomst

6,9%

Brutohuurrendement

7

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

99,8%

Bezettingsgraad

309.000 m²

Oppervlakte

12 jaar

Gewogen gemiddelde resterende
looptijd van de huurovereenkomsten

126 kWh/m²

Jaarlijkse energie-intensiteit
van de betrokken sector

1

PPS-gebouw met een
BREEAM-certificaat

In november 2023 rondde Cofinimmo de verkoop af van haar portefeuille van financiële servicekantoren (Cofinimur I) die werden verhuurd aan de verzekeringsmaatschappij MAAF. Sindsdien bestaat de vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo 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 2023 investeerde Cofinimmo er voor 4 miljoen EUR en verkocht ze voor 24 miljoen EUR.

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

Verdeling van het vastgoed van de distributienetten per land (in reële waarde - in %)

64%

Pubstone - België

30%

Pubstone - Nederland

6%

Overige - België¹

- Van links naar rechts:
Filip Gustin, Office Assistant
Ivo Nuyts, Senior Project Manager
- Brasserie René - Antwerpen (BE)



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

Kenmerken van de markt

Pubstone

Aangezien ze in hun totaliteit verhuurd worden aan één enkele huurder kunnen de activa in de vastgoedportefeuille van 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 woongelegenheden 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 bewoner/huurder en Cofinimmo onderhouden een permanente dialoog om de geografie van het verkoopnetwerk van eerstgenoemde te laten evolueren. De gebouwen waarvan de huur niet zal worden vernieuwd op de vervaldatum of die op middellange termijn een renovatie vergen, kunnen op die manier vooraf worden geïdentificeerd. Cofinimmo kan eveneens nieuwe gebouwen verwerven die de huurder in zijn netwerk wenst op te nemen.



► Gerechtsgebouw - Antwerpen (BE)

Publiek-private samenwerkingen

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

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

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

Cofinimmo is doorgaans verantwoordelijk voor de onderhouds- en herstellingswerken van het gebouw met een zeer langlopend huurcontract of erfpacht. Na afloop ervan geniet de overheid van een koopoptie of een kosteloze eigendomsoverdracht. Cofinimmo is dus niet permanent eigenaar van deze activa. Bijgevolg zijn ze opgenomen onder de rubriek 'financiële leasingvorderingen' op de balans voor 85,0 miljoen EUR op 31.12.2023.

Operationele activa in de PPS-portefeuille op 31.12.2023

Gebouw	Oppervlakte	Boekhoudkundige verwerking
Gerechtsgebouw - Antwerpen	72.132 m ²	Financiële leasing
Gevangenis - Leuze-en-Hainaut	28.316 m ²	Financiële leasing
Brandweerkazerne - Antwerpen	23.323 m ²	Financiële leasing
Politiecommissariaat - Dendermonde	9.645 m ²	Gewone huurovereenkomst
Verscheidene sites van de Universiteit Libre de Bruxelles - Brussel (Elsene)	22.902 m ²	Financiële leasing
Politiecommissariaat - Zone HEKLA	3.800 m ²	Financiële leasing

Uitvoering van de strategie

Pubstone: cafés en restaurants

Eind 2007 verwierf Cofinimmo, in het kader van een vastgoedpartnerschap, 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. De huidige vervaldatum is 2035. 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 zes personen die betrokken zijn bij het beheer van de portefeuille (property management). In Nederland bestaat het team uit één persoon.



► Van links naar rechts:
Joël Assoba – Senior Property Manager – Offices
Filip Gustin – Office Assistant
► Brasserie René – Antwerpen (BE)

► ESG

In de verwervingsfase van deze sector is een partnerschap op lange termijn met de huurder essentieel.

Een distributienetwerk bestaat uit een grote hoeveelheid kleine individuele activa. De arbitrage van de activa tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst is echter van groot belang om de duurzaamheid te garanderen. Cofinimmo streeft ernaar om aan lege ruimtes een nuttige bestemming te geven, bijvoorbeeld door ongebruikte verdiepingen boven handelszaken ter beschikking te stellen als accommodatie. Ten slotte kiest zij voor moderne technieken en duurzame materialen om zo de koolstofvoetafdruk van de gebouwen te verkleinen in geval van werken aan de buitenkant. Er is namelijk een geavanceerd beleid ingevoerd met betrekking tot dakisolatie bij de renovatie van de waterdichting.

Voor unieke activa met openbaar gebruik wordt de overheid vaak als voorbeeld van duurzame ontwikkeling gesteld. Zij moeten hoge technische criteria inzake energieprestaties bevatten. Cofinimmo is voortdurend op zoek naar innoverende oplossingen om een publieke behoefte te helpen financieren.

Verwezenlijkingen in 2023

Pubstone: cafés en restaurants

Verkoop van 14 cafés en restaurants

In 2023 heeft Cofinimmo via haar dochtervennootschappen Pubstone en Pubstone Properties 14 cafés en restaurants verkocht (10 in België en 4 in Nederland) die door AB InBev waren vrijgegeven, voor een totaal brutobedrag van ongeveer 5 miljoen EUR, wat hoger is dan de reële waarde van de activa voordat de overeenkomsten werden gesloten.

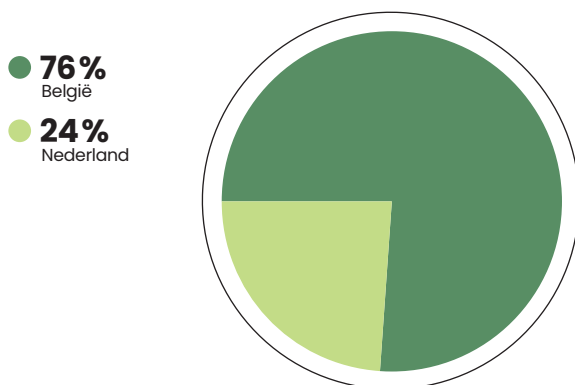
Technische interventies en renovatieprojecten

In 2023 realiseerden de operationele teams van property en project management 491 technische interventies op de portefeuille van cafés en restaurants (377 in België en 114 in Nederland). Ze beheerden daarnaast 133 renovatieprojecten (111 in België en 22 in Nederland), voor een totaalbedrag van 4 miljoen EUR. Het gaat voornamelijk om dak- en gevelrenovaties, en buitenschrijnwerk en schilderwerk.

Belangrijkste renovatieprojecten in 2023

Ligging	Soort werken
BELGIË	
Windsor De Keyserlei 39 – Antwerpen	Renovatie van achtergevel, dak, buitenschrijnwerk en schilderen van voorgevel
Bar Bas Visserskaai 11 – Antwerpen	Vervangen van buitenschrijnwerk en schilderen van de gevel
De Kleine Hal Maastrichterstraat 30 – Hasselt	Dakrenovatie
La Villance Vorstlaan 274 – Brussel	Dakrenovatie, vervangen van kozijnen en schilderwerk
Café De Belleman Botermarkt 8 – Gent	Dakrenovatie en vervangen van kozijnen
Café Les 4 Saisons Grand'Place 68 – Doornik	Dakrenovatie, vervangen van kozijnen en schilderen
Café Hemelrijk Oudenberg 2 – Geraardsbergen	Dakrenovatie, vervangen van kozijnen en gevel schilderen
NEDERLAND	
Café De Bel Markt 24-26 – Valkenswaard	Dakrenovatie, vervangen van kozijnen en buitenschilderwerk
Billy's Poolcafé Lange Kruisweg 66 – Veldhoven	Dakrenovatie, vervangen van kozijnen en buitenschilderwerk

Verdeling van de activa per land (aantal activa in %)



Cofinimur I: verzekeringsagentschappen

Afronding van de verkoop van de Cofinimur I -portefeuille

Op 06.11.2023 kondigde Cofinimmo de succesvolle afronding aan van het verkoopproces van de Cofinimur I-portefeuille die bestond uit verzekeringsagentschappen verhuurd aan de Franse groep MAAF.

De op 23.09.2021 aangekondigde verkoop van deze portefeuille (die op dat moment 265 activa telde) sluit volledig aan bij de strategie van Cofinimmo die bestaat uit de verkoop van activa die als niet-strategisch worden beschouwd om de uitbreiding en vernieuwing van de zorgvastgoedportefeuille in Europa voort te zetten.

Deze grootschalige verkooptransactie (gezien de geografische spreiding van de activa van deze portefeuille) werd in iets meer dan twee jaar voltooid voor ongeveer 111 miljoen EUR. Sommige van deze activa werden gegroepeerd verkocht, terwijl andere individueel werden verkocht.

Dankzij deze desinvesteringen kon Cofinimmo haar schuldgraad met ongeveer 0,9% verminderen en werd een verkoopresultaat geboekt dat iets hoger was dan de reële waarde van de portefeuille bij de lancering van het desinvesteringsproces in september 2021.



► Restaurant De Vooruitgang - Eindhoven (NL)



Creating value through
capital recycling

working



► Van links naar rechts:

Alessia Zangrossi - Project Management Assistant

Quentin Montens - Valuation Analyst

Myriam Hallet - Senior Commercial Account Manager

► Kantoorgebouw The Gradient - Brussel gedecentraliseerd (BE)

De essentie

18%

van de geconsolideerde portefeuille

236 miljoen EUR

Desinvesteringen

1,1 miljard EUR

Reële waarde van de portefeuille

5 jaar

Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

6,4%

Brutohuurrendement

331.000 m²

Oppervlakte

93,9%

Bezettingsgraad

7

gebouwen met een BREEAM-certificaat of ActiveScore

128 kWh/m²

Jaarlijkse energie-intensiteit van de betrokken sector

41

Activa

Heroriëntatie van de portefeuille naar het CBD van Brussel



68%
Brussel CBD

18%
Gedecentraliseerd

4%
Periferie

11%
Overige regio's

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



► Van links naar rechts:
Benjamin De Reus, Data Leader
Frédéric Magain, IT Support Engineer

► Kantoorgebouw The Gradient - Brussel gedecentraliseerd (BE)

Marktkenmerken¹

Subsectoren van de Brusselse kantorenmarkt

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

Brussel centrum

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

Leopoldswijk

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

Brussel Noord

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

Louizawijk

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

Zuidwijk

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

Brussel gedecentraliseerd

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

Brussel periferie

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

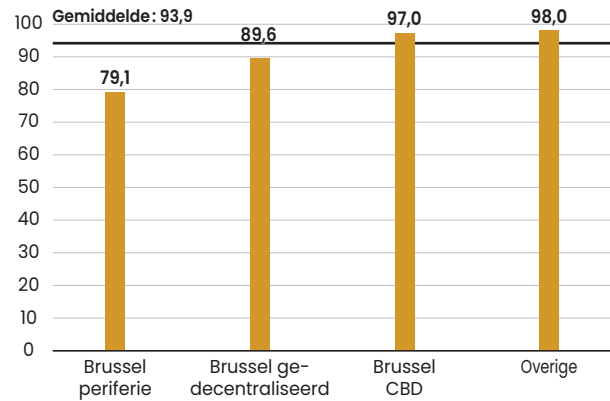
De kantoorverhuurmarkt in Brussel

Informatie over de kantoorverhuurmarkt is opgenomen in het hoofdstuk 'Commentaar over de markt' (zie bladzijde 177).

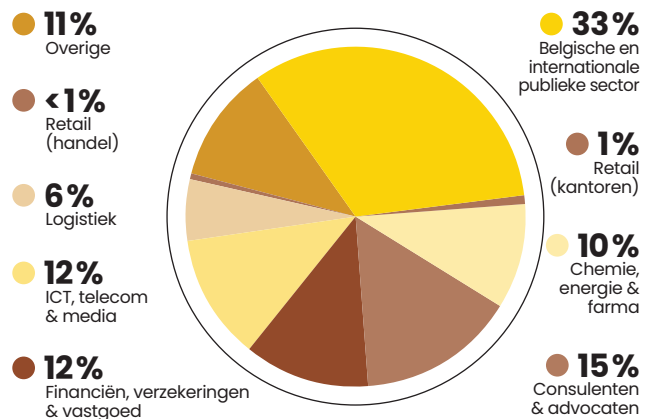
Investeringen in de Brusselse kantorenmarkt

Informatie over de investeringen in de Brusselse kantorenmarkt is opgenomen in het hoofdstuk 'Commentaar over de markt' (zie bladzijde 177).

Bezettingsgraad per geografische zone (op 31.12.2023 - in %)



Verdeling van de geconsolideerde portefeuille per activiteitensector van de huurder (op 31.12.2023 - op basis van contractuele huurprijzen van 59 miljoen EUR - in %)



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

Uitvoering van de strategie

Filialisatie van de kantorenportefeuille

Op 29.10.2021 realiseerde Cofinimmo de oprichting van een dochtervennootschap voor kantoren in Cofinimmo Offices NV, een 100% dochtervennootschap. Cofinimmo Offices NV heeft het statuut van institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap (IGVV) verkregen. Op 31.12.2023 had de dochtervennootschap een balanstotaal van 1,2 miljard EUR (2022: 1,4 miljard EUR) met een eigen vermogen van 0,8 miljard EUR (2022: 0,9 miljard EUR) en een schuldgraad van ongeveer 31% (2022: 37%).

Dicht bij de klant

Met het oog op de tevredenheid en de trouw van haar huurders, stelt Cofinimmo alles in het werk om hechte en duurzame relaties met hen uit te bouwen (zie het hoofdstuk 'Dialogo met de stakeholders als drijvende kracht achter de transitie'). 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 huren en de verrekening van kosten en taksen. De juridische afdeling stelt de huurovereenkomsten op en volgt de eventuele geschillen op.

Proactief verhuurmanagement

Het leegstandrisico waarmee Cofinimmo elk jaar wordt geconfronteerd, bedraagt gemiddeld 10% tot 15% van de kantorenportefeuille. De marketingstrategie is gericht op klant nabijheid en draagt bij tot een hoge bezettingsgraad en een gunstige evolutie van de operationele marge.

Deze marketingstrategie wordt aangevuld met innovatieve oplossingen waarmee optimaal ingespeeld wordt op de noden van huurders op het vlak van flexibiliteit, mobiliteit en diversiteit van de leefomgeving op het werk. Een voorbeeld daarvan is de ontwikkeling van de concepten Flex Corner® en The Lounge®.

Flex Corner® by Cofinimmo

Dit concept biedt klanten die op zoek zijn naar kleine kantoorruimtes, de huur van een private ruimte aan in een kantorencomplex uitgerust met een gedeelde gemeenschappelijke infrastructuur (kitchenette, lounge, vergaderzalen). De verhuring wordt aangeboden voor een maandelijks bedrag dat de huur, taksen en kosten, zowel voor het privaat gedeelte als voor de gedeelde ruimtes, omvat. De overeenkomsten worden afgesloten voor een looptijd die overeenkomt met de behoeften van de klant, voor ten minste één jaar. Daarnaast wordt ook een 'Custom your lease'-formule aangeboden, waarbij de huurder de mogelijkheid heeft zelf de looptijd van zijn huurovereenkomst te bepalen volgens aangepaste contractuele voorwaarden.

ESG

In het dagelijkse beheer van haar kantorenportefeuille blijft Cofinimmo een van haar prioritaire doelstellingen doorzetten. Deze bestaat erin een duurzame en ecologische aanpak te hanteren.

De invloed van Cofinimmo kan zelfs doorslaggevend zijn, met name bij een verwerving. Zij evalueert immers de noodzaak om een project te herontwikkelen om op lange termijn de kwaliteit van het gebouw op peil te houden. Bij de selectie van de dossiers houdt zij rekening met de ligging en vooral met de bereikbaarheid met duurzame vervoersmiddelen.

Cofinimmo opteert bij het technische beheer van gebouwen spontaan voor een levenscyclusbenadering. Wanneer een kantoorgebouw het einde van zijn levenscyclus nadert, wordt het gerecycleerd. Gebouwen in het centrum van Brussel, waar de vraag naar kantoren groot is, worden grondig gerenoveerd. Bij gebouwen met een minder centrale ligging wordt nagegaan of deze een nieuwe bestemming kunnen krijgen. Op die manier probeert Cofinimmo maximaal in te spelen op de evoluerende behoeften van de gebruikers van kantoorgebouwen op het vlak van flexibiliteit, mobiliteit en diversiteit van de leefruimtes op het werk.

Bovendien besteedt Cofinimmo bijzondere aandacht aan de verantwoorde transformatie van het stedelijke landschap, met aandacht voor het gemengd karakter van de wijken en hun esthetische aantrekkingskracht. Zij promoot niet alleen het gebruik van moderne technieken en duurzame materialen om de koolstofvoetafdruk van de gebouwen die ze ontwikkelt te verkleinen, maar streeft er eveneens naar om het bouwafval te beperken en te hergebruiken.

Het dagelijks beheer van de kantoorgebouwen is eveneens een ware hefboom in het duurzaamheidsbeleid. Sinds 1999 gebeurt het property management intern en de invloed hiervan is aanzienlijk. Met als doelstelling de koolstofvoetafdruk van de gebouwen te verminderen, worden huurders bewust gemaakt van hun energieverbruik en worden overeenkomsten met leveranciers van groene energie ondertekend. De software voor het beheer van de ecologische gegevens omvat verbruikscijfers (water, gas, elektriciteit) en de productie van afval voor alle gemeenschappelijke ruimten van de kantoren onder operationeel beheer, evenals cijfers over het privégebruik die vrijwillig door de verschillende huurders worden verstrekt. Dankzij deze tool kunnen besparingsmogelijkheden geïdentificeerd worden en kan de impact van de investeringen gemeten worden. Dankzij de plaatsing van op afstand uitleesbare meters is de volledige kantorenportefeuille in real time aangesloten op de energieboekhouding.

Met al deze maatregelen wil Cofinimmo ten volle haar sociale en ecologische verantwoordelijkheid opnemen.

Het concept werd gelanceerd in 2016 en is momenteel uitgewerkt in drie gebouwen van de portefeuille waar een deel van de oppervlakte leegstond. Eind 2023 bedroeg de bezettingsgraad van de Flex Corners® ongeveer 88%.

The Lounge® by Cofinimmo

De groep beschikt over twee The Lounge® by Cofinimmo-ruimtes: de eerste werd in 2016 ingehuldigd op Park Lane te Diegem en de tweede werd in 2017 afgewerkt in het gebouw The Gradient te Brussel (Sint-Pieters-Woluwe).

De groep stelt er voor haar huurders en hun bezoekers moderne, inspirerende en aangename gedeelde ruimtes ter beschikking, voorzien van eet-, vergader-, networking- en ontspanningshoeken. Alle ruimtes worden ter plaatse beheerd door de community manager. Dit concept speelt in op de toenemende behoefte aan diversiteit van de leefruimtes op het werk.

Selectieve arbitrage van activa

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

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

Een locatie dicht bij het openbaar vervoer betekent minder vervuiling door woon-werkverkeer.

De 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.

Projectherontwikkelingen

De interne technische teams van Cofinimmo, bestaande uit industrieel en burgerlijk ingenieurs, architecten en binnenhuisarchitecten zijn verantwoordelijk voor de projectherontwikkelingen: renovaties,

heropbouw en herbestemmingen. Deze projecten kaderen in een programma op lange termijn, gericht op het optimaliseren van de samenstelling van de portefeuille, meerwaardecreatie en in een bredere optiek, een verantwoorde transformatie van het stedelijk landschap.

Kantoorgebouw Montoyer 10 – Brussels CBD (BE): een toonbeeld van duurzame ontwikkeling

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

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

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

Naast een A+ energielabel en een BREEAM 'Outstanding'-certificaat heeft M10 ook het 'WELL Platinum' en 'CO₂ neutral company'.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille bedraagt 93,9% op 31.12.2023, in vergelijking met 92,6% op de Brusselse kantorenmarkt¹. In 2023 werden heronderhandelingen en nieuwe verhuringen ondertekend voor in totaal 65.207 m² kantoren. De belangrijkste transacties zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Geografische zone	Naam van het gebouw	Type transactie	Oppervlakte (in m ²)
Brussel CBD	Kunst 46	Verhuur	600
Brussel CBD	Wet 34	Verhuur	600
Brussel CBD	Montoyer 10	Verhuur	1.200
Brussel CBD	Wet 89	Verhuur	3.200
Brussel CBD	Wet 34	Heronderhandeling & Verhuur	1.600
Brussel CBD	Meeûs 23	Heronderhandeling	800
Brussel CBD	Wet 227	Heronderhandeling	1.200
Brussel CBD	Troon 98	Heronderhandeling	600
Brussel CBD	Kunst 46	Heronderhandeling	1.300
Brussel CBD	Guimard 10	Heronderhandeling	7.600
Brussel CBD	Guimard 10	Heronderhandeling	600
Brussel CBD	Everegreen	Heronderhandeling	16.100
Brussel CBD	Ligne 13	Heronderhandeling	800
Brussel gedecentraliseerd	Bourget 50	Verhuur	600
Brussel gedecentraliseerd	Tervuren 270	Verhuur	1.500
Brussel gedecentraliseerd	Tervuren 270	Verhuur	4.200
Brussel gedecentraliseerd	Tervuren 270	Heronderhandeling & Verhuur	1.800
Brussel gedecentraliseerd	Bourget 44	Heronderhandeling	2.300

1. Bron: Cushman & Wakefield.

Geografische zone	Naam van het gebouw	Type transactie	Oppervlakte (in m ²)
Brussel gedecentraliseerd	Herrmann-Debroux	Heronderhandeling	600
Brussel periferie	Park Hill	Heronderhandeling & Verhuur	10.000
Brussel periferie	Park Lane	Heronderhandeling	1.030
Brussel periferie	Park Hill	Heronderhandeling	1.200
Overige regio's	AMCA – London Tower – Antwerpen	Verhuur	1.100
Overige regio's	AMCA – Avenue Building – Antwerpen	Verhuur	600
Overige regio's	AMCA – Avenue Building – Antwerpen	Verhuur	600
Overige regio's	AMCA – London Tower – Antwerpen	Heronderhandeling	600
Overige regio's	Mechelen Station – Mechelen	Verhuur	600
Overige regio's	Mechelen Station – Mechelen	Heronderhandeling	1.100
Overige regio's	Mechelen Station – Mechelen	Heronderhandeling	1.500

Verwezenlijkingen in 2023

Voortzetting van de rotatiestrategie van de activa

In 2023 kondigde Cofinimmo Offices NV de desinvestering aan van verschillende kantoorgebouwen in niet-strategische zones van haar portefeuille. Voorbeelden hiervan zijn:

- de verkoop van het kantoorgebouw Mercurius 30 in de periferie van Brussel, aangekondigd in januari 2023 voor ongeveer 6 miljoen EUR;
- de verkoop van het kantoorgebouw Georgin 2 in de gedecentraliseerde zone van Brussel, aangekondigd in maart 2023 voor ongeveer 29 miljoen EUR;

- de verkoop van de gemengde site Woluwe 151 in de periferie van Brussel, aangekondigd in april 2023 voor ongeveer 10 miljoen EUR;
- de verkoop van de kantoorgebouwen Brand Whitlock 87-93 en Woluwe 58 (momenteel de hoofdzetel van de Cofinimmo groep) in de gedecentraliseerde zone van Brussel, aangekondigd in juni 2023 voor ongeveer 24 miljoen EUR.

Deze desinvesteringen – uitgevoerd tegen reële waarden die overeenstemmen met of hoger zijn dan deze bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen van Cofinimmo Offices – liggen volledig in lijn met de strategie van Cofinimmo in de kantorensector.

Gebouw	Ligging	Oppervlakte van voorziene verkoop	Type (transactie)	Afsluiting van voorziene verkoop/voorzien datum	Overnameprijs/Investeringsbudget (in miljoen EUR)
Mercurius 30	Brussel periferie	± 6.100 m ²	Desinvestering	T1 2023	± 6
Georgin 2	Brussel gedecentraliseerd	± 17.700 m ² (+340 parkeerplaatsen)	Desinvestering	T1 2023	± 29
Woluwelaan 151	Brussel periferie	± 9.200 m ² (+328 parkeerplaatsen)	Desinvestering	T2 2023	± 10
Wet 57	Brussel CBD	± 10.000 m ²	Desinvestering	T2 2023	± 36
Wetenschap 41	Brussel CBD	± 2.900 m ²	Desinvestering	T2 2023	± 12
Woluwe 58	Brussel gedecentraliseerd	± 3.900 m ²	Desinvestering	T2 2023	± 12
Wet 89	Brussel CBD	± 3.200 m ²	Verwerving	T2 2023	± 7
Brand Whitlock 87-93	Brussel gedecentraliseerd	± 6.200 m ²	Desinvestering	T3 2023	± 12
Nerviërs 105	Brussel CBD	± 9.200 m ²	Desinvestering	T3 2023	± 20
Stationsstraat 100, 102-108 en 120	Overige regio's	± 14.000 m ² (+273 parkeerplaatsen)	Desinvestering	T4 2023	± 27
Park Hill	Brussel periferie	> 16.000 m ²	Desinvestering	T4 2023	
Herrmann-Debroux 44-46	Brussel gedecentraliseerd	± 9.700 m ² (+167 parkeerplaatsen)	Desinvestering	T4 2022	± 60
Everegreen	Brussel gedecentraliseerd	> 16.000 m ²	Desinvestering	T4 2023	

Geëngageerd investeringsprogramma voor de kantorensector

Project	Type (werken)	Oppervlakte (in m ²) (na werken)	Voorziena datum	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 31.12.2023	Totaal investeringen in 2024	Totaal investeringen na 2024
(x1.000.000 EUR)							
België							
Montoyer 10 (Brussel)	Herontwikkeling	6.000	T1 2024	18	14	3	0
Stationsstraat 110 (Mechelen)	Renovatie	15.000	T1 2025	36	22	14	0
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN, FINANCIËLE VASTE ACTIVA, FINANCIËLE LEASINGVORDERINGEN EN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN				54	36	17	0

Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille

Op 31.12.2023 telt de geconsolideerde vastgoedportefeuille van de groep 1.211 activa, goed voor een totale oppervlakte van 2.500.000 m².

De reële waarde bedraagt 6,2 miljard EUR.

Zorgvastgoed vertegenwoordigt 75% van de geconsolideerde portefeuille van de groep. Het is verdeeld over negen landen: België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk. Het aandeel van de kantoren vertegenwoordigt 18% van de geconsolideerde portefeuille. Deze portefeuille is enkel over België verspreid, hoofdzakelijk in Brussel, hoofdstad van Europa. De groep beschikt eveneens over een distributienet dat verhuurd wordt aan AB InBev, een belangrijke speler in België en Nederland.



► Woonzorgcentrum - Raisio (FI)

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 2023

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 31.12.2023 is dat meer dan 6,5 miljard EUR.

Van 31.12.1995 tot 31.12.2023 realiseerde de groep:

- investeringen in vastgoedbeleggingen (verwervingen, nieuwbouw en renovaties) voor een totaalbedrag van 8.275 miljoen EUR;
- verkopen voor een totaalbedrag van 2.868 miljoen EUR.

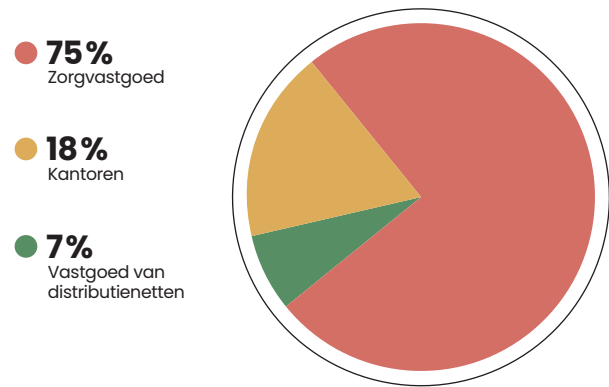
Cofinimmo realiseerde bij deze verkopen gemiddeld een nettomeerwaarde van 7% ten opzichte van de laatste jaarlijkse evaluaties vóór de verkopen, vóór aftrek van de vergoeding van de bemiddelaars en andere diverse kosten. De gerealiseerde meer- en minwaarden op de verkoop van aandelen van vennootschappen eigenares van de gebouwen zijn in dit bedrag niet inbegrepen. Die bedragen worden geboekt als meer- en minwaarden op de verkoop van effecten.

De grafiek onderaan de volgende bladzijde toont de opdeling van de investeringen per vastgoedsector voor 8.275 miljoen EUR tussen 1996 en 2023.

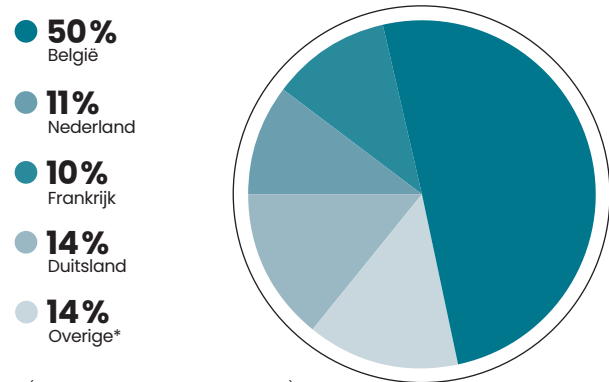
Evolutie van de investeringswaarde van de geconsolideerde portefeuille tussen 1996 en 2023 (x 1.000.000 EUR)

Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.1995	609
Verwervingen	6.925
Nieuwbouw en renovaties	1.351
Nettorealisatiewaarde	-3.074
Gerealiseerde meer- of minwaarden t.o.v. de laatste jaarlijkse evaluatie	205
Terugnemingen van overgedragen huren	233
Variatie in de investeringswaarde	292
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten	-1
Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.2023	6.539

Verdeling van de geconsolideerde portefeuille per vastgoedsector (op 31.12.2023 – op basis van een reële waarde van 6.231 miljoen EUR – in %)

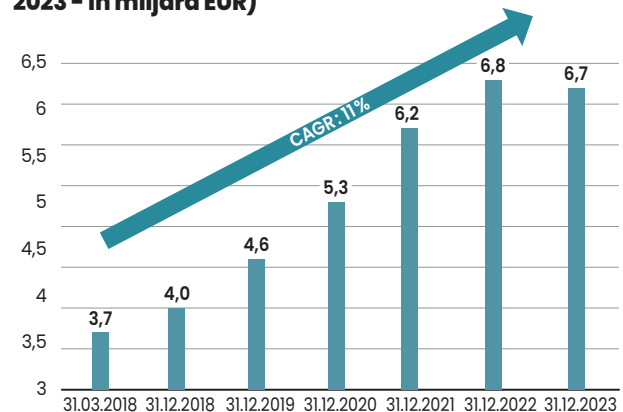


Verdeling van de geconsolideerde portefeuille per land (op 31.12.2023 – op basis van een reële waarde van 6.231 miljoen EUR – in %)



* (ES 6% - FI -2% - IE 2% - IT 3% - UK 1%)

Versnelde groei van de geconsolideerde portefeuille (Totaal van de geconsolideerde activa van 2018 tot 2023 – in miljard EUR)



► Woonzorgcentrum – Legazpi (Madrid – ES)



Evolutie in 2023

De investeringswaarde van de geconsolideerde portefeuille evolueerde van 6.492 miljoen EUR op 31.12.2022 naar 6.539 miljoen EUR op 31.12.2023. In reële waarde stemmen deze cijfers overeen met 6.200 miljoen EUR op 31.12.2022 en 6.231 miljoen EUR op 31.12.2023.

In 2023 realiseerde de Cofinimmo groep:

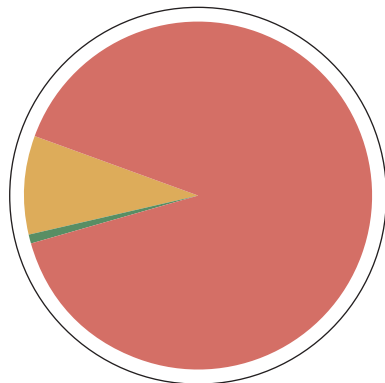
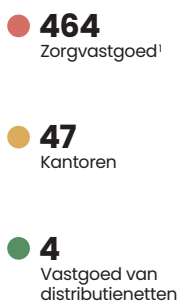
- investeringen in vastgoedbeleggingen (verwervingen, nieuwbouw en renovaties) voor een totaalbedrag van 515 miljoen EUR¹;
- desinvesteringen voor een totaalbedrag van 303 miljoen EUR.

De verkopen die in 2023 plaatsvonden, hebben voornamelijk betrekking op 12 kantoorgebouwen, 14 cafés en restaurants van het Pubstone-distributienet, 71 verzekeringsagentschappen van het Cofinimur I-distributienet, alsook 5 zorgvastgoedactiva.

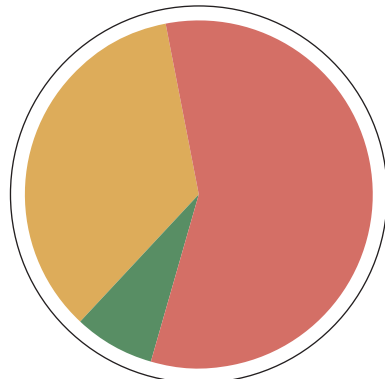
De grafiek hiernaast toont de verdeling per vastgoedsector van de 515 miljoen EUR aan de investeringen in vastgoedbeleggingen in 2023, waarbij de variaties in financiële vaste activa, de variaties in geassocieerde vennootschappen en het effect van de consolidatie van de SCI Foncière CRF moeten worden opgeteld om op zodat het totaal 338 miljoen EUR bedraagt.

Vastgoedbeleggingen (vaste activa bestemd voor verkoop inbegrepen) stegen met 31 miljoen EUR in 2023 (47 miljoen EUR aan investeringswaarde), een stijging van 0,5%. De variatie in de reële waarde van de portefeuille in 2023 per vastgoedsector en per geografische zone wordt in de tabel op de volgende bladzijde weergegeven.

Verdeling van de investeringen in 2023 per vastgoedsector (in investeringswaarde – x 1.000.000 EUR)



Verdeling van de investeringen per vastgoedsector tussen 1996 en 2023 (in investeringswaarde – x 1.000.000 EUR)



Evolutie van de investeringswaarde van de geconsolideerde portefeuille in 2023 (x 1.000.000 EUR)

Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.2022	6.492
Verwervingen ¹	343
Nieuwbouw en renovaties	173
Nettorealisatiewaarde	-299
Gerealiseerde meer- of minwaarden t.o.v. de laatste jaarlijkse evaluatie	-4
Terugnemingen van overgedragen huren	1
Variatie in de investeringswaarde	-169
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van buitenlandse activiteiten	1
Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.2023	6.539

¹ Evenals -1 miljoen EUR aan deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en andere vorderingen op lange termijn. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit bedrag de opname van vastgoedbeleggingen omvat (189 miljoen EUR aan investeringswaarde; 178 miljoen EUR aan reële waarde) als onderdeel van de consolidatie van SCI Foncière CRF.

Variatie in de reële waarde van de geconsolideerde portefeuille per vastgoedsector en per geografische zone in 2023

Vastgoedsector en geografische zone	Variatie in de reële waarde ¹	Aandeel in de geconsolideerde portefeuille
Zorgvastgoed	-2,2%	74,9%
België	-2,4%	26,9%
Frankrijk	2,1%	11,1%
Nederland	0,5%	8,1%
Duitsland	-6,6%	14,4%
Spanje	-4,9%	5,8%
Finland	1,6%	2,5%
Ierland	-0,8%	1,6%
Italië	-0,5%	3,5%
Verenigd Koninkrijk	-2,1%	1,1%
Kantoren	-5,8%	17,7%
Brussel CBD	-6,1%	12,0%
Brussel gedecentraliseerd	-3,1%	3,1%
Brussel periferie	-1,8%	0,6%
Overige regio's	-9,3%	1,9%
Vastgoed van distributienetten	0,3%	7,4%
TOTALE PORTEFEUILLE	-2,7%	100,0%

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

► Kantoorgebouw Quartz – Brussel CBD (BE)



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 huur-overeenkomsten en kwaliteitsvolle huurders te garanderen.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de geconsolideerde portefeuille (activa bestemd voor verkoop niet inbegrepen), berekend op basis van de contractuele huren voor de verhuurde oppervlakten en de huurwaarden die door onafhankelijke waarderingsdeskundigen worden geraamd voor de leegstand, bedraagt 98,5% op 31.12.2023. 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	99,6%	De verworven activa worden volledig verhuurd aan zorguitbaters, meestal op basis van huurovereenkomsten met een initiële looptijd van 12 jaar. Op 31.12.2023 bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten acht jaar (drie jaar op 31.12.2022), waarvan twee activa leeg staan. In 2023 werd één actief tegen marktwaarde verkocht, één actief werd opgeleverd en zes activa werden in de portefeuille opgenomen als gevolg van de verwerving van een meerderheidsbelang in SCI Foncière CRF. Het actief in ontwikkeling is voorverhuurd.
Nederland	99,1%	Cofinimmo bezit 19 eerstelijnszorgcentra die rechtstreeks worden verhuurd aan professionals uit de zorgsector die er hun patiënten ontvangen. Op 31.12.2023 bedroeg de bezettingsgraad van deze vestigingen 98,4%. Alle andere verworven activa worden in hun geheel verhuurd aan zorguitbaters, met wie Cofinimmo doorgaans huurovereenkomsten afsluit met een initiële looptijd van 10 tot 25 jaar. Alle activa in ontwikkeling zijn voorverhuurd.
Duitsland	97,6%	De verworven activa worden in hun geheel verhuurd aan zorguitbaters, waarmee Cofinimmo doorgaans huurovereenkomsten sluit met een initiële looptijd van 15 tot 30 jaar.
Overige ¹	100,0%	De verworven activa worden in hun geheel verhuurd aan zorguitbaters, waarmee Cofinimmo doorgaans huurovereenkomsten sluit met een initiële looptijd van 12 tot 35 jaar.
Kantoren	93,9%	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 7,40% op 31.12.2023 (Bron: Cushman & Wakefield).
Vastgoed van distributienetten	99,8%	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 in België 208 cafés vrijgegeven, waarvan er 13 opnieuw werden verhuurd, 192 verkocht en 3 leeg stonden.
TOTAAL	98,5%	

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

Vervaldag van de huurovereenkomsten

Indien elke huurder zijn overeenkomst zou beëindigen bij de eerste opzegmogelijkheid, zou op 31.12.2023 de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten 13 jaar bedragen. De grafiek hierna geeft de looptijd van de huurovereenkomsten per vastgoedsector op 31.12.2023 weer.

De gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten zou 13 jaar bedragen indien geen enkele break-optie zou worden uitgeoefend, d.w.z. indien alle huurders hun ruimtes tot het contractuele einde van de huurcontracten zouden blijven gebruiken.

Bovendien heeft ongeveer 70% van de huurovereenkomsten van de groep een resterende looptijd van meer dan negen jaar op 31.12.2023 (zie de tabel hiernaast).

Opdeling van de geconsolideerde portefeuille volgens looptijd van de huurovereenkomsten (op 31.12.2023 – in contractuele huren)

Looptijd van de huurovereenkomsten	Aandeel in de portefeuille
Huurovereenkomsten > 9 jaar	69,8%
Zorgvastgoed	58,6%
Vastgoed van distributienetten – Pubstone	9,3%
Kantoren – publieke sector	0,7%
Kantoren – privésector	1,1%
Huurovereenkomsten 6-9 jaar	10,5%
Zorgvastgoed	6,5%
Kantoren	3,5%
Vastgoed van distributienetten – Overige	0,5%
Huurovereenkomsten < 6 jaar	19,7%
Kantoren	11,2%
Zorgvastgoed	8,5%
TOTAAL	100%

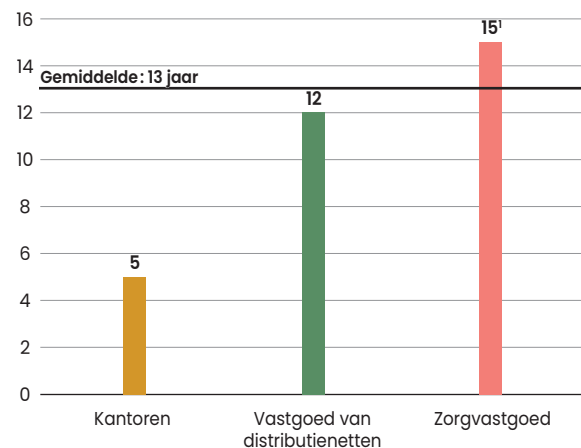
13 jaar

Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

98,5%

Bezettingsgraad

Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten per vastgoedsector (op 31.12.2023 – in aantal jaren)



1. Voor de sector 'Zorgvastgoed' is het als volgt: België (17), Frankrijk (8), Nederland (10), Duitsland (20), Spanje (20), Finland (16), Ierland (13), Italië (7) en het Verenigd Koninkrijk (33).

Huurders

De geconsolideerde portefeuille van de groep telt meer dan 300 groepen van huurders uit gevarieerde activiteitensectoren. Deze diversificatie draagt bij tot haar gematigd risicoprofiel. De Franse beursgenoteerde groep Clariane (voorheen gekend als Korian), 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. De ontwikkelingen van de situatie van bepaalde zorguitbaters wordt behandeld op bladzijden 40 en 41 van dit document.

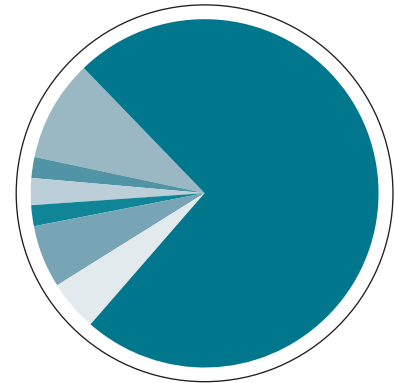
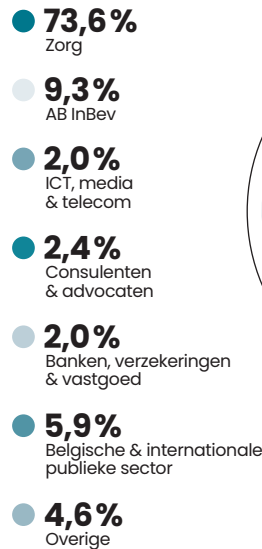
Evolutie van de huurinkomsten

De brutohuurinkomsten stegen van 326 miljoen EUR in 2022 tot 353 miljoen EUR in 2023, wat overeenstemt met een stijging van 8,5%. Bij een ongewijzigde portefeuille* (like-for-like), stijgt het niveau van de huurgelden tussen 31.12.2022 en 31.12.2023 (+5,5%): het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+1,2%) en de indexering (+5,9% in totaal, waaronder +6,2% voor zorgvastgoed, waarvan +7,3% bijvoorbeeld in België, die over het algemeen op de verjaardatum van het contract wordt doorgevoerd) compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-1,2%) en van de heronderhandelingen (-0,4%). De heronderhandelingen omvatten het positieve effect van de verlenging van het vruchtgebruik van de kantoorgebouwen Wet 56 en Luxemburg 40, die door de Europese Commissie worden gebruikt en waarvoor de overdracht van huurvorderingen in 2008 tijdens het boekjaar 2022 is verstreken.

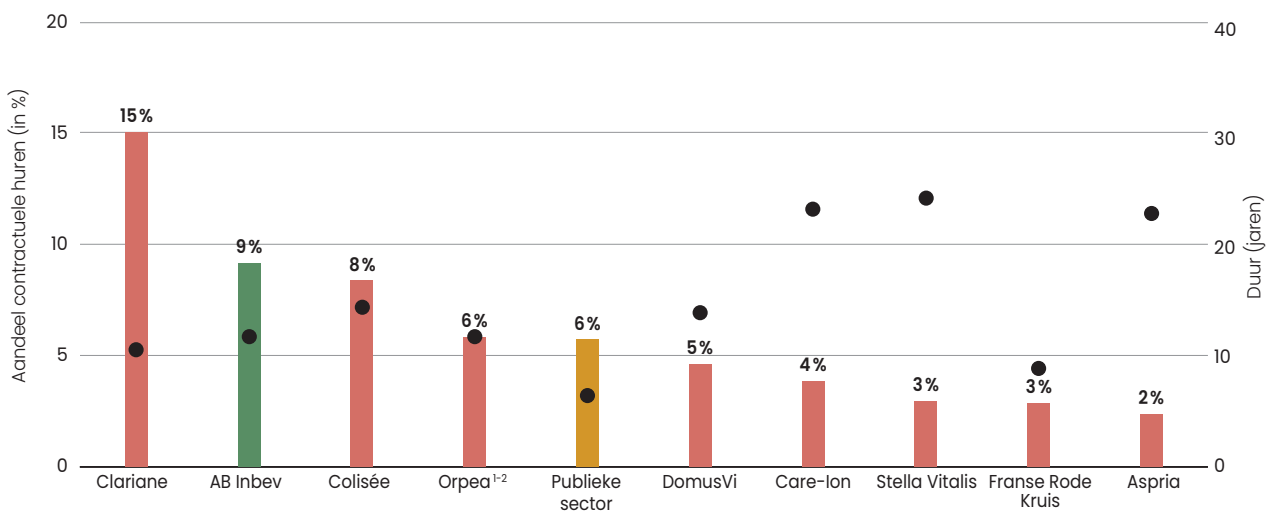
Huurinkomsten

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 haar huurinkomsten contractueel verzekerd tot in 2028. Dit percentage stijgt tot 90% indien geen enkele opzeggingsoptie wordt uitgeoefend en indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurovereenkomsten hun ruimten blijven benutten.

Verdeling van de geconsolideerde portefeuille per activiteensector van de huurder (op 31.12.2023 – op basis van contractuele huren voor een bedrag van 355 miljoen EUR – in %)



Top 10 van de belangrijkste huurders (op 31.12.2023 – op basis van contractuele huren – in %) en gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten tot de eerste opzeggingmogelijkheid (op 31.12.2023 – in jaren)



1. Waarvan 2,4% in België, 1,5% in Frankrijk, 1,7% in Duitsland en 0,3% in Spanje. Bovendien bezit de Aldea groep, waarin Cofinimmo een participatie van 27,1% heeft, negen aan Orpea verhuurde sites in België die ongeveer 55% van haar huurinkomsten vertegenwoordigen.

2. Op 20.03.2024 kondigde Orpea haar naamswijziging naar 'Erems' aan.

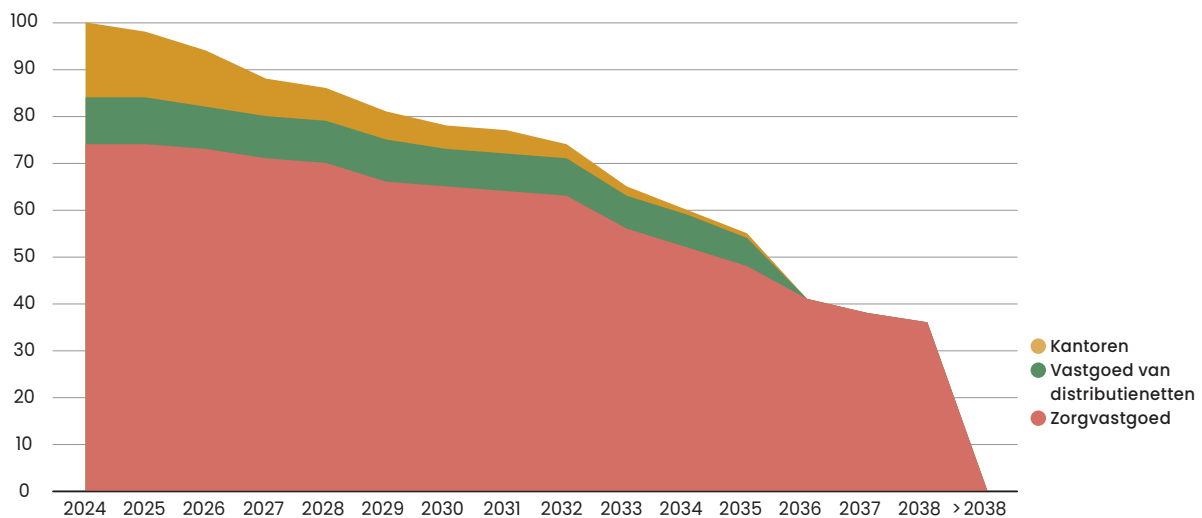


► Woonzorgcentrum - Kuopio (FI)

Variatie in de brutohuurinkomsten* bij een ongewijzigde portefeuille per vastgoedsector in 2023

Vastgoedsector	Brutohuurinkomsten op 31.12.2023 (x 1.000.000 EUR)	Brutohuurinkomsten op 31.12.2022 (x 1.000.000 EUR)	Variatie	Variatie in de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille*	Aandeel in de geconsolideerde portefeuille in reële waarde
Zorgvastgoed	248,0	215,2	+15,2%	4,8%	74,9%
Kantoren	70,8	75,4	-6,1%	6,4%	17,7%
Vastgoed van distributienetten	34,7	35,1	-1,2%	7,8%	7,4%
TOTAAL	353,4	325,7	+8,5%	5,5%	100,0%

Huurinkomsten (op 31.12.2023 - in contractuele huren - in %)



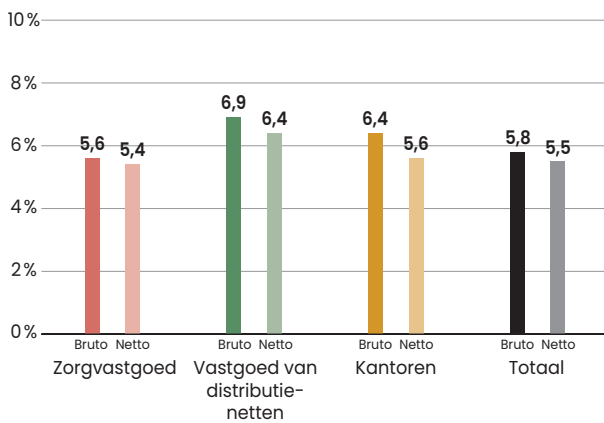
Huurrendement

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

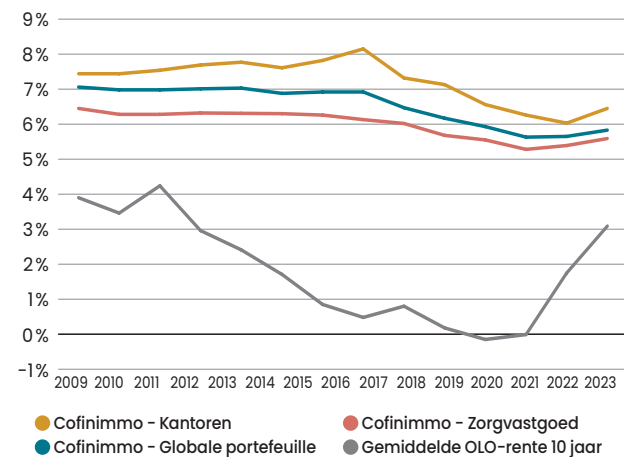
Het verschil tussen de netto- en brutohuurrendementen komt overeen met de directe kosten: technische kosten (onderhoud, herstellingen enz.), commerciële kosten (makelaarscommissielonen, marketingkosten enz.) en huurlasten en belastingen op de leegstand. In de zorgvastgoedsector zijn de huurovereenkomsten in

België, Ierland en het Verenigd Koninkrijk grotendeels van het type triple netto, terwijl de huurovereenkomsten in Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Italië en Finland grotendeels van het type dubbel netto (Dach und Fach - zie lexicon) zijn. Bij een triple netto huurovereenkomst zijn de onderhouds- en verzekeringskosten gedragen door de huurder, alsook de taksen, in tegenstelling tot de dubbel netto huurovereenkomst. Bijgevolg zijn de bruto- en nettohuurrendementen nagenoeg identiek in de zorgvastgoedsector.

Bruto- en nettohuurrendement per vastgoedsector (op 31.12.2023 - in %)



Brutohuurrendement van de Cofinimmo portefeuille en gemiddelde jaarlijkse OLO-rente 10 jaar (op 31.12.2023 - in %)



Beheer van de financiële middelen

De financiële strategie van Cofinimmo wordt gekenmerkt door diversificatie van de financieringsbronnen, een regelmatig beroep op de kapitaalmarkten, een schuldgraad in de buurt van 45% en optimalisatie van de duur en de kosten van de financiering. Cofinimmo besteedt eveneens bijzondere aandacht aan de coherentie tussen het financieel beleid en de ESG-doelstellingen (zie hoofdstuk 'Strategie').

Cofinimmo heeft tijdens de laatste twee boekjaren haar financiële middelen en balansstructuur versterkt (gecumuleerde kapitaalverhogingen van 565 miljoen EUR in 2021 en van 114 miljoen EUR in 2022) en bleef dit doen in 2023 (gecumuleerde kapitaalverhogingen van 247 miljoen EUR en een totaal van 230 miljoen EUR aan nieuwe financieringen). Dankzij de financieringsoperaties tijdens deze periode kon de groep de vervaldagkalender van de financiële schuld verbeteren, de bankfinancieringen verhogen, de gemiddelde rentevoet* op een bijzonder laag peil houden en de looptijd ervan te handhaven. Op het einde van 2023 bestond de schuld van Cofinimmo hoofdzakelijk (ongeveer 70%) uit duurzame financieringen die de afgelopen jaren werden gesloten.

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 31.12.2023 en gedurende het volledige boekjaar 2023 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, resulteren in het verzuim van de leningsovereenkomst en de opeisbaarheid van de verschuldigde bedragen volgens de leningsovereenkomst.



► Detail van de innovatieve houten structuur van het kantoorgebouw Montoyer 10 - Brussel CBD (BE)

Financieringsoperaties in 2023

Cofinimmo heeft tijdens de laatste twee boekjaren haar financiële middelen en balansstructuur versterkt (gecumuleerde kapitaalverhogingen van 565 miljoen EUR in 2021 en van 114 miljoen EUR in 2022) en bleef dit doen in 2023 (gecumuleerde kapitaalverhogingen van 247 miljoen EUR en een totaal van 230 miljoen EUR aan nieuwe financieringen). Dankzij de financieringsoperaties tijdens deze periode kon de groep de vervaldagkalender van de financiële schuld verbeteren, de bankfinancieringen verhogen, de gemiddelde rentevoet* op een bijzonder laag peil houden en de looptijd ervan te handhaven. De verschillende uitgevoerde verrichtingen zijn hierna beschreven.

Kapitaalverhogingen

Sinds 01.01.2023 heeft Cofinimmo vier kapitaalverhogingen doorgevoerd (keuzedividend tijdens het 2e kwartaal, inbreng in natura tijdens het 3e kwartaal en kapitaalverhoging in geld via accelerated bookbuilding tijdens het 4e kwartaal, voor een totaalbedrag van 247 miljoen EUR).

Keuzedividend

De gewone algemene vergadering van 10.05.2023 besliste om voor het boekjaar 2022 een brutodividend van 6,20 EUR per aandeel¹ uit te keren.

De raad van bestuur besliste om de aandeelhouders de keuze te bieden tussen de uitbetaling van het dividend voor het boekjaar 2022 in ofwel nieuwe aandelen ofwel in cash, ofwel te opteren voor een combinatie van beide betalingswijzen. De inschrijvingsprijs voor één nieuw aandeel werd vastgelegd op 73,78 EUR. De nieuwe aandelen zullen deelgerechtigd zijn in de resultaten van Cofinimmo met ingang op 01.01.2023 (eerste dividend betaalbaar in 2024).

De aandeelhouders werden verzocht hun keuze tussen de verschillende betalingswijzen mee te delen tussen 17.05.2023 en 31.05.2023.

In totaal werden 31% van de dividendcoupons 2022 ter inschrijving ingeleverd. Hierdoor werden 599.974 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 44,3 miljoen EUR.

Het saldo werd in cash uitbetaald voor een nettototaalbedrag van 98,3 miljoen EUR². De betaling in cash en/of de levering van de effecten werd vanaf 05.06.2023 uitgevoerd. De effectieve datum van de notering van de nieuwe aandelen was 07.06.2023.

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

Kapitaalverhoging via inbreng in natura

Cofinimmo voerde tijdens het boekjaar 2023 twee kapitaalverhogingen door inbreng in natura door in het kader van het toegestaan kapitaal:

- Op 07.07.2023 werden in het kader van de verwerving van de vennootschap die eigenares is van een woonzorgcentrum in Oupeye (België), 400.472 nieuwe aandelen uitgegeven voor circa 29 miljoen EUR (zie bladzijde 48);
- Op 13.07.2023 werden in het kader van de verwerving van de vennootschap die eigenares is van een woonzorgcentrum in Limerick (Ierland), 101.495 nieuwe aandelen uitgegeven voor circa 7 miljoen EUR (zie bladzijde 59).

Kapitaalverhoging in geld via accelerated bookbuilding

Op 04.10.2023 lanceerde Cofinimmo NV een kapitaalverhoging in geld via accelerated bookbuilding (de 'ABB') met internationale institutionele beleggers, binnen het toegestaan kapitaal, met opheffing van het voorkeurrecht van bestaande aandeelhouders en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan bestaande aandeelhouders.

De vennootschap rondde de ABB met succes af. De nieuwe aandelen (2.785.805 in totaal, wat overeenstemt met ongeveer 8,2% van het uitstaande kapitaal vóór de kapitaalverhoging) werden geplaatst bij institutionele beleggers tegen een uitgifteprijs van 60,00 EUR per aandeel. De uitgifteprijs vertegenwoordigde een korting van 6,6% ten opzichte van de laatste beurskoers op 03.10.2023 van 64,25 EUR per aandeel. Het brutobedrag van de kapitaalverhoging bedroeg ongeveer 167 miljoen EUR.

Het nettobedrag zal de balans van de vennootschap versterken en de overblijvende bedragen die geïnvesteerd dienen te worden ter voltooiing van de lopende projectontwikkelingen, financieren.

De uitgifte, levering en toelating tot de verhandeling op de gereglementeerde markt van Euronext Brussels van de nieuwe aandelen vonden plaats op 09.10.2023.

Financieringsverrichtingen sinds 01.01.2023

Evolutie van de financieringen

- 30.01.2023: Herfinanciering van een kredietlijn van 90 miljoen EUR die eind januari 2023 vervalt, om de looptijd naar 2030 te verschuiven;
- 29.03.2023: Nieuwe bilaterale kredietlijn van 18 miljoen EUR met vervaldatum in 2030;
- 17.04.2023: Ondertekening van de verlenging van een 'sustainability-linked' gesyndiceerd krediet van 210 miljoen EUR met één jaar om de vervaldatum naar 19.05.2028 te brengen, zonder effect op de marges;
- 18.09.2023: Consolidatie van een kredietlijn van 72 miljoen EUR met vervaldatum in 2030 ten gevolge van de consolidatie van de vennootschap SCI Foncière CRF (zie bladzijde 50);
- 06.10.2023: Herfinanciering van een kredietlijn van 50 miljoen EUR die eind januari 2024 vervalt, om de looptijd naar 2029 te verschuiven;

1. Dit komt overeen met een nettodividend van 4,34 EUR per aandeel, na inhouding van de roerende voorheffing van 30%.
2. Bedrag waarop de roerende voorheffing op dividenden op herbelegde en niet-herbelegde coupons is ingehouden.

- 18.10.2023: Verlenging met één jaar van twee kredietlijnen van samen 90 miljoen EUR om hun looptijd naar 2028 te verschuiven;
- 06.11.2023: Verlenging met één jaar van twee kredietlijnen van samen 25 miljoen EUR om hun looptijd naar 2034 te verschuiven;
- 08.01.2024: Nieuwe bilaterale kredietlijn met sociaal karakter van 50 miljoen EUR met vervaldatum in 2029.

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

Renteafdekking

In januari 2023 verhoogde Cofinimmo haar afdekkingen door in te tekenen op IRS voor 75 miljoen EUR voor de jaren 2026-2029. In juni 2023 heeft Cofinimmo eveneens ingetekend op IRS voor 100 miljoen EUR voor het jaar 2026. In juli 2023 tekende Cofinimmo in op drie nieuwe IRS voor 50 miljoen EUR om haar afdekkingen voor het jaar 2026 (100 miljoen EUR) te verhogen en voor de jaren 2028-2030 (50 miljoen EUR). In september 2023 tekende Cofinimmo eveneens in op een IRS voor 75 miljoen EUR voor de jaren 2028-2030. Ten slotte sloot de groep in december 2023 bijkomende IRS voor 200 miljoen EUR om de afdekking voor de jaren 2029-2030 te vervolledigen.



► Woonzorgcentrum - Legazpi (Madrid - ES)

Structuur van de schuld

Geconsolideerde financiële schulden

Op 31.12.2023 bedroegen de langlopende en kortlopende geconsolideerde financiële schulden, uitgegeven door Cofinimmo NV, 2.745 miljoen EUR. Het betrof onder meer bankfaciliteiten en

obligaties die op de financiële markt werden uitgegeven. De obligaties zijn samengevat in de onderstaande tabel:

Straight (s)/ Converteer- baar (c)	Kortlopend (K)/ Langlopend (L)	Duurzame financiering	Nominaal bedrag (x1.000.000 EUR)	Uitgifteprijs (%)	Conversie- prijs (EUR)	Coupon (%)	Uitgifte- datum	Vervaldag
S	L	-	70,0	99,609	-	1,7000	26.10.2016	26.10.2026
S	L	Green & social	55,0	99,941	-	2,0000	09.12.2016	09.12.2024
S	L	Duurzaam	500,0	99,222	-	0,8750	02.12.2020	02.12.2030
S	L	Duurzaam	500,0	99,823	-	1,0000	24.01.2022	24.01.2028

Op 31.12.2023 beliepen de **langlopende financiële schulden** 1.791 miljoen EUR, waarvan:

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

- 70 miljoen EUR voor een niet-converteerbare obligatielening;
- 500 miljoen EUR voor een duurzame benchmarkobligatie die deel uitmaakt van de gemeenschap Euronext ESG Bonds;
- 500 miljoen EUR voor een duurzame benchmarkobligatie die net als talrijke internationale emittenten, maar ook een Belgische vastgoedontwikkelaar en het Waals Gewest, deel uitmaakt van de Luxembourg Green Exchange gemeenschap;
- -1 miljoen EUR voornamelijk voor de uitgifte onder de pari-waarde van de obligatie van 500 miljoen EUR en voor niet-vervallen opgelopen interesten van de obligatieleningen;
- 76 miljoen EUR aan langetermijnhandelspapier.

Bankfaciliteiten

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

Kortlopende financiële schulden

Op 31.12.2023 bedroegen de **kortlopende financiële schulden** van Cofinimmo 953 miljoen EUR, waarvan:

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

- 55 miljoen EUR aan niet-converteerbare green & social bonds. Deze obligaties maken deel uit van Euronext ESG Bonds, een gemeenschap die Europese emittenten van green & social obligaties die aan verschillende objectieve criteria beantwoorden, groepeert. Momenteel is Cofinimmo een van de weinige in Brussel genoteerde emittenten die deel uitmaakt van deze geëngageerde Europese gemeenschap;
- 787 miljoen EUR aan duurzaam handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar. De uitgiftes van kortetermijnhandelspapier zijn volledig afgedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde langlopende kredietlijnen. Cofinimmo geniet aldus de aantrekkelijke kostprijs van een dergelijk kortlopend financieringsprogramma terwijl de herfinanciering ervan verzekerd is indien de plaatsing van nieuw handelspapier duurder of onmogelijk zou worden.

Bankfaciliteiten

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

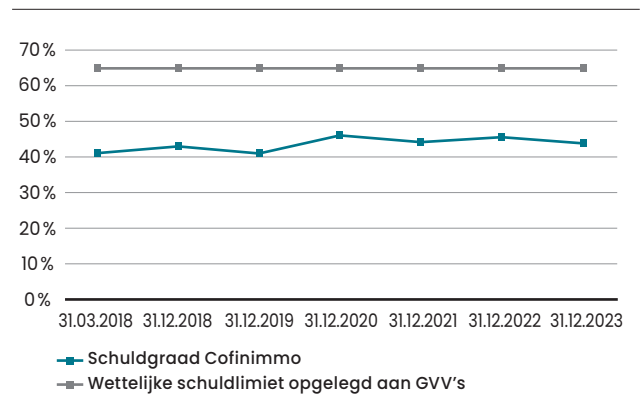
Beschikbare middelen

Op 31.12.2023 bedroegen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.786 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier beschikte Cofinimmo op deze datum over 999 miljoen EUR aan geconfirmeerde kredietlijnen om haar activiteit te financieren.

Geconsolideerde schuldgraad

Op 31.12.2023 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldgraden na. Haar gereglementeerde schuldgraad (als volgt berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving: Financiële en andere schulden / Totaal van de activa) bereikt 43,8% (in vergelijking met 45,6% op 31.12.2022 en 47,6% op 30.06.2023). 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%.



Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld

De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld is vier jaar op 31.12.2023. 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 op heden 3.655 miljoen EUR bedraagt, zullen op gespreide wijze tot 2034 vervallen, zoals in de grafiek hierna weergegeven. Om deze reden bestaan de in 2024 terug te betalen financieringen uit een kredietlijn met vaste rente van 100 miljoen EUR die in april 2024 vervalt en een green & social bond 2016-2024 van 55 miljoen EUR die in december 2024 vervalt. Aangezien deze financieringen aan voordelige voorwaarden werden aangegaan, zal Cofinimmo ze tot hun vervaldatum bewaren.

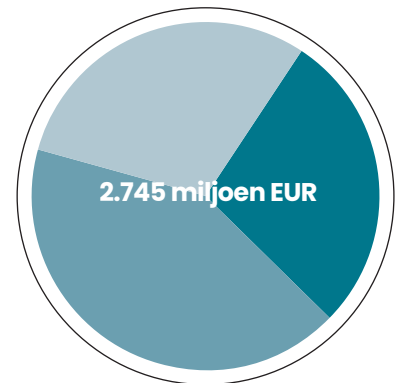
Gemiddelde rentevoet* en renteafdekking

De gemiddelde rentevoet*, bankmarges inbegrepen, bedroeg 1,4% voor het boekjaar 2023. Dit is een lichte stijging ten opzichte van het volledige boekjaar 2022 (1,2%) die in lijn is met de prognoses¹.

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

Samenstelling van de schuld (op 31.12.2023)

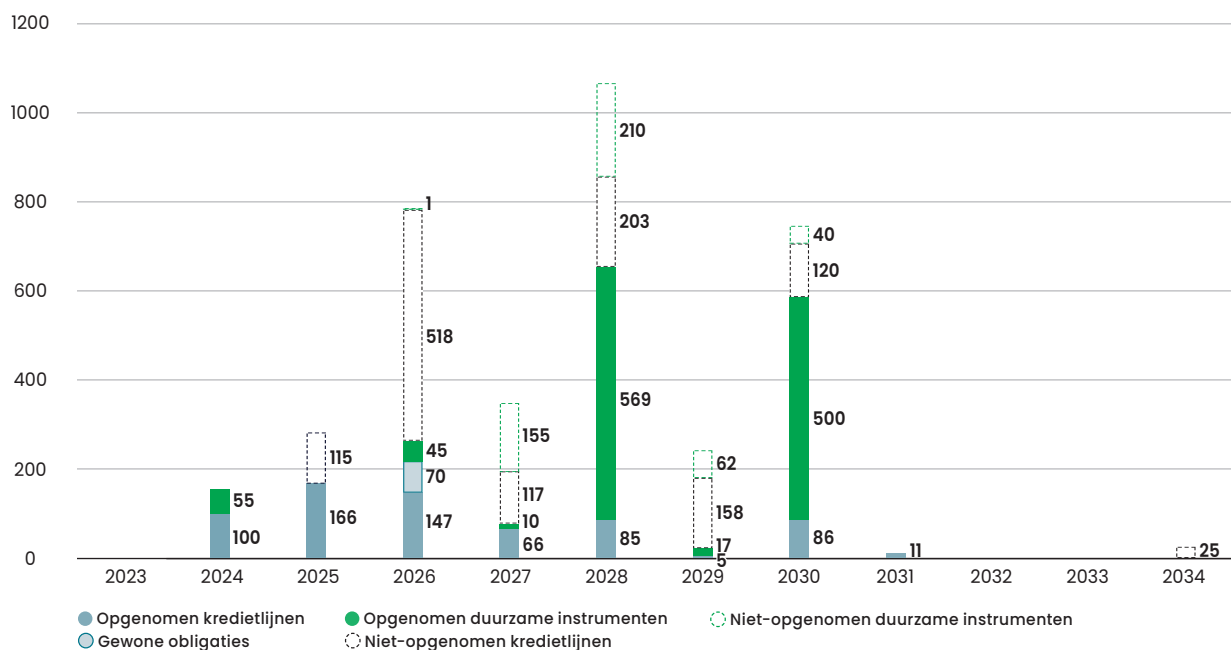
- **29%**
Kortetermijnhandelspapier & overige
- **44%**
Niet-converteerbare obligaties & langetermijnhandelspapier
- **27%**
Opgenomen bankkredieten



uit van een globale aanpak (macrodekking). Bijgevolg dekt het elk van de talrijke kredietlijnen met vlottende rente niet individueel af.

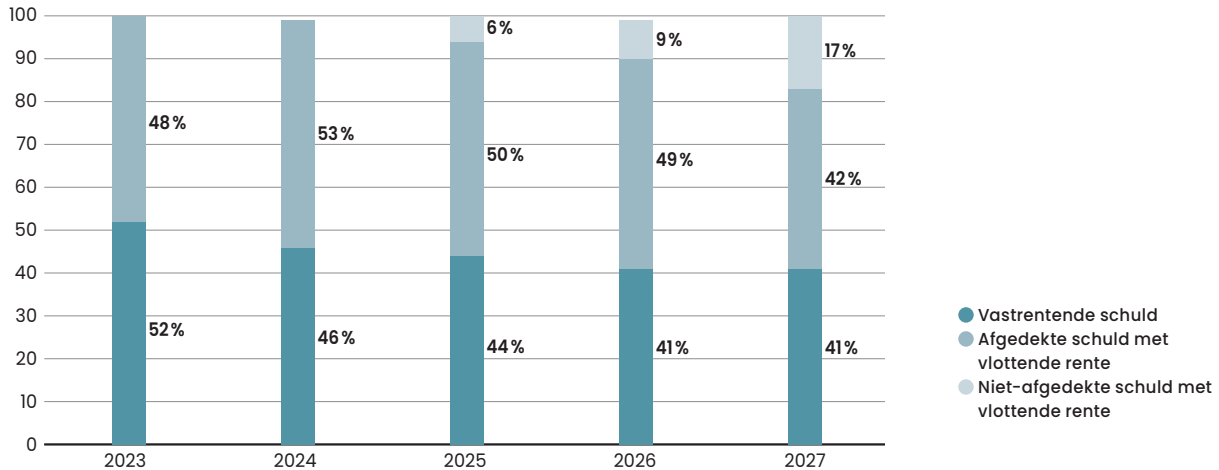
Op 31.12.2023, is de verdeling van de geraamde vastrentende schuld, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente zoals in de grafiek op de volgende bladzijde weergegeven.

Vervaldagkalender van de financiële langlopende verbintenissen op 31.12.2023 (x 1.000.000 EUR)



1. Dit wil zeggen in overeenstemming met de jaarprognoses in het universeel registratiedocument 2022 en bevestigd in sectie 10.2 van het persbericht van 27.10.2023.

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



Op 31.12.2023, was het geanticiperende marktrenterisico volledig afgedekt in het kader van het beleid van de renteaftdekkingen op lange termijn. De afdekking zal op het einde van elk boekjaar geleidelijk afnemen tot ongeveer 80 % (of meer) tegen eind 2027 op basis van de geraamde schuldhypothese (afdekkingsgraad van 100 % eind 2024, 94 % eind 2025, 91 % eind 2026 en 83 % eind 2027). De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de renteaftdekkingen is vijf jaar op 31.12.2023. Het niet afgedekte gedeelte van de financiële schuld (dat dagelijks schommelt) houdt in dat Cofinimmo onderhevig blijft aan schommelingen in de markt van de interestvoeten op korte termijn. Daarnaast dient genoteerd dat de voorziene en de reële schuld 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 risicofactor 'F.1.1.4 Volatiliteit van de rentevoeten'.

Financiële rating

Sinds 2001 krijgt Cofinimmo een financiële rating op lange en korte termijn van het ratingagentschap Standard & Poor's. Op 21.03.2023 bevestigde Standard & Poor's de rating van de Cofinimmo groep: BBB voor de lange termijn (stabiel perspectief) en A-2 voor de korte termijn. Het rapport werd gepubliceerd op 03.05.2023. Hierin wordt aangegeven dat de liquiditeit van de groep als adequaat werd gewaardeerd.

Ten gevolge van de ABB van oktober 2023 heeft Standard & Poor's haar referentiescenario geüpdatet voor de volgende 12 tot 24 maanden. De verwachte kredietmaatstaven stemmen overeen met de huidige BBB rating (zie hun publicatie van 09.10.2023).

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 uitoefening 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 personen.

Overzicht van transacties uitgevoerd tussen 01.01.2023 en 31.12.2023 in het kader van het Stock Option Plan:

Transactiedatum	SOP-plan	Aantal aandelen	Uitoefenprijs (EUR)
05.06.2023	2008	1.350	122,92
05.06.2023	2013	2.050	88,12

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

Overzicht van de transacties uitgevoerd tussen 01.01.2023 en 31.12.2023 in het kader van de variabele remuneratie op lange termijn (LTI-plan):

Transactiedatum	LTI-plan	Aantal aandelen	Uitoefenprijs (EUR)
28.03.2023	LTI-plan – boekjaar 2022	5.664	66,43

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

Verlag van de indicatoren van de green & social portefeuille

Innovatief gebruik van duurzame financiering

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

Bovendien blijft Cofinimmo haar financiering diversifiëren, meer bepaald door de inschrijving op 'sustainability-linked' kredietlijnen (500 miljoen EUR via vijf operaties in 2021 en 2022). Deze verschillende 'sustainability-linked' kredietlijnen zijn niet gekoppeld aan specifieke green & social activa van de vastgoedportefeuille, maar stimuleren Cofinimmo om haar doelstelling te bereiken om de energie-intensiteit van haar portefeuille elk jaar te verminderen (30%-project). De kredietmarge daalt lichtjes wanneer de jaarlijkse doelstelling wordt bereikt. Zo niet, stijgt de kredietmarge evenredig.

Duurzaam financieringskader

Cofinimmo besteedt bijzondere aandacht aan de samenhang tussen haar financieel beleid en haar ESG-doelstellingen. In dit verband heeft zij in mei 2020 haar duurzaam financieringskader herzien om er de laatste trends op het vlak van de specifieke financiering van duurzame activa die bijdragen tot haar ESG-beleid in op te nemen. In haar 'Second Party Opinion' bevestigde Vigeo Eiris (nu Moody's Investors Services 'MIS') dat dit financieringskader overeenstemt met de 'green bond principles', de 'social bond principles' en de 'green loan principles' van 2018. Binnen dit kader kan Cofinimmo verschillende duurzame financieringsinstrumenten uitgeven, waaronder obligaties, converteerbare obligaties, private plaatsingen en (gesyndiceerde) bankleningen.

Na de definitieve goedkeuring door de Raad van de Europese Unie werd de toepassing van de richtlijn voor duurzaamheidsrapportage door vennootschappen (CSRD) uitgesteld en zal deze voor Cofinimmo verplicht worden voor de publicatie van de informatie met betrekking tot het boekjaar 2025, dat in 2026 zal plaatsvinden. Cofinimmo neemt echter al sinds 2010 duurzaamheidsmaatstaven in haar beheersverslag. De groep steunt de evolutie naar een gestandaardiseerde rapportering en zal, zoals ze op vrijwillige basis is begonnen, duurzaamheidsinformatie blijven verstrekken die door derden wordt gegarandeerd.

Selectieprocedure conform het ESG-beleid

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

De activa op de bladzijden 95 tot 98 vormen momenteel de portefeuille die is toegewezen aan green & social financiering. De selectie is gebaseerd op vastgelegde criteria, zoals criteria voor fondstoewijzing en ESG-criteria. De selectieprocedure is enerzijds gebaseerd op de expertise van de interne Cofinimmo teams die verantwoordelijk zijn voor deze activa, en anderzijds op impactbeoordelingsstudies, BREEAM-voorschriften en andere technische factoren die extern worden verzameld. Elke stap van de evaluatie werd gevalideerd door het uitvoerend comité en is in lijn met een visie van levenscyclusanalyse van een gebouw (zie eveneens het ESG-verslag, hoofdstuk 'Levenscyclusbeheer als kern van de waardeketen'). Alle geselecteerde activa waren in gebruik op het ogenblik van de verwerving of werden opgeleverd tussen de verwervingsdatum en het herfinancieringstijdstip.

Voor alle nieuwe groene activa verklaart Cofinimmo dat er tijdens de voorbije drie jaar milieucertificaten werden behaald of dat deze tijdens het volgende jaar zullen worden behaald. De datum van de bouw en/of de laatste renovatie wordt weergegeven in het vastgoedverslag van dit document waar de activa worden geïdentificeerd met het volgende pictogram



Toewijzing van de fondsen

De afdeling Treasury van Cofinimmo ziet erop toe dat binnen het jaar volgend op de uitgifte van de green & social financieringen en gedurende de ganse looptijd ervan, de opgehaalde fondsen uitsluitend worden toegekend aan activa die deel uitmaken van de portefeuille green & social. De verdeling van de fondsen die vóór de bekendmaking van het duurzame financieringskader werden uitgegeven, ziet er als volgt uit: 50% is toegekend aan kantoren met een duurzaam milieucertificaat en de overige 50% is toegekend aan zorgactiva bestemd voor de huisvesting van kwetsbare of specifiek zorgbehoevende personen. Sinds mei 2020 is de milieucategorie uitgebreid naar alle sectoren. Zorgactiva kunnen dus zowel green als social zijn. De benchmarkobligatie die in januari 2022 werd uitgegeven, bevat 71% 'green' activa en 100% 'social' activa.

Controle

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

Het controleverslag kan worden geraadpleegd in het verslag van de commissaris (zie bladzijden 364 en 365). De gecontroleerde indicatoren in de tabel ESG Management (zie bladzijde 98 en 99) worden aangeduid met het volgende pictogram



Geëngageerde gemeenschap

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

Componenten van het duurzaam financieringskader

Toewijzing van de fondsen

Selectie van de activa

Beheer van de fondsen

Jaarlijks verslag van de indicatoren

Externe controle

Criteria en doelstellingen

Twee categorieën van toegelaten activa

De fondsen zijn bestemd voor de (her)financiering van activa die positief bijdragen tot de ESG-strategie.

De weerhouden gebouwen in het kader van de green & social financieringen hebben ecologische of sociale doelstellingen.

Green

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

Doelstellingen

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

Social

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

Doelstellingen

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

Duurzame voordelen

Beperking van de klimaatverandering

vermindering van de uitstoot van BKG.

Bescherming van de natuurlijke hulpbronnen

water- en energiebesparing, gebruik van duurzame materialen enz.

Verbetering van de gezondheidsdiensten

groter aanbod aan bedden en gezondheidsdiensten.

Selectieprocedures

In lijn met de strategie

- De ecologische voetafdruk van de portefeuille en van de vennootschap verkleinen;
- De veiligheid van de gebruikers 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 & Social Bonds 2016

► 55 miljoen EUR

Emittent	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgifte- prijs	Coupon	Uitgifte- datum	Verval- datum
Cofinimmo NV	55	99,941%	2,00%	09.12.2016	09.12.2024

Energie- intensiteit	BKG-intensiteit	Waterintensiteit	Certificering	Gemiddelde leeftijd
125 kWh/m ² /jaar	20,7 kg CO ₂ e/m ²	510 l/m ²	BREEAM Excellent	5 jaar

Woonzorgcentrum Neo – Rocourt (BE)

Cofinimmo verwierf dit woonzorgcentrum in Rocourt (provincie Luik) in 2022. Het woonzorgcentrum, waarvan de bouw op het moment van de verwerving net was voltooid, vangt met voorrang de bewoners op van twee instellingen in de Luikse regio die gesloten werden met het oog op renovatie en die geen deel uitmaken van de Cofinimmo-portefeuille. Het beschikt over een totale oppervlakte van ongeveer 10.000 m² en biedt 159 bedden aan.

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



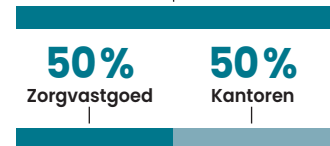
Categorie

green 50%

social 50%

100%

Herfinanciering van alle of een deel van de kosten van 4 gebouwen



Verbetering van de gezondheids-diensten:

390 van de **30.500** bedden in de categorieën woonzorgcentra (230 bedden) en klinieken voor psychiatrische en acute zorg (160 bedden) in drie landen (België, Frankrijk en Duitsland).

Beperking van de klimaatverandering:

energie-intensiteit **12%** lager dan de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille in kWh/m²/jaar.

BKG-intensiteit **25%** lager dan de gemiddelde BKG-intensiteit van de portefeuille in kg CO₂ e/m².

Portefeuille Green Loan 2019

► 40 miljoen EUR

Emittent	Nominaal bedrag (x1.000.000 EUR)	Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo NV	40	13.03.2019	31.01.2027

Energie-intensiteit	BKG-intensiteit	Waterintensiteit	Certificering	Gemiddelde leeftijd
99 kWh/m ² /jaar	15,7 kg CO ₂ e/m ²	240 l/m ²	BREEAM Excellent	5 jaar

Belliard 40 – Brussel CBD (BE)

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

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

Categorie
green 100%

100%
Herfinanciering van alle of een deel
van de kosten van het gebouw

100%
Kantoren

Beperking van de klimaatverandering:
energie-intensiteit **30%** lager dan de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille in kWh/m²/jaar.
BKG-intensiteit **43%** lager dan de gemiddelde BKG-intensiteit van de portefeuille in kg CO₂e/m².



Portefeuille Sustainable Bonds 2020

► 500 miljoen EUR

Emittent	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgifte-prijs	Coupon	Uitgifte- datum	Verval- datum
Cofinimmo NV	500	99,222 %	0,875 %	02.12.2020	02.12.2030

Energie- intensiteit	BKG-intensiteit	Waterintensiteit	Certificering	Gemiddelde leeftijd
113 kWh/m ² /jaar	24,3 kg CO ₂ e/m ²	640 l/m ²	A/B/BREEAM Excellent	9 jaar

Kaupinkatu 2 - Raisio (FI)

Cofinimmo verwierf dit woonzorgcentrum in 2022. Het woonzorgcentrum, dat in het 3e kwartaal van 2023 werd opgeleverd, telt 56 kamers voor zwaar zorgbehoevende senioren en 42 appartementen voor licht- tot matig zorgbehoevende bewoners. Het bestaat uit twee afzonderlijke vleugels van vijf verdiepingen. Het volledige gebouw heeft een totale oppervlakte van ongeveer 5.000 m² en biedt 98 kamers aan.

Het nieuwe woonzorgcentrum ligt in een woonwijk naast de plaatselijke school en een sportcentrum, met een bushalte in de nabijheid. De combinatie van houten en aluminium ramen met driedubbele beglazing en rol gordijnen, thermische isolatie van de buitenmuren en de aansluiting op



het stedelijk warmtenet dragen bij tot het verminderen van de energie-intensiteit van het gebouw, en zorgen voor een energieprestatie van niveau B.

Categorie
green 100%
social 74%

100%

Herfinanciering van alle of een deel van de kosten van 45 gebouwen

74%

Zorgvastgoed

26%

Kantoren

Verbetering van de gezondheidsdiensten:

2.148 van de **30.500** bedden in de categorieën woonzorgcentra (1.554 bedden), klinieken voor psychiatrische en acute zorg (419 bedden), gespecialiseerde instellingen en assistentiewooneenheden (175 bedden) in zes landen (België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje en Finland).

Beperking van de klimaatverandering: energie-intensiteit **20%** lager dan de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille in kWh/m²/jaar.

BKG-intensiteit **12%** lager dan de gemiddelde BKG-intensiteit van de portefeuille in kg CO₂e/m².

Portefeuille Sustainable Bonds 2022

► 500 miljoen EUR

Emittent	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgifte-prijs	Coupon	Uitgifte- datum	Verval- datum
Cofinimmo NV	500	99,826 %	1 %	24.01.2022	24.01.2028

Energie- intensiteit	BKG-intensiteit	Waterintensiteit	Certificering	Gemiddelde leeftijd
139 kWh/m ² /jaar	31,6 kg CO ₂ e/m ²	900 l/m ²	A/B/BREEAM Very Good	12 jaar

Puthof - Borgloon (BE)

Cofinimmo verwierf dit woonzorgcentrum in juni 2020. De site werd gebouwd in 2018 en onthaalt de bewoners in een moderne en groene omgeving. Het biedt 111 bedden, waarvan 15 in dagopvang, en 56 assistentiewooneenheden, verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 15.000 m².

Het gebouw heeft een goede energieprestatie. Het is uitgerust met een warmtekrachtkoppelingssysteem en talrijke fotovoltaïsche panelen. Er zijn ook oplaadpunten voor elektrische voertuigen geïnstalleerd. Het gebouw wordt omringd door een pad dat door de ecotuin loopt, die in de lente door schapen wordt onderhouden. Bovendien beschikt het



gebouw ook over een BREEAM In-Use 'Very Good'-certificaat.

Categorie
green 71%
social 100%

100%

Herfinanciering van alle of een deel van de kosten van 29 gebouwen

100%

Zorgvastgoed

Verbetering van de gezondheidsdiensten:

3.277 van de **30.500** bedden in de categorieën woonzorgcentra (2.975 bedden), klinieken voor psychiatrische en acute zorg (213 bedden), gespecialiseerde instellingen en assistentiewooneenheden (89 bedden) in de negen landen waarin de groep actief is.

Beperking van de klimaatverandering: energie-intensiteit **2%** lager dan de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille in kWh/m²/jaar.

Portefeuille Sustainable Treasury Notes 2021

► 1.250 miljoen EUR

Emittent	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo NV	1.250	07.12.2021	Onbepaald

Energie-intensiteit	BKG-intensiteit	Waterintensiteit	Certificering	Gemiddelde leeftijd
150 kWh/m ² /jaar	30,1 kg CO ₂ e/m ²	930 l/m ²	A	16 jaar

Laan van Tergooi 8 - Hilversum (NL)

In 2021 verwierf Cofinimmo een terrein op de zorgcampus Monnikenberg in Hilversum, op ongeveer 20 km van Amsterdam, waarop een zorgkliniek werd gebouwd.

De zorgkliniek, die in 2023 voorlopig werd opgeleverd, huisvest verschillende acute zorgafdelingen (oogheelkunde, dermatologie, plastische chirurgie, KNO, kaakchirurgie), een behandel- en diagnosecentrum en de kantoren van de ondersteunende afdelingen van Tergooi (de uitbater), verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 5.500 m².

Het gebruik van een reeks duurzame technieken en materialen (ledverlichting, zonnepanelen, luchtbehandeling met



warmteterugwinning, lucht/water-warmtepompen) hebben de energieprestaties van het gebouw verbeterd (A+++ niveau).

Categorie
green 3%
social 100%

100%

Herfinanciering van alle of een deel van de kosten van 93 gebouwen

100%

Zorgvastgoed

Verbetering van de gezondheidsdiensten: **10.659** van de **30.500** bedden in de categorieën woonzorgcentra (9.416 bedden), klinieken voor psychiatrische en acute zorg (776 bedden), gespecialiseerde instellingen en assistentie-wooneenheden (467 bedden) in zeven landen (België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Ierland en Italië).

ESG Management

Environmental	Zorgvastgoed	Kantoren	Totaal
Milieubeleid			
Renovatie-doelstelling voor de portefeuille op 5 jaar ✓	4,4%	8,8%	5,0%
Energie-efficiëntie van de gebouwen			
Jaarlijkse energie-intensiteit (genormaliseerd tot oppervlakte) ✓	152 kWh/m ² /jaar	128 kWh/m ² /jaar	142 kWh/m ² /jaar
Jaarlijkse locatiegerelateerde BKG-uitstoot ✓	27,6 kg CO ₂ e/m ²	21,4 kg CO ₂ e/m ²	25,6 kg CO ₂ e/m ²
Geschatte MWh (zonne-energieproductie) ✓	3.217 MWh	150 MWh	3.965 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)	66%	67%	66% in de zorg- en kantorenvastgoedsector
Aantal duurzame samenwerkingsakkoorden (in % van de oppervlakte)	81%	95%	75%
Aantal controlebezoeken tijdens dewelke milieu-aspecten met de bewoner werden besproken (in % van de oppervlakte)	90%	100%	74%
Integratie van ecologische factoren in de logistieke keten			
Aantal projecten met levenscyclusanalyse	Sinds 2016 werd op 11 projecten een levenscyclusanalyse uitgevoerd. De gemiddelde waarde van de opgenomen koolstof is 383 kg CO ₂ e/m ² .		
Aantal leverancierscontracten met ecologische clausules inzake belangrijke projectontwikkelingen en renovaties	De gedragscode voor leveranciers verwijst volledig naar het milieubeleid. Onder leveranciers vallen alle leveranciers, verkopers en dienstverleners, evenals hoofdaannemers, adviseurs, vertegenwoordigers en anderen. De verplichtingen hebben betrekking op naleving van regelgeving, klimaatverandering, vervuiling, waterverbruik en circulariteit.		

Social	ZORGVASTGOED	KANTOREN	TOTAAL
Verantwoorde klantenrelaties			
Aantal flexibele overeenkomsten (oppervlakte, looptijd)	n.v.t.	In 2023 werden 7 contracten in Flex Corners® gesloten (zie bladzijde 75) voor een bruto-oppervlakte tussen 48 m ² en 339 m ² en looptijden van één tot zes jaar.	n.v.t.
Aantal aanvragen	n.v.t.	In 2023 heeft de service desk 7.439 aanvragen verwerkt.	n.v.t.
Vordering van asbestdetectie- en verwijdering	62% van de portefeuille bevat geen sporen van asbest.	70% van de portefeuille bevat geen sporen van asbest.	Voor de geconsolideerde portefeuille, zie het hoofdstuk 'Veiligheid van de gebruikers'.
Aantal controlebezoeken tijdens dewelke de sociale aspecten met de bewoner werden besproken (in % van de oppervlakte)	90%	100%	74%
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 toeleveringsketen vastgesteld.		
Bevordering van de sociale en economische ontwikkeling			
Aantal gebouwen met voorzieningen op wandelafstand (Walk Score® > 50) ✓	67%	71%	68% in de zorg- en kantorenvastgoedsector
Toegankelijkheid van de gebouwen			
Aantal controles met betrekking tot de toegankelijkheid voor personen met een beperkte mobiliteit ✓	100% van de projecten	100% van de projecten	100% van de projecten in de zorg- en kantorenvastgoedsector
Gebouwen met aansluitingen binnen tien minuten stappen (minder dan 800 m) van ten minste één openbare vervoersdienst (bus, metro, RER, trein) ✓	88%	100%	90% van de gebouwen in de zorg- en kantorenvastgoedsector
Governance			
Preventie van corruptie en witwaspraktijken			
Aantal externe audits en controversen ✓	In 2023, voerde KPMG twee externe audits op de rekeningen uit. De financiële audit omvatte een IT-audit van de belangrijkste systemen.		
Interne audit en controle			
Aantal interne audits en resultaten ✓	In 2023 voerde de interne auditor verschillende follow-upopdrachten uit, waaronder een over de inning van huurgelden en een over vastgoedprojectbeheer. Bovendien stonden op 31.12.2023 nog 22 aanbevelingen uit interne en externe audits van 2023 en de voorgaande jaren open. In 2023 werden 32 aanbevelingen afgesloten.		



De Belgische vastgoedvennootschap Cofinimmo verwerft, ontwikkelt en beheert al 40 jaar huurvastgoed in heel Europa. Samen met onze partners Urbanite Advisors heeft Cofinimmo 16 van haar Belgische projecten ActiveScore gecertificeerd.

Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde resultatenrekening – analytisch schema

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*	346.222	316.394
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (non-cash)	1.365	6.124
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-6.179	-4.112
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-945	-606
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*	-1.505	-266
Vastgoedresultaat	338.958	317.534
Technische kosten	-4.555	-6.128
Commerciële kosten	-6.531	-4.360
Kosten en belastingen van niet-verhuurde goederen	-2.762	-3.966
Operationeel vastgoedresultaat van de gebouwen na rechtstreekse vastgoedkosten*	325.111	303.080
Algemene kosten van de vennootschap	-47.407	-46.013
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	277.703	257.067
Financiële inkomsten	13.327	11.503
Netto-interestkosten	-39.550	-33.349
Andere financiële kosten	-1.258	-1.395
Aandeel in het nettoresultaat van de kernactiviteiten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.458	2.628
Belastingen	-7.040	-11.368
Nettoresultaat van de kernactiviteiten*	244.640	225.086
Minderheidsbelangen m.b.t. het nettoresultaat van de kernactiviteiten	3.921	2.589
NETTORESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN – AANDEEL GROEP*	240.719	222.496
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-79.480	216.452
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*	-79.480	216.452
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op financiële instrumenten	0	-485
RESULTAAT OP FINANCIËLE INSTRUMENTEN – AANDEEL GROEP*	-79.480	216.937
Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-4.052	4.493
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-181.653	77.460
Aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-8.983	-1.339
Ander resultaat op de portefeuille	-24.643	-39.583
Resultaat op de portefeuille*	-219.332	41.031
Minderheidsbelangen m.b.t. het resultaat op de portefeuille	-2.596	-2.474
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE – AANDEEL GROEP*	-216.735	43.505
Nettoresultaat	-54.172	482.568
Minderheidsbelangen	1.325	-370
NETTORESULTAAT – AANDEEL GROEP	-55.497	482.938

Aantal aandelen

	31.12.2023	31.12.2022
Aantal uitgegeven aandelen	36.765.475	32.877.729
Aantal aandelen in omloop (eigen aandelen niet inbegrepen)	36.742.964	32.846.154
TOTAAL AANTAL AANDELEN IN REKENING GEBRACHT BIJ DE BEREKENING VAN HET RESULTAAT PER AANDEEL	34.067.897	32.000.642

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening – analytisch schema

De **huurgelden** (brutohuurinkomsten) bedragen 353 miljoen EUR, vergeleken met 326 miljoen EUR op 31.12.2022. De variatie in de brutohuurinkomsten van het ene tot het andere boekjaar bedroeg 8,5% dankzij de variatie in de perimeter en de goede operationele prestaties. Bij ongewijzigde portefeuille * stegen de huurinkomsten met 5,5% tussen 31.12.2022 en 31.12.2023 (zie pagina 85): het positieve effect van de nieuwe verhuringen (+1,2%) en de indexering (+5,9% in totaal, waaronder +6,2% voor zorgvastgoed, waarvan +7,3% bijvoorbeeld in België, die over het algemeen op de verjaardatum van het contract wordt doorgevoerd) compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-1,2%) en van de heronderhandelingen (-0,4%). De heronderhandelingen omvatten het positieve effect van de verlenging van het vruchtgebruik van de kantoorgebouwen Wet 56 en Luxemburg 40, die door de Europese Commissie worden gebruikt en waarvoor de overdracht van huurvorderingen in 2008 tijdens het boekjaar 2022 is verstreken.

De **huurinkomsten** (na huurkortingen, huurvoordelen en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten – zie het detail van de berekening van de alternatieve prestatie maatstaven) bedragen 347 miljoen EUR, in vergelijking met 318 miljoen EUR op 31.12.2022. Dit is een stijging van 9,1% ten opzichte van 2022. Na het in rekening brengen van de waardeverminderingen op vorderingen (-0,3 miljoen EUR), bedragen de **huurinkomsten, min de aan de verhuur verbonden kosten*** 346 miljoen EUR in vergelijking met 316 miljoen EUR op 31.12.2022. Dit is een stijging met 9,4%, en hoger dan de in februari 2023 aangekondigde prognoses¹.

In 2023, ten gevolge van de vervalddag in 2022 van bepaalde overdrachtscontracten van vorderingen (waaronder die van de kantoorgebouwen Wet 56, Luxemburg 40, Maire 19 en Meeûs 23, zie bladzijde 84), genereerden nog enkel de gebouwen Kolonel Bourg 124 en Nerviërs 105 (ondertussen verkocht) **terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren**. Ze werden niet lineair in de resultatenrekening van het boekjaar opgenomen: 1,1 miljoen EUR in het 1e halfjaar en 0,1 miljoen EUR in het 3e kwartaal, gevolgd door 0,1 miljoen EUR in het 4e kwartaal. Vanaf 2024 zal het jaarlijkse bedrag (met betrekking tot Kolonel Bourg 124, aangezien de overdracht van de vordering van Nerviërs 105 afliep in het 2e kwartaal van 2023 en het gebouw ondertussen verkocht werd) ongeveer 0,6 miljoen EUR belopen. De **terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren** zijn in overeenstemming met de vooruitzichten.

Het **vastgoedresultaat** bedraagt 339 miljoen EUR (tegenover 318 miljoen EUR op 31.12.2022). Dit is een stijging met 21 miljoen EUR die voornamelijk voortvloeit uit de stijging van de huurinkomsten min de met verhuur verbonden kosten*, getemperd door de daling van de terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren. Dit is hoger dan de prognoses.

Op het vlak van **directe operationele kosten**, zijn de variaties tussen 31.12.2022 en 31.12.2023 in balans om uit te komen op een totaal van 14 miljoen EUR zowel in 2022 als in 2023. Dit is conform de vooruitzichten. De variatie in de **algemene kosten** in dezelfde periode (+1 miljoen EUR) is voornamelijk te wijten aan de stijging van de bezoldigingen als gevolg van de inflatie (+3 miljoen EUR), getemperd door besparingen op andere kosten, conform de vooruitzichten. Het **operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)** dat thans 278 miljoen EUR (tegenover 257 miljoen EUR een jaar eerder) bedraagt, is hoger dan de prognoses. De operationele

marge* bedraagt 81,9% (conform de prognoses en hoger dan het niveau van 81,0% in 2022).

De **financiële inkomsten** zijn gestegen tot 13 miljoen EUR (tegenover 12 miljoen EUR op 31.12.2022) onder invloed van de vergoedingen van financiële leasings (indexeringen en verschuivingen in de consolidatiekring) en de tussentijdse interesten op lopende projectontwikkelingen. De **netto-interestkosten** (40 miljoen EUR) zijn met 6 miljoen EUR gestegen omwille van de stijging van het gemiddelde volume van de schuld in combinatie met de stijging van de gemiddelde rentevoet, maar zijn lager dan in de prognoses dankzij de ABB van afgelopen oktober (zie bladzijde 88). De gemiddelde rentevoet* bedraagt 1,4% tegenover 1,2% op 31.12.2022 (en is in lijn met de vooruitzichten). Deze lichte variatie werd bekomen tegen de achtergrond van een sterke stijging van de gemiddelde rentevoeten (op jaarbasis) dankzij de bestaande renteaftdekkingen.

De **belastingen** verminderden met 7 miljoen EUR (tegenover 11 miljoen EUR op 31.12.2022) als gevolg van de bevestiging van het FBI-statuut in Nederland (zie sectie 'Risicofactoren'). Ze zijn bijgevolg lager dan de prognoses.

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen, desinvesteringen en financiering, gekoppeld aan het efficiënt beheer van de bestaande portefeuille in transformatie, zorgde voor een **nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*** van 241 miljoen EUR op 31.12.2023, dit is in hoger dan de prognoses (in vergelijking met 222 miljoen EUR gerealiseerd op 31.12.2022, hetzij een stijging van 8%), voornamelijk dankzij de gerealiseerde investeringen, die groter waren dan het effect van de desinvesteringen, alsook het positieve effect van de indexering van de contracten en de voornoemde ABB. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* bedraagt 7,07 EUR per aandeel (hoger dan de prognoses, in vergelijking met 6,95 EUR op 31.12.2022) en houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2022 en 2023. Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode steeg van 32.000.642 naar 34.067.897. Het effect van de desinvesteringen en de kapitaalverhogingen op deze maatstaf is respectievelijk -0,32 EUR en -0,40 EUR per aandeel, hetzij in totaal -0,72 EUR per aandeel op het boekjaar 2023.

Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* van 7,07 EUR per aandeel is hoger dan de richtlijn die in het laatste kwartaalperbericht werd gepubliceerd (6,95 EUR per aandeel²). Dit is voornamelijk het gevolg van het hogergenoemde effect op de belastingen in Nederland.

In het **resultaat op financiële instrumenten*** bedraagt de rubriek '**Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten**' -79 miljoen EUR op 31.12.2023, tegenover +216 miljoen EUR op 31.12.2022. Deze variatie kan verklaard worden door de vermindering 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 IFRS9 niet toepast. De curve van de verwachte rentevoeten tussen 31.12.2022 en 31.12.2023 toont een vermindering van de verwachte rentevoeten op korte termijn die in de resultatenrekening 2023 resulteert in een negatieve herwaardering van de in het verleden aangegane financiële instrumenten, terwijl de beweging tussen 31.12.2021 en 31.12.2022 een verhoging van de rentevoeten aantoont die in de resultatenrekening 2022 resulteerde in een positieve herwaardering van deze instrumenten.

1. Dit wil zeggen, de jaarvooruitzichten opgenomen in het universeel registratiedocument 2022, gepubliceerd op 06.04.2023.

2. Zie sectie 10.2 van het persbericht van 27.10.2023.

Binnen het **resultaat op de portefeuille***, bedraagt het **resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa** -4 miljoen EUR op 31.12.2023 (tegenover +4 miljoen EUR op 31.12.2022 – dit resultaat wordt berekend op basis van de reële waarde op 31.12.2022 van de tijdens de periode gedesinvesteerde activa en de verkregen nettoprijs, d.w.z. na verrekening van eventuele makelaarscommissies, notariskosten en andere bijkomende kosten). De rubriek **'Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen'** is negatief op 31.12.2023 (-182 miljoen EUR tegenover +77 miljoen EUR op 31.12.2022). Zonder het initieel effect van de variatie in de perimeter, is de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen -2,7% voor het boekjaar 2023 (zie blz. 81). Dit resulteert uit:

- een variatie van -2,2% in het zorgvastgoed (hoofdzakelijk afkomstig van negatieve herwaarderingen in België, Duitsland en Spanje, wat in lijn is met de evolutie van de marktvoorwaarden, getemperd door de positieve herwaarderingen in Frankrijk afkomstig van de verhoging van de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten in dit land van 4 naar 8 jaar); en
- met +0,3% in distributienetten;

Geconsolideerde balans

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
ACTIVA		
I. Vaste activa	6.512.921	6.558.181
A. Goodwill	0	27.337
B. Immateriële vaste activa	2.128	2.374
C. Vastgoedbeleggingen	6.187.930	6.082.541
D. Andere materiële vaste activa	2.111	2.357
E. Financiële vaste activa	121.649	198.814
F. Financiële leasingvorderingen	158.936	161.534
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	6.719	1.827
H. Uitgestelde belastingen	9.822	5.593
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	23.626	75.805
II. Vlottende activa	178.500	245.385
A. Activa bestemd voor verkoop	43.111	117.270
B. Financiële vlottende activa	642	642
C. Financiële leasingvorderingen	4.419	4.139
D. Handelsvorderingen	44.810	39.483
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	46.170	42.940
F. Kas en kasequivalenten	19.958	19.611
G. Overlopende rekeningen	19.390	21.299
TOTAAL ACTIVA	6.691.421	6.803.566

Toelichting bij de geconsolideerde balans

De **reële waarde** van de geconsolideerde vastgoedportefeuille², zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingdeskundigen bij toepassing van IAS40 en opgenomen in de geconsolideerde balans, bedraagt 6.231 miljoen EUR op 31.12.2023, in vergelijking met 6.200 miljoen EUR op 31.12.2022. De **investeringswaarde** wordt verkregen door de reële waarde te verhogen met de overdrachtsrechten. Op 31.12.2023 bedroeg ze 6.539 miljoen EUR, in vergelijking met 6.492 miljoen EUR op 31.12.2022.

Op 22.02.2024 is de verhouding van het effectief geïnde deel van de verschuldigde huurgelden met betrekking tot het 4e kwartaal vergelijkbaar met de verhouding op 22.02.2023.

- gecombineerd met een waardevermindering van 5,8% in de kantorensector die 18% van de geconsolideerde portefeuille vertegenwoordigt (in lijn met de evolutie van de marktvoorwaarden in elk van de subsectoren waarin de groep actief is).

De rubriek **'Ander resultaat op de portefeuille'** bedraagt -25 miljoen EUR op 31.12.2023 (tegenover -40 miljoen EUR op 31.12.2022) en omvat onder meer het effect van de opnemingen in de consolidatiekring (namelijk het verschil tussen de betaalde prijs, vermeerderd met de bijkomende kosten, en het aandeel in het netto-actief van de verworven vennootschappen), de uitgestelde belastingen¹ en waardeverminderingen op de laatste schijf van de goodwill.

Het **nettoresultaat – aandeel groep** bedraagt -55 miljoen EUR (hetzij -1,63 EUR per aandeel) op 31.12.2023, tegenover +483 miljoen EUR (hetzij +15,09 EUR per aandeel) op 31.12.2022. Deze variatie is toe te schrijven aan het feit dat de stijging van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* lager is dan de negatieve variatie in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten en vastgoedbeleggingen – non-cash elementen – tussen 31.12.2022 en 31.12.2023.

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 27,1% en de participatie in de zes vennootschappen die ecologisch verantwoorde zorgcampussen ontwikkelen in de Duitse deelstaat Noordrijn-Westfalen). De rubriek **'Minderheidsbelangen'** is afkomstig van zeven dochtervennootschappen (tegenover zes vorig jaar, als gevolg van de opname in de consolidatiekring van SCI Foncière CRF tijdens het 3e kwartaal van 2023 – zie bladzijde 50). Zij varieerden ten gevolge van de laatste terugbetalingen van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen (uitgegeven in 2011 door de dochtervennootschap Cofinimur I SA)

1. Uitgestelde belastingen op latente meerwaarden op vastgoed gehouden door bepaalde dochtervennootschappen.
2. De gebouwen bestemd voor eigen gebruik, de projectontwikkelingen en de activa bestemd voor verkoop inbegrepen.

na de laatste verkopen van verzekeringsagentschappen in Frankrijk en de hierboven genoemde opnemings in de consolidatiekring.

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		
EIGEN VERMOGEN	3.698.985	3.666.991
I. Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moederverenootschap	3.623.262	3.637.413
A. Kapitaal	1.970.211	1.761.872
B. Uitgiftepremies	896.826	936.321
C. Reserves	811.723	456.282
D. Nettoresultaat van het boekjaar	-55.497	482.938
II. Minderheidsbelangen	75.723	29.578
VERPLICHTINGEN	2.992.436	3.136.575
I. Langlopende verplichtingen	1.891.516	2.101.636
A. Voorzieningen	26.426	24.302
B. Langlopende financiële schulden	1.791.325	2.000.483
a. Kredietinstellingen	630.977	785.744
b. Financiële leasing	0	0
c. Overige	1.160.348	1.214.739
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	20.021	15.074
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingverplichtingen	53.744	61.776
a. Exit taks	0	0
b. Overige	53.744	61.776
II. Kortlopende verplichtingen	1.100.919	1.034.939
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	953.187	880.054
a. Kredietinstellingen	111.169	32.527
b. Financiële leasing	0	0
c. Overige	842.018	847.526
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	128.645	132.421
a. Exit taks	0	2.604
b. Overige	128.645	129.817
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	19.088	22.464
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.691.421	6.803.566

Intrinsieke waarde van het aandeel

(in EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Intrinsieke waarde van het aandeel		
Netto-actief per aandeel (IFRS)*	98,61	110,74
Verwaterd intrinsieke waarde van het aandeel		
Verwaterd netto-actief per aandeel (IFRS)	98,58	109,22

Toelichting bij de intrinsieke waarde van het aandeel

De IFRS-rekeningen worden vóór toewijzing voorgesteld. Het netto-actief per aandeel* van 31.12.2022 omvatte dus steeds het dividend van 2022, uitgekeerd in 2023. Deze uitkering (6,20 EUR per aandeel) verklaart in grote mate de vermindering van het netto-actief per aandeel* tussen 31.12.2022 en 31.12.2023, naast het effect van het voornoemde nettoresultaat (-1,63 EUR per aandeel) en de effecten van de kapitaalverhogingen in 2023.

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

De in 2011 uitgegeven (en in 2022 en 2023 terugbetaalde) obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA), en de 14.975 eigen aandelen van het stock option plan werden opgenomen in de berekening van het verwaterd netto-actief per aandeel op 31.12.2022 aangezien ze een verwaterend effect hebben.

Samenvatting van de geconsolideerde kwartaalrekeningen¹

Globaal geconsolideerd resultaat per kwartaal (resultatenrekening)

A. NETTORESULTAAT (x 1.000 EUR)	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	2023
I. Huurinkomsten	83.906	85.238	88.017	89.390	346.550
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	770	341	127	127	1.365
III. Met verhuur verbonden kosten	-112	1	-97	-120	-328
Nettohuurresultaat	84.564	85.579	88.047	89.396	347.587
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	21	120	173	290	605
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	25.638	7.480	8.010	6.845	47.973
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	-53	-312	-119	-1.626	-2.110
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-29.118	-8.402	-9.212	-8.365	-55.096
VIII. Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0	0	0	0
Vastgoedresultaat	81.053	84.465	86.900	86.541	338.958
IX. Technische kosten	-461	-544	-516	-3.034	-4.555
X. Commerciële kosten	-1.483	-1.305	-1.538	-2.205	-6.531
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-1.867	-575	-625	305	-2.762
XII. Beheerskosten vastgoed	-9.218	-7.932	-7.992	-8.043	-33.185
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0	0	0	0
Vastgoedkosten	-13.029	-10.356	-10.672	-12.976	-47.033
Operationeel vastgoedresultaat	68.024	74.109	76.228	73.565	291.925
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-3.951	-3.399	-3.425	-3.447	-14.222
XV. Andere operationele inkomsten en kosten	0	0	0	0	0
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	64.074	70.709	72.802	70.118	277.703
XVI. Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-2.133	-1.118	-1.464	663	-4.052
XVII. Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
XVIII. Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.945	-54.759	-46.757	-68.192	-181.653
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-3.584	1.055	-2.773	-20.199	-25.500
Operationeel resultaat	46.411	15.888	21.809	-17.610	66.498
XX. Financiële inkomsten	2.887	3.122	3.267	4.051	13.327
XXI. Netto-interestkosten	-9.870	-9.919	-10.536	-9.225	-39.550
XXII. Andere financiële kosten	-271	-321	-338	-327	-1.258
XXIII. Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-17.183	4.541	3.758	-70.596	-79.480
Financieel resultaat	-24.437	-2.577	-3.849	-76.098	-106.961
XXIV. Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-1.426	-247	-3.996	-1.857	-7.525
Resultaat vóór belastingen	20.548	13.064	13.964	-95.565	-47.988
XXV. Vennootschapsbelasting	-3.479	-2.464	-2.135	1.038	-7.040
XXVI. Exit taks	368	-67	290	267	857
Belastingen	-3.112	-2.531	-1.845	1.305	-6.183
Nettoresultaat	17.437	10.533	12.119	-94.260	-54.172
Toerekenbaar aan:					
Minderheidsbelangen	-39	889	708	-233	1.325
Aandeelhouders van de moedervereniging	17.476	9.644	11.411	-94.027	-55.497

¹ De groep heeft geen kwartaalinformatie vrijgegeven tussen 31.12.2023 en de afsluitingsdatum van dit document. De halfjaar- en jaarresultaten zijn onderworpen aan een controle door de commissaris KPMG, Bedrijfsrevisoren.

B. STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (x 1.000 EUR)	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	2023
I. Nettoresultaat	17.437	10.533	12.119	-94.260	-54.172
II. Overige elementen van het globaal resultaat	184	528	-172	-115	425
A. Effect 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	184	528	-172	-115	425
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
C. GLOBAAL RESULTAAT (I + II) (x 1.000 EUR)	17.621	11.060	11.947	-94.375	-53.746
Toerekenbaar aan:					
Minderheidsbelangen	-39	889	708	-233	1.325
Aandeelhouders van de moederverenootschap	17.660	10.172	11.239	-94.142	-55.071



► Woonzorgcentrum - Helsinki (FI)

Staat van de geconsolideerde financiële toestand (balans)

ACTIVA (x 1.000 EUR)	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023
I. Vaste activa	6.607.856	6.532.589	6.655.639	6.512.921
A. Goodwill	27.337	27.337	27.337	0
B. Immateriële vaste activa	2.292	2.266	2.219	2.128
C. Vastgoedbeleggingen	6.165.583	6.084.820	6.239.717	6.187.930
D. Andere materiële vaste activa	2.079	2.039	3.474	2.111
E. Financiële vaste activa	168.729	176.525	185.443	121.649
F. Financiële leasingvorderingen	161.101	160.449	159.681	158.936
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.804	1.836	6.725	6.719
H. Uitgestelde belastingen	6.735	8.319	6.314	9.822
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	72.196	68.998	24.732	23.626
II. Vlottende activa	278.406	269.255	256.295	178.500
A. Activa bestemd voor verkoop	101.374	113.202	106.278	43.111
B. Financiële vlottende activa	6.545	4.635	2.742	642
C. Financiële leasingvorderingen	4.761	4.073	4.407	4.419
D. Handelsvorderingen	41.532	43.981	45.706	44.810
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	37.309	49.121	49.301	46.170
F. Kas en kasequivalenten	50.404	20.128	20.140	19.958
G. Overlopende rekeningen	36.481	34.115	27.720	19.390
TOTAAL ACTIVA	6.886.262	6.801.844	6.911.934	6.691.421
EIGEN VERMOGEN	3.685.444	3.527.836	3.631.996	3.698.985
I. Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap	3.655.847	3.506.251	3.553.391	3.623.262
A. Kapitaal	1.761.872	1.794.023	1.820.923	1.970.211
B. Uitgiftepremies	936.321	948.226	957.260	896.826
C. Reserves	940.178	736.882	736.678	811.723
D. Nettoresultaat van het boekjaar	17.476	27.120	38.530	-55.497
II. Minderheidsbelangen	29.597	21.585	78.605	75.723
VERPLICHTINGEN	3.200.818	3.274.007	3.279.938	2.992.436
I. Langlopende verplichtingen	1.961.807	2.022.575	1.844.624	1.891.516
A. Voorzieningen	25.146	23.311	23.814	26.426
B. Langlopende financiële schulden	1.857.310	1.921.553	1.745.232	1.791.325
a. Kredietinstellingen	645.301	707.061	525.192	630.977
b. Financiële leasing	0	0	0	0
c. Overige	1.212.009	1.214.492	1.220.040	1.160.348
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	14.988	14.942	16.387	20.021
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0	0	0
F. Uitgestelde belastingverplichtingen	64.392	62.769	59.191	53.744
a. Exit taks	0	0	0	0
b. Overige	64.392	62.769	59.191	53.744
II. Kortlopende verplichtingen	1.239.011	1.251.432	1.435.314	1.100.919
A. Voorzieningen	0	0	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	1.050.156	1.070.947	1.258.045	953.187
a. Kredietinstellingen	106.151	110.919	111.016	111.169
b. Financiële leasing	0	0	0	0
c. Overige	944.006	960.028	1.147.029	842.018
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	158.676	154.294	150.682	128.645
a. Exit taks	1.863	978	3.131	0
b. Overige	156.812	153.316	147.551	128.645
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0	0	0
F. Overlopende rekeningen	30.180	26.191	26.587	19.088
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.886.262	6.801.844	6.911.934	6.691.421

Statutaire resultaatbestemming

De raad van bestuur van de Cofinimmo groep zal aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 08.05.2024 voorstellen om de jaarrekeningen per 31.12.2023 goed te keuren, het resultaat te bestemmen zoals vermeld in de tabel hiernaast en een dividend van 6,20 EUR bruto, ofwel 4,34 EUR netto per aandeel uit te keren.

De data en de modaliteiten van de dividendbetaling staan vermeld in de agenda van de aandeelhouder (zie bladzijde 187).

De ingehouden roerende voorheffing bedraagt 30% (zie ook 'Samenstelling van de portefeuille en vooruitzichten inzake roerende voorheffing' in het hoofdstuk 'Vooruitzichten 2024' van dit document).

Op 31.12.2023 bezat de Cofinimmo groep 22.511 aandelen in eigen beheer (22.311 op de goedkeuringsdatum, als gevolg van de conversie van 200 eigen aandelen in het 1e kwartaal van 2024). Voor het boekjaar 2023, 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 2023. 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 228 miljoen EUR voor het boekjaar 2023 zullen de reserves en het statutair resultaat van Cofinimmo NV in totaal 188 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) 805 miljoen EUR zal bedragen (zie ook het hoofdstuk 'Statutaire jaarrekening' van dit document).

In 2023 bedraagt het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* 241 miljoen EUR en het nettoresultaat – aandeel groep –55 miljoen EUR. De pay-out ratio* bedraagt 87,7%, tegenover 89,2% voor 2022.

6,20 EUR
Brutodividend per aandeel
voorgesteld voor het boekjaar 2023

88%
Pay-out ratio* voorgesteld
voor het boekjaar 2023

Verwerkingen en afhoudingen

(x 1.000 EUR)	2023	2022
A. NETTORESULTAAT	-51.866	481.657
B. TOEVOEGING/ONTREKKING RESERVES	280.086	-277.587
Toevoeging aan de reserve van het positieve saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0	-99.004
Boekjaar	0	-99.004
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van het negatief saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	181.803	0
Boekjaar	181.803	0
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van de geschatte overgangsrechten en kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding wordt toegepast	0	0
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding niet wordt toegepast	67.596	-190.735
Boekjaar	67.596	-190.735
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de andere reserves	-85	-20
Overdracht van het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren	30.772	12.171
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL	-97.527	-133.536
Vergoeding van het kapitaal voorzien in artikel 13, § 1, 1e lid van het Koninklijk besluit van 13.07.2014	-97.527	-133.536
D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL VOOR HET BOEKJAAR – OVERIGE DAN C.	-130.692	-70.533
Dividenden	-130.280	-70.145
Winstdeelnameplan	-412	-388
E. OVER TE DRAGEN RESULTAAT	188.052	155.853

Gebeurtenissen na 31.12.2023

Geen enkele belangrijke gebeurtenis die een aanzienlijk effect zou kunnen hebben op de resultaten op 31.12.2023 deed zich voor na datum van afsluiting.

Desinvestering van een woonzorgcentrum in Brussel (BE)

Op 16.02.2024 verleende Cofinimmo een erfpacht van 99 jaar op woonzorgcentrum Gray Couronne in Brussel. De hiervoor ontvangen bedragen zijn in lijn met de laatste reële waarde (op 30.09.2023) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo vóór het sluiten van de overeenkomst.

Deze transactie werd uitgevoerd in onderling overleg met Orpea¹ Belgium, de uitbater van het woonzorgcentrum, die in zijn persbericht van 16.02.2023 aankondigde dat het bepaalde vestigingen in Brussel wou sluiten.

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Hoogerheide (NL)

Zoals aangekondigd in april 2022, leverde Cofinimmo het woonzorgcentrum in Hoogerheide tijdens het 1e kwartaal van 2024 op en nam de huurovereenkomst ingang op 26.01.2024. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 138 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 7.400 m². Het nieuwe woonzorgcentrum kan deels het tekort aan opvangcapaciteit in de regio compenseren. Dit woonzorgcentrum voorziet eveneens dagopvang. Het investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedroeg 26 miljoen EUR. Een energielabel van niveau A+++ werd voor deze site verkregen. Er werd een dubbel netto huurovereenkomst met een looptijd van 20 jaar gesloten met zorguitbater Stichting tante-Louise. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Nederlandse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement bedraagt ongeveer 5%.

► Woonzorgcentrum - Hoogerheide (NL)



Bouw van een woonzorgcentrum in El Cañaveral (ES)

Cofinimmo zal een nieuw woonzorgcentrum bouwen op een perceel grond dat het voorheen had aangekocht via een dochtervennootschap in El Cañaveral, een administratieve wijk in Madrid die deel uitmaakt van het district Vicálvaro met ongeveer 70.000 inwoners. Het investeringsbudget voor het perceel grond en de werken samen bedraagt ongeveer 15 miljoen EUR. Bij de bouw zal rekening gehouden worden met hoge ESG-criteria: versterkte infrastructuur voor het opladen van elektrische voertuigen, sanitair warm water via aerothermische systemen, zonnepanelen, fietsenstalling en buiten een groenzone van 2.000 m². Cofinimmo beoogt voor dit gebouw met een totale oppervlakte van circa 7.000 m² en 165 bedden een energieprestatie van niveau A en een BREEAM In-Use 'Very Good'-certificaat. De werken gingen tijdens het 1e kwartaal van 2024 van start in het kader van een turnkey project. De oplevering van het woonzorgcentrum is momenteel gepland voor het 4e kwartaal van 2025. De bedragen voor de bouwwerken zullen betaald worden naarmate de vordering van de werf. Er werd een triple netto huurovereenkomst met een looptijd van 15 jaar met de zorguitbater Emera España ondertekend. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal conform de huidige marktvoorwaarden zijn.

1. Op 20.03.2024 kondigde Orpea haar naamswijziging naar 'Erems' aan.

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Elche (ES)

De projectontwikkeling in Elche, aangekondigd in februari 2022, werd opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 07.02.2024. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 150 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 6.000 m². Het totale investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedroeg ongeveer

8 miljoen EUR. De triple netto huurovereenkomst met zorguitbater Grupo Casaverde heeft een looptijd van 25 jaar. De energieprestatie van de site is van niveau A. Het brutohuurrendement is conform de huidige marktvoorwaarden. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Spaanse consumentenprijsindex.



► Woonzorgcentrum - Elche (Valencia - ES)

Vooruitzichten 2024

Hypotheses – interne factoren

Waardering van de portefeuille

De reële waarde van de vastgoedportefeuille die opgenomen is in de prognose van de geconsolideerde balans van 31.12.2024 stemt overeen met de reële waarde van de totale portefeuille op 31.12.2023, vermeerderd met de in 2024 voorziene uitgaven voor zware renovaties en netto-investeringen.

Onderhoud, herstellingen en zware renovaties

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

Investeringen en desinvesteringen

In het kader van de voorbereiding van het budget 2024 heeft Cofinimmo haar netto-investeringshypothese's weerhouden. Zij zouden voor boekjaar 2024 moeten omvatten:

- ongeveer 320 miljoen EUR aan bruto-investeringen (investeringen van het ESG-type inbegrepen), als volgt verdeeld:
 - investeringen in zorgvastgoed voor 285 miljoen EUR, die resulteren uit de bouw van nieuwe of de uitbreiding van bestaande eenheden waarvoor de Cofinimmo groep zich geëngageerd heeft in het kader van lopende projectontwikkelingen (237 EUR), maar ook andere investeringen (voor 47 miljoen EUR);
 - investeringen in kantoren voor 30 miljoen EUR, die hoofdzakelijk overeenkomen met de uitgaven voor lopende projectontwikkelingen (18 miljoen EUR);
 - investeringen in vastgoed van distributienetten in België en Nederland voor 5 miljoen EUR die resulteren uit zware renovaties van horecazaken in de Pubstone-portefeuille;
- ongeveer 270 miljoen EUR aan desinvesteringen, als volgt verdeeld:
 - 43 miljoen EUR aan vaste activa bestemd voor verkoop en 37 miljoen EUR onder due diligence op 31.12.2023;
 - en bijkomend ongeveer 190 miljoen EUR;
- en zodoende netto-investeringen (van ongeveer 50 miljoen EUR) met een quasi neutraal effect op de schuldgraad.

De toekomstige werven worden in detail beschreven op bladzijde 44 voor het zorgvastgoed en op bladzijde 77 voor de kantoren.

Huurgelden

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

De vooruitzichten omvatten eveneens de kosten voor wederinstaatstelling, een periode van huurleegstand, huurlasten en belastingen van de leegstand die van toepassing zijn bij het vertrek van een huurder, evenals makelaarskosten op het moment van de herverhuring. De vooruitzichten m.b.t. de herverhuring zijn gebaseerd



► Woonzorgcentrum Paloke – Brussel (BE)

op de huidige marktsituatie, zonder anticipatie van een eventuele verbetering of verslechtering van de markt.

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

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

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. De inflatie die bij de evolutie van de huurprijzen wordt gehanteerd, ligt in 2024 tussen 0% en 3,5% (externe gegevens) naargelang het land waar de huurovereenkomsten geïndexeerd dienen te worden. De gemiddelde indexatie tussen 2023 en 2024 is ongeveer 2%.

De vooruitzichten voor de beschouwde periode zijn slechts in geringe mate onderhevig aan schommelingen in de inflatie. Een op- of neerwaartse schommeling van 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 financieringscontracten die op 31.12.2023 liepen. Rekening houdend met de voorziene afdekkingsinstrumenten, is de verwachte gemiddelde rentevoet* voor 2024 ongeveer 1,5%.

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 (320 miljoen EUR aan bruto-investeringen en 270 miljoen EUR aan desinvesteringen in 2024, waardoor deze netto-investeringen een quasi neutraal effect hebben

op de Kschuldgraad), en met inbegrip van de in 2023 gerealiseerde desinvesteringen, voorziet Cofinimmo, bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, de realisatie van 349 miljoen EUR aan huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten* (waaronder het effect van de in 2023 gerealiseerde en voor 2024 voorziene desinvesteringen voor ongeveer 23 miljoen EUR). Dit brengt het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* op 235 miljoen EUR (tegenover 241 miljoen EUR op 31.12.2023), hetzij 6,40 EUR per aandeel voor het boekjaar 2024. Hierbij wordt rekening gehouden met de prorata temporis verwaterende effecten van de kapitaalverhogingen in 2023 (ongeveer 0,50 EUR per aandeel) en met de in 2023 gerealiseerde en voor 2024 gebudgetteerde desinvesteringen (ongeveer 0,40 EUR per aandeel). De verwachte gemiddelde rentevoet* voor 2024 is ongeveer 1,5%.

Op basis van dezelfde gegevens en hypothesen, zou de schuldgraad op 31.12.2024 quasi stabiel op ongeveer 44% zijn. Deze houdt geen rekening met eventuele variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (die door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bepaald zullen worden).

Een voorspelling van de toekomstige marktwaarde van de gebouwen van de groep is onzeker. Daarom zou een becijferde voorspelling van het niet-gerealiseerde resultaat op de portefeuille weinig betrouwbaar zijn. Dit resultaat is afhankelijk van de heersende markttrends op het vlak van huurprijzen, de evolutie van de kapitalisatierentevoeten en de geanticiperde 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.

Verder moet worden opgemerkt dat in 2024 alleen het gebouw Kolonel Bourg 124 nog terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren zal genereren, voor een bedrag van 0,6 miljoen EUR.

Dividend per aandeel

Deze vooruitzichten zouden de uitkering van een brutodividend (voor het boekjaar 2024, betaalbaar in 2025) van 6,20 EUR/aandeel mogelijk maken, onder voorbehoud van de evolutie van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* en de evolutie van de schuldgraad. Deze prognoses worden verstrekt onder voorbehoud van de voornaamste risico's en onzekerheden beschreven in de 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 2024 gerealiseerde netto-opbrengst van Cofinimmo NV (niet-geconsolideerd) zal moeten vertegenwoordigen. Overeenkomstig dit artikel is er echter in bepaalde gevallen een vermindering van de uitkeringsplicht, tot zelfs geen uitkeringsplicht. Niettegenstaande zal de vennootschap in deze omstandigheden toch van de mogelijkheid gebruikmaken om over te gaan tot uitkering, binnen de grenzen voorzien in artikel 7:212 van het Vwv (voorheen artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen).

▶ CAVEAT

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

Niettemin heeft de commissaris KPMG Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de 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 financiële overzichten, 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 385).

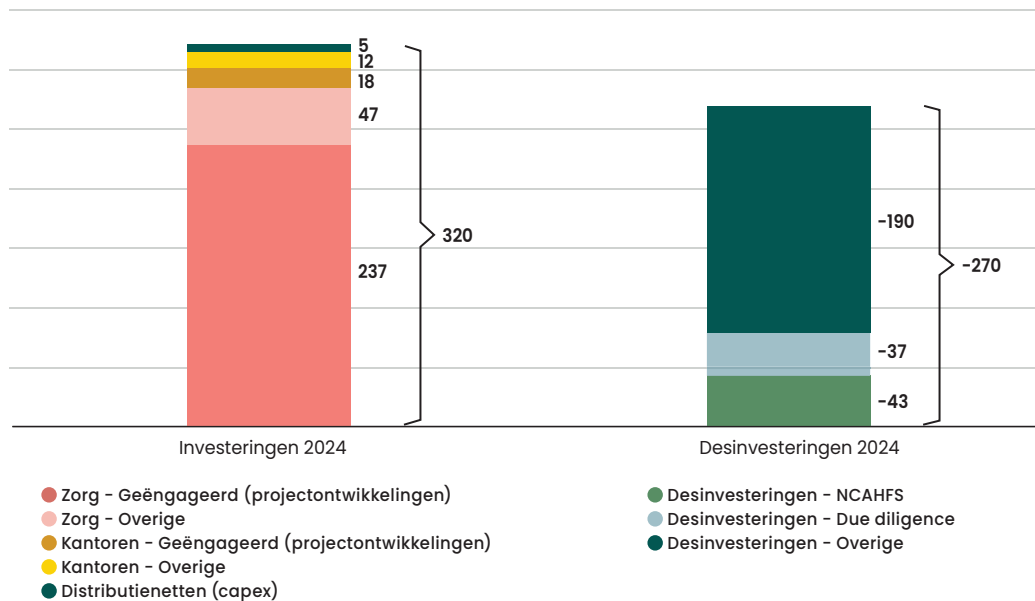
Samenstelling van de portefeuille en vooruitzichten inzake roerende voorheffing

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hiervoor gedetailleerde hypothesen, en bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, voorziet Cofinimmo dat het aandeel van zorgvastgoed in de geconsolideerde portefeuille, in reële waarde ongeveer 77% zou bedragen tegen eind 2024 (in vergelijking met 75% eind 2023). 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 de relevante drempel voor de verlaagde roerende voorheffing verhoogd tot 80% (tegenover 60% voorheen) (artikel 20 van de programmawet tot wijziging van artikel 171, 3^o quater van het Wetboek van de inkomstenbelastingen).

Deze drempel is nog niet bereikt; het geraamde percentage op 31.12.2023 is ongeveer 66%. 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.

Investeringsprogramma in 2024 (x1.000.000 EUR – per sector)¹



1. Gebaseerd op de hypothesen in sectie II en IV van het persbericht van 23.02.2024.

6,40 EUR/aandeel

Vooruitzicht van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* voor 2024

6,20 EUR/aandeel

Vooruitzicht van het brutodividend 2024, betaalbaar in 2025, onder voorbehoud van de evolutie van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* en de evolutie van de schuldgraad



► Woonzorgcentrum Ten Berge - Belsele (BE)

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 2024.

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 2024 (de 'Prognose'). De Prognose en de belangrijkste veronderstellingen waarop deze gebaseerd is, wordt vermeld in pagina's 110 tot 113 van het 2023 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 gereguleerde markt worden toegelaten, en tot intrekking van Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Europese Commissie (de 'Prospectus Verordening') en kan voor geen enkel ander doel worden gebruikt.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

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

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

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

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

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

Besluit

Op basis van ons onderzoek van de assurance-informatie waarop de 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, 2 april 2024

KPMG Bedrijfsrevisoren

Commissaris
vertegenwoordigd door
Jean-François Kupper
Bedrijfsrevisor

ESG- verslag



Inhoud

Al meer dan 15 jaar geëngageerd voor een globale ESG-strategie	118
Belangrijke trends en hun invloed op de ESG-strategie	120
Levenscyclusbeheer als kern van de waardeketen	126
Gestructureerde aanpak van klimaatrisico's	128
Dialogoog met de stakeholders als drijvende kracht achter de transitie	137
Environment	141
Vermindering van de energie-intensiteit van de portefeuille	142
Monitoring van het waterverbruik	145
Social	147
Veiligheid van de gebruikers	148
Verantwoorde relaties in de toeleveringsketen	149
Diverse, opgeleide en gezonde werknemers	150
I. Respect voor verschillen en culturele diversiteit	150
II. Opleiding van de medewerkers	152
III. Veiligheid en welzijn van de medewerkers	154
Governance	155
Rendabiliteit voor de beleggers en toegang tot kapitaal	156

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

Sinds februari 2023 is Cofinimmo een van de 'Top SBTi 1.5° ESG Bond issuers' en werd ze ook opgenomen in de nieuwe BEL ESG-index van Euronext. Haar 30³-project ('dertig tot de derde macht') bevestigt haar engagement voor ESG en haar inzet voor de wereldwijde doelstelling om de opwarming van de aarde te beperken.



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

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

Als belangrijke vastgoedspeler in Europa, engageert Cofinimmo zich al meer dan 15 jaar voor een globale ESG-strategie. Ze is actief betrokken bij het Akkoord van Parijs, dat op COP21 werd gelanceerd en steunt het pakket versnelde klimaatmaatregelen dat op COP28 werd overeengekomen. Het aandeel fossielvrije gebouwen bedraagt nu 7% van de portefeuille, de installatie van zonnepanelen als hernieuwbare energiebron, met name in Finland, heeft het gebruik van elektriciteit uit hernieuwbare bronnen verhoogd met 30% en de energie-efficiëntie is versneld door de bekrachtiging van de 'Parijs proof'-routekaart in Nederland en de indiening van de dossiers van het Tertiaire Decreet in Frankrijk. De groep is van mening dat het mogelijk is om tegen 2050 te streven naar een koolstofneutrale samenleving en tegelijkertijd de belangen van al haar stakeholders te dienen.

Wetenschappelijk onderbouwde klimaatmaatregelen

Cofinimmo's 30^a-project over scope 1, 2 en 3-uitstoot gerelateerd aan energieverbruik past perfect in deze visie. Het project, dat tot doel heeft de finale energie-intensiteit van het patrimonium tegen 2030 met 30% te verminderen tot 130 kWh/m²/jaar, blijft de focus voor 2023 en de komende jaren. De 30^a-doelstellingen nemen het niveau van 2017 als uitgangspunt en zijn vastgesteld aan de hand van de science-based targets-methode, waarmee de groep de inspanningen kan objectiveren die moeten worden geleverd om bij te dragen aan de wereldwijde doelstelling om de opwarming van de aarde te beperken. De energie-intensiteit van de portefeuille werd verder verminderd van 190 kWh/m²/jaar in 2017 tot 142 kWh/m²/jaar in 2023 (165 kWh/m²/jaar in 2021 en 158 kWh/m²/jaar in 2022), een totale vermindering met 25% ten opzichte van 2017, goed op schema om de beoogde vermindering van 30% tegen 2030 te behalen.

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

Om de doelstellingen van COP21 en de doelstellingen die voortvloeien uit het scenario van maximum 1,5°C opwarming te bereiken, heeft Cofinimmo voor het eerst een diepgaande en gestructureerde analyse van de fysieke risico's en de transitierisico's gelanceerd. Dit zal het mogelijk maken om het niveau van risicoblootstelling van de

activa te bepalen en zo een actieplan op te stellen dat geleidelijk aan de hele portefeuille bestrijkt. Meer details over de klimaatmaatregelen van Cofinimmo, vindt u op bladzijden 128 tot 136.

Een gezond milieubeheer

Sinds 2008 gebruikt Cofinimmo een milieubeheersysteem, gecertificeerd ISO 14001:2015, dat de levenscyclus van haar activa omvat. Deze certificering wordt om de drie jaar vernieuwd en garandeert dat de groep de milieuaspecten van haar activiteiten op een gestructureerde manier beheert, met inbegrip van de naleving van de geldende milieureggeving. Het richt zich op relevante ecologische thema's in zorgvastgoed, zoals duurzaam waterbeheer, waarvoor alle operationele teams in 2023 werden opgeleid. De externe audit in 2023 bracht positieve bevindingen aan het licht, zoals een open, collegiale werkcultuur, uitstekende processen en een gevoel van betrokkenheid op het gebied van continu leren en zelfverbetering.

Verantwoord bedrijfsbeheer

Om aan de transparantie-eisen van haar stakeholders te voldoen, is de groep ook proactief geweest op het gebied van ESG, door zich te laten evalueren door benchmarks en door vragenlijsten in te vullen die voor veel van haar stakeholders primaire en objectieve gegevensbronnen zijn. In de loop van 2023 heeft Cofinimmo haar ESG-prestaties verder verbeterd met de vernieuwing van verschillende labels en het behalen van verschillende nieuwe BREEAM-certificaten voor zorgvastgoed, dat nu 9% van de portefeuille beslaat. Bovendien werd Cofinimmo door Euronext geselecteerd als één van de 'Top SBTi 1.5° ESG Bond issuers' en opgenomen in de nieuwe Euronext BEL ESG index.

Cofinimmo besteedt bijzondere aandacht aan de samenhang tussen haar financiële strategie en haar ESG-doelstellingen. In 2023 bereikte het bedrag van de duurzame financiering 2,5 miljard EUR. Als deelnemer aan het Global Compact van de Verenigde Naties is het voor Cofinimmo essentieel om haar beleid tot uiting te laten komen via specifieke opleidingen. Nultolerantie ten aanzien van corruptie wordt van alle zakelijke partners verwacht.

Een continue dialoog met de stakeholders

Cofinimmo is zich bewust van haar impact op mensen en heeft in haar ESG-strategie maatregelen gedefinieerd met betrekking tot gebruikers, leveranciers en medewerkers. In 2023 heeft Cofinimmo beslist om opnieuw een tevredenheidsenquête uit te voeren onder haar huurders. Cofinimmo zet zich ook in voor haar personeel en is gecertificeerd als 'Great Place to Work®'.

Cofinimmo dankt al haar medewerkers voor hun bijdrage aan haar People, Planet and Profit managementbenadering. Deze onderscheidingen zijn een fantastische motivatie om onze inspanningen te blijven vergroten en mee te bouwen aan een duurzamere leefwereld.

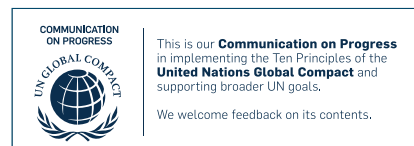
▶ ESG

Voor Cofinimmo betekent de 'S' in ESG ook iets teruggeven aan de maatschappij. In het kader van de tijdelijke bescherming voor Oekraïense burgers die momenteel van kracht is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, heeft Cofinimmo beslist om met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een preciaire huurovereenkomst af te sluiten voor het kantoorgebouw Wet 89 om er de NGO Ukraine Voices Refugee Committee (UV-RC), gesteund door UNHCR België & Luxemburg en de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel, te verwelkomen.

Dit gebouw, gelegen in het hart van de Europese wijk, in het Central Business District (CBD), zal samen met het aangrenzende gebouw Wet 85 herontwikkeld worden tot een nieuw duurzaam vlaggenschip in de portefeuille van Cofinimmo, dat voldoet aan de hoogste milieunormen.

UV-RC biedt Oekraïense vluchtelingen taalcursussen, opleidingen, seminars, werkgelegenheid en sociaal-medische bijstand. De preciaire huurovereenkomst ging in op 01.01.2024.

'Wij steunen het Global Compact van de Verenigde Naties en zijn vastbesloten ons te blijven inzetten voor dit initiatief.'



Belangrijke trends en hun invloed op de ESG-strategie

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

De afgelopen jaren waren behoorlijk uitdagend in Europa. In 2020-2022 was er de COVID-19-pandemie, waarbij Europese overheden samenwerkten om een herstelplan voor iedereen te waarborgen. De Europese economie heeft nog steeds te kampen met de verschrikkelijke crisis als gevolg van het conflict tussen Oekraïne en Rusland, dat in februari 2022 uitbrak. Dit heeft geleid tot een ernstige energiecrisis, in het bijzonder door de afhankelijkheid van de Europese Unie van aardgasleveringen. In oktober 2023 is er een ander conflict geëscaleerd in Israël en Gaza. Deze gebeurtenissen vinden plaats in een omgeving die reeds een algemene stijging van de inflatie vertoont. Vandaag is het nog meer dan in het verleden duidelijk hoe belangrijk het is te werken aan een transitie naar schone energie voor alle EU-burgers en nog meer voor de Europese bouw- en vastgoedsector. Cofinimmo profileert zich als een katalysator van verandering tegenover uitdagingen voor de bebouwde omgeving zoals de klimaatverandering, het duurzaam waterbeheer, de vergrijzing van de bevolking, de toenemende verstedelijking, de technologische ontwikkelingen en de evoluerende arbeidsgewoontes.

De pandemie eerst en de gewapende conflicten daarna hebben nieuwe behoeftes aan het licht gebracht die voortvloeien uit nieuwe trends in duurzaamheid, zoals een sterke aanpak van schone, hernieuwbare energie en circulair gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Al meer dan 15 jaar bouwt Cofinimmo efficiëntere gebouwen en beheert ze op een meer rendabele manier om te voldoen aan de strengere regelgeving inzake energieprestaties.

Cofinimmo is ervan overtuigd dat een wetenschappelijk onderbouwde klimaatactie de meest doeltreffende manier is om haar doelstellingen te bereiken en heeft haar engagement voor ESG in 2020 bevestigd door haar doelstelling tegen 2030 te valideren via het Science Based Targets initiative (SBTi) en door toe te treden tot de Belgian Alliance for Climate Action (BACA).

Volgens de SBTi-criteria voor de validatie van doelstellingen valt Cofinimmo in de KMO-categorie; een niet-dochtervennootschap, onafhankelijke vennootschap met minder dan 500 werknemers. Cofinimmo's verbintenissen omvatten haar scope 1- en 2-uitstootverminderingdoelstellingen, haar engagement voor een transparante milieurapportering voor alle scopes, de integratie van de analyse van het 1,5°C-scenario in de algemene strategie en de net-zero-verbintenis van de vennootschap.

De KMO-categorie maakt het niet mogelijk om validatie te verkrijgen van SBTi over scope 3-uitstootverminderingdoelstellingen maar Cofinimmo's engagement voor ESG stopt daar niet, aangezien de doelstellingen van haar 30⁺-project scope 1, 2 en 3 omvat.

In 2023 heeft Cofinimmo haar dialoog met de stakeholders voortgezet om een zo groot mogelijke transparantie te garanderen over haar activiteiten, en over haar doelstellingen op het gebied van energiebesparing en de bestendigheid tegen de klimaatverandering, met inbegrip van de evolutie naar een koolstofneutraal scenario. Dit blijkt uit de materialiteitsanalyses die zijn uitgevoerd volgens de Sustainability Reporting Standards van het Global Reporting Initiative (GRI) en die voor het eerst zijn ontwikkeld in 2014 en jaarlijks worden herzien (dit document en alle voorgaande verslagen zijn beschikbaar op de website www.cofinimmo.com/esg).

De steun van zowel de raad van bestuur en als het uitvoerend comité door de materialiteitsanalyse te onderschrijven is essentieel om de ESG-ambities van de vennootschap om te zetten in concrete projecten.

De Head of ESG rapporteert rechtstreeks aan de CEO, waardoor ESG-governance centraal staat in de corporate governancestructuur. Er zijn formele beoordelingen van de Head of ESG (dit omvat klimaatgerelateerde en DEI-prestaties) aan het uitvoerend comité, voorgezeten door de CEO. Elke beoordeling wordt ondersteund door een presentatie van de Head of ESG en gedocumenteerd door middel van vergaderverslagen. De Head of ESG rapporteert wekelijks aan de CEO en minstens elke maand aan het uitvoerend comité. ESG-rapportage maakt het mogelijk om doelstellingen en KPI's (inclusief klimaatgerelateerde en DEI KPI's) op te volgen. Een van de beoordelingen is de officiële ISO 14001 managementbeoordeling, waarbij alle standaarden worden gevolgd die in de ISO-norm worden beschreven, zoals: status van acties uit eerdere beoordelingen, veranderingen in omstandigheden, mate waarin doelstellingen zijn behaald, informatie over prestaties, adequaatheid van middelen, klachten, mogelijkheden voor verbetering. De vorderingen van de verschillende doelstellingen worden beoordeeld en eventueel gecorrigeerd. De driemaandelijkse rapportering aan het auditcomité omvat de status van de deelname aan verschillende benchmarks, gerealiseerde ESG-prestaties ten opzichte van doelstellingen gekoppeld aan de variabele LTI-vergoeding van het uitvoerend comité en updates/meldingen over wijzigingen in de regelgeving.

Als gevolg van haar dialoog met investeerders heeft Cofinimmo haar proactiviteit met betrekking tot de ESG-benchmarks en vragenlijsten verhoogd; de bronnen van relevante en objectieve gegevens voor investeerders. Voor meer transparantie hernieuwde Cofinimmo haar deelname aan het Carbon Disclosure Project in 2023 wat leidde tot een bevestigde B-score in de categorie klimaatverandering. De antwoorden zijn publiek beschikbaar en beschrijven in detail de geïdentificeerde klimaatgerelateerde risico's en kansen.

Materialiteitsanalyse

De uitdagingen die zijn opgenomen in de materialiteitsanalyse weerspiegelen het belang en de impact van deze trends, niet alleen voor Cofinimmo maar ook voor haar stakeholders.



Naast het opvoeren van de inspanningen om de risico's en de impact van klimaatverandering op te volgen en te beheren, werkt Cofinimmo samen met MSCI om de risicoblootstelling van haar zorg- en kantorenvastgoedportefeuille te analyseren, rekening houdend met wetenschappelijk onderbouwde scenario-analyses. De activa worden getoetst aan het CRREM decarbonisatiepad om de risico's van de klimaatverandering te identificeren en vastlopen te voorkomen. Er is een fysieke risicoanalyse op hoog niveau uitgevoerd en deze wordt gevolgd door een meer gedetailleerde risicoanalyse en kwetsbaarheidsbeoordeling voor de activa met het hoogste risico. Hierdoor kan Cofinimmo ook de nodige concrete actiepunten definiëren om de veerkracht van haar activa op te bouwen en positief bij te dragen tot de beperking van en aanpassing aan de klimaatrisico's.

De materialiteitsanalyse van de impact, weergegeven in de infographic op de vorige bladzijde, bestaat uit drie cirkels die elk een pijler voorstellen. De thema's die in elke cirkel zijn opgenomen, vertegenwoordigen een uitdaging inzake duurzame ontwikkeling voor de samenleving. Hun positionering in de cirkel weerspiegelt hun belang, dat niet alleen wordt bepaald door de perceptie die de stakeholders hebben van het thema dat ze vertegenwoordigen, maar ook door de impact die deze factor op lange termijn zou kunnen hebben, zoals intern door Cofinimmo wordt ingeschat.

Het gebied dat door de binnenste cirkel wordt afgebakend, groepeerde de zes prioritaire thema's van de 14 die intern zijn geïdentificeerd. Vergeleken met vorig jaar is de impact op bouwafval gegroepeerd met het gebruik van duurzame/ gerecycleerde materialen. De meest materiële ESG-risico's zijn beschreven in de risicofactoren (zie bladzijde 9). De andere thema's van de materialiteitsanalyse worden niet als prioritair beschouwd en vallen buiten de cirkel. Dit betekent echter niet dat Cofinimmo deze niet belangrijk vindt, maar wel dat deze thema's onderwerp zijn van een strenge wetgeving die vennootschappen ertoe verplicht om ze aan te pakken, ongeacht het belang dat ze er zelf aan hechten, of door



het feit dat zij binnen de bedrijfsprocessen aan maturiteit hebben gewonnen. Cofinimmo zet bijvoorbeeld haar mobiliteitsbeleid en -strategie voor actieve en duurzame mobiliteit voort, maar is van mening dat deze kwestie vanwege de maturiteit ervan een lagere prioriteit heeft dan andere thema's.

Alle details van de in 2023 ondernomen acties en de toekomstige doelstellingen zijn opgenomen in een boordtabel (zie bladzijden 354 tot 357). De doelstellingen zijn gericht op de zes materiële thema's (vermindering van de energie-intensiteit van de portefeuille, monitoring van het waterverbruik, veiligheid van de gebruikers, diverse, goed opgeleide en gezonde medewerkers, verantwoorde relaties met de toeleveringsketen, rentabiliteit voor investeerders en toegang tot kapitaal):

- bewustmaking van de verschillende stakeholders: huurders, leveranciers, investeerders, enz. (bijvoorbeeld: uitbreiding van duurzame samenwerkingsovereenkomsten naar 85% van de zorgvastgoedsector tegen 2024);
- controleer wat wordt gemeten: energieverbruik en -prestaties, enz. (bijvoorbeeld: verhoog de dekking van verbruiksgegevens voor de totale portefeuille tot 85% in 2024);
- wees ambitieus, ga verder dan de huidige regelgeving als dat economisch haalbaar is (bijvoorbeeld: renoveer 5,0% van de portefeuille tussen 2024 en 2028, exclusief nieuwbouw en aankopen);
- communiceer ESG-informatie via een gecombineerd jaarverslag, extern geauditeerd en neem deel aan enquêtes (EPRA sBPR, MOODY'S, GRESB, CDP, MSCI, Sustainalytics).

De ESG-doelstellingen zijn meestal gericht op korte termijn (één jaar) en sommige op de lange termijn (vijf tot zeven jaar).

Het verband tussen de uitdagingen van Cofinimmo en de SDG's is opgenomen in een overzichtstabel (zie bladzijden 358 en 359).

Beperking van en aanpassing aan klimaatverandering

De klimaatverandering vormt een risico op lange termijn. Het zesde evaluatierapport (AR6) van het IPCC stelt dat om de opwarming te beperken tot 1,5°C boven het pre-industriële niveau, de uitstoot van broeikasgassen in alle sectoren drastisch, snel en langdurig moet worden verminderd. Zelfs als de impact van oorlog de prioriteiten voor bedrijven enigszins heeft verschoven, staan milieukwesties (waaronder klimaatverandering) nog steeds in de top vier van zorgen van ongeveer 73% van de leiders in de vastgoedsector. (Bron: Emerging Trends in Real Estate®, Europe 2024, PWC & Urban Land Institute). In navolging van de doelstellingen van het Akkoord van Parijs op COP21 en het pakket om de klimaatmaatregelen te versnellen dat op COP28 in 2023 werd overeengekomen, zijn er op mondiaal niveau substantiële acties nodig voor klimaatversterking en -veerkracht. Ook werd bevestigd dat de rijkere landen de verliezen en schade van ontwikkelingslanden zouden moeten dragen. Dit wordt beschouwd als een grote uitdaging, maar ook als een kans voor de vastgoedsector. Klimaatverandering heeft nu en in de toekomst een impact op het te investeren kapitaal, de beheerskosten en de snelheid waarmee de activa zullen verouderen.

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

- bedrijven moeten nu ambitieuzere klimaatmaatregelen nemen;
- alleen door samen te werken met alle stakeholders kunnen we de transitie naar een net-zero economie leiden;
- wetenschappelijk onderbouwde klimaatmaatregelen zijn de meest effectieve manier om de vooropgestelde doelstellingen te bereiken.

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

Verminderen van waterstress door duurzaam waterbeheer

Water is het belangrijkste en oudste element op aarde, dat bijdraagt tot het bestaan van het hele ecosysteem, inclusief het leven en de activiteiten van de mens. De gevolgen van de klimaatverandering beperken zich weliswaar niet tot het waterverbruik, maar vergen wel een nieuwe kijk op de strategie voor een duurzaam waterbeheer, waarbij rekening moet worden gehouden met alle factoren die van water een complex en vitaal element voor het hele ecosysteem en het leven maken.

De afgelopen jaren vormden chronische waterrisico's zoals droogte een steeds grotere uitdaging, die zich over heel Europa verspreiden en een belangrijke bedreiging vormden voor het economisch systeem in Europese landen, vooral in de landbouwsector. Na ernstige droogte gedurende het grootste deel van 2022 en het eerste kwartaal van 2023, bleef het noordoosten van Europa lijden onder droogte, terwijl er een hoog risico op bosbranden was in het Middellandse Zeegebied volgens het analyseverslag van de Global Drought Observatory (GDO) van augustus 2023.

Sinds vele jaren bevorderen de Verenigde Naties via hun agent-schappen en projecten, zoals de FAO en het UN Global Compact (CEO Water Mandate), nauwkeurige informatie over waterschaarste en waterbeheer om de waterzekerheid te garanderen in de verschillende geografische gebieden van de wereld, die elk op hun eigen manier met waterschaarste te kampen hebben.

De vastgoedsector zal geconfronteerd worden met de dramatische gevolgen van de waterschaarste, aangezien hij deel uitmaakt van de oplossing en een pro-actieve aanpak van het probleem moet volgen, die kan worden samengevat door de 3R-regel: Reduceren, Recupereren, Recycleren, om het behoud van de watervoorraden te bevorderen.

Geconfronteerd met het risico van extreme fenomenen, zoals overstromingen of extreme droogte, kan de vastgoedsector het milieu en zijn natuurlijke hulpbronnen beschermen door gegevens te verzamelen over het waterverbruik, analyses te maken van het gewone en buitengewone verbruik, en indien nodig, passende maatregelen te nemen. Naast een betere gegevensverzameling is een concrete maatregel het gebouw zelf in het centrum van de oplossing te plaatsen, of het nu gaat om waterdoorlatende voetpaden, wadi's of groene daken, groene infrastructuur is een

van de instrumenten die een positief effect hebben op natuurlijke hulpbronnen zoals water.

Een vergrijzende bevolking huisvesten

De snellere vergrijzing van de bevolking beïnvloedt de huidige sociale modellen. We denken onder meer aan de verhoging van de pensioenleeftijd, de organisatie van de gezondheidszorg enz.

Zorgvastgoed zit in een stroomversnelling en moet inspelen op de behoeften van een steeds grotere bevolkingsgroep. Dit heeft tot gevolg dat zorgvastgoed flexibeler moet zijn in functie van het autonominiveau van het individu, gecombineerd met aangepaste huisvesting.

Vastgoedmarktanalisten breiden de 'bedden en loodsen'-mantra uit naar 'bedden, loodsen en medicijnen' om de zorgsector en de nood aan assistentiewoningen, woonzorgcentra, ziekenhuizen, klinieken en meer te kunnen opnemen (Bron: Emerging Trends in Real Estate®, Europe 2024, PWC & Urban Land Institute).

Maar hoe zien de bevolkingsverwachtingen eruit voor de 27 Europese lidstaten? In de periode van 2022 tot 2100 zal het aandeel van de beroepsbevolking naar verwachting dalen, terwijl ouderen waarschijnlijk een steeds groter deel van de totale bevolking zullen uitmaken: 65-plussers zullen in 2100 31,3% van de EU-bevolking uitmaken, vergeleken met 21,1% in 2022. Als gevolg van de bevolkingsverschuiving tussen leeftijdsgroepen zal de afhankelijkheidsratio van ouderen in de Europese Unie naar verwachting bijna verdubbelen van 33,0% in 2022 tot 57,1% in 2100 en zal de afhankelijkheidsratio van de totale bevolking naar verwachting stijgen van 56,5% in 2022 tot 82,6% in 2100 (Bron: Eurostat, gegevens februari 2023).

Cofinimmo dekt deze trend in door haar basisstrategie. Via zorgvastgoed wil zij inspelen op de behoeften van de samenleving: huisvesting aanbieden aan zieke, mindervalide of revaliderende ouderen; sociaal verantwoorde zorgsites creëren waar alle voorzieningen in harmonie aanwezig zijn; de toegang tot gebouwen verbeteren voor personen met beperkte mobiliteit en veilige gebouwen ontwikkelen waar het comfortabel wonen is.

Toenemende verstedelijking en betaalbaarheid van de ruimtes

Volgens de meest recente studies van het Gemeenschappelijk Centrum voor Onderzoek van de Europese Commissie (JRC) over de toekomst van de steden in Europa, dat een globale definitie van steden en woongebieden in de vorm van een stedelijk functioneel gebied hanteert, is het proces dat wij toenemende verstedelijking noemen in feite al aan de gang, en woont 75% van de wereldbevolking momenteel in stedelijke gebieden. Bovendien blijkt uit de prognoses van het JRC dat tot 2030 de meeste grote Europese steden te maken zullen krijgen met een groei van de stedelijke bevolking als onderdeel van een voortdurend verstedelijkingsproces.

De verstedelijking vormt een belangrijke uitdaging wat betreft de integratie van de bevolkingsgroepen van verschillende herkomst, huisvesting en voedsel voor iedereen, mobiliteit, afvalbeheer, connectiviteit enz. De inflatie in het algemeen en de stijgende energieprijzen in het bijzonder leiden tot bezorgdheid over de betaalbaarheid van verhuurbare ruimtes. De woningprijzen in

Europese steden zijn in tien jaar met 45% gestegen, terwijl de lonen met 17% zijn gestegen, wat mensen dwingt om te huren in plaats van te kopen (Bron: Emerging Trends in Real Estate®, Europe 2024, PWC & Urban Land Institute).

Bij het bespreken van deze sociale aspecten was het aanbieden van gemeenschapsruimtes een topprioriteit in 2023.

Dit fenomeen beïnvloedt de manier waarop vastgoed wordt ontwikkeld. Een van de waargenomen gevolgen is bijvoorbeeld dat de grootte van de gemiddelde woning geleidelijk afneemt.

Door het COVID-19-coronavirus heeft de toegenomen aandacht voor gezondheid en veiligheid de behoefte aan een lagere dichtheid en omgevingen met meer ruimte doen toenemen, wat de groei van de voorsteden zal versnellen.

Toegankelijkheid voor iedereen

In de context van een toenemende stedelijke bevolking, vervuiling en de strijd tegen de uitstoot van BKG, is mobiliteit opnieuw onderwerp van gesprek.

Steden zoals Parijs, Brussel, Antwerpen en Gent beginnen de meest vervuilende voertuigen weg te bannen. Openbare vervoersmaatschappijen schaffen zich elektrische voertuigen aan. Er rijzen initiatieven ter bevordering van micro-mobiliteit zoals deelfietsen, elektrische deelscooters en minder vervuilende steps. De mobiliteit wordt multimodaal, flexibel en meegroeiend in functie van de reële verplaatsingsbehoeften. Cofinimmo is zich bewust van deze uitdaging en neemt meer initiatieven inzake mobiliteit met oplossingen als deelwagens en infrastructures zoals kluisjes en douches voor fietsers in haar gebouwen.

Vastgoed ondervindt hier ook het effect van. Het aantal toegelaten parkeerplaatsen vermindert om aldus voertuigen die lange tijd een parkeerplaats in beslag nemen uit de stad te bannen. Er worden steeds meer laadpalen voor elektrische voertuigen geplaatst. Het aantal fietsenstallingen stijgt. Parkeerterreinen worden zodanig ontworpen dat ze op termijn circulair herbested kunnen worden. Er worden meer leveringsplaatsen voorzien voor taxidiensten of pakketbestelwagens.

Aangezien toegankelijkheid gekoppeld is aan mobiliteit, wordt het belang van de geografische ligging van de activa een echte sociale kwestie. In het geval van de gezondheidszorg worden woonzorgcentra bewoond door ouderen die zich uitgesloten kunnen voelen van de maatschappij, vanwege hun leeftijd en de fysieke afstand tot besluitvormende infrastructures. Door de toegankelijkheid naar de activa te verzekeren kunnen de bewoners zich mengen onder de omringende bevolking, wat hun gevoelens van uitsluiting zal helpen voorkomen.

De kringloopeconomie

De natuurlijke hulpbronnen zijn beperkt. Aangemoedigd door ngo's wordt de kringloopeconomie door de Europese Commissie en door bepaalde Europese lidstaten, regio's en steden gestimuleerd of zelfs gesubsidieerd om afval te beperken en hergebruik van materialen te bevorderen.

Cofinimmo is zich bewust van haar invloed bij (her)ontwikkelingsprojecten en kiest daarom voor duurzame materialen die vlot gerecycleerd of – beter nog – hergebruikt kunnen worden. Levenscyclusanalyse is een krachtig instrument om inzicht te krijgen in de milieu-effecten van de bouw en de exploitatie van gebouwen in termen van opgenomen koolstof, operationele koolstof en de onttrekking van grondstoffen. Deze benadering geeft inzicht in de manier waarop een positieve kringloop tot stand kan worden gebracht, waarbij de grondstoffen die aan het eind van de levensduur van een gebouw ontstaan, opnieuw worden gebruikt en gerecycleerd. Op die manier eindigt slechts een minimum van de oorspronkelijke grondstoffen als afval. Bij de afbraak van gebouwen wordt het afval dus zeer streng gesorteerd. Dat geldt eveneens in kantoorgebouwen die worden uitgebaat: ook daar wordt alles in het werk gesteld om sortering te bevorderen, indien mogelijk zelfs meer dan wettelijk bepaald.

De deeleconomie

Het toenemende bewustzijn in de maatschappij van het belang van het beperken van de ecologische voetafdruk en de zoektocht naar een efficiënter en doordachter gebruik van fysieke en financiële middelen heeft ertoe geleid dat steeds meer individuen en bedrijven de principes van de deeleconomie omarmen.

Volgens recente onderzoeken zeggen meer dan acht van de tien respondenten een verschuiving te verwachten naar colocatie, de combinatie van verschillende toepassingen in één gebouw of locatie. Ongeveer 35% verwacht dat een hybride model van drie of meer sectoren de meest voorkomende combinatie binnen hun portefeuille zal zijn, en 18% verwacht een combinatie van woningen en kantoren (Bron: Emerging Trends in Real Estate®, Europe 2024, PWC & Urban Land Institute).

Veel toepassingen voor gedeeld gebruik hebben al een directe of indirecte impact op de kantoorvastgoedsector: gedeelde vergaderruimtes in gebouwen of bedrijvenparken, coworkingruimtes enz. In 2023 zijn de meeste bedrijven doorgegaan met het toepassen van telewerken, waarbij de trend naar flexibele werkmodellen wordt geformaliseerd in een goed gestructureerd en goedgekeurd beleid tussen het bedrijf en zijn werknemers. De sector moet prioriteit geven aan kwaliteitsvolle ruimtes die bedrijven helpt zich aan te passen aan de nieuwste werkpraktijken. Naast het flexibeler organiseren van de werktijd zullen sommige bedrijven ook hun voetafdruk verkleinen om kosten te besparen. Kantoorhuurders zijn echter nog steeds op zoek naar ruimten voor nieuwe vormen van samenwerking en interactie.

Cofinimmo is zich bewust van deze uitdaging en innoveert door gedeelde ruimtes te creëren die klanten terugvinden in kantoorgebouwen onder de vorm van het The Lounge®-concept, gedeelde vergaderzalen of het Flex Corner®-concept.

De deeleconomie heeft ook invloed op het residentiële vastgoed. Er worden woningen gebouwd met meer gemeenschappelijke ruimten, soms voor een heel gerichte groep gebruikers, zoals generatie Y of Z, maar ook voor senioren in de vorm van assistentiewooneenheden.

Gezondheid en veiligheid

In de landen waar Cofinimmo actief is, zijn we getuige van een geleidelijke afname van de beroepsbevolking, enerzijds toe te schrijven aan de vergrijzing en anderzijds aan de beperkte geboortecijfers. Verwacht wordt dat dit tegen 2030 nog zal toenemen. Dit leidt gaandeweg tot een 'war on talent', waarbij bedrijven die hun werknemers een goed evenwicht tussen werk en privé, een bepaald fysiek en mentaal welzijn en vooral zinvol werk kunnen bieden, als winnaars uit de strijd zullen komen.

In dit kader streeft Cofinimmo ernaar de gezondheid en veiligheid van haar klanten in al haar gebouwen te verzekeren. Een innoverende infrastructuur wordt aldus ter beschikking gesteld en aangeboden via partners. Dit omvat onder meer nieuwe diensten zoals conciërgediensten naar het voorbeeld van de hotelwereld, met bijvoorbeeld speel- en ontspanningsruimtes, fitness en diensten zoals stomerij, strijkdienst, levering van boodschappen, carwash enz.

Naast de bestaande milieucertificeringen (BREEAM, LEED, HQE enz.) duiken nu ook nieuwe soorten certificaten op die nagaan in hoeverre gebouwen de menselijke noden respecteren: toegang tot lucht en water van goede kwaliteit, natuurlijk licht, gezonde voeding, contact met de natuur enz.

Alles wordt in het werk gesteld om een gezonde en aangename omgeving te garanderen, om zo de veiligheid van de gebruikers te verzekeren.

De digitale transformatie

Op de middellange termijn zal de gezondheids- en economische crisis de onvermijdelijke digitale transformatie van de bouw- en vastgoedsector versnellen. Het voortbestaan van bouw- en vastgoedbedrijven zal meer dan ooit afhangen van hun aanpassingsvermogen, dat onder meer de toepassing van nieuwe technologieën vereist. Het internet der dingen (IoT), augmented reality (AR), kunstmatige intelligentie (AI) en digitalisering zijn allemaal veelbelovende wegen die de omvang van de impact van de technologische veranderingen op de vastgoedsector aantonen. 2023 betekende de grote doorbraak van AI met voorbeelden als ChatGPT, GPT-4, Vision AI en andere programma's. Leaders in de technologiesector discussiëren in alle openheid over de kansen en bedreigingen van de voortdurende ontwikkeling van AI. De Europese Unie werkt aan de Artificial Intelligence Act om onderzoek en industriële capaciteit te stimuleren en tegelijkertijd de veiligheid en fundamentele rechten te waarborgen.

Cofinimmo erkent dat het gebruik van AI-tools risico's kan inhouden voor haar activiteiten en klanten. Daarom zet Cofinimmo zich in om de vertrouwelijkheid, integriteit en beschikbaarheid van alle informatie te beschermen. Het AI-beleid dat is ontwikkeld om te anticiperen op nalevingsverplichtingen, verplicht alle partijen om AI-tools op een betrouwbare manier te gebruiken, in overeenstemming met haar 'best practices' op het gebied van beveiliging.

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

Cofinimmo integreert deze nieuwe technologieën bij de renovatie van haar gebouwen. Het doel is om efficiënter met energie om te gaan en zo de uitstoot van broeikasgassen te verminderen. Het wijdverspreide telewerken wordt gezien als de ultieme test van de digitale transformatie op de werkvloer. Het telewerkbeleid dat is ingevoerd in bedrijven die hebben geïnvesteerd in digitale mogelijkheden, is erg populair gebleken onder werknemers.

Evoluerende technologie in de zorg

Technologie maakt een geleidelijke verschuiving van curatieve naar preventieve geneeskunde mogelijk. Het Internet der medische dingen (IoMT) maakt een nieuwe manier van zorgbeheer mogelijk, waarbij artsen een dynamischer beeld krijgen van de gezondheid van hun patiënten en, indien nodig, de behandeling sneller kunnen aanpassen aan hun toestand. Deze sensoren kunnen zelfs alarm slaan bij de hulpdiensten in geval van ernstige afwijkingen van de parameters van de patiënt. Al deze mogelijkheden hebben een impact op de opvanginfrastructuur in de gezondheidszorg: ziekenhuisverblijven worden voortaan korter.

Andere technologieën, zoals telezorg en elektronische medische dossiers (EMR's), leiden tot een grotere flexibiliteit van de ruimte in zorginstellingen. Hoewel telezorg niet bedoeld is om het belang van persoonlijke bezoeken te vervangen, helpt zij de arts-patiëntrelatie en de praktijkruimte opnieuw te definiëren, waardoor patiënten toegang krijgen tot behandeling vanaf hun geconnecteerde toestellen, en artsen hun praktijken kunnen hervormen.

Het EMR-systeem zal ook helpen de ruimten in de gezondheidszorg opnieuw te definiëren. Omdat alle dossiers digitaal zijn, is er dankzij EMR minder ruimte nodig om medische dossiers op te slaan, zodat er veel ruimte vrijkomt die dan voor andere doeleinden kan worden gebruikt, zoals een opslagruimte voor medische apparatuur of extra ruimte om meer kamers voor patiënten te creëren.

Andere soorten zorgvastgoed ontwikkelen zich als antwoord op de noden van een ouder wordende bevolking maar met een hoge zelfstandigheidsgraad: revalidatieverblijven, dagopvang enz. De nieuwe generatie senioren wil zo lang mogelijk thuis blijven wonen, en de technologische ontwikkelingen in de gezondheidszorg zullen dat mogelijk maken. Daarnaast moet ook worden nagedacht over een flexibele woning die mee kan evolueren met de levensfase waarin de persoon zich bevindt.

Levenscyclusbeheer als kern van de waardeketen

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

Financiering

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

In 2023 bereikte het bedrag van de duurzame financiering 2,5 miljard EUR. De lijst van de voor elke financiering geselecteerde activa is beschikbaar in 'Verslag van de indicatoren van de green & social portefeuille' van dit document.

Competenties

Om projecten met een positieve milieu-impact uit te voeren, of het nu gaat om de uitbreiding van een woonzorgcentrum of de herbesteding van een kantoorgebouw, heeft Cofinimmo haar milieubeheersysteem (EMS) opgesteld. Een overzicht van het milieubeheersysteem is terug te vinden in het milieubeleid dat publiek beschikbaar is (www.cofinimmo.com/wie-zijn-wij/bestuur/charters). Het milieubeleid streeft naar een voortdurende verbetering van de milieuprestaties van de groep. Alle activiteiten tijdens de levenscyclus van de portefeuille (inclusief de hoofdzetel) vallen hieronder (vastgoedbeheer, projectbeheer en ontwikkeling). De EMS-doelstellingen zijn geïmplementeerd in de activiteiten door middel van een integratie in de boardtabel van de organisatie (zie bladzijden 354 tot 357).

De ISO 14001:2015-certificering van het milieubeheersysteem van Cofinimmo werd op 16.11.2023 voor de zesde opeenvolgende keer vernieuwd (<https://www.cofinimmo.com/media/6449/00040505-ems-nldnl-ukas.pdf>), voor de activiteiten van de groep in België (50% van de groep). De activiteiten buiten België die niet gecertificeerd zijn, worden echter volgens hetzelfde systeem beheerd. Dit certificaat werd voor het eerst behaald in 2008 en is sindsdien systematisch verlengd. Het garandeert dat de Cofinimmo groep niet alleen een milieubeheersysteem heeft ingevoerd, maar ook dat ze de milieu-aspecten van haar activiteiten op een gestructureerde

manier beheert, met inbegrip van de naleving van de geldende milieuregeling.

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

Levenscyclusanalyse en materiaalbeheer

Cofinimmo streeft ernaar om de levenscyclusanalyse als leidraad te integreren in al haar activiteiten, waaronder de aankoop, de ontwikkeling en het beheer van gebouwen. Met name voor nieuwbouw en renovaties in de portefeuille heeft Cofinimmo in 2023 haar inspanningen om een gestructureerde procedure voor levenscyclusanalyse (LCA) in te voeren verder opgevoerd.

De vergelijkende analyse van 11 bestaande LCA-verslagen die sinds 2016 zijn uitgevoerd, zorgt voor een zekere mate van vergelijkbaarheid die op de lange termijn zal helpen om een duidelijk beeld te krijgen van de opgenomen koolstof en de totale milieu-impact van de ontwikkelingsactiviteiten van de groep.

De LCA-procedure omvat: het definiëren van een reeks gemeenschappelijke bouwelementen voor alle projecten; inzicht in de operationele fase van een gebouw, om een volledige LCA te garanderen; het vaststellen van een consistente levensduur van een gebouw voor alle LCA-projecten. Dit zorgt ervoor dat alle LCA's die voor de projectontwikkelingen van Cofinimmo gebaseerd zijn op consistente en vergelijkbare informatie voor elk gebouw. Dit resulteerde in een gemiddelde van 383 kg CO₂^e/m² voor de fases A1-A5 (zie bladzijde 135 voor een gedetailleerde beschrijving van de fases).

In de aanpak van Cofinimmo wordt ook rekening gehouden met de mogelijkheden voor verdere herontwikkeling van gebouwen. Deze methode wordt ondersteund door de BREEAM-certificering en de ISO 14001-norm. In combinatie met andere tools zoals Building Information Modeling (BIM), maakt LCA het mogelijk om alle componenten van een gebouw in kaart brengen, te evalueren en te begroten voordat de werkzaamheden op de bouwplaats beginnen. Naast de impact op de uitstoot van BKG wordt er ook rekening gehouden met andere milieu-effecten van materialen, zoals de impact op de gezondheid of de herkomst van materialen. In 2023 is FSC-hout gebruikt in 17% van de projecten.

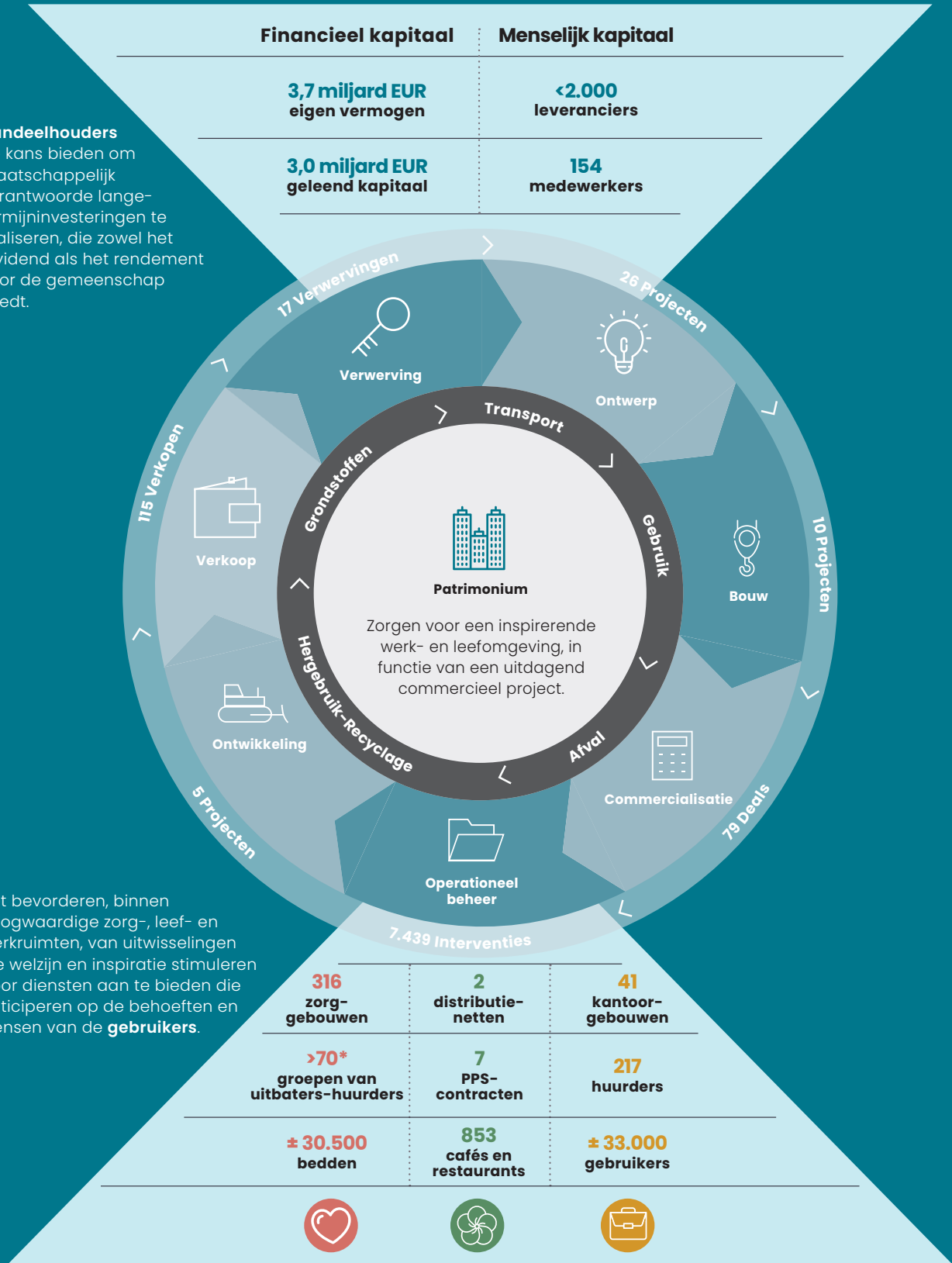
	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten, PPS	Kantoren
Verwerving	●●●	●	●●●
Ontwerp	●●	●●	●●●
Bouw	●●	●●	●●●
Commercieel beheer	●	●	●●●
Property management	●	●	●●●
Ontwikkeling	●●	●	●●●

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

De invloed van Cofinimmo wordt uitvoerig per sector beschreven in het beheersverslag (zie bladzijden 36, 62 en 70).

Aandeelhouders de kans bieden om maatschappelijk verantwoorde lange-termijninvesteringen te realiseren, die zowel het dividend als het rendement voor de gemeenschap voedt.

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



* Dit betreft enkel uitbaters in de gezondheidszorg.

Gestructureerde aanpak van klimaatrisico's

Als antwoord op de risico's die de klimaatverandering met zich meebrengt, besliste Cofinimmo om haar milieu-ambities te verhogen. Het strategisch denkproces dat in 2019 werd uitgevoerd, 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) om 130 kWh/m²/jaar te bereiken (30³-project).

Deze doelstelling werd vastgelegd volgens de science-based targets-methode, die het mogelijk maakt om de inspanning die nodig is om bij te dragen aan de doelstelling om de opwarming van de aarde te beperken tot maximaal 1,5°C te objectiveren. Dit bouwt voort op de vele ESG-initiatieven van Cofinimmo en is in lijn met de UAE Consensus die werd bereikt tijdens COP28 in 2023. Het 30³-project, dat begin 2020 van start ging, heeft betrekking op de sectoren zorgvastgoed en kantoren en ook op alle activiteiten die rechtstreeks binnen de vennootschap worden beheerd, zoals verkoop en aankopen, ontwikkeling, bouwbeheer en dagelijks vastgoedbeheer dat daarmee gepaard gaat. Alleen met een 360°-aanpak, waarbij de hele levenscyclus van gebouwen in aanmerking wordt genomen, kan de groep het gestelde doel bereiken.

Aanpak van risico's en opportuniteiten gerelateerd aan klimaatverandering

Aan de basis van deze gestructureerde aanpak van de klimaatrisico's ligt een jarenlange verbintenis tot transparantie van de ESG-gegevens via een gestandaardiseerde rapportering van de ESG-kernprestatie maatstaven in overeenstemming met de EPRA SBPR-rapporteringsnorm (zie bladzijden 334 tot 341).

Door de reële prestaties te kennen en ze te kunnen rapporteren volgens een gestandaardiseerde aanpak, passen de ESG- en klimaatrisico's in de algemene aanpak van het risicobeheer van Cofinimmo, die wordt gedefinieerd op bladzijden 4 tot 9.

De klimaatgerelateerde risicobeoordeling houdt rekening met de volgende soorten risico's, gecategoriseerd volgens de belangrijkste risico's die zijn geïdentificeerd in sectie 'Environment, social en goverancerisico's' van de sectie 'Risicofactoren' (zie bladzijde 9).



► Detail van de innovatieve houten structuur van het kantoorgebouw Montoyer 10 - Brussel CBD (BE)

Involed op de duurzaamheid van de gebouwen

De **huidige regelgeving**, zoals de EU-richtlijn betreffende de energieprestatie van gebouwen (omgezet in nationale regelgeving), vereist een hoger energieprestatieniveau voor elk nieuw of gerenoveerd gebouw.

De verplichting om oplaadpunten voor elektrische voertuigen te voorzien is een nieuwe **technologie** waarvan de onrechtstreekse risico's nog niet volledig in kaart zijn gebracht, zoals de brandveiligheid van elektrische auto's in ondergrondse parkeergarages. Als gevolg hiervan kunnen de verzekeringspremies hoger uitvallen.

Consumenten vragen om gebouwen met goede energieprestaties omdat de stijgende energiekosten en de wens om hun ecologische voetafdruk te verkleinen een risico vormen in de **markt**.

Tijdens de aankoopfase (due diligence) worden **acute en chronische fysieke risico's** beoordeeld door middel van een specifieke risicoanalyse op basis van beschikbare klimaatrisicotools en een georganiseerd kader om de kwaliteit van de informatie die wordt gebruikt in het besluitvormingsproces te verbeteren.

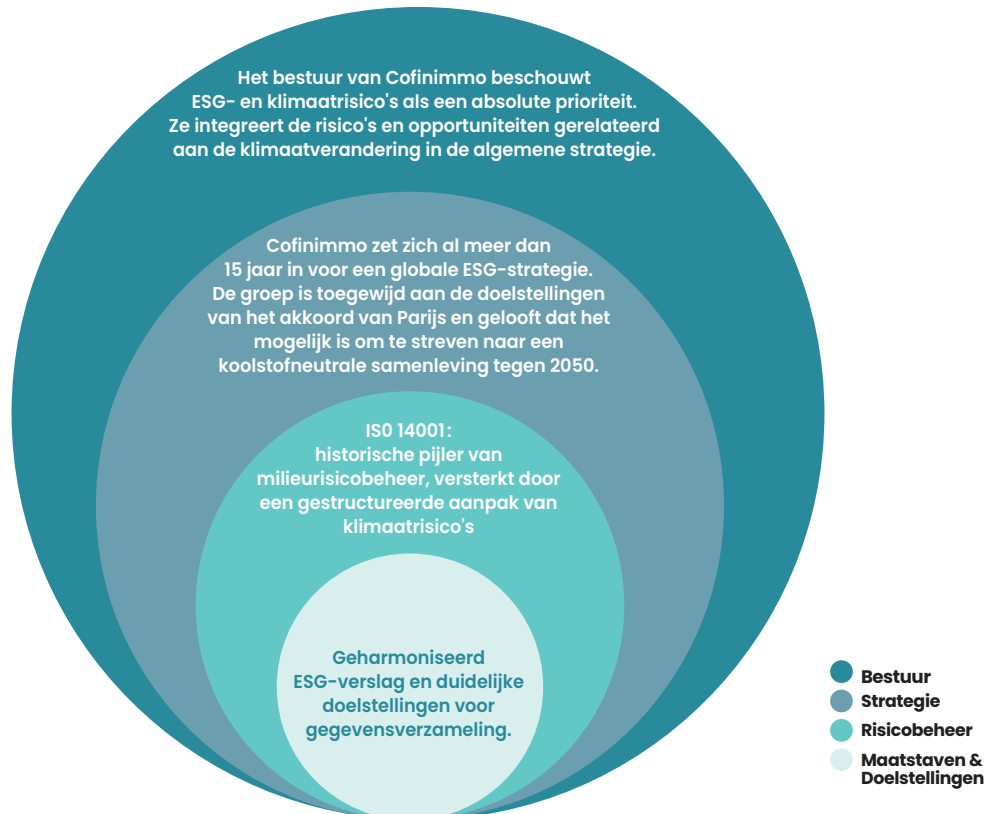
Effect op ESG-strategie

Nieuwe regelgeving, zoals de CSRD en de EU Taxonomy, zullen in de toekomst de toegang tot financiële instrumenten bepalen en bepalen waar duurzame vastgoedactiviteiten op moeten inspelen.

Investerders gebruiken meerdere benchmarks, hetgeen een reputatierisico met zich meebrengt. Cofinimmo heeft het risico overwogen om zich niet te kwalificeren of proactief te engageren met benchmarks en de mogelijke impact van het ontvangen van een score die de ESG-inspanningen van de vennootschap niet correct weerspiegelt.

Het onderdeel 'Environment' in dit document beschrijft hoe de groep risico's gerelateerd aan de beperking van klimaatverandering beheert. Het beschrijft meer bepaald de procedures voor de beperking van de uitstoot van broeikasgassen (BKG) die verband houden met de energie-intensiteit van de portefeuille. In lijn met haar ESG-strategie wil Cofinimmo een duurzaam financieeringsbeleid voeren, dat wordt beschreven in het hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' (zie bladzijden 87 tot 99).

Tot slot is het beheer van de ESG-kwesties, met inbegrip van de risico's en opportuniteiten gerelateerd aan klimaatverandering, goed geïntegreerd in de algemene governancestructuur, waarbij de Head of ESG rechtstreeks rapporteert aan de CEO. Voor meer details over de bestuursstructuur van Cofinimmo en het engagement van de vennootschap om ESG- en klimaatrisico's op alle niveaus van haar structuur op te volgen, zie de 'Corporate governanceverklaring' op bladzijde 204.





► Woonzorgcentrum Ohana - Juprelle (BE)

BKG-protocol: de uitstoot van Cofinimmo begrijpen

Sinds 2010 rapporteert Cofinimmo haar scope 1, 2 en 3-uitstoot op een geconsolideerde manier en gebruikt ze het BKG-protocol als referentienorm voor het meten, beheren en rapporteren van uitstoot.

Zoals getoond, kiest Cofinimmo voor een operationele controleaanpak, in combinatie met een marktgebaseerde boekhoudbenadering voor scope 2-uitstoot. De groep gebruikt een 'whole building'-benadering wat betekent dat uitstoot dat voortkomt uit operationeel energieverbruik en uit ruimtes die door de verhuurders en huurders worden beheerd, worden opgenomen in de BKG-inventaris en -doelgrenzen. 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 (scope 3 - categorie 13) uitstoot.

In totaal stemt Cofinimmo haar rapportering af op drie normen: het BKG-protocol, de EPRA SBPR en de GRI-standaarden. Dit afstemmingsproces is niet alleen nuttig op bedrijfsniveau maar heeft ook tot doel het niveau van de koolstofboekhouding te harmoniseren zodat deze gelijkwaardig is aan het financieel niveau.

De koolstofboekhouding evolueert op hetzelfde ritme als het onderzoek naar de uitstoot van BKG en de meting ervan. Het BKG-protocol is een belangrijke referentie voor de standaardisering van de koolstofboekhouding met het oog op meer transparantie. Een grotere transparantie zal het bewustzijn vergroten van de wijze waarop een positieve bijdrage aan de vermindering van de uitstoot kan worden geleverd.

Cofinimmo verklaart dat er geen significante wijzigingen zijn geweest in de ESG-positie van de groep sinds het vorige rapport over uitstootgegevens. Het bedrijf heeft geen structurele veranderingen ondergaan, noch zijn de methodologie en de grenzen van de uitstootboekhouding gewijzigd tijdens het rapporteringsjaar.

► **BKG-uitstoot van de groep in 2023**

SCOPE 1

**RECHTSTREEKSE
UITSTOOT VAN
RECHTSTREEKS
BEHEERDE
PORTEFEUILLE**

3.006 ton CO₂e

RECHTSTREEKSE UITSTOOT



**Verbruik
van fossiele
brandstoffen**

SCOPE 2

**ONRECHTSTREEKSE
UITSTOOT VAN
RECHTSTREEKS
BEHEERDE
PORTEFEUILLE**

3.835 ton CO₂e
locatiegebonden
388 ton CO₂e
marktgebonden

ONRECHTSTREEKSE UITSTOOT GERELATEERD
AAN AANGEGKOCHTE ENERGIE



**Stads-
verwarming**



**Elektriciteits-
verbruik**

**Rechtstreeks beheerde
portefeuille**



**Eerstelijns-
zorgcentra**



**Kantoren met
meerdere
huurders**



Verbruik fossiele brandstoffen
39,5 ton CO₂e
Brandstof voor wagenpark
276,9 ton CO₂e
Diffuse uitstoot
1,3 ton CO₂e

Hoofdzetel



Elektriciteitsverbruik
8,5 ton CO₂e

SCOPE 3

**ONRECHTSTREEKSE
UITSTOOT VAN
ONRECHTSTREEKS
BEHEERDE
PORTEFEUILLE**

44.497 ton CO₂e
operationele koolstof
25.650 ton de CO₂e
opgenomen koolstof

ONRECHTSTREEKSE UITSTOOT, GELINKT AAN
VERHUURDE ACTIVA



**Verbruik
van fossiele
brandstoffen**



**Stads-
verwarming**



**Elektriciteits-
verbruik**

**Onrechtstreeks beheerde
portefeuille**



**Zorg-
vastgoed**



**PPS/
financiële
leasings**



**Distributie-
netten**



**Kantoren
met één
huurder**



Materiële vaste activa
134,7 ton CO₂e



Zakenreizen
101,0 ton CO₂e



Woon-werkverkeer
47,5 ton CO₂e



Aankoop papier
1,2 ton CO₂e



Energiegerelateerd
(opwaartse scope 1 & 2)
83,5 ton CO₂e



Bezoekers
4,2 ton CO₂e



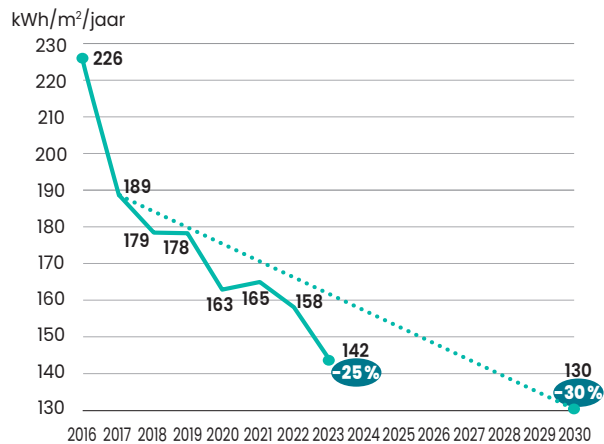
Afval
5,3 ton CO₂e

Hoofdzetel

Evolutie van de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille tussen 31.12.2016 en 31.12.2023

De grafiek toont een daling van de energie-intensiteit van 25% over de afgelopen zes jaar, alle scopes samen.

Evolutie van de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille tussen 31.12.2016 en 31.12.2023



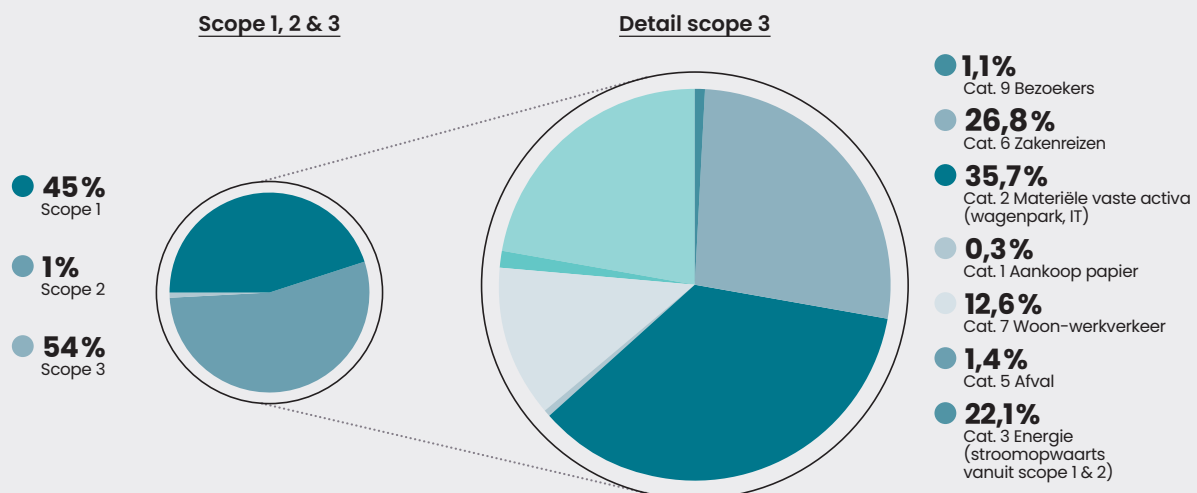
De koolstofvoetafdruk van Cofinimmo's zetels in België en in het buitenland

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

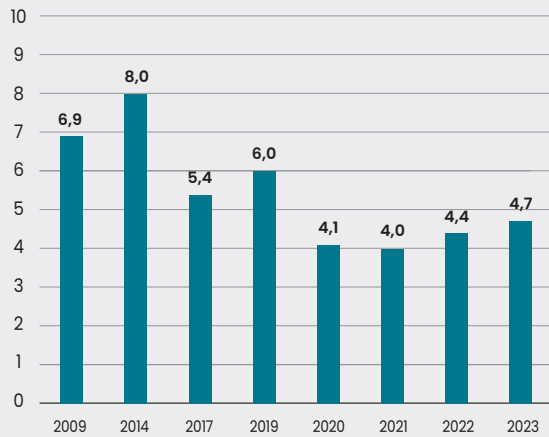
In 2023 bedroeg de koolstofvoetafdruk 4,7 ton CO₂e/FTE, een vermindering van 32% ten opzichte van 2009. De stijging van de cijfers voor 2023 ten opzichte van 2022 is te wijten aan het feit dat Cofinimmo ook rekening heeft gehouden met de uitstoot van haar zetels in het buitenland om een meer globaal beeld te krijgen. In een like-for-like vergelijking tussen 2022 en 2023, blijft de totale voetafdruk min of meer stabiel op 694,8 ton CO₂e (+30% ten opzichte

van 2009 en +1% ten opzichte van 2022). De CO₂-voetafdruk per FTE daalt tot 4,6 ton CO₂e/FTE, een vermindering van 33% ten opzichte van 2009. Er is een 'biké for all'-beleid van kracht om de transportgerelateerde uitstoot verder te verminderen en zo bij te dragen aan de verbintenis om de absolute scope 1- en scope 2-uitstoot van BKG tegen 2030 met 50% te verminderen ten opzichte van het basisjaar 2018 en om de scope 3-uitstoot 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 2023 (% uitstoot in ton CO₂e)



Intensiteit van de BKG-uitstoot van de zetels (tCO₂e/FTE)



De intensiteit van de totale uitstoot van BKG van de zetels wordt uitgedrukt per FTE om rekening te houden met de relatieve impact van de mobiliteitsgerelateerde uitstoot.

Sinds 2023 rekt Cofinimmo, naast haar hoofdzetel in België, ook de zetels in het buitenland mee.

Toegewijd aan actie tegen klimaatverandering

Volgens het Europees Milieuagentschap was de vastgoedsector in 2021 verantwoordelijk voor ongeveer 35% van de energie-gerelateerde uitstoot van broeikasgassen in Europa. Dit omvat zowel opgenomen als operationele uitstoot. Naast koolstof is ook diffuse uitstoot van gefluoreerde broeikasgassen een belangrijke en groeiende bron van uitstoot voor de bouwsector, voornamelijk afkomstig van koel- en airconditioningsystemen. Met een portefeuille van meer dan 2,5 miljoen m² is Cofinimmo zich bewust van haar koolstofimpact en haar potentieel om bij te dragen tot de beperking van de opwarming van de aarde. Daarom zet Cofinimmo zich in om de BKG-uitstoot van haar gebouwen te verminderen en ervoor te zorgen dat ze optimale energieprestaties leveren.

In 2020 werd Cofinimmo lid van de Belgian Alliance for Climate Action, een gezamenlijk initiatief van The Shift en het WWF. Het is een open platform voor Belgische organisaties die, ongeacht hun omvang of activiteitssector, hun BKG-uitstoot willen verminderen, hun klimaatambities willen verhogen en het concept van wetenschappelijk onderbouwde doelstellingen willen gebruiken om hun klimaatdoelstellingen te bereiken. In totaal hebben al ongeveer 100 organisaties in België zich bij de alliantie aangesloten en zich ertoe verbonden hun activiteiten af te stemmen op de doelstellingen van het Akkoord van Parijs, namelijk de wereldwijde temperatuurstijging te beperken tot ver onder 2°C en de inspanningen voort te zetten om deze tot 1,5°C te beperken. Het WWF, medeoprichter van het Science Based Targets initiative, zal haar expertise leveren aan de leden van de alliantie wat betreft het vastleggen van hun doelstellingen en zal ook contact houden met andere klimaatallianties over de hele wereld.

Om de financiële risico's gelinkt aan klimaatactie te beperken, past Cofinimmo een aanpak op zeven niveaus toe:

- verwervingsbeleid in de periode tot 2030 met een streefwaarde voor de gemiddelde energie-intensiteit op de verworven portefeuille;

- renovatieprojecten met een streefwaarde voor de maximale energie-intensiteit, rekening houdend met de economische rendabiliteit en de technische beperkingen;
- onderhoudswerkzaamheden om de energie-intensiteit van de bestaande portefeuille met gemiddeld 10% te verminderen;
- operationeel beheer in samenwerking met leveranciers om de energieprestaties van bestaande activa te verbeteren;
- proactieve dialoog met huurders;
- een duurzaam financieringskader op basis van een lijst van in aanmerking komende groene en sociale activa;
- het ESG-beleid toepassen.

Ongeveer 4.700 bedrijven wereldwijd hebben een gevalideerd SBTi-doel. De doelstelling voor 2030 werd bepaald en er wordt een jaarlijkse evaluatie uitgevoerd om te garanderen dat de gemaakte afspraken worden nagekomen. Cofinimmo werkt ook actief aan het vastleggen van haar doelstellingen voor 2050. Er zullen verschillende tussentijdse doelstellingen worden bepaald om ervoor te zorgen dat de doelstellingen tegen 2050, of zelfs vroeger, worden bereikt.

Cofinimmo is van plan om op lange termijn de restuitstoot te neutraliseren en/of de uitstoot buiten de waardeketen verder te verminderen door middel van compensatie en/of eliminatie, maar concentreert zich op korte termijn op het verminderen van het energieverbruik. Compensatie maakt nog geen deel uit van het actieplan van de groep, maar er zijn projectgebaseerde koolstofkredieten aangevraagd voor een project in 2023. Cofinimmo is van mening dat de prijszetting van koolstof een sterke hefboom is om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen, maar is voorlopig niet van plan om een interne prijs op koolstof te zetten.

Operationeel koolstofactieplan voor vaste activa in beheer

In 2023 zette Cofinimmo de uitvoering van het 30³-project voort om de energie-intensiteit te verminderen, als onderdeel van een net-zero-routekaart om bij te dragen aan de transitie naar een koolstofarm systeem. Deze routekaart omvat een aantal acties die betrekking hebben op beide strategische sectoren, zoals renovaties, die de kern vormen van de koolstofarme strategie van Cofinimmo. Een voorbeeld van een koolstofarm project is Montoyer 10 in Brussel, dat 'CO₂ Neutral label certificate – Silver level' heeft gekregen. In de hele portefeuille is het verhogen van de beschikbaarheid van gegevens over het werkelijke energieverbruik een actiepijler. Cofinimmo engageert zich om deze doelstelling te bereiken via de systematische installatie van op afstand uitleesbare meters en het opzetten van een samenwerking met de stakeholders die wensen deel te nemen aan de vermindering van de energie-intensiteit. Door de verhuuractiviteiten

van Cofinimmo ligt de focus voor de vermindering van de BKG-uitstoot vooral binnen scope 3, meer bepaald het energieverbruik van de huurders, dat Cofinimmo sinds 2010 rapporteert en dat meer dan 95% van haar totale uitstoot vertegenwoordigt (de initieel opgenomen koolstof niet inbegrepen).

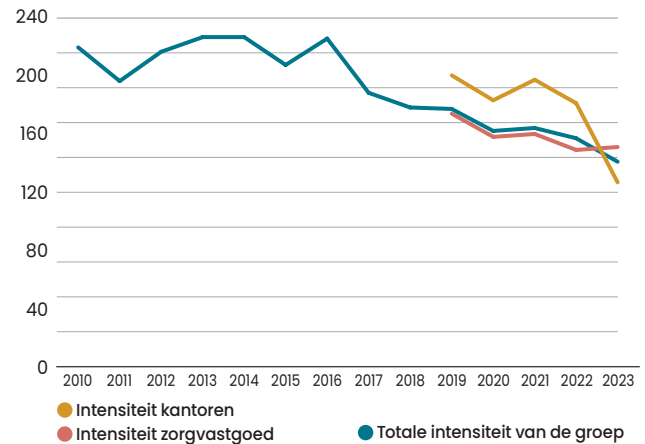
Om rekening te houden met de beleidsrisico's die verbonden zijn aan de decarbonisatietrajecten naar een net-zero-economie, heeft Cofinimmo gekozen voor het 1,5° CRREM-scenario op het niveau van de activa om tegen 2050 aan de hoogste normen te voldoen. CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) is de toonaangevende wereldwijde standaard en initiatief voor operationele decarbonisatie van vastgoedactiva, doelstellingen en trajecten in termen van BKG-intensiteit per vastgoedtype en per land voor de doelstellingen van 1,5°C en 2°C opwarming van de aarde.

Totale BKG-uitstoot gekoppeld aan energieverbruik van de portefeuille (scope 1, 2 en 3 in ton CO₂e/m²)



BKG-uitstoot van de groep (scope 1 + 2) gedeeld door 5,5 sinds 2010.
BKG-uitstoot van de groep (scope 1 + 2) verminderd met 30% tussen 2022 en 2023.
De toename in scope 3 wordt verklaard door een toename in het databereik.
De daling in scope 2 tussen 2017 en 2018 wordt verklaard door een verandering in methodologie (van locatiegerelateerd naar marktgerelateerd).

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



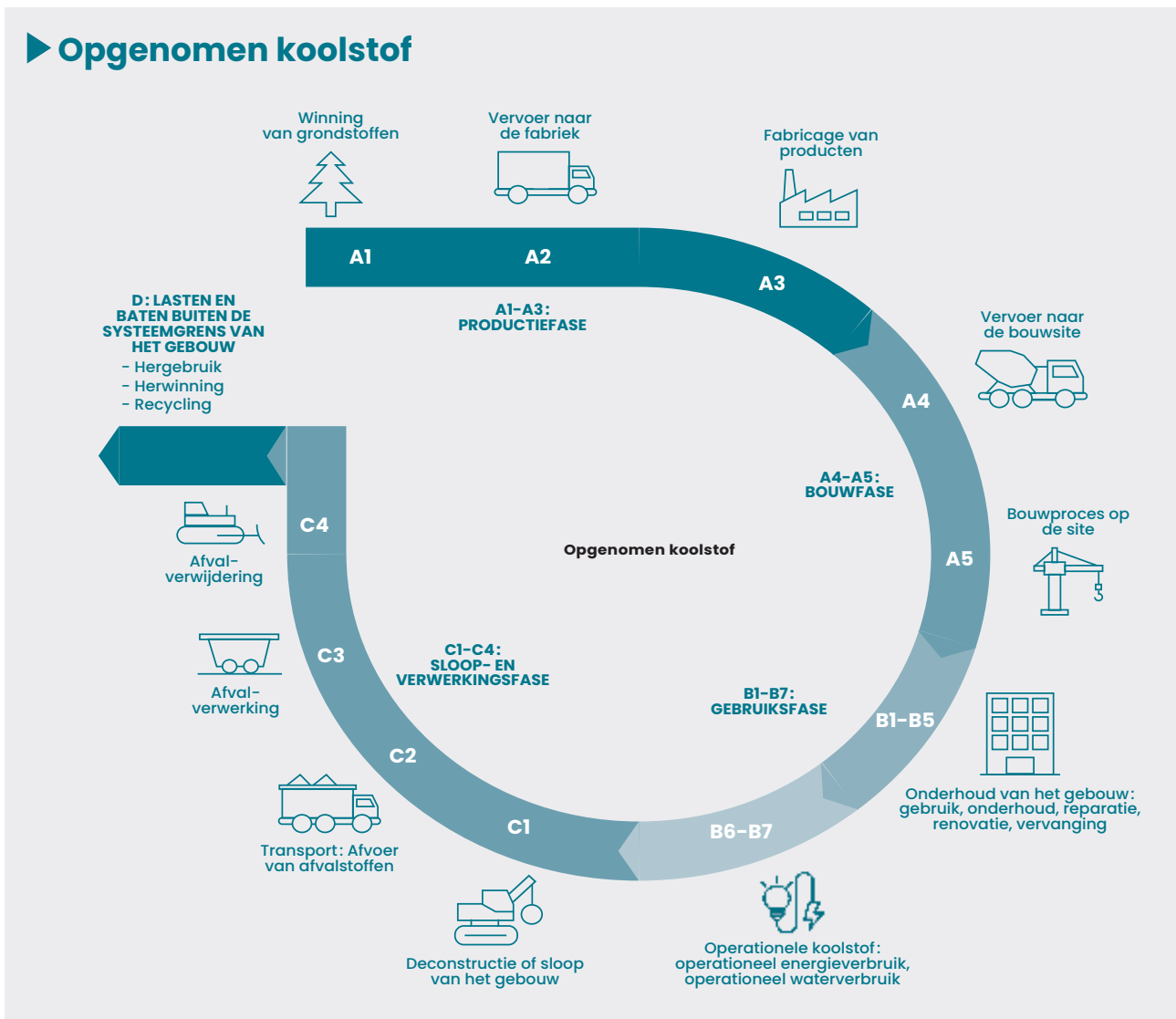
Cofinimmo is erin geslaagd om haar energie-intensiteit tussen 2022 en 2023 met 10% te verminderen. Tegen 2023 zal 90% van het energieverbruik afkomstig zijn van reële gegevens.
Energie-intensiteit van de groep verminderd met 35% sinds 2010. Einddoel van 130 kWh/m²/jaar voor energie-intensiteit tegen 2030.

Opgenomen-koolstof-actieplan voor projectontwikkelingen

Het International Resource Panel (IRP) besluit in zijn Resource Efficiency and Climate Change Report, gepubliceerd in 2020, en het UN Environment Emissions Gap Report 2019 dat de koolstofuitstoot gerelateerd aan het gebruik van materialen in de bouw wordt geschat op ongeveer 10% van de totale jaarlijkse BKG-uitstoot wereldwijd (Bron: Ramboll studie: '21% embodied carbon of 41% whole life carbon' (WLC)).

Een levenscyclusanalyse (LCA) is een methode waarmee de milieu-effecten van de verschillende stadia van de levenscyclus van een gebouw worden geëvalueerd. In de context van een nieuwbouw helpt zo'n analyse om te begrijpen welke fase en welk materiaal het schadelijkst zijn voor het milieu. Bovendien omvat een LCA niet alleen de operationele koolstof, maar ook de opgenomen koolstof en helpt het bij het nemen van ontwerpbeslissingen. Het streven naar een lagere operationele koolstofuitstoot kan

betekenen dat er meer materialen nodig zijn tijdens de renovatie, bijvoorbeeld voor isolatie. De extra gebruikte materialen zullen resulteren in een hogere opgenomen koolstofuitstoot, maar deze uitstoot zal tijdens de levensduur van het actief worden gecompenseerd door een lagere operationele koolstofuitstoot. Opgenomen koolstof is nu de belangrijkste uitdaging, aangezien de voorbije jaren de focus lag op het verminderen van de operationele koolstofuitstoot, gerelateerd aan het energieverbruik. In 2023 bedroeg de BKG-uitstoot gerelateerd aan de oplevering van tien projecten 25.650 ton CO₂e. Het meten van deze BKG-uitstoot van opgeleverde projecten maakt deel uit van het plan om 'net-zero' gebouwen te beheren, ontwikkelen en bouwen.



► Wist je dat...

Tijdens de renovatie van het Vlaams Administratief Centrum (VAC) in Mechelen, de thuisbasis van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM), werkte Cofinimmo samen met aannemer Tectum aan de bouw van een 100% recycleerbaar dak. Dit is een ambitieus project om het kantoorgebouw te moderniseren en duurzamer te maken met een focus op hergebruik en recyclage van de gesloopte materialen. Geen onbelangrijk detail, het kantoor blijft operationeel tijdens de renovatiewerken.

Het oorspronkelijke dak van VAC Mechelen, gemaakt van geballast pvc, moest volledig worden afgebroken. De uitdaging was om zoveel mogelijk materialen te hergebruiken en ervoor te zorgen dat het kantoorgebouw operationeel bleef tijdens de renovatie, wat een complexe taak was.

Alle sloopmaterialen werden ter plaatse zorgvuldig gesorteerd en gescheiden afgevoerd. Er werden officiële certificaten afgegeven door gespecialiseerde recyclagebedrijven.

- ballast: het grind dat als ballast werd gebruikt, werd zorgvuldig opgezogen en met bulkwagens afgevoerd. Op een afgelegen locatie werd het grind gewassen voor later gebruik elders.
- dakbedekking: de pvc-dakbedekking werd afgevoerd via Cofinimmo's partner RoofCollect en vermalen voor gebruik als nieuwe grondstof.
- isolatie: de originele PIR-isolatie werd samen met Buildwise geïnspecteerd en gecontroleerd op zijn huidige isolatiewaarde, brandklasse, druksterkte enz. Afhankelijk van deze resultaten zal beslist worden voor welke doeleinden de oude isolatie kan worden hergebruikt.
- de aluminium muurkappen werden ook gedemonteerd en apart afgevoerd voor recyclage.

Het nieuwe dak wordt voorzien van EPS-isolatie dat gemakkelijk kan worden gerecycleerd en hergebruikt wanneer het dak wordt gesloopt. Daarnaast wordt er een nieuw dakbedekkingssysteem geïnstalleerd dat volledig mechanisch wordt bevestigd, zodat het in een later stadium opnieuw kan worden gerecycleerd.

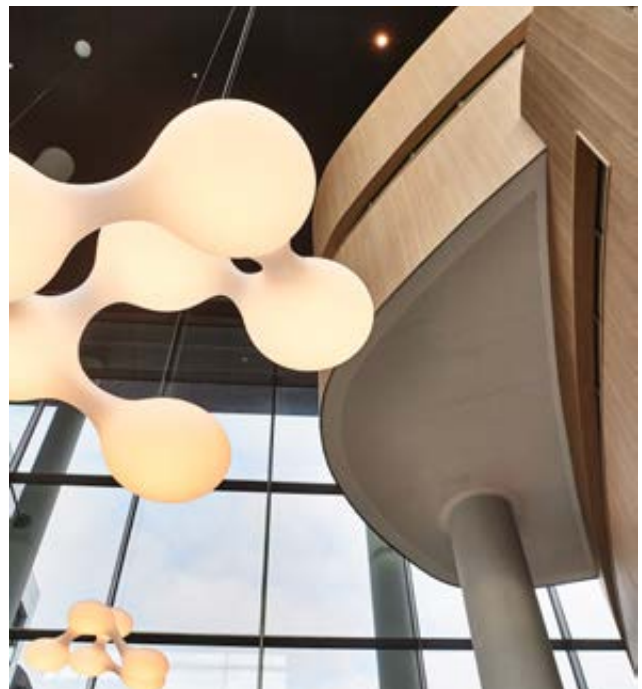
Actieplan fysieke risico's

De decarbonisatie-inspanningen van Cofinimmo helpen de transitionele klimaatrisico's te beperken. Toch moet Cofinimmo nog steeds rekening houden met klimaatrisico's gerelateerd aan hogere 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 aankoopfase (due diligence) om de kwaliteit van de informatie te verbeteren die wordt gebruikt in het besluitvormingsproces.

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

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 specifieke risicoblootstelling. In 2023 heeft Cofinimmo een externe consultant ingehuurd om actieplannen te ontwikkelen

voor een proefproject in drie gebouwen. De opdracht omvat bezoeken ter plaatse om de gebouwspecifieke risico's en aanpassingsplannen in detail te bestuderen. Deze aanpak is in overeenstemming met de 'EU Taxonomy'-criteria voor het bijdragen aan de doelstelling van klimaatadaptatie die een robuuste beoordeling van klimaatrisico's en kwetsbaarheden vereist, inclusief een evaluatie van aanpassingsoplossingen.



► Kantoorgebouw Belliard 40 - Brussel CBD (BE)

Dialogoog met de stakeholders als drijvende kracht achter de transitie

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

Cofinimmo houdt tijdens de verschillende fasen van een project contact met de buurt en de autoriteiten, in het bijzonder tijdens de voorstudiefase. Voor greenfieldprojecten is een openbaar onderzoek in de opleveringsfase van de vergunning vaak verplicht. Vanaf het ontwerp en de vergunningsaanvraag organiseert Cofinimmo overlegvergaderingen met o.m. de omwonenden, het plaatselijke bestuur en de handelaars met als doel de belangen van alle stakeholders in evenwicht te brengen. Daarbij houdt zij rekening met factoren als bescherming van natuurgebied, behoud van erfgoed, verkeer in de wijk, handelsactiviteiten, veiligheid van de bewoners enz. Daarnaast houdt zij eveneens rekening met de behoeften van de toekomstige gebruikers en een voldoende hoog rendabiliteitsniveau om haar investering te vergoeden. Als er een bezwaar opduikt, organiseren de lokale autoriteiten een bijeenkomst om oplossingen te bespreken. Indien nodig worden wijzigingen aan het project voorgesteld.

Tijdens de aanbesteding en de bouw informeert Cofinimmo wanneer werken overlast kunnen veroorzaken. In overeenstemming met het ISO 14001-certificaat meet Cofinimmo het aantal klachten. Wanneer er een probleem ontstaat, probeert Cofinimmo alternatieven te vinden om aan de belangen van de verschillende partijen tegemoet te komen. In geval van overlast is het gebruikelijk om bijvoorbeeld lawaaiërie werken buiten de werkuren te plannen. Cofinimmo hanteert beheerspraktijken om in alle fasen van het project een goede relatie met de burens te onderhouden. 'Do-plan-check-act' is geïntegreerd in het ISO 14001-certificaat voor projectbeheer en garandeert een voortdurende verbetering van de processen en de implementatie ervan.

In de operationele fase van de gebouwen vergadert Cofinimmo regelmatig met haar klanten om te peilen naar hun behoeften en tevredenheid.

Cofinimmo hecht veel belang aan de motivatie en het engagement van al haar werknemers en medewerkers. Ze moedigt onder andere een transparante en proactieve communicatie aan, evenals een cultuur van 'empowerment' waarin de medewerkers de doelstellingen van de vennootschap mee bepalen en samenwerken om ze te bereiken. Deze gezamenlijke aanpak bevordert een sfeer van open feedback en wordt gekenmerkt door coaching en individuele en teamopleidingen. Als verantwoorde werkgever besteedt Cofinimmo aandacht aan het welzijn van haar medewerkers door gezonde voeding, lichaamsbeweging en een goed evenwicht tussen werk en privéleven aan te moedigen. Cofinimmo ondersteunt het welzijn

van het bedrijf ook door werknemers de kans te geven om maatschappelijk relevante verantwoordelijkheden en activiteiten op zich te nemen, zoals de vrijwilligersdagen die in 2023 van start gingen.

In sommige gevallen is de wisselwerking tussen Cofinimmo en haar stakeholders veelzijdig: zo kan een bankier zowel een kapitaalverstrekker als een huurder of buurtbewoner zijn.

Elke afdeling binnen Cofinimmo is zelf verantwoordelijk voor de identificatie van en de interactie met haar eigen stakeholders. Elke medewerker krijgt hiervoor richtlijnen die zijn vastgelegd in de gedragscode. Het communicatieteam begeleidt en ondersteunt elke afdeling in de dialoog met haar stakeholders indien nodig.

Cofinimmo streeft naar een verbetering van de dialoog over de materiële thema's die verband houden met haar activiteiten en neemt de feedback op in haar besluitvormingsproces. Zij is er ook van overtuigd dat de betrokkenheid van de stakeholders essentieel is om te innoveren en succes op lange termijn te garanderen.

De belangrijkste stakeholders van Cofinimmo worden hierna nog even op een rijtje gezet.



► Kantoorgebouw Kunst 47 - Brussel CBD (BE)

Aandeelhouders en beleggers

Particuliere of institutionele beleggers, financiële instellingen

Als beursgenoteerde vennootschap heeft Cofinimmo de plicht om een transparante dialoog te voeren met haar investeerders en ervoor te zorgen dat dezelfde informatie voor iedereen beschikbaar is. Een ESG-sectie maakt deel uit van de kwartaalpresentaties.

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

In 2023 nam Cofinimmo deel aan meer dan 20 roadshows, conferenties en andere evenementen die de vennootschap en de investeerders samenbrachten. Tijdens deze roadshows/conferenties kon zij meer dan 150 institutionele beleggers ontmoeten en hun vragen over de strategie van de vennootschap beantwoorden.

Klanten en gebruikers

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

Afhankelijk van de activiteitensector verloopt de eerste kennismaking van de klant met Cofinimmo via het M&A team of via de commerciële verantwoordelijken. De doelstelling van de commerciële medewerkers is zo goed mogelijk in te spelen op de behoeften van de klant vooraleer de oppervlakte wordt gehuurd, terwijl de property managers toezien op het comfort en de klanttevredenheid gedurende de hele gebruiksperiode van het gebouw. Indien nodig kan ook een beroep worden gedaan op het project management team voor de uitvoering van huurinrichtingswerken, of zelfs voor het opstarten van de meer structurele werven in het zorgvastgoed.

In de zorgvastgoedsector krijgen klanten bezoek van de property managers van Cofinimmo of hun vertegenwoordiger. Deze bezoeken vormen een fundamenteel onderdeel van het vastgoedmanagementsysteem dat gekoppeld is aan gecentraliseerde datamanagementsystemen en dashboards. In sommige landen heeft Cofinimmo overeenkomsten afgesloten met onderaannemers voor het technische property management van haar gebouwen. De reden hiervoor is de geografische spreiding van de gebouwen. Elk gebouw wordt minstens één keer per jaar bezocht om een proactieve dialoog met de uitbater op gang te brengen. In Finland bijvoorbeeld, heeft Cofinimmo uitbestedingsovereenkomsten gesloten met een lokale vastgoedbeheerder. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de noodzakelijke lokale kennis en de afwezigheid van Cofinimmo kantoren in Finland. Het aantal bezoeken varieert van één per maand tot één om de zes maanden, afhankelijk van het gebouw en het type overeenkomst.

In de kantoorsector vindt er jaarlijks minstens één fysieke ontmoeting plaats tussen de klant en een medewerker van Cofinimmo. In werkelijkheid kunnen de contacten elk kwartaal of zelfs vaker plaatsvinden als men de telefoongesprekken en e-mails meerekent. Klanten kunnen ook 24 uur op 24 en zeven dagen op zeven contact opnemen met de service desk. In 2023 heeft deze 7.439 vragen van klanten beantwoord.

In januari 2024 voerde Cofinimmo een tevredenheidsenquête over het jaar 2023 uit bij haar huurders, met een reactiepercentage van

36% van de bevroegde huurders. Het doel van deze enquête was onder andere een beter inzicht te krijgen in de algemene tevredenheid van de huurders over de prestaties van de gebouwen die ze gebruiken, naast de tevredenheid over de kenmerken van het gebouw, de contacten met de eigenaar, het onderhoud en het beheer van de werken. Met deze enquête wilde Cofinimmo de dialoog met de huurders in alle sectoren versterken, om hun ESG-prioriteiten voor het beheer van gebouwen te begrijpen.

Aan de hand van een Net Promoter Score (NPS) toonden de resultaten aan dat huurders eerder voorstanders (Promotors) zijn van Cofinimmo met een NPS-score van +4%, en 78% van de contactpersonen die reageerden op de enquête zijn tevreden over de relatie tussen verhuurder en huurder, en dat de belangrijkste ESG-aspecten het garanderen van de veiligheid van de gebruikers, het verminderen van de energie-intensiteit van de portefeuille en de toegankelijkheid voor iedereen zijn. Deze resultaten zullen deel uitmaken van een gericht actieplan om ervoor te zorgen dat met de feedback van de huurders wordt rekening gehouden in de algemene strategie. Om inzicht te krijgen in de evolutie van de tevredenheid van de huurders maar ook in de evolutie van hun behoeften en prioriteiten op het vlak van ESG en daarbuiten, wil Cofinimmo om de twee jaar dezelfde enquête houden.

Om de huurders te bedanken voor hun deelname aan de tevredenheidsenquête, schonk Cofinimmo 10 EUR per ingevulde vragenlijst aan het ICRK (Internationaal Comité van het Rode Kruis).

Medewerkers

Dankzij de grootte van de vennootschap die vandaag 154 vaste medewerkers telt, zijn de contacten met de 'Head of human resources' en de leden van het uitvoerend comité frequent. Er worden regelmatig informatievergaderingen en informele overlegmomenten georganiseerd waar de medewerkers in dialoog kunnen treden met de leden van het uitvoerend comité.

De individuele prestatiebeoordelingen bieden de mogelijkheid om de verwachtingen, de rol en de doelstellingen van elke werknemer binnen het bedrijf op een meer formele manier te bespreken. Eind 2021 stapte Cofinimmo over naar een 'performance preview' systeem, waar de medewerkers aangespoord worden om eigen bijdragen voor te stellen om gezamenlijk de strategische doelstellingen van het bedrijf te realiseren. Er wordt afgestapt van het systeem van twee overlegmomenten per jaar en een permanente feedback op basis van check-in-momenten wordt ingevoerd waarbij medewerkers en hun verantwoordelijke samen kijken hoe ze elkaar maximaal kunnen helpen om succesvol te zijn.

In 2022, na de indiening van een enquête om de persoonlijkheidskenmerken van de medewerkers van Cofinimmo te definiëren, stelde Cofinimmo een werkgroep samen waarin een diverse selectie van medewerkers en managers aan de slag ging om er een gemeenschappelijke noemer van waarden uit te halen, die hoge ethische

normen weerspiegelen. Dit resulteerde in onze gemeenschappelijke waarden 'we care, we connect, we commit'.

Het recht op vrijheid van vereniging en collectieve onderhandelingen wordt gewaarborgd door middel van verplichte sociale verkiezingen. Deze vinden plaats om de vier jaar. Bij gebrek aan kandidaten is er tot nu toe echter nog geen vakbondsvertegenwoordiging opgericht.

Ongeacht de afwezigheid van een vakbond, verbindt Cofinimmo zich ertoe reorganisaties op een verantwoorde manier te beheren. De minimale opzegtermijn die wij in acht nemen voor operationele veranderingen die gevolgen hebben voor meerdere personen is zes weken. Er hebben de afgelopen jaren geen collectieve reorganisaties plaatsgevonden die tot het verlies van banen hebben geleid.

Leveranciers van goederen en diensten

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

Cofinimmo werkt met minder dan 2.000 leveranciers. Het gaat voornamelijk om aannemers belast met de (her)ontwikkeling van gebouwen en bedrijven die instaan voor het regelmatige onderhoud van gebouwen (technisch onderhoud, energievoorziening, schoonmaak enz.). De 98 belangrijkste tier 1-leveranciers met jaarlijkse uitgaven van meer dan 250.000 EUR vertegenwoordigen 84 % van de totale uitgaven in 2023.

De interacties met de leveranciers van goederen en diensten zijn meervoudig. Vanaf het ontwerp van een gebouw in (her)ontwikkeling is, organiseert Cofinimmo vergaderingen met de architecten en, indien nodig, met de aannemers. Nadien, tijdens de bouwfase worden wekelijks werfvergaderingen gehouden waardoor men zicht krijgt op de vordering van de werken, knopen kan doorhakken in functie van de risico's die zich voordeden en ervoor kan zorgen dat de veiligheid van alle stakeholders gegarandeerd is.

Tijdens de operationele fase ontmoet Cofinimmo maandelijks de bedrijven die instaan voor het onderhoud van de technische installaties van de gebouwen die ze beheert. Dankzij deze vergaderingen kan onder meer nagegaan worden hoe het comfort van de gebruikers en de veiligheid van de technici geoptimaliseerd kan worden, hoe het onderhoud van de installaties het beste kan worden uitgevoerd en hoe het energieverbruik kan worden beperkt.

Zoals hierboven beschreven controleert Cofinimmo de naleving van de ESG-specifieke vereisten in de gedragscode voor leveranciers door zowel interne als externe vastgoedbeheerders en andere directe externe leveranciers via controles door derden (zoals technische auditors en gezondheids- en veiligheidscoördinatoren) en via regelmatige vergaderingen met de werknemers van Cofinimmo.

Controleautoriteiten

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

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

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

Media, financiële analisten

Via de 42 persberichten en de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen die ze in 2023 publiceerde, bereikte Cofinimmo de hele financiële wereld die geïnteresseerd was in haar activiteiten. Deze informatie wordt in drie talen (Frans, Nederlands en Engels) gepubliceerd op haar website. Persberichten met betrekking tot activiteiten in Duitsland, Spanje, Italië en Finland worden ook gepubliceerd in respectievelijk het Duits, Spaans, Italiaans, Fins en Zweeds. Om de volatiliteit en de impact van de sociale media te volgen, is Cofinimmo actief op X (voorheen Twitter), LinkedIn en sinds mei 2023, Instagram. Samen hebben deze accounts 13.927 volgers bereikt. In 2023 publiceerde Cofinimmo 118 berichten op LinkedIn, 42 berichten op X (voorheen Twitter) en 49 berichten op Instagram.

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

'The Shift is het nationale contactpunt voor de World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) en het UN Global Compact (UNGC). Meer dan 560 organisaties uit diverse sectoren zijn lid van dit netwerk: bedrijven, ngo's, verenigingen, universiteiten, overheidsinstanties en andere sleutelspelers in de samenleving.'

De samenleving, lokale gemeenschappen

De omwonenden, burgerverenigingen enz.

Cofinimmo besteedt veel aandacht aan haar impact op de samenleving. Om de vinger aan de pols te houden, neemt zij regelmatig deel aan conferenties over haar activiteiten, neemt ze deel aan interviews met journalisten en helpt ze universiteitsstudenten bij




hun academisch werk. De vennootschap is ook lid van verenigingen zoals The Shift, die bedrijven en ngo's samenbrengt. Dergelijke forums bieden de mogelijkheid om na te denken over manieren om haar ESG-beleid te verbeteren.

Stakeholders: verwachtingen en antwoorden

Stakeholders	Verwachtingen	Antwoorden
AANDEELHOUDERS EN BELEGGERS particuliere of institutionele beleggers, financiële instellingen	<ul style="list-style-type: none"> Bescherming van het belegde kapitaal; Een gematigd risicoprofiel; Ter beschikking stellen van transparante financiële informatie; Een langetermijnrelatie; Een maatschappelijk verantwoorde investering; Terugbetaling van schuld en betaling van interesten. 	<ul style="list-style-type: none"> Een duidelijk investeringsbeleid in drie sectoren: zorgvastgoed, distributienetten en PPS en kantoren; 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.; Volledige toepassing van het corporate governance charter.
KLANTEN EN GEBRUIKERS uitbaters van zorgvastgoedsites, handelaars, overheidsinstanties, huurders van kantoren en andere gebruikers	<ul style="list-style-type: none"> Een gebouw dat voldoet aan de specifieke noden van hun activiteiten; Het vermogen om innoverend in te spelen op de evolutie van deze noden; Huurgeld dat conform is met hun economisch potentieel en transparante informatie omtrent hun rechten vóór ondertekening van een overeenkomst; Het onder controle houden van de huurlasten; Een stabiele en vertrouwenswaardige eigenaar; Duurzame gebouwen die de veiligheid en het comfort van de gebruikers garanderen. 	<ul style="list-style-type: none"> Een team van professionals die actief zijn in verschillende vastgoedvakgebieden: commercieel afgevaardigden om de noden van de klanten goed te begrijpen, project managers om de bouwkundige kwaliteit van de gebouwen te waarborgen, property managers om het efficiënt beheer van de gebouwen en het kostenbeheer te waarborgen; Een commercieel voorstel met duidelijke en transparante clausules.
MEDEWERKERS	<ul style="list-style-type: none"> Aangename werkomstandigheden; Rechtvaardige behandeling; Gewaarborgde, stabiele en aantrekkelijke lonen; Plan om vaardigheden te ontplooiën (opleiding, carrièremogelijkheden enz.); Management met hoge ethische waarden, zin voor leadership en luisterbereidheid. 	<ul style="list-style-type: none"> Gedragscode; Loonvoorwaarden die een billijke, passende en comfortabele levensstandaard verzekeren en salarisontwikkeling om het personeel te beschermen tegen het stijgende kosten van het levensonderhoud; Een systeem van permanente dialoog tussen de medewerker en zijn manager om elkaar maximaal te helpen in het succesvol bijdragen tot de bedrijfsdoelstellingen; Overleg over de taken, de uitvoering ervan en de werksfeer, met als doel de kwaliteit van het werk te verbeteren door het sluiten van overeenkomsten; Vrijheid van vereniging en collectieve onderhandelingen, beschermd door verplichte verkiezingen en mogelijkheden tot regelmatige interactie tussen collega's en directie; Verantwoord beheer en reorganisatie (indien van toepassing); Toegang tot opleiding; Regelmatige betrokkenheidsenquêtes bij de medewerkers.
LEVERANCIERS VAN GOEDEREN EN DIENSTEN ontwikkelaars, aannemers, dienstverleners, facility managers, vastgoedmakelaars, advocaten, consultants	<ul style="list-style-type: none"> Samenwerkingsmogelijkheden; Naleving van ondertekende bestelbonnen en contracten: prijs van producten en diensten, betalingstermijn enz.; Gezonde en evenwichtige commerciële relatie; Respect voor het personeel van de leveranciers. 	<ul style="list-style-type: none"> Een gedragscode voor leveranciers; Duidelijke bestekken en regels voor offerteaanvragen; Ontvangst van de geleverde producten en diensten met wederzijds akkoord; Betaling van de overeengekomen prijzen binnen de afgesproken termijnen; Openheid voor dialoog bij geschillen; Een gedragscode dat ook de relaties met de leveranciers omvat; De verbintenis om de sociale risico's in haar toeleveringsketen te verminderen.
CONTROLEAUTORITEITEN Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), Nationale Bank, bedrijfsrevisoren, gemeenten, gewesten, de federale overheden	<ul style="list-style-type: none"> Naleving van de geldende wetten en reglementeringen, meer in het bijzonder inzake stedenbouw en milieu; Open dialoog via beroepsverenigingen; Naleving van de openbare ruimtelijke ordening. 	<ul style="list-style-type: none"> Financiële publicaties en persberichten die beantwoorden aan de reglementaire vereisten; Het tijdig overmaken van informatie over de verrichte transacties zodat de controleautoriteit deze op een serene wijze kan analyseren; Naleving van de geldende reglementeringen, procedures en de door de autoriteiten gevraagde formulieren.
MEDIA, FINANCIËLE ANALISTEN	<ul style="list-style-type: none"> Tijdige verspreiding van betrouwbare en nauwkeurige informatie 	<ul style="list-style-type: none"> Jaarverslagen, persberichten en andere publicaties; Deelname aan interviews, rondetafelgesprekken, debatten, roadshows; Persconferenties; ESG-ratings en -benchmarks.
DE SAMENLEVING, LOKALE GEMEENSCHAPPEN omwonenden, burgerverenigingen enz.	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	<ul style="list-style-type: none"> Investeren in sectoren waarnaar vraag is en die een antwoord bieden op een huidige of toekomstige maatschappelijke uitdaging (zorgvastgoed, PPS); Respect voor de omliggende buurt bij renovaties van gebouwen of nieuwe ontwikkelingen; Burgerinitiatieven die ondersteund worden door de medewerkers van Cofinimmo.

Environment

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

Organisatie/instelling	Laatste beoordelingen/certificeringen	Initiële beoordeling	Evolutie		
 GRESB®	2023 Green Star met een score van 77% (Peer gemiddelde 75%)	45% 2014	70% 2021	70% 2022	77% 2023
 DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES	2023 B (op een schaal van A tot D-) Regionaal gemiddelde Europa B Sectorieel gemiddelde financiële diensten B-	C 2013	B 2021	B 2022	B 2023
 BREEAM® HOE®	2023 BREEAM - Good tot Excellent (11 sites) HQE - Excellent (1 site) BREEAM In-Use - Good tot Excellent (14 sites) ActiveScore - Gold (1 site)	1 site 2010	15 sites 2021	20 sites 2022	27 sites 2023

9,8 t CO₂e/MEUR

Uitstootintensiteit van BKG voor scope 1 en 2 t.o.v. het vastgoedresultaat

-9,7%

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

-3,2%

Evolutie van het elektriciteitsverbruik

12,7 kg CO₂e/m²

Intensiteit BKG-uitstoot gerelateerd aan het energieverbruik van de portefeuille voor scope 1 en 2

138,2 t CO₂e/MEUR

Uitstootintensiteit van BKG voor scope 1, 2 en 3 t.o.v. het vastgoedresultaat

-11,5%

Evolutie van het brandstofverbruik

142 kWh/m²/jaar

Energie-intensiteit

23,9 kg CO₂e/m²

Intensiteit BKG-uitstoot gerelateerd aan het energieverbruik van de portefeuille voor scope 1, 2 en 3

Vermindering van de energie-intensiteit van de portefeuille

Volgens het Europees Milieuagentschap was de vastgoedsector in 2021 verantwoordelijk voor ongeveer 35% van de energiegerelateerde uitstoot van broeikasgassen (BKG) in Europa. Daarom streeft Cofinimmo ernaar de uitstoot van haar gebouwen te verminderen en optimale energieprestaties te garanderen.



In oktober 2023 heeft de Europese Commissie de laatste twee voorstellen aangenomen waarmee het Fit for 55-pakket van maatregelen om haar BKG-uitstoot tegen 2030 met ten minste 55% te verminderen

(ten opzichte van het niveau van 1990) werd afgerond. Energie- en hulpbronnenefficiënt bouwen en renoveren is één van de beleidsmaatregelen die grote veranderingen teweeg zullen brengen, hetgeen de EU-economie zal omvormen voor een duurzame toekomst. Sinds 2010 publiceert Cofinimmo de energiegegevens van haar portefeuille. Dit laat toe om een referentiebenchmark en een transitieplan op te stellen om de energie-intensiteit van de portefeuille te verminderen door de energie te monitoren, de energiebehoefte te voorkomen en het aandeel hernieuwbare energie te verhogen.



Als belangrijke vastgoedspeler in Europa, engageert Cofinimmo zich al meer dan 15 jaar voor een globaal ESG-beleid. Zij is ervan overtuigd dat het mogelijk is om tegen 2050 een koolstof-neutrale samenleving tot stand te brengen die de belangen van alle stakeholders garandeert.

Haar 30³-project maakt deel uit van deze aanpak en draagt rechtstreeks bij tot de doelstelling om de uitstoot van BKG te verminderen, bekrachtigd door het Science Based Targets initiative (SBTi). Het doel 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, waarbij rekening wordt gehouden met de volledige levenscyclus van de gebouwen, alsook met scope 1, 2 en 3.

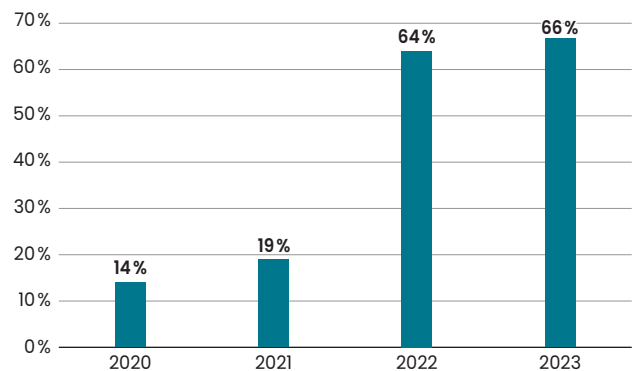
Dit bedrijfsproject heeft betrekking op de zorg- als op de kantorenvastgoedsector, en op alle activiteiten die rechtstreeks door de vennootschap beheerd worden zoals verkopen en verwervingen, projectontwikkeling, projectbeheer en het dagelijks vastgoedbeheer.

Ongeveer 4.700 bedrijven wereldwijd hebben een gevalideerd SBTi-doel. De doelstelling voor 2030 werd bepaald en elk jaar wordt geëvalueerd of de gemaakte afspraken worden nagekomen. Cofinimmo werkt ook actief aan de ontwikkeling van haar doelstellingen voor 2050. Hiervoor zullen verschillende tussenstadia worden vastgesteld om deze doelstellingen tegen 2050, of zelfs vroeger, te bereiken.

Monitoren

Het verminderen van de energie-intensiteit begint met een betere kennis van de vastgoedportefeuille. Met dit in het achterhoofd registreert Cofinimmo geleidelijk aan, en steeds nauwkeuriger, het verbruik van de technische installaties in haar gebouwen. Het actieplan dat sinds 2013 van kracht is in de sector van de kantoren met meerdere huurders, werd in 2018 voltooid. Deze gebouwen zijn nu uitgerust met op afstand uitleesbare meters, die de toestellen met de energiebeheerssoftware verbinden. Bepaalde uitbaters van de zorgvastgoedportefeuille hebben dezelfde aanpak aangenomen en registreren hun verbruik automatisch. Dezelfde algemene aanpak wordt ontwikkeld voor de zorgvastgoedsector en de kantoren met één huurder, met als doel 75% van de portefeuille in deze sectoren uit te rusten met automatische verbruiksregistraties. In 2023 werd een monitorsysteem geïnstalleerd bij 66% van de zorgvastgoedsector en 67% voor de kantorensector. Verdere digitalisering en

Automatische verbruikscijfers voor de zorgvastgoed- en kantorenportefeuilles (in %)



beschikbaarheid van energiegegevens als publieke gegevens zal helpen om de uitdaging van het nauwkeurig volgen van uitstoot tot op gebouwniveau aan te gaan.

Cofinimmo is ervan overtuigd dat eigenaars en huurders een gemeenschappelijk belang hebben om de milieu-impact van een verhuurde ruimte te verminderen. Aangezien de controle op het privéverbruik door de gebruikers zelf wordt uitgevoerd, sensibiliseert Cofinimmo haar huurders via een duurzaam samenwerkingsakkoord dat het mogelijk maakt om gegevens uit te wisselen en initiatieven op te zetten om het verbruik te verminderen. Deze overeenkomst wordt, in voorkomend geval, geformaliseerd door een groene clausule, een groen handvest (green charter), een volmacht of een eenvoudige uitwisseling per e-mail voor bestaande huurovereenkomsten.

Sinds 2020 is in elk nieuw huurcontract een groene clausule opgenomen. Alle verbruiksgegevens van alle gemeenschappelijke ruimtes die Cofinimmo beheert en van het privéverbruik dat door de verschillende huurders vrijwillig wordt verstrekt, worden in de energiebeheerssoftware verzameld. Op 31.12.2023 hebben 80 huurders een duurzame samenwerkingsovereenkomst aanvaard, hetgeen overeenstemt met 75% van de portefeuille waarvan het energieverbruik gekend is. Alle resultaten op het vlak van energieverbruik en uitstoot van BKG zijn beschikbaar in het hoofdstuk 'EPRA-prestatie maatstaven' (zie bladzijden 334 tot 353).

Preventie

Wat is de beste manier om actief deel te nemen aan de wereldwijde inspanningen om de BKG-uitstoot in de vastgoedsector te verminderen? Cofinimmo streeft ernaar energiebehoeften te voorkomen door de projectontwikkelingen van haar portefeuille (3,2% van de totale oppervlakte in 2023). De groep streeft er dus naar zo ver mogelijk te gaan wat de energie-intensiteit betreft, vaak verder dan de wettelijke verplichtingen om tegen 2050 een net-zero-beleid voor gebouwen te voeren, binnen de grenzen van de nagestreefde economische rendabiliteit. Afhankelijk van de sector verschilt de aanpak om het verbruik te verminderen, maar de algemene benadering is om het gebruik van fossiele brandstoffen uit te sluiten. Voor de zorgvastgoedsector is de tussenkomst van Cofinimmo gericht op de bewustmaking van de huurders. Voor de kantoren is Cofinimmo vaak betrokken bij het dagelijks beheer van de meeste gebouwen. Deze situatie maakt het mogelijk om invloed uit te oefenen op het verbruik zodra het gebouw in gebruik wordt genomen.

In de portefeuille onder operationele controle gaan de hefbomen voor initiatieven om de uitstoot te verminderen verder dan renovaties. Een vijfjarenplan zorgt ervoor dat onderhoudswerkzaamheden om de energie-intensiteit van de portefeuille te verminderen, worden gepland.

In 2023 werd de net-zero-routekaart uitgevoerd door 57 energie-audits voor strategische activa in de afgelopen drie jaar mogelijk te maken. Dit dekt 13% van het totale energieverbruik aan het einde van 2023. Deze routekaart maakt het mogelijk om bij te dragen aan nationale decarbonisatieplannen zoals het Tertiair

5,0%
**Renovatie van de portefeuille (nieuw-
 bouw, uitbreidingen en verwervingen
 niet inbegrepen) voor 2028**

130 kWh/m²/jaar
**Beoogde energie-intensiteit over alle
 sectoren samen voor 2030**

85%
**Oppervlakte die valt onder
 een samenwerkingsovereenkomst
 op lange termijn tussen Cofinimmo
 en de huurder (zorgvastgoed- en
 kantorensector) voor 2024**

Decreet in Frankrijk en de Informatieplicht in Nederland. In 2023 is het energieverbruik op basis van kalenderjaar 2022 voor 70% van de gebouwen ingevoerd in het officiële Franse Operat-platform. De aangetoonde duurzaamheidsambitie in combinatie met de hoge mate van transparantie heeft geleid tot de goedkeuring van de routekaart door de Nederlandse milieu-autoriteiten. Op deze manier kon Cofinimmo zich verzekeren van deelname aan de aanpak van de Nederlandse zorgvastgoedportefeuille die loopt voor de periode 2023-2026 en waarin een vermindering van 20% op het uiteindelijke energieverbruik wordt nagestreefd.

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

- upgrade van regelbeheersysteem in 15 gebouwen;
- installatie van HVAC-apparatuur met hoog rendement in 15 gebouwen;
- muur- en/of dakisolatie in 6 gebouwen;
- vervanging van ramen in 13 gebouwen.

Operationeel beheer is gericht op proactieve verbetering van de energieprestaties van gebouwen in samenwerking met technische onderhoudsbedrijven.

Hernieuwbare bronnen

De wereldwijde doelstelling is eveneens het aandeel van hernieuwbare energie te doen toenemen, ook al blijft het energieverbruik verminderen en is preventie nog steeds noodzakelijk. Cofinimmo heeft een contract ondertekend voor de levering van elektriciteit uit hernieuwbare bronnen voor de zones onder operationele controle in de zorg- en kantorenvastgoedsector. Deze elektriciteit uit hernieuwbare bronnen wordt buiten de site geproduceerd en de broeikasgasemissies worden dankzij dit contract tot nul gereduceerd.

Tegelijkertijd wordt Europa geconfronteerd met meer hittegolven die vragen om duurzame en efficiënte koelsystemen in gebouwen. Hoe kan zonne-energie een koeloplossing bieden tijdens hittegolven? Als de zon tijdens hittegolven het sterkst schijnt, kan

zonne-energie koelsystemen van stroom voorzien, waardoor de druk op het elektriciteitsnet afneemt en de energiekosten dalen. Dit creëert een win-winsituatie voor huurders en het milieu! Volgens de door de autoriteiten goedgekeurde routekaart voor de Nederlandse zorgvastgoedportefeuille zullen er eind 2026 in 27 gebouwen fotovoltaïsche panelen zijn geïnstalleerd. In 2023 zijn 11 gebouwen in Cofinimmo's zorgvastgoedportefeuille in Finland uitgerust met fotovoltaïsche panelen, wat neerkomt op meer dan 900 panelen en een totale energieproductie van 377 kWp. Het medisch centrum in Vaasa is bijvoorbeeld het eerste Mehiläinen ziekenhuis in Finland dat is uitgerust met fotovoltaïsche panelen. Deze panelen helpen de BKG-uitstoot van het gebouw te verminderen. De geproduceerde

elektriciteit zal bijna volledig worden gebruikt om het energieverbruik van het complex te compenseren, dat ook laag is dankzij LED-verlichting, mechanische toevoer- en afvoerluchtventilatiesystemen, warmteterugwinning en op afstand uitleesbare meters. Op 31.12.2023 werden in 59 gebouwen zonnepanelen geplaatst die samen jaarlijks 3.965 MWh produceren.

Ook bij de oplevering van bouw-, renovatie- en uitbreidingsprojecten legt Cofinimmo de nadruk op de installatie van fotovoltaïsche panelen. Op 31.12.2023 was 28% van de lopende projecten ontworpen om fotovoltaïsche panelen te bevatten die 21% van de energiebehoefte dekken (525 MWh geschatte productie).

► Woonzorgcentrum - Hoogerheide (NL)



Monitoring van het waterverbruik

Volgens onderzoekers van het MIT zal 52% van de wereldbevolking, die momenteel op 9,7 miljard wordt geschat, tegen 2050 in gebieden met watertekort leven. Het United Nations Environmental Program schat verder dat de gebouwde omgeving verantwoordelijk is voor 20% van het waterverbruik. De gegevens over het waterverbruik die door de vastgoedsector worden verstrekt, zijn echter vaak beperkt qua reikwijdte, nauwkeurigheid en details. Gezien het belang van het waterverbruik dat in de zorgvastgoedsector wordt waargenomen, wil Cofinimmo optreden en gerichte acties uitvoeren om een duurzaam beheer van de waterkringloop te garanderen.

Waterbeheer, en meer bepaald de toegang tot drinkwater, is namelijk niet langer de enige uitdaging waarmee de ontwikkelingslanden worden geconfronteerd. De klimaatverandering heeft gevolgen voor de wisselvalligheid van de watercyclus en de extremen daarvan over de hele wereld. Zeer concrete voorbeelden zijn de laatste jaren te zien in Europa, waar de zomers gekenmerkt werden door een combinatie van ernstige droogte en zeer hevige overstromingen.

Deze situatie vraagt om politieke actie om regels op te stellen voor hergebruik van water, behandeling van afvalwater en ruimtelijke ordening. Naast de regelgeving richten duurzame certificeringen zoals BREEAM zich op deze kwesties, vanuit het perspectief van ecologische verantwoordelijkheid en gezondheid. Deze ontwikkelingen hebben gevolgen voor de bouw en het beheer van de portefeuille en vragen om de invoering van specifieke voorzieningen. Het hergebruik van water aanmoedigen bijvoorbeeld, kan niet zonder de installatie van waterreservoirs. Maar de acties van de groep beperken zich niet tot de installatie van specifieke apparatuur.

Metten en handelen

Na de installatie van op afstand uitleesbare energiemeters heeft Cofinimmo ook de watermeters van de gebouwen voorzien van een aansluiting op afstand. Deze meters meten niet alleen het waterverbruik, maar zijn ook ontworpen om op te treden wanneer een afwijking wordt gedetecteerd. Een eenvoudig algoritme detecteert afwijkingen in het waterverbruik en stuurt een alarm naar de gebouwbeheerder voor verdere analyse om de bron van het probleem op te sporen. De paradox van waterverbruik, zowel in de gezondheidszorg als in kantoorgebouwen, is dat de rekeningen bij normaal gebruik relatief laag zijn, maar bij een lek exponentieel kunnen toenemen. Een schijnbare kleine druppel kan namelijk al snel leiden tot duizenden liters waterverlies.

Wat is er nodig om het waterverbruik te beperken?

Het beperken van het waterverbruik vindt niet alleen binnen het gebouw plaats, maar ook daarbuiten.

In het gebouw hangt vermindering van het waterverbruik samen met geïnstalleerde voorzieningen en menselijk gedrag. Wat het eerste betreft, bestaan er specifieke systemen voor verschillend watergebruik (bijvoorbeeld sanitaire toestellen, waaronder toiletten, kranen, douches en keukens). Sanitaire installaties met een laag debiet zijn nu bijvoorbeeld standaard om het spoelverbruik te beperken, terwijl andere installatietypes zoals waterloze toiletten toekomstgerichte installaties zijn. Naleving van de geldende hygiëne-eisen is van

720 liter/m²

Waterverbruik per oppervlakte

66%

Gebouwen die voorzien zijn van op afstand uitleesbare watermeters (zorg- en kantorenvastgoedsector)

het grootste belang, ook met betrekking tot sanitaire voorzieningen en dus het mensenrecht op water (een integraal onderdeel van het mensenrechtenbeleid).

Samen met toestellen is het belangrijk te erkennen dat al deze waterbesparende maatregelen niet onafhankelijk werken van één cruciaal aspect, namelijk het menselijk gedrag. Academisch onderzoek toont aan dat het beïnvloeden van menselijk gedrag succesvol kan zijn bij het terugdringen van het waterverbruik. Zeer interessant is dat gepersonaliseerde rapporten op basis van gegevens over het werkelijke waterverbruik van huurders, waterbesparing kunnen stimuleren. Het tonen aan huurders van discrepanties in hun gedrag roept namelijk een gevoel van onbehagen op, wat aanzet tot waterbesparing omdat huurders een cognitieve dissonantie kunnen ervaren tussen deze feedbackinformatie en hoe zij zichzelf zien, of hoe zij willen dat anderen hen zien. Real-time informatie leidt tot tijdelijke waterbesparingen. Er moet nog worden onderzocht of dergelijke gedragsveranderingen slechts tijdelijk of langdurig zijn.

De externe aanleg van een gebouw kan een dubbele functie hebben: ondergrondse waterreserves aanleggen en de regenwaterafvoer vertragen.

De aanleg van groene daken vertraagt de afvoer van regenwater door actieve daken te creëren. Het beperken van harde oppervlakken maakt een betere doorlaatbaarheid van de grond mogelijk, zodat het regenwater het grondwaterpeil kan aanvullen. Bij zware regenval, dat steeds vaker voorkomt, kan het overstromingsrisico daardoor worden beperkt. Er moet ook rekening worden gehouden met het effect van de biodiversiteit van de vegetatie, zowel op het dak als op de grond.

In de komende jaren zal het waterbeheer binnen en buiten gebouwen drastisch moeten veranderen om zich aan te passen aan de fysieke risico's van de klimaatverandering. Het is daarom essentieel dat bedrijven, met name in de vastgoedsector, zich op de toekomst voorbereiden.

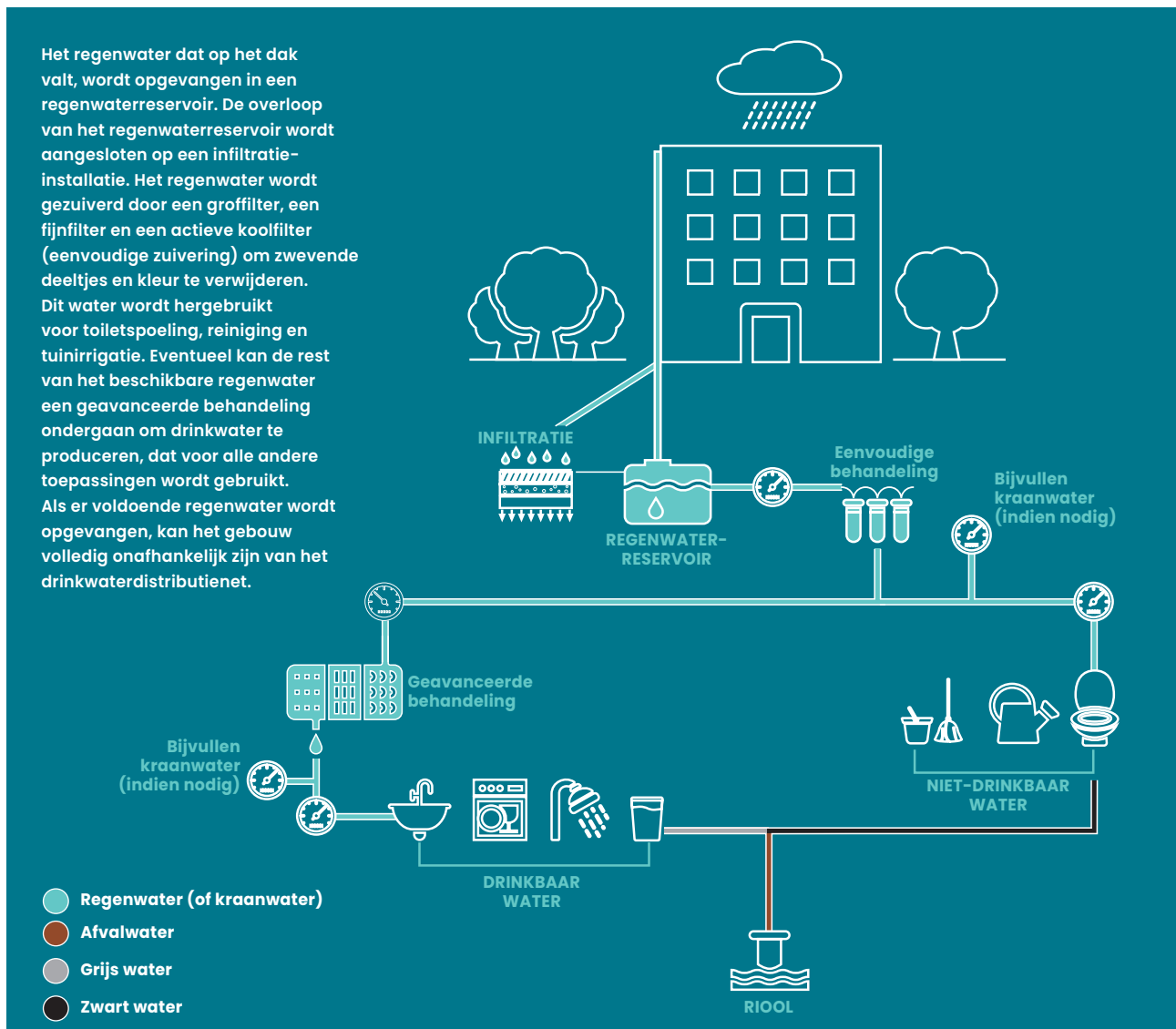
Circulariteit toepassen op waterbeheer

Per definitie is een circulaire economie ontworpen om herstellend of regeneratief te zijn. Indien toegepast op water, maken de circulaire principes het mogelijk water terug te winnen en in het systeem te hergebruiken voor verschillende doeleinden, als mogelijke oplossing voor waterschaarste.

Een ander toekomstgericht proces van upcycling van water is de behandeling en het hergebruik van zwart en grijs water voor laag- of hoogwaardige toepassingen. In dit geval wordt het water afkomstig van toiletspoelingen (zwart water) en van huishoudtoestellen zoals vaatwasmachines of keukens (grijs water) één of meerdere keren behandeld naargelang de bestemming, waardoor een gesloten systeem van watergebruik ontstaat.

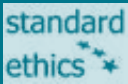




Vandaag is één van de meest voorkomende systemen regenwateropvang, dat nog niet in alle gevallen economisch en structureel haalbaar is, maar wel deel uitmaakt van de haalbaarheidscriteria voor nieuwbouw. Bij regenwateropvang wordt het regenwater dat op het dak van het gebouw valt, opgevangen in een regenwatertank, die wordt aangesloten op een infiltratie-installatie. Afhankelijk van de behandlungsgraad, zal het gezuiverde water drinkbaar of niet-drinkbaar zijn. Op 31.12.2023 is hergebruik van regenwater voor tuin- en sanitair gebruik geïmplementeerd in 24 gebouwen van de portefeuille (7% van de oppervlakte van de portefeuille).

Vennootschappen, zoals Cofinimmo, die nu al nadenken over nieuwe maatschappelijke trends en deze in hun strategie integreren, zullen een voorsprong hebben op vennootschappen die kiezen voor een afwachtende aanpak.



Social

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

Organisatie/Instelling	Laatste beoordeling/certificering	Initiële beoordeling	Evolutie		
	2023 EE+ (Very strong) (op een schaal van F tot EEE) SE Belgian Index & SE Best in Class Index	EE+	EE+	EE+	EE+
		2015	2021	2022	2023
	2021 0,75 GDI-score ¹ Op de 3e plaats in België Wereldwijd gemiddelde 0,59	18e	0,86	0,81	0,75
		2018 ¹	2019	2020	2021
	2023 Equileap 63% (#1 in België voor gendergelijkheid)	58%	55%	58%	63%
		2019	2021	2022	2023
	2023 Gold (op een schaal van Standard tot Platinum)	Stand.	Gold	Gold	Gold
		2012	2021	2022	2023
	2023 Certificaat verkregen voor België en Duitsland	BE+DE			
		2023			

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



Veiligheid van de gebruikers

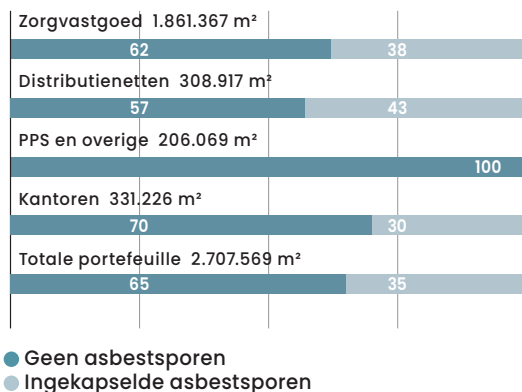
De impact van vastgoed op de externe omgeving is steeds meer onder controle. Maar hoe staat het met de impact op de interne omgeving? Volgens de publicatie *Emerging Trends in Real Estate®*, Europe 2024 van PWC & Urban Land Institute is het belang van de interne omgeving voor huurders en eindgebruikers het sterkst toegenomen sinds begin 2023 en zal dit belang de komende vijf jaar naar verwachting verder toenemen.

In de huidige samenleving maakt het waarborgen van de veiligheid in gebouwen deel uit van de verwachtingen. Naast functionele eisen moeten gebouwen bijdragen tot de gezondheid van de gebruikers. Nieuwe certificeringen en benchmarks ondersteunen deze evolutie en maken het essentieel dat de gebouwen van Cofinimmo aan deze nieuwe verwachtingen voldoen.

Kenmerken van het gebouw

Zowel de bouwkeuzes als de kwaliteit van het onderhoud hebben invloed op de veiligheid van de gebruikers van een gebouw. De aanwezigheid van niet-gecontroleerde gevaarlijke materialen, het niet naleven van veiligheidsnormen en de impact van gebrekkige ventilatiesystemen op de kwaliteit van de binnenlucht kunnen allemaal een invloed hebben op de gezondheid van de gebruikers.

Asbestbeheer (in %)



Cofinimmo analyseert systematisch alle elementen die een impact kunnen hebben op de volksgezondheid, in overeenstemming met de huidige beschikbare kennis en de geldende wetgeving op het moment van het ontwerp, ten laatste op de datum van de stedenbouwkundige vergunning. Het due diligenceproces als onderdeel van de aankoop- en investeringsprocedure omvat een verplichte analyse van de aanwezigheid van asbest, bodemverontreiniging en aspecten met betrekking tot brandbestrijding en -preventie en de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit. Voor de portefeuille onder operationeel beheer organiseert de groep, naast duidelijke evacuatieplannen, jaarlijks evacuatieoefeningen voor huurders. In de zorgvastgoedsector maken nalevingscontroles op de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit deel uit van het due diligenceproces en zijn ze gereguleerd door

de exploitatievergunning van de activa. In 2023 heeft 100% van de projecten een toegankelijkheidsaudit ondergaan voor mensen met een beperkte mobiliteit.

Het asbestrisico wordt nauwlettend in de gaten gehouden voor oudere gebouwen in de portefeuille op basis van het intern beleid voor asbestrisicobeheer en interne training over dit beleid. Asbest in gebouwen is meestal ingekapseld in de materialen. Bij aantasting worden deze materialen verwijderd in overeenstemming met de wettelijke vereisten om de individuele veiligheid te waarborgen.

Naast regelgeving richten duurzame certificeringen zoals BREEAM zich ook op deze sociale kwesties. Binnenluchtkwaliteit, waterkwaliteit, visueel comfort of daglicht, thermisch en akoestisch comfort maken deel uit van de ontwerpcriteria voor nieuwe bouwprojecten na gerichte certificeringen van 22 lopende projecten op 31.12.2023.

Binnen- en buiteninrichting

De impact van de natuur op de fysieke en mentale gezondheid staat vast: de kwaliteit van de omgeving waarin we leven (aanwezigheid van groene ruimtes en landschappen), de kwaliteit van de lucht die we inademen of zelfs de biodiversiteit. Daarom streeft Cofinimmo er steeds naar groenzones ter beschikking te stellen van haar bewoners en besteedt ze bijzondere aandacht aan de biodiversiteit wanneer ze een nieuw project opstart, of het nu gaat om zorgvastgoed of kantoren.

Op hetzelfde niveau heeft de omgeving een positief effect op de bestrijding van eenzaamheid in de zorgsector. In het Fundis-project in Rotterdam (NL) vergemakkelijken plaatselijke diensten zoals een tandarts of een apotheek het bezoek van familieleden, aangezien zij het bezoek van de bewoners combineren met die andere diensten.

100%

van de rechtstreeks beheerde portefeuille is onderwerp van asbestmonitoring

94%

van de rechtstreeks beheerde portefeuille wordt gecontroleerd door middel van brandaudits

Tijdens brandaudits en asbestmonitoring in de rechtstreeks beheerde portefeuille zijn geen overtredingen vastgesteld die sancties of gezondheidsrisico's voor bewoners zouden kunnen inhouden.

Verantwoorde relaties in de toeleveringsketen

Als toonaangevend bedrijf in Europees zorgvastgoed, vooraanstaand speler in Belgisch kantoorvastgoed en beursgenoteerde vennootschap is Cofinimmo van nature transparant en voert zij haar activiteiten uit op een ethisch verantwoorde manier ten overstaan van haar stakeholders. Zij veroordeelt dan ook alle twijfelachtige of wettelijk strafbare praktijken (corruptie, witwaspraktijken, zwartwerk, sociale dumping enz.) of praktijken die ingaan tegen de principes van duurzaamheid, eerlijke behandeling, gelijke kansen en respect voor anderen.

Deze werkingsprincipes gelden voor alle sectoren waarin Cofinimmo actief is en in alle landen waar ze zich heeft gevestigd.

Wederzijds engagement

Cofinimmo tracht haar leveranciers tijdens aankooponderhandelingen steeds billijk te behandelen en legt daarbij bijzondere nadruk op de veiligheid van haar personeel. Commerciële relaties kunnen enkel worden onderhouden dankzij het wederzijdse respect van alle partijen en een goed begrip van hun respectieve belangen en doelstellingen. De uitbesteding van bouw- en onderhoudsactiviteiten gaat gepaard met een strikte controle van deze onderaannemingen. Ervoor zorgen dat alle leveranciers van het bedrijf het milieubeleid naleven, wordt beschouwd als de 'best practice' van de markt.

Cofinimmo heeft haar engagement op het vlak van environment, social en governanceaspecten geformaliseerd door de publicatie van een gedragscode voor leveranciers en verwacht van haar leveranciers dat ze zich ertoe verbinden om de principes en normen van deze code na te leven. Elke projectmanager en property manager is verantwoordelijk voor de toepassing van de gedragscode in de relatie met zijn of haar leveranciers. De gedragscode voor leveranciers omvat een verbintenis tot het Global Compact van de Verenigde Naties, waarvan de tien beginselen zijn afgeleid van de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens, de Verklaring van de Internationale Arbeidsorganisatie over de Fundamentele Beginselen en Rechten op het Werk, de Verklaring van Rio over milieu en ontwikkeling en het Verdrag van de Verenigde Naties tegen Corruptie. Via haar waarden en activiteiten tracht Cofinimmo haar fundamentele verantwoordelijkheden na te komen op het vlak van mensenrechten, werkgelegenheid, milieu en nul-tolerantie voor corruptie.

In het kader van aanbestedingen beschrijft Cofinimmo duidelijk de verantwoordelijkheden van elke partij in het lastenboek en de contracten. De registratie van het werfpersonnel is verplicht in alle landen waar Cofinimmo actief is. Het opvolgen en rapporteren van ongevallen op de werf is de verantwoordelijkheid van elke onderaannemer in zijn hoedanigheid als werkgever. In 2023 was er geen enkel ongeval met dodelijke gevolgen op de werven van Cofinimmo.

Veiligheid op de site

Bij zware renovatiewerken worden de medewerkers van Cofinimmo opgeleid in veiligheidscoördinatie en identificeren en controleren ze de risico's en de te nemen preventieve maatregelen voor elke werf. Cofinimmo doet ook een beroep op externe veiligheidscoördinatoren naargelang de werklust. De veiligheidscoördinatoren geven elke werknemer een inleiding tot de veiligheid op de werf en zien toe op de naleving van de veiligheidsinstructies. Veiligheid staat op de agenda van de wekelijkse werfvergaderingen. In overeenstemming met de Europese richtlijnen worden deze maatregelen toegepast in alle landen waar Cofinimmo actief is.

In het kader van het onderhoud van haar portefeuille rust Cofinimmo haar gebouwen uit met veiligheidssystemen om de fysieke veiligheid van de leveranciers te waarborgen (bijv. gondels en verankeringspunten voor de ramenwassers). De diensten van de onderaannemers worden gedekt door raamovereenkomsten om de ontwikkeling van een wederzijds voordelig partnerschap te waarborgen.

0

Er zijn geen gevallen van onregelmatigheden vastgesteld.

Er zijn geen gevallen van wanbeheer bij aanbestedingen vastgesteld.

'Cofinimmo verwacht van haar leveranciers dat zij zich ertoe verbinden alles in het werk te stellen om de uitgestippelde verbintenissen na te leven.'

Diverse, opgeleide en gezonde werknemers

Het succes van elke organisatie hangt niet alleen af van een inspirerende visie, maar ook van de mensen die deze visie uitdragen. Zij moeten de ruimte krijgen om hun talenten ten volle te benutten en zo deze visie op efficiënte wijze in realiteit om te zetten. De strategie van de groep inzake menselijk kapitaal is erop gericht hen hierbij maximaal te ondersteunen. Cofinimmo levert een belangrijke maatschappelijke meerwaarde. Haar medewerkers zijn daar trots op en beseffen dat zij allen een belangrijke bijdrage leveren om samen succes te boeken. De groep gelooft sterk in diversiteit, respect en gelijkheid van haar medewerkers. Verschillende perspectieven en ervaringen verrijken haar beslissingsprocessen, die erop gericht zijn deze diversiteit nog te vergroten. Om haar activiteiten uit te breiden, investeert Cofinimmo in haar personeelsleden. Ze helpt hen hun potentieel ten volle te gebruiken door in te zetten op hun ontwikkeling via een combinatie van opleiding en coaching. Ook de veiligheid, het welzijn en de weerbaarheid van haar medewerkers zijn cruciaal en worden actief ondersteund via verschillende initiatieven.

I. Respect voor verschillen en culturele diversiteit

De diversiteit van de werknemers binnen het diversiteitsbeleid van Cofinimmo vertaalt zich in initiatieven op het vlak van aanwerving, personeelsbeheer en communicatie (zie bladzijde 209 van dit document). De Head of HR and Internal Communication is verantwoordelijk voor de implementatie van de DEI-doelstellingen (diversity, equity and inclusion).

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

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

80%

Vrouwen/mannen

Bezoldigingsverhouding tussen de geslachten bij de medewerkers

100%

Medewerkers ontvangen ten minste het leefloon

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

Het diversiteitsbeleid van de vennootschap en de voornaamste indicatoren maken integraal deel uit van de corporate governance-verklaring (zie bladzijden 206–212).

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 selectiegesprekken geen evaluatie, oordeel of kritiek te uiten en de kandidaten geen vragen te stellen die als discriminerend of beledigend kunnen worden beschouwd, gelet op hun waarden, persoonlijke en familiale keuzes en levensstijl.

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

Informatie over vacatures en uitbesteding

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

Inclusie

Cofinimmo wil gelijke aandacht schenken aan de aanwerving van personen met beperkte mobiliteit of andere beperkingen voor functies waarbij de taken verenigbaar zijn met deze beperkingen. Cofinimmo tracht alle redelijke maatregelen te treffen om de toegang tot haar kantoren en werkplek te vergemakkelijken en om het succes en het welzijn van werknemers met beperkte mobiliteit of andere beperkingen te bevorderen. In 2023 waren er geen personen met beperkte mobiliteit of andere beperkingen tewerkgesteld in de groep.

Ontvangst en integratie

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

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

Informatie en werkinstrumenten

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

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

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

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

Naleving van de voorschriften

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

De vertrouwenspersoon die binnen Cofinimmo is aangesteld, waakt over de correcte toepassing van de beginselen van gelijkheid en diversiteit en stelt eenmaal per jaar een samenvattend verslag op over de anonimiteit en vertrouwelijk behandelde gevallen. In 2023 werd geen enkel formeel geval van discriminatie of intimidatie gemeld.

Er bestaat een mechanisme om de vrijheid van vereniging en collectieve onderhandelingen op te eisen, met inbegrip van vertrouwelijke kanalen zoals de vertrouwenspersoon. De procedures worden aan alle werknemers meegedeeld tijdens hun inwerkperiode en daarna op regelmatige basis herhaald.

Bezoldigingsbeleid

Cofinimmo hanteert een objectieve functieclassificatie en biedt haar medewerkers een bezoldigingspakket met identieke criteria voor alle medewerkers. Het loonpakket omvat onder meer een voorde-lenplan, een winstdelingsplan en, sinds 2009, een eenmalige bonus gekoppeld aan de bedrijfsresultaten als variable bezoldigingssele-menten voor het personeel in België.

Het bezoldigingsbeleid omvat een mechanisme om ervoor te zorgen dat persoonlijke prestatiedoelen (waaronder ESG) elk jaar worden meegewogen tijdens beoordelingsgesprekken, met positieve of negatieve financiële gevolgen. Er kunnen ook niet-financiële gevolgen worden toegepast, zoals niet promoveren. Voorbeelden van individuele ESG-doelstellingen worden per afdeling bepaald. Voor projectmanagement kan dit het behalen van een BREEAM-certificaat voor een specifiek project zijn; voor vastgoedbeheer kan dit het behalen van een energiebesparingsdoelstelling voor een specifiek gebouw zijn. Minstens één ESG-doelstelling is verplicht voor alle medewerkers. In 2023 werden aan alle medewerkers ESG-doel-stellingen toegewezen.

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

In België genieten de werknemers ook een reeks andere extrale-gale voordelen zoals een bedrijfswagen, groepsverzekering, private ziekteverzekering, maaltijd- en ecocheques, smartphone, laptop, optieplan enz. Aangezien de wetgeving van land tot land verschilt, is er ook in de andere landen waar de groep actief is een pakket van verschillende voordelen geïmplementeerd, in lijn met de lokale benchmarkpraktijken. Aanvullende pensioen-, overlijdens-, invaliditeits- en medische plannen zijn de gemene deler in alle vestigingen van de groep.

Cofinimmo erkent het belang van het fysieke welzijn van haar medewerkers en biedt hen de mogelijkheid om zich regelmatig preventief medisch te laten onderzoeken. Ze neemt ook initiatieven om lichaamsbeweging en gezonde voeding te stimuleren door op de hoofdzetel soep en vers fruit, en een vrije fitnessruimte aan te bieden.

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

II. Opleiding van de medewerkers

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

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

Door te investeren in haar medewerkers kan Cofinimmo profiteren van hun grotere doeltreffendheid en inzet en vooral haar 'excel-lence'-doelstellingen verwezenlijken.

5 dagen

opleiding per medewerker per jaar

6.787 uren

gecumuleerd aantal uren betaalde opleiding

100%

medewerkers die één of meer opleidingen hebben gevolgd

100%

medewerkers die één of meer ESG-gerelateerde opleidingen hebben gevolgd

2%

medewerkers die in 2023 één of meerdere universitaire opleidingen hebben gevolgd

100%

medewerkers die een periodiek functioneringsgesprek genoten

'Het menselijk kapitaal vormt een doorslaggevend concurrentievoordeel voor Cofinimmo, zowel voor de kwaliteit van de dienstverlening aan haar klanten, als voor haar financiële en sociale prestaties.'

Investors in People-accreditatie (IIP)

In 2006 was Cofinimmo één van de weinige (minder dan tien) vennootschappen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die de IIP-accreditatie behaalde. Deze waardevolle erkenning is over de hele wereld verspreid, vooral in de Angelsaksische landen en in Vlaanderen, maar is in Wallonië veel minder gebruikelijk.

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

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

Great Place to Work®-certificering

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

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

Het uitstekende deelnamepercentage van 78% 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 het team op alle niveaus binnen de organisatie.

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

Het beleid van permanente opleiding voor werknemers en managers

Cofinimmo biedt alle werknemers, zonder enige discriminatie, dezelfde opleidings- en ontwikkelingsmogelijkheden.

Dit wordt ingegeven door de wens om iedereen op elk moment klaar te stomen voor een nieuwe functie binnen Cofinimmo of elders, maar ook om hun vaardigheden af te stemmen op de behoeften van de markt. Cofinimmo geeft altijd de voorkeur aan interne promotie wanneer die mogelijk is.

De nadruk wordt gelegd op zes opleidingsdomeinen: compliance training, bedrijfsgerelateerde technische vaardigheden, ESG-gerelateerde opleidingen, talen, IT en persoonlijke ontwikkeling. In 2023

bleven de taalopleidingen een belangrijk aandachtspunt waar een derde van de werknemers aan deelnam. Dit komt door de internationalisering van de vennootschap en de behoefte van iedereen om zich in een gemeenschappelijke taal te kunnen uitdrukken. In 2022 zijn conversatiegroepen opgezet om geïnteresseerde medewerkers hun theoretische kennis in de praktijk toe te passen. Het gaat om groepen Frans, Nederlands, Duits, Engels en Spaans.

De opleidingen worden geselecteerd door de werknemer, in samenwerking met de manager en de personeelsdienst. Bij de selectie wordt rekening gehouden met de evolutie van de concurrentie en de sector, de ontwikkelingsbehoeften van de teams, nieuwe tendensen en ook het potentieel om een hogere functie te bekleden. Het opleidingsprogramma voor alle medewerkers op het gebied van cybersecurity bijvoorbeeld, zorgde ervoor dat ongeveer 90% van de medewerkers een bronzen of zilveren certificaat ontving.

Managers (huidige of potentiële) krijgen (individuele en/of groeps-) cursussen over leiderschap en people management om hun inzicht in de verschillende en unieke aspecten van de functie te verbeteren. Naast diepgaande kennis hebben managers behoefte aan gedragingen en benaderingen die bij hun teamleden motivatie en betrokkenheid opwekken.

Al deze mogelijkheden worden in gelijke mate geboden, ongeacht het land waarin de werknemer zijn of haar functie uitoefent.

Cofinimmo doet ook beroep op externe partners en instellingen voor opleiding en ontwikkeling. Alle opleidingsprogramma's worden geëvalueerd aan de hand van interne en externe feedbackmechanismen.

De bedrijfswaarden

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

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



we care

Wij zijn oprecht begaan met mensen, stakeholders en de planeet.



we connect

We reiken elkaar de hand en werken samen om meer te bereiken.



we commit

Wij zijn weerbaar, toegewijd om waarde te creëren en resultaten te leveren.

'De goede gezondheid van een vennootschap hangt nauw samen met de motivatie en productiviteit van de werknemers.'

III. Veiligheid en welzijn van de medewerkers

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

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

Onboarding

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

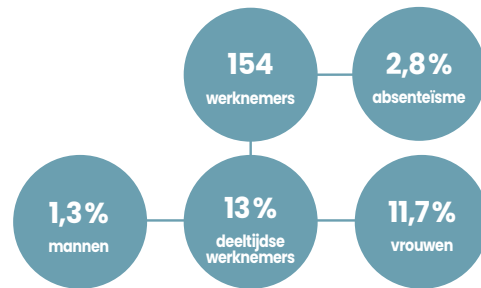
Er worden regelmatig informatiesessies georganiseerd om alle werknemers de kans te geven met de leden van het uitvoerend comité van gedachten te wisselen.

Het informeren van de werknemers omvat ook de volgende acties:

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



► Jessi Bex - Community Manager



Weerbaarheid

Cofinimmo besteedt veel aandacht aan mentale gezondheid en stress op het werk. De groep voert ad hoc enquêtes uit op afdelingen om dit op een objectieve, anonieme en professionele manier te meten. 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 2023 was het totale verzuimpercentage 2,8% wat aanzienlijk beter is dan de benchmark.

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

De flexibele arbeidsregelingen die aan alle werknemers worden aangeboden, worden vooral door vrouwen gebruikt, maar het gebruik ervan door mannelijke werknemers blijft toenemen. De steun van Cofinimmo voor flexibele arbeidsregelingen komt vooral tot uiting in het deeltijdse statuut dat aan dat één op de tien werknemers wordt toegekend. Deeltijdse werknemers zijn hoofdzakelijk vrouwen, maar er zijn ook enkele mannelijke werknemers. Aangezien het evenwicht tussen werk en privéleven essentieel is voor het professionele welzijn van de werknemers, werden ook flexibele arbeidsregelingen ingevoerd om hen toe te laten hun werkuren aan te passen aan hun individuele beperkingen en/of verplichtingen. Bovendien hebben alle werknemers de mogelijkheid om hun werktijd op korte en/of lange termijn te verminderen voor opleidingsdoeleinden en/of voor een naaste te zorgen. In 2023 had 13% van de werknemers in België flexibele werktijden in 15 verschillende roosters.



Governance

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

Organisatie/instelling	Laatste rating/certificering	Initiële rating	Evolutie		
	2023 AA¹ (op een schaal van CCC tot AAA)	 2013	 2021	 2022	 2023
	2023 C Prime (op een schaal van D- tot A+) Gemiddelde van de sector D+	 2013	 2021	 2022	 2023
	2023 54 Gemiddelde in de vastgoedsector 29	 2019	 2021	 2022	 2023
	2023 56% (Robust) Cofinimmo ESG Performance (sectorgemiddelde) Environment: 58% (41%), Social: 50% (34%), Governance: 64% (47%)	 2019	 2021	 2022	 2023
	2023 Solactive Europe Corporate Social Responsibility Index	 2018	 2021	 2022	 2023

1. Het gebruik door Cofinimmo van enige ESG Research LLC gegevens van MSCI of haar dochters (MSCI), en het gebruik van MSCI logo's, handelsmerken of indexnamen, houdt geen sponsoring, ondersteuning, aanbeveling of promotie van Cofinimmo door MSCI in. MSCI-diensten en datagegevens zijn eigendom van MSCI of haar informatieverstrekkers, en worden geleverd 'as-is' en zonder garantie. MSCI-namen en logo's zijn handels- of servicemerken van MSCI.

Gegeneerde en uitgekeerde economische waarde in 2023 (x 1.000 EUR)

Gegeneerde economische waarde	Uitgekeerde economische waarde
+ 356.955	- 30.665
Klanten	Personeel
- 39.922	- 161.900
Leveranciers van goederen en diensten	Aandeelhouders
+ 317.033	- 40.808
Gegeneerde waarde	Financiële uitgaven
	- 8.844
	Publieke sector
	- 242.217
	Uitgekeerde waarde

+ 74.816

Economische waarde aangehouden in de groep

10,06 EUR

Rendement op investering in menselijk kapitaal



► Kantoorgebouw Guimard 10-12 - Brussel CBD (BE)

Rendabiliteit voor de beleggers en toegang tot kapitaal

Om haar verantwoordelijkheden na te komen en haar activiteiten te kunnen voortzetten, moet Cofinimmo rekening houden met haar rendabiliteit.

Link tussen financiën en ESG-strategie

De rendabiliteit maakt het mogelijk om de efficiëntie van de vennootschap en de waarde die de klanten in de producten en diensten van Cofinimmo zien, te meten. Ze is een bepalende factor voor de toewijzing van middelen en de bescherming van investeringen waarvan de groei van de vennootschap en de voortzetting van haar diensten afhangen. Zonder voldoende winst en een stabiele financiële basis zou Cofinimmo haar financiële en maatschappelijke rol niet ten volle kunnen vervullen. Duurzame financiële instrumenten zijn een middel geworden om te overleven, niet om te groeien. Het jaarverslag over de indicatoren van de green & social portefeuille vindt u in het hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' op bladzijden 93 tot 99.

Duidelijk engagement door externe beleid

Transparantie is een motor voor goed bestuur. Daarom besloot Cofinimmo in 2022 het externe beleid te herzien. Na deze herziening werden bepaalde beleidslijnen bijgewerkt en nieuwe beleidslijnen ingevoerd (zoals het beleid tegen omkoping, fraude en witwaspraktijken). De volgende stap bestaat erin om dit beleid tot leven te brengen via interne procedures en opleidings sessies voor alle medewerkers (in 2023 werd 89% van de werknemers opgeleid op het vlak van de strijd tegen corruptie). In 2023 heeft Cofinimmo haar procedures voor ethisch gegevensbeheer zelfs verder aangescherpt dan het compliance-niveau door middel van een opleidingsprogramma over cybersecurity en door de invoering van een AI-beleid (artificiële intelligentie). Het doel van dit beleid is ervoor te

zorgen dat alle partijen AI-tools op een veilige, verantwoorde en vertrouwelijke manier gebruiken. Het beleid beschrijft de vereisten waaraan partijen zich moeten houden bij het gebruik van AI-tools, waaronder de evaluatie van beveiligingsrisico's en de bescherming van informatie.

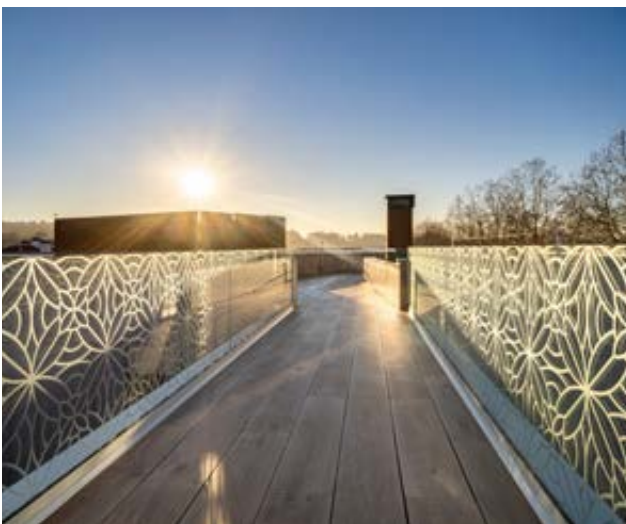
Relevante ESG-risicofactoren

De prioriteiten met betrekking tot ESG-risico's worden gekozen op basis van de vereisten van de Belgische en Europese wetgeving, de commerciële mogelijkheden en de financiële impact op de vennootschap, rekening houdend met de waarschijnlijkheid en de impact van elk geïdentificeerd risico. Het uitvoerend comité, de Head of ESG, de interne auditor, huurders en leveranciers worden bij de risicoanalyse betrokken.

Op het niveau van de groep is Cofinimmo zich ervan bewust dat een energie-efficiënter gebouw leidt tot voordeligere exploitatiekosten voor de gebruikers. Lagere financiële lasten dragen bij tot een snellere commercialisering van de gebouwen, waardoor ze aantrekkelijker worden. Om de schommelingen van de energieprijzen te compenseren, neemt Cofinimmo geleidelijk aan verschillende acties:

- slimmere controle van het energieverbruik (via een energieboekhoudsysteem in de sectoren zorgvastgoed en kantoren, en nauwgezette opvolging van het onderhoud in de rechtstreeks beheerde portefeuille) om de kosten ervan te drukken;
- regelmatige herziening van energieleveringscontracten in de rechtstreeks beheerde portefeuille;
- geleidelijke implementatie van duurzame energieproductie (voornamelijk fotovoltaïsche zonnepanelen).

Op het niveau van de activa wordt de risicoanalyse specifiek uitgevoerd voor de bestaande gebouwen via het ISO 14001-proces en elk jaar herzien. De risicoanalyse wordt bijgewerkt/gecontroleerd op basis van het soort activa (zorgvastgoed, kantoren...) en het niveau van operationele controle. Voorbeelden van geanalyseerde milieurisico's zijn bodemverontreiniging, asbest, energieprestaties.



► Woonzorgcentrum - Oleiros (Galicië - ES)

'Transparantie is een motor voor goede resultaten. Daarom krijgt Cofinimmo sinds 2013 externe bevestiging van haar duurzaamheidsverklaring.'

De afgelopen drie jaar heeft de groep milieu- en sociale risicoanalyses uitgevoerd op het niveau van de activa in de zorg- en kantorensector. De volgende punten werden onderzocht:

- bouwveiligheid en risico's op het gebied van wetgeving voor de totale portefeuille;
- klimaat, overstromingen, energie-efficiëntie, uitstoot van broeikasgassen en toegankelijkheid in de sectoren gezondheidszorgvastgoed en kantoren (81% van de portefeuille);
- vervuilde grond, kwaliteit van het binnenklimaat, afval- en waterbeheer in de rechtstreeks beheerde portefeuille (10% van de portefeuille);
- toegang tot gezondheidszorg in de zorgvastgoedsector (69% van de portefeuille).

Naleving van de rapportering

Cofinimmo heeft de prestatie maatstaven van de European Public Real Estate Association (EPRA) overgenomen. Deze 28 maatstaven komen overeen met 21 GRI-normen van het Global Reporting Initiative (GRI) en geven een duidelijk beeld van de bedrijfsprestaties op jaarbasis.

Na de definitieve goedkeuring door de Raad van de Europese Unie zal de toepassing van de richtlijn inzake duurzaamheidsverslaggeving van vennootschappen (CSRD) verplicht worden voor Cofinimmo voor de rapportering van het boekjaar 2025, dat zal plaatsvinden in 2026. Cofinimmo integreert echter al sinds 2010 duurzaamheidsmaatstaven in haar beheersverslag. De groep steunt de evolutie naar een gestandaardiseerde rapportering en zal, zoals op vrijwillige basis begonnen, doorgaan met het leveren van extern bevestigde duurzaamheidsinformatie.

► Committed more than ever to caring, living, working in a sustainable way

BEL ESG en Top SBTi 1.5° ESG Bond Issuer

In 2023 werd Cofinimmo door Euronext geselecteerd als één van de 'Top SBTi 1,5° ESG Bond issuers' en opgenomen in de nieuwe BEL ESG-index van Euronext.

Financial Times 500 Europe's Climate Leaders 2023

In 2023 werd Cofinimmo als enige Belgische vastgoedspeler opgenomen in de lijst '500 Europe's Climate Leaders' van de Financial Times en Statista. Dit label wordt toegekend aan de Europese ondernemingen die er het best in geslaagd zijn hun uitstoot van broeikasgassen te verminderen, en dit in verhouding tot hun omzet.

BEL ESG
by EURONEXT



► Woonzorgcentrum - Castellón (Valencia - ES)

vastgoed- verslag



Inhoud

Geconsolideerde vastgoedportefeuille	160
Commentaar over de markt	172
Verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen	178






Geconsolideerde vastgoedportefeuille

De activa die deel uitmaken van de green & social portefeuilles worden in dit verslag aangegeven met .

Overzicht van de geconsolideerde vastgoedportefeuille per sector op 31.12.2023

Sector	Verwervingsprijs (x 1.000.000 EUR)	Verzekerde waarde ¹ (x 1.000.000 EUR)	Reële waarde (x 1.000.000 EUR)	Brutohuur- rendement	Geschatte huurwaarde ² (x 1.000 EUR)
Zorgvastgoed	4.300	1.474	4.666	5,6%	254.172
Kantoren	1.056	1.011	1.102	6,4%	55.411
Vastgoed van distributienetten	411	61	463	6,9%	29.974
TOTAAL	5.768	2.547	6.231	5,8%	339.556

Overzicht van de top 10 van de vastgoedbeleggingen op 31.12.2023

Gebouw	Adres	Bouwjaar / laatste renovatie	Verwervings- jaar	Oppervlakte (in m ²)	Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR) ³	Bezettings- graad ⁴	Deel van de geconso- lideerde portefeuille in reële waarde
 Belliard 40 Brussel	Belliardstraat 40 1000 Brussel	2018	2001	20.323	6.019	99%	2,1%
 Haven 86C Brussel	Havenlaan 86C 1000 Brussel	2014	2020	16.725	4.551	100%	1,5%
Kunst 19H Brussel	Kunstlaan 19H 1000 Brussel	2020	1996	9.186	2.483	100%	1,0%
 CMCR Lyon Massues Lyon	Rue Docteur Edmond Locard, 92 69005 Lyon	1960 (2018)	2023	35.039	2.859	100%	0,9%
Tervuren 270-272 Brussel	Tervurenlaan 270-272 1150 Brussel	1976 (2013)	1997	19.580	3.970	92%	0,9%
 Guimard 10-12 Brussel	Guimardstraat 10-12 1000 Brussel	1980 (2015)	2004	10.410	2.898	100%	0,9%
Grefrather Straße 90-116 Viersen	Erich-Sanders-Weg, 4-16 41749 Viersen	2023	2024	16.441	2.442	100%	0,8%
 Damiaan Tremelo	Pater Damiaanstraat, 39 3120 Tremelo	2003 (2014)	2008	20.274	3.091	100%	0,8%
Ippocrate 18 Milaan	Via Ippocrate, 18 20161 Milaan	2005	2021	15.444	2.876	100%	0,8%
Meeûs 23 Brussel	de Meeûsquare, 23 1000 Brussel	2010	2006	8.807	2.359	88%	0,7%
Overige				2.329.271	321.301	99%	89,6%
Totaal vastgoedbeleggingen				2.474.588	354.849	98%	99,3%
TOTAAL VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE				2.501.500	354.849	98%	100%

1. Dit bedrag omvat enkel activa waarvoor de groep de verzekeringspremie rechtstreeks betaalt. Het omvat noch de werfverzekering, noch de verzekeringen ten laste van de huurders.

2. Bij de bepaling van de geschatte huurwaarde wordt rekening gehouden met de marktgegevens, de ligging van het gebouw, de kwaliteit van het gebouw en voor de zorgactiva, de financiële gegevens (EBITDAR) van de huurder (indien beschikbaar) en het aantal bedden.

3. Contractuele huur en geschatte huurwaarde zijn twee verschillende concepten, het ene afgeleid van contracten en het andere van de opinie van de deskundigen. Een verschil tussen beide concepten is normaal. In dit geval is het verschil voor 2023 met name te wijten aan het feit dat bepaalde indexeringen (met name die aan het einde van 2023) niet volledig zijn weergegeven in de huurverleden die zijn geschat door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, die niet gebonden zijn aan de waarde van de 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 m ²)	Contractuele huurgelden ¹ (x 1.000 EUR)	Bezettings- graad ²	Huurder
PPS geboekt als financiële leasevordering				
Gerechtsgebouw - Antwerpen	72.132	1.665	100%	Regie der Gebouwen
Brandweerkazerne - Antwerpen	23.323	213	100%	Stad Antwerpen
Politiecommissariaat - Zone HEKLA	3.800	789	100%	Federale Politie
Verschillende sites van de Université Libre de Bruxelles - Brussel (Elsene)	22.902	3.076	100%	Université Libre de Bruxelles
Gevangenis - Leuze-en-Hainaut	28.316	755	100%	Regie der Gebouwen
Zorgvastgoed geboekt als financiële leasevordering				
SSR-kliniek - Chalon-sur-Saône	9.269	1.150	100%	Franse Rode Kruis
Woonzorgcentrum Sierra de la Nieves - Malaga	4.117	328	100%	DomusVi
Woonzorgcentrum Rosario - Madrid	4.773	177	100%	DomusVi
Woonzorgcentrum Monte Alto - Cadiz	5.698	134	100%	DomusVi
Woonzorgcentrum Costa d'en Blanes - Mallorca	5.422	503	100%	DomusVi
Woonzorgcentrum Ciudad de Mostoles - Madrid	8.545	797	100%	DomusVi
Woonzorgcentrum Capdepera - Mallorca	5.477	402	100%	DomusVi
Woonzorgcentrum Can Carbonell - Mallorca	5.570	829	100%	DomusVi
Zorgcomplex Home Vogelzang - Leuven	6.725	795	100%	VZW Home Vogelzang
Activa in het bezit van geassocieerde vennootschappen en joint-ventures				
4 sites in ontwikkeling + 1 project gedragen door 6 vennootschappen - Duitsland	-	-	-	Schönes Leben Gruppe
19 sites Aldea - België	71.000	5.943	80%	Curavi, Orpea ³ , Vivalto

1. Het betreft het aandeel van de niet-overgedragen huren dat varieert van 4% tot 100% naargelang het gebouw.

2. De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huren / (contractuele huren + geschatte huurwaarde op de leegstand).

3. Op 20.03.2024 kondigde Orpea haar naamswijziging naar 'Emeis' aan.

► Eerstelijnszorgcentrum - Sittard (NL)



Onderstaande tabel herneemt:

- de gebouwen waarvoor Cofinimmo huurgelden ontvangt;
- de gebouwen waarvan de huren gedeeltelijk of volledig overgedragen zijn aan een derde en waarvan Cofinimmo de eigendom en de restwaarde bewaart¹;
- de verschillende projecten en renovaties in realisatiefase.

De gebouwen die eigendom zijn van dochtervennootschappen met vermogensmutatie van de groep zijn hierin niet opgenomen. Alle gebouwen van de geconsolideerde vastgoedportefeuille zijn eigendom van Cofinimmo NV behalve deze aangeduid met een asterisk, die geheel of deels eigendom zijn van een van haar dochtervennootschappen (zie Bijlage 40).

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C = A/B ² Bezettings- graad	B ³ Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
ZORGVASTGOED		1.839.522	261.372	99,4%	262.989
België		611.727	96.892	100,0%	96.892
Uitbater: Armonea		192.315	28.065	100,0%	28.065
BINNENHOF - MERKSPLAS	2008	3.775	534	100,0%	534
DAGERAAD - ANTWERPEN	2013	5.020	1.043	100,0%	1.043
DE HOVENIER - RUMBEKE*	2011 (2015)	5.079	922	100,0%	922
DE WYNGAERT - ROTSELAAR	2008 (2010)	6.878	958	100,0%	958
DEN BREM - RIJKEVORSEL	2006 (2015)	5.408	864	100,0%	864
DOMEIN WOMMELGHEEM - WOMMELGEM	2002	6.836	947	100,0%	947
DOUCE QUIÉTUDE - AYE	2007	4.635	555	100,0%	555
HEIBERG - BEERSE	2006 (2011)	13.568	1.725	100,0%	1.725
HEMELRIJCK - MOL	2009	9.362	1.259	100,0%	1.259
HENRI DUNANT - EVERE	2014	8.570	1.484	100,0%	1.484
HEYDEHOF - HOBOKEN	2009	2.751	440	100,0%	440
HOF TER DENNEN - VOSSELAAR*	1982 (2011)	3.279	568	100,0%	568
HOME CASTEL - JETTE	2005	5.893	609	100,0%	609
LA CLAIRIÈRE - WARNETON*	1998	2.533	329	100,0%	329
LAARSVELD - GEEL (+ assistentiewooneenheden)*	2006 (2009)	6.400	1.173	100,0%	1.173
LAKENDAL - AALST*	2014	7.894	996	100,0%	996
LE MÉNIL - EIGENBRAKEL	1991	5.430	729	100,0%	729
LES TROIS COURONNES - ESNEUX	2005	4.519	680	100,0%	680
L'ORCHIDÉE - IITER	2003 (2011)	3.634	710	100,0%	710
L'ORÉE DU BOIS - WARNETON	2004	5.387	712	100,0%	712
MARTINAS - MERCHTEM	2017	7.435	1.156	100,0%	1.156
MATHELIN - MESSANCY	2004	6.392	1.470	100,0%	1.470
MILLEGEM - RANST	2009 (2016)	9.592	1.173	100,0%	1.173
NOORDDUIN - KOKSIJDE	2015	6.440	1.037	100,0%	1.037
PLOEGDRIES - LOMMEL	2018	6.991	795	100,0%	795
RÉSIDENCE DU PARC - BIEZ	1977 (2013)	12.039	811	100,0%	811
'T SMEEDESHOF - OUD-TURNHOUT	2003 (2012)	8.648	1.182	100,0%	1.182
TILLENS - UKKEL	2015	4.960	1.296	100,0%	1.296
VOGELZANG - HERENTALS	2009 (2010)	8.044	1.237	100,0%	1.237
VONDELHOF - BOUTERSEM	2005 (2009)	4.923	670	100,0%	670
Uitbater: Aspria		7.196	3.168	100,0%	3.168
LA RASANTE - SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE (SOMBRE 56)	2004 (2012)	7.196	3.168	100,0%	3.168
Uitbater: Calidus		6.063	910	100,0%	910
WEVERBOS - GENTBRUGGE	2011	6.063	910	100,0%	910
Uitbater: Care-Ion		79.644	14.000	100,0%	14.000
CHANT DES OISEAUX - BASSENGE	2019	3.345	578	100,0%	578
CLOS DE LA QUIÉTUDE - EVERE	1997 (2012)	7.227	1.256	100,0%	1.256
CLOS REGINA - ANDERLECHT	2010	5.772	983	100,0%	983
DE BLOKEN - WELLEN	2008	7.564	1.285	100,0%	1.285
DE GERSTJENS - AALST	2015	6.252	1.227	100,0%	1.227

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

2. De bezettingsgraad wordt als volgt berekend: contractuele huurgelden/(contractuele huurgelden + geschatte huurwaarde op de leegstand).

3. De bepaling van de geschatte huurwaarde (GHW) houdt rekening met de marktgegevens, de ligging van het goed, de kwaliteit van het gebouw, de financiële gegevens (EBITDAR), de huurder (wanneer beschikbaar) en voor zorgactiva het aantal bedden.























Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C = A/B ² Bezettings- graad	B ³ Huangelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
LE DOUX REPOS - NEUPRÉ	2011	6.875	1.110	100,0%	1.110
MAISON NEO - ROCOURT	2023	10.032	1.500	100,0%	1.500
MONTEREY - SINT-GILLIS	2020	5.105	1.156	100,0%	1.156
PAALEYCK - KAPPELLE-OP-DEN-BOS	2016	3.744	788	100,0%	788
RÉSIDENCE DU NIL - WALHAIN	1996	5.040	701	100,0%	701
RÉSIDENCE WÉGIMONT - SOUMAGNE	2018	4.339	925	100,0%	925
SENIOR'S FLATEL - SCHAARBEEK	1972	7.491	1.048	100,0%	1.048
SERENITAS PALACE - GRÂCE-HOLLOGNE	2019	6.858	1.445	100,0%	1.445
Uitbater: Clariane (Korian)		160.192	24.865	100,0%	24.865
ARCUS - SINT-AGATHA-BERCHEM	2008 (2009)	10.719	2.191	100,0%	2.191
BETHANIE - SAINT-SERVAIS	2005	4.780	602	100,0%	602
BLOEMENHOF - OUDENBURG	2023	4.429	509	100,0%	509
CLOS DE LA RIVELAINE - MONTIGNIES-SUR-SAMBRE*	2021	5.458	842	100,0%	842
DAMIAAN - TREMELO	2003 (2014)	20.274	3.091	100,0%	3.091
DE PASTORIJ - DENDERHOUTEM	2013	8.089	952	100,0%	952
LA CAMBRE - WATERMAAL-BOSVOORDE	1982	13.023	2.317	100,0%	2.317
OHANA - JUPRELLE	2023	6.781	863	100,0%	863
NOOTELAER - KEERBERGEN	1998 (2011)	2.438	469	100,0%	469
PALOKÉ - SINT-JANS-MOLENBEEK	2001	11.262	1.608	100,0%	1.608
PRINSENPARK - GENK	2006 (2013)	11.035	1.672	100,0%	1.672
PROGRÈS - LA LOUVIÈRE*	2000	4.852	606	100,0%	606
ROMANA - LAKEN	1995	4.375	1.055	100,0%	1.055
SEIGNEURIE DU VAL - MOUSCRON	1995 (2008)	6.797	1.387	100,0%	1.387
SENIORENRESIDENTIE - KEERBERGEN (ZONNEWEELE)	1998 (2012)	6.106	917	100,0%	917
VAN ZANDE - SINT-JANS-MOLENBEEK	2008	3.463	500	100,0%	500
VLASHOF - STEKENE	2016	6.774	1.106	100,0%	1.106
ZONNEWEELE - RIJMENAM	2002 (2019)	15.327	2.413	100,0%	2.413
ZONNEWENDE - AARTSELAAR	1978 (2013)	14.210	1.767	100,0%	1.767
Uitbater: Fedasil		8.148	1.333	100,0%	1.333
SEBRECHTS - SINT-JANS-MOLENBEEK	1992	8.148	1.333	100,0%	1.333
Uitbater: LNA Santé (Le Noble Âge)		6.435	1.445	100,0%	1.445
PARKSIDE - LAKEN	1990 (2013)	6.435	1.445	100,0%	1.445
Uitbater: Orélia		60.325	7.581	100,0%	7.581
LES JARDINS D'AMELINE - OUPEYE*	2017	10.438	1.450	100,0%	1.450
DILHOME - DILBEEK	2010	5.170	879	100,0%	879
EDEN PARK - AALST	2008	4.212	428	100,0%	428
KEIHEUVEL - BALEN	2019	6.746	983	100,0%	983
LA COLLINE - ORROIR*	1993 (2010)	5.777	222	100,0%	222
PUTHOF - BORGLOON	2018	11.333	1.388	100,0%	1.388
SERRENHOF - SINT-TRUIDEN	2020	8.038	1.041	100,0%	1.041
TEN BERGE - BELSELE	2000	3.045	440	100,0%	440
VILLA BATAVIA - GRIMBERGEN*	2023	5.566	750	100,0%	750
Uitbater: Orpea' België		49.545	8.652	100,0%	8.652
GRAY COURONNE - ELSENE*	2014	7.042	983	100,0%	983
ADRET - GOSSELIES	1980	4.800	574	100,0%	574
LINTHOUT - SCHAARBEEK	1992	2.837	586	100,0%	586
LUCIE LAMBERT - BUIZINGEN	2004	8.314	1.811	100,0%	1.811
PAUL DELVAUX - WATERMAAL-BOSVOORDE*	2014	6.283	1.029	100,0%	1.029
PRINCE ROYAL - ELSENE*	2015	6.242	1.384	100,0%	1.384
RINSDELLE - ETTERBEEK	2001	3.054	684	100,0%	684
TOP SENIOR - TUBEKE	1989 (2011)	3.570	450	100,0%	450
VORDENSTEIN - SCHOTEN*	2014	7.403	1.152	100,0%	1.152
Uitbater: 't Hofke		7.061	1.023	100,0%	1.023
SAUVEGARDE - RUISBROEK	2016	7.061	1.023	100,0%	1.023
Uitbater: Vivalto		8.033	1.721	100,0%	1.721
VIVALYS - BRUSSEL	1983 (2018)	8.033	1.721	100,0%	1.721

1. Op 20.03.2024 kondigde Orpea haar naamswijziging naar 'Emeis' aan.

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C = A/B ² Bezettings- graad	B ³ Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Uitbater: Vlietoever		3.435	720	100,0%	720
VLIETOEVER - BORNEM	2012	3.435	720	100,0%	720
Uitbater: Vulpia		18.841	2.737	100,0%	2.737
CHARTREUSE - LUIK*	2015	11.013	1.454	100,0%	1.454
CLOS BIZET - ANDERLECHT	2017	7.828	1.282	100,0%	1.282
Uitbater: Zwaluw		4.494	672	100,0%	672
ZWALUW - GALMAARDEN	2002	4.494	672	100,0%	672
Frankrijk		305.725	41.414	99,6%	41.564
Uitbater: Clariane (Korian)		151.410	20.659	100,0%	20.659
ASTRÉE - SAINT-ÉTIENNE*	2006	3.936	475	100,0%	475
BROCÉLIANDE - CAEN*	2003	4.914	936	100,0%	936
BRUYÈRES - LETRA*	2009	5.374	675	100,0%	675
CANAL DE L'OURCQ - PARIJS*	1980 (2004)	4.550	1.023	100,0%	1.023
CLAUDE DEBUSSY - CARNOUX-EN-PROVENCE*	1996	3.591	407	100,0%	407
DOMAINES DE VONTES - ESVRES-SUR-INDRE*	1967 (2015)	8.209	702	100,0%	702
ESTRAN - SIOUVILLE-HAGUE*	1976 (2004)	8.750	769	100,0%	769
FRONTENAC - BRAM*	1990 (2014)	3.388	315	100,0%	315
GRAND MAISON - L'UNION*	1992 (2009)	6.338	864	100,0%	864
L'ERMITAGE - LOUVIERS*	2007	4.013	539	100,0%	539
LA VERNÈDE - CONQUES-SUR-ORBIEL*	1992 (1998)	3.789	580	100,0%	580
LE CLOS DU MURIER - FONDETTES*	2008	4.510	642	100,0%	642
LE JARDIN DES PLANTES - ROUEN*	2004	3.000	303	100,0%	303
LES AMARANTES - TOURS*	1996	4.208	527	100,0%	527
LES DEUX MERS - SARZEAU (AUTOMNE)*	1994	2.482	464	100,0%	464
LES FAUVETTES - VILLARS-LES-DOBES (AUTOMNE)*	1992	2.889	450	100,0%	450
LES HAUTS D'ANDILLY - ANDILLY*	2008	3.069	547	100,0%	547
LES HAUTS DE JARDY - VAUCRESSON*	2008	4.373	797	100,0%	797
LES HAUTS DE L'ABBAYE - MONTVILLIERS*	2008	4.572	576	100,0%	576
LES JARDINS DE L'ANDELLE - PERRIERS-SUR-ANDELLE*	2009	3.348	493	100,0%	493
LES LUBÉRONS - LE PUY-SAINTE-RÉPARADE*	1990 (2016)	6.414	709	100,0%	709
LES OLIVIERS - LE PUY-SAINTE-RÉPARADE*	1990	4.130	520	100,0%	520
MEUNIÈRES - LUNEL*	1988	4.275	790	100,0%	790
MONTPRIBAT - MONFORT-EN-CHALOSSE*	1972 (1999)	5.364	664	100,0%	664
PAYS DE SEINE - BOIS-LE-ROI*	2004 (2010)	6.496	1.361	100,0%	1.361
POMPIGNANE - MONTPELLIER*	1972	6.201	944	100,0%	944
ROUGEMONT - LE MANS*	2006	5.986	605	100,0%	605
SAINT GABRIEL - GRADIGNAN*	2008	6.274	848	100,0%	848
VILLA DES REMES - REIMS (AUTOMNE)*	1990	3.552	678	100,0%	678
VILLA EYRAS - HYÈRES*	1991	7.636	737	100,0%	737
WILLIAM HARVEY - SAINT-MARTIN-D'AUBIGNY*	1989 (2016)	5.779	722	100,0%	722
Uitbater: Colisée Patrimoine Groupe		6.344	918	100,0%	918
BLEU D'AZUR - CANNES LA BOCCA*	2004	3.114	466	100,0%	466
CAUX DU LITTORAL - NEVILLE*	1950 (2016)	3.230	452	100,0%	452
Uitbater: Franse Rode Kruis		87.127	10.161	100,0%	10.161
CMCR LYON MASSUES - LYON*	1960 (2018)	35.039	2.859	100,0%	2.859
CMPR BEL AIR - LA MEMBROLLE SUR CHOISILLE*	1985 (2012)	12.927	1.617	100,0%	1.617
CRF RICHELIEU - LA ROCHELLE*	2004 (2010)	9.659	1.060	100,0%	1.060
HE MARGENCY - MARGENCY*	1998 (2004)	11.648	2.199	100,0%	2.199
SSR BOIS-GUILLAUME - BOIS-GUILLAUME*	2000 (2019)	8.344	1.069	100,0%	1.069
SSR SAINT-ALBAN - SAINT-ALBAN-LEYSSE*	2014	9.511	1.357	100,0%	1.357
Uitbater: DomusVi		29.851	4.115	100,0%	4.115
JARDINS D'ÉLODIE - LE HAVRE*	2010	6.283	1.144	100,0%	1.144
LA VALLÉE D'AUGE - DOZULÉ*	2003 (2018)	3.529	577	100,0%	577
LE GRAND JARDIN - SAP EN AUGE*	1992 (2017)	2.112	243	100,0%	243
LE TILLEUL - CHANTELOUP LES VIGNES*	2007 (2018)	6.319	895	100,0%	895
LES ONDINES - GRANDCAMP MAISY*	2004 (2019)	2.841	382	100,0%	382
NOUVEL AZUR - SAINT PIERRE DU REGARD*	2013	4.063	297	100,0%	297
RESIDENCE DES REGATIERS - VILLERS-SUR-MER*	2023	4.704	578	100,0%	578

















Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C = A/B ² Bezettings- graad	B ³ Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Uitbater: Orpea¹ Frankrijk		25.990	5.341	100,0%	5.341
BELLOY - BELLOY*	1991 (2009)	2.559	512	100,0%	512
CLINIQUE DE LA POINTE - REVIN (WALDECK ROUSSEAU)*	2022	5.627	858	100,0%	858
HAUT CLUZEAU - CHASSENEUIL*	2007	2.512	454	100,0%	454
LA JONCHÈRE - RUEIL-MALMAISON*	2007	3.731	757	100,0%	757
LA LOVIERE - LOUVIERS (LA RAVINE)*	1968 (2009)	3.600	723	100,0%	723
LE CLOS SAINT SÉBASTIEN - SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE*	2005	3.697	532	100,0%	532
MUSICIENS - PARIS*	2004 (2020)	4.264	1.505	100,0%	1.505
Uitbater: Philogeries		2.803	220	100,0%	220
CUXAC - CUXAC-CABARDES*	1989	2.803	220	100,0%	220
Leeg Frankrijk		2.200	0	0,0%	150
CHAMPGAULT - ESVRES-SUR-INDRE*	1972 (1982)	2.200	0	0,0%	150
Nederland		200.694	31.023	99,1%	31.312
Activa rechtstreeks verhuurd aan professionele zorgverleners		48.774	7.174	98,1%	7.313
BIJLMERDREEF 1169 - AMSTERDAM*	2000 (2013)	2.469	492	100,0%	492
BIRDAARDERSTRAATWEG 70-70A - DOKKUM*	1980 (2015)	15.693	1.144	97,8%	1.169
BURGEMEESTER MAGNEESTRAAT 12 - BERGEIJK*	1991 (2020)	2.946	478	91,8%	521
DODEWAARDLAAN 5-15 - TIEL*	2009	3.951	563	100,0%	563
FRANCIJNTJE DE KADTLAAN 44 - VLAARDINGEN*	2019	1.320	309	100,0%	309
FRANS ERENSSTRAAT 12 - SITTARD*	2023	1.681	283	100,0%	283
KONINGIN MAXIMALAAN 30 - UITHOORN*	2013	3.223	757	100,0%	757
KORTE MUIDERWEG 2-2A WEESP*	1991 (2019)	2.569	462	100,0%	462
MOERGESTELSEWEG 22-26 - OISTERWIJK*	2008	1.561	266	94,4%	281
MOERGESTELSEWEG 32 - OISTERWIJK*	2007	1.768	325	97,9%	332
MOERGESTELSEWEG 34 - OISTERWIJK*	2002	1.625	247	93,6%	264
OOSTERKERKSTRAAT 1 - LEIDEN*	2012	1.813	305	100,0%	305
OOSTERSTRAAT 1 - BAARN*	1963 (2011)	1.423	233	100,0%	233
ORANJEPLEIN 2A-H - GOIRLE*	2013	1.854	353	100,0%	353
PRINSENHOEVEN 20-48 - TILBURG*	2011	2.257	469	93,8%	500
TORENZICHT 26 - EEMNES*	2011	1.055	208	100,0%	208
ZOOMWIJCKPLEIN 9-13-15 - OUD BEIJERLAND*	2018	1.566	278	100,0%	278
Uitbater: Algemene Stichting Voor Zorg en dienstverlening (Stichting ASVZ)		1.409	216	100,0%	216
GANTELWEG - SLIEDRECHT*	2011	1.409	216	100,0%	216
Uitbater: Amphia		0	829	100,0%	829
MOLENGRACHT 20 - BREDA (AMPHIA)*	2016	0	829	100,0%	829
Uitbater: Bergman Clinics		14.529	2.620	100,0%	2.620
BRAILLELAAN 5 - RIJSWIJK*	2013 (2019)	2.133	307	100,0%	307
BRAILLELAAN 10 - RIJSWIJK*	2020	3.917	713	100,0%	713
RIJKSWEG 69-69A - NAARDEN*	2010	5.821	1.254	100,0%	1.254
RUBENSSTRAAT 165-173 - EDE*	1991 (2014)	2.658	346	100,0%	346
Uitbater: DC Klinieken		3.152	534	100,0%	534
KRIMKADE 20 - VOORSCHOTEN*	1992	1.181	248	100,0%	248
LOUIS ARMSTRONGWEG 28 - ALMERE*	2000	1.971	286	100,0%	286
Uitbater: Domus Magnus		3.342	1.254	100,0%	1.254
LAURIERSGRACHT 49-65 - AMSTERDAM*	1968 (2010)	3.342	1.254	100,0%	1.254
Uitbater: Fundis		18.531	2.151	100,0%	2.151
BRECHTZIJDE 20 - ZOETERMEER*	1997 (2008)	9.059	699	100,0%	699
VAN BEETHOVENLAAN 60 - ROTTERDAM*	1966 (2022)	9.472	1.453	100,0%	1.453
Uitbater: Gemiva		3.873	629	100,0%	629
CASTORSTRAAT 1-91 - ALPHEN AAN DEN RIJN*	2016	3.873	629	100,0%	629
Uitbaters: Het Baken, Estea & Hof van Blom		5.182	735	100,0%	735
HOF VAN BLOM 5-7 - HATTEM*	2021	5.182	735	100,0%	735
Uitbater: DomusVi Groep		5.465	1.056	100,0%	1.056
KLOOSTERSTRAAT 11B5-11C5 - BAVEL*	2017	2.142	431	100,0%	431
RIJKSSTRAATWEG 150 - TWELLO*	2016	3.323	625	100,0%	625
Uitbater: Sevagram		14.700	1.385	100,0%	1.385
HENRI DUNANTSTRAAT 3 - HEERLEN (DE PLATAAN)*	2017	14.700	1.385	100,0%	1.385

1. Op 20.03.2024 kondigde Orpea haar naamswijziging naar 'Emeis' aan.

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C = A/B ² Bezettings- graad	B ³ Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Uitbater: Stichting Attent Zorg en Behandeling		1.795	259	100,0%	259
 KASTANJEHOF 2 - VELP*	2012	1.795	259	100,0%	259
Uitbater: Stichting Gezondheidszorg Eindhoven		2.237	424	100,0%	424
TILBURGSEWEG-WEST 100 - EINDHOVEN*	2015	2.237	424	100,0%	424
Uitbater: Stichting Haagse Wijk- en Woonzorg (HWW)		4.841	859	100,0%	859
CHRISTOFFEL PLANTIJNSTRAAT 3 - DEN HAAG *	1986 (2021)	4.841	859	100,0%	859
Uitbater: Stichting JP van den Bent		1.564	217	100,0%	217
 HOF VAN ARKEL - TIEL*	2012	1.564	217	100,0%	217
Uitbater: Stichting Leger des Heils		1.181	113	100,0%	113
 NIEUWE STATIONSTRAAT 28 - EDE*	1985 (2007)	1.181	113	100,0%	113
Uitbater: Stichting Pantein		3.809	782	100,0%	782
 DR. KOPSTRAAT 2 - BEUGEN*	2011	3.809	782	100,0%	782
Uitbater: Stichting Philadelphia Zorg		7.250	878	100,0%	878
 BARONIE 149-197 - ALPHEN AAN DEN RIJN*	2016	2.000	218	100,0%	218
 KONINGIN MAXIMASTRAAT 1-67 - LOPIK*	2015	2.883	300	100,0%	300
 WIJNKOPERSTRAAT 90-94 - GORINCHEM*	2019	2.367	360	100,0%	360
Uitbater: Stichting Rijnstate		3.591	524	100,0%	524
 MARGA KLOMPELAAN 6 - ARNHEM*	1994	3.591	524	100,0%	524
Uitbater: Stichting Saffier		8.694	1.384	100,0%	1.384
 FLORIS ARNTZENIUSPLEIN 61-65 - DEN HAAG*	2004	8.694	1.384	100,0%	1.384
Uitbater: Stichting Siza		2.598	401	100,0%	401
ARNHEMSESTRAATWEG 5-7 - VELP*	2015	2.598	401	100,0%	401
Uitbaters: Stichting Sozorg & DomusVi Groep		3.074	600	100,0%	600
DE RIDDERVELDEN - GOUDA*	2014	3.074	600	100,0%	600
Uitbater: Stichting tanteLouise		16.652	2.607	100,0%	2.607
 VEILINGDREEF 6 - BERGEN OP ZOOM*	2010	16.652	2.607	100,0%	2.607
Uitbater: Stichting Tergooi		5.535	1.500	100,0%	1.500
 LAAN VAN TERGOOI 8 - HILVERSUM*	2023	5.535	1.500	100,0%	1.500
Uitbater: Stichting Zorgaccent		15.029	1.227	89,1%	1.378
DAHLIASTRAAT 1 - NIJVERDAL*	2006	4.063	373	100,0%	373
REGGEWEG - HELLENDOORN*	1974 (2010)	10.966	854	85,0%	1.004
Uitbater: Stichting Zorggroep Noordwest-Veluwe		3.887	667	100,0%	667
 VAN ASSELTLAAN 2 - ERMELO (ARCADE NW) *	2014	3.887	667	100,0%	667
Duitsland		400.958	48.536	97,6%	49.713
Uitbater: Alloheim		22.264	2.686	100,0%	2.686
 AUF DER ALTEN BAHN 10 - BICKENBACH*	2011	6.638	812	100,0%	812
 BACHSTELZENRING 3 - NIEBÜLL*	1997	6.289	581	100,0%	581
RAIFFEISENSTRASSE 2 - ESSENHEIM I*	2007	5.903	820	100,0%	820
WACKERNHEIMER STRASSE 42 - ESSENHEIM II*	2014	3.434	473	100,0%	473
Uitbater: Aspria		18.836	5.387	100,0%	5.387
HOFWEG 40 - HANNOVER (MASCHSEE)*	2012	7.800	2.611	100,0%	2.611
RUDOLF-VON-BENNIGSEN-UFER 83 - HAMBURG (UHLENHORST)*	2009	11.036	2.776	100,0%	2.776
Uitbater: Azurit Rohr		39.801	4.399	99,7%	4.414
 DR. SCHEIDERSTRASSE 29 - RIESA*	2018	6.538	945	100,0%	945
 GAUßSTRASSE 5 - CHEMNITZ*	2004	7.751	824	100,0%	824
 JOSEPH-KEHREIN-STRASSE 1-3 - MONTAUBAUR*	2003 (2015)	11.615	1.208	98,8%	1.223
 RATZELSTRASSE 103 - LEIPZIG*	2022	7.180	819	100,0%	819
 UNTERE AKTIENSTRASSE 2-4 - CHEMNITZ*	2007	6.717	603	100,0%	603
Uitbater: Clariane (Korian)		47.655	4.249	100,0%	4.249
 AUF DER HUDE 60 - LÜNEBURG*	2004	6.100	734	100,0%	734
BERNHARD-WITTE-STRASSE 2 - WADERSLOH*	2015	4.963	517	100,0%	517
GRENZSTRASSE 12 - PFORZHEIM*	2006	8.589	870	100,0%	870
HIRSCHHALDE 1 - BAD DÜRRHEIM*	1890 (1992)	11.622	850	100,0%	850
RIESEBUSCH 2 - BAD SCHWARTAU*	1987	9.740	500	100,0%	500
 TRINENKAMP 17 - GELSENKIRCHEN*	1998	6.641	778	100,0%	778
Uitbater: Curata		19.591	1.717	100,0%	1.717
BURG BINSFELD - NÖRVENICH*	1533 (1993)	8.146	964	100,0%	964
 HÄHNER WEG 5 - REICHSHOF-DENKLINGEN*	1900 (1998)	7.604	667	100,0%	667
SCHLOßFREIHEIT 3 - NEUSTADT-GLEWE*	1997	3.841	86	100,0%	86

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C = A/B ² Bezettings- graad	B ³ Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
Uitbater: Domus Cura		3.086	828	100,0%	828
SCHÖNE AUSSICHT 2 - NEUNKIRCHEN*	2009	3.086	828	100,0%	828
Uitbater: Incura		6.475	820	100,0%	820
FREIENSEHNERSTRASSE 9 - LINDENFELS*	1980 (2008)	6.475	820	100,0%	820
Uitbater: Kaiser Karl Klinik (Med Nation AG)		11.881	1.500	100,0%	1.500
GRAURHEINDORFER STRASSE 137 - BONN (KAISER KARL KLINIK)*	1995 (2013)	11.881	1.500	100,0%	1.500
Uitbater: M.E.D. Gesellschaft für Altenpflege		4.602	650	100,0%	650
RESIDENZWEG 2 - CALAU*	2015	4.602	650	100,0%	650
Uitbater: Mohring Gruppe		10.513	980	100,0%	980
WESTSTRASSE 12-20 - BAD SASSENDORF*	1968 (2013)	10.513	980	100,0%	980
Uitbater: Newcare		2.940	413	100,0%	413
AM STEIN 20 - NEUSTADT-WESTERWALD*	2012	2.940	413	100,0%	413
Uitbater: Noventus (Novent)		4.691	495	100,0%	495
AM EXERZIERPLATZ 26 - NIENBURG*	1993 (1999)	4.691	495	100,0%	495
Uitbater: Oberberg		8.036	1.486	100,0%	1.486
AM SANDFELD 34 - KAARST*	2020	8.036	1.486	100,0%	1.486
Uitbater: Orpea¹ Duitsland		50.088	5.989	100,0%	5.989
AM KASTANIENPARK 2 & 24 - WIESMOOR*	1997 (2019)	4.926	578	100,0%	578
FOCKENBOLLWERKSTRASSE 31 - AURICH*	1994 (2020)	4.858	615	100,0%	615
KURPROMENADE 6-8 - BAD LANGENSALZA*	1998	13.471	1.271	100,0%	1.271
FREMERSBERGSTRASSE 113 - BADEN-BADEN (NEXUS KLINIK)*	1896 (2005)	4.706	934	100,0%	934
PROF.-KURT-SAUER-STRASSE 4 - BAD SCHÖNBORN*	1997 (2020)	17.450	1.988	100,0%	1.988
TANNENFELD 1 - BRUCHMUHLBACH*	2010	4.677	602	100,0%	602
Uitbater: Schönes Leben		45.655	6.408	100,0%	6.408
ALTE HEERSTRASSE / GOLDAMMERWEG - KAARST*	2023	12.528	1.831	100,0%	1.831
AM WALLGRABEN 29 - JÜLICH*	2006 (2022)	5.944	774	100,0%	774
DÜSSELDORFER STRASSE - JÜLICH*	2022	8.602	1.103	100,0%	1.103
GREFRATHER STRASSE 106 - VIERSEN*	2023	2.140	258	100,0%	258
GREFRATHER STRASSE 90-116 - VIERSEN*	2023	16.441	2.442	100,0%	2.442
Uitbater: Stella Vitalis		88.031	10.528	100,0%	10.528
AM TANNENWALD 6 - SWISTTAL*	2018	5.081	638	100,0%	638
BAHNHOFSTRASSE 10 - HAAN*	2010	5.656	795	100,0%	795
BIRKSTRASSE 41 - LECK*	1999 (2000)	4.407	365	100,0%	365
BRESLAUER STRASSE 2 - WEIL AM RHEIN*	2015	5.789	647	100,0%	647
BRUNNENSTRASSE 6A - LUNDEN*	1999 (2002)	8.153	521	100,0%	521
BUCHAUWEG 22 - SCHAFFLUND*	1998 (2004)	3.881	467	100,0%	467
DORSTENER STRASSE 12 - BOCHUM*	2010	5.120	817	100,0%	817
EPPMANNSWEG 76 - GELSENKIRCHEN*	2017	5.074	591	100,0%	591
ESCHWEILER STRASSE 2 - ALSDORF*	2010	5.302	741	100,0%	741
FÖRSTEREIWEG 6 - ASCHEFFEL*	1991 (1997)	4.925	377	100,0%	377
GROßER GARTEN 1 - FRIEDRICHSTADT*	2017	5.590	645	100,0%	645
JUPITERSTRASSE 28 - DUISBURG-WALSUM*	2007	4.420	689	100,0%	689
KÖLNER STRASSE 54-56 - WEILERWIST*	2016	4.205	638	100,0%	638
OSTERENDE 5 - VIÖL*	2002	3.099	280	100,0%	280
OSTERFELD 3 - GOSLAR*	2014 (2015)	5.880	535	100,0%	535
OSTRING 100 - BOTTROP*	2008	4.377	634	100,0%	634
SEESTRASSE 28-30 - ERFSTADT*	2008	7.072	1.145	100,0%	1.145
Leeg Duitsland		16.813	0	0,0%	1.163
HERZOG-JULIUS-STRASSE 93 - BAD HARZBURG*	1870 (2010)	12.459	0	0,0%	743
LANGE STRASSE 5-7 - LANGELSHEIM*	2004	4.354	0	0,0%	420
Spanje		155.888	14.543	100,0%	14.543
Uitbater: Amavir		13.746	1.233	100,0%	1.233
CABARCENO 4 - SARRIGUREN*	2022	7.996	690	100,0%	690
MAYORAZGO 14 - VALLECAS*	2022	5.750	543	100,0%	543
Uitbater: Clece		34.411	4.169	100,0%	4.169
BARCELONA 11 - CASTELLÓN*	2022	4.056	483	100,0%	483
EMILIA PARDO BAZAN 116 - VIGO*	2021	5.373	521	100,0%	521

1. Op 20.03.2024 kondigde Orpea haar naamswijziging naar 'Emeis' aan.

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C = A/B ² Bezettings- graad	B ³ Huangelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
 ERNESTO CHE GUEVARA 162 - OLEIROS*	2021	4.816	704	100,0%	704
JAUME II 57 - LLEIDA*	2022	5.882	800	100,0%	800
MARIANO SANZ 39 - CARTAGENA*	2022	7.491	798	100,0%	798
MATERNITAT D'ELNA 1 - TARRAGONA*	2023	6.793	864	100,0%	864
Uitbater: DomusVi		68.107	5.887	100,0%	5.887
 ACCESO IV PLANT 41 - SAGUNT*	1985 (2001)	5.544	588	100,0%	588
AMAPOLA 38 - VALDEPEÑAS*	1998	5.677	220	100,0%	220
AMETLLER 6 - HOSPITALET DE LLOBREGAT*	2005	5.968	699	100,0%	699
 ANTEQUERA 8 - BARCELONA*	2002	4.370	623	100,0%	623
CASSERRES 1 - PUIG-REIG*	1995 (2008)	6.794	865	100,0%	865
 FRANCISCO VITORIA 24 - VALLADOLID*	2013	9.246	685	100,0%	685
MARE DE DEU DEL COLL 22 - BARCELONA*	1997	7.300	848	100,0%	848
MEJORANA 100 - ALHAURIN DE LA TORRE*	1997 (2006)	6.107	261	100,0%	261
MORALEJA 1 - VILLARALBO*	2007	7.006	290	100,0%	290
 PARTIDA GRAO - ALPICAT*	1996 (2001)	3.964	578	100,0%	578
POLIGONO SANTA BARBARA - THARSIS*	1994 (2002)	6.131	231	100,0%	231
Uitbater: Emera		4.297	562	100,0%	562
VILLAROBLEDO 19 - MADRID*	2022	4.297	562	100,0%	562
Uitbater: Orpea¹ Spanje		10.627	966	100,0%	966
 CAPUCHINOS 85 - CASTELLÓN*	2020	6.100	487	100,0%	487
 ZABALBIDE - BILBAO*	2021	4.527	479	100,0%	479
Uitbater: Grupo Reifs		24.700	1.727	100,0%	1.727
 CONSTELACIÓN CORONA AUSTRAL 1 - UTRERA*	2004	7.067	624	100,0%	624
 MARTIN DE GAINZA 12 - ALCALÁ DE GUADÁIRA*	2006	7.870	508	100,0%	508
SAN LUCAR 20 - PUERTO SANTA MARIA*	2022	9.763	595	100,0%	595
Finland		36.463	7.476	100,0%	7.476
Uitbater: Attendo		4.159	812	100,0%	812
 PUNAKIVENTIE 19 - HELSINKI*	2023	4.159	812	100,0%	812
Uitbater: Esperi Care		2.747	707	100,0%	707
HARRIKUJA 8 - VANTAA*	2021	2.747	707	100,0%	707
Uitbater: Familiar		1.448	340	100,0%	340
PAPPILANTIE 4 B - ASKOLA*	2019	726	172	100,0%	172
RAUTATIENKATU 4 - LITTI*	2019	722	168	100,0%	168
Uitbater: Ikifit		9.116	1.737	100,0%	1.737
BONETTIPOLKU 1 - TURKU*	2022	2.467	431	100,0%	431
 KAUPINKATU 2 - RAISIO*	2023	4.999	942	100,0%	942
TAIMITIE 3 - YLOJARVI*	2022	1.650	364	100,0%	364
Uitbater: Kepakoti		1.079	275	100,0%	275
FYNDVÄGEN 4 - SIPOO*	2020	1.079	275	100,0%	275
Uitbater: Medivida Hoiva		1.200	281	100,0%	281
HEINOLANTIE 506 B - LAHTI*	2020	1.200	281	100,0%	281
Uitbater: Mehiläinen		4.549	1.129	100,0%	1.129
 VAASANPUUSTIKKO 22 - VAASA*	2021	4.549	1.129	100,0%	1.129
Uitbater: Nonna		10.822	1.899	100,0%	1.899
 AALLONMURTAJANKATU 3 - KUOPIO*	2023	4.212	787	100,0%	787
FLEMINGINKATU 9 - TURKU*	2022	3.741	697	100,0%	697
RIISTATIE 3B - ROVANIEMI*	2022	2.869	415	100,0%	415
Uitbater: Pilke Päiväkodit		590	126	100,0%	126
MANTTAALITIE 8 - LEMPÄÄLÄ*	2021	590	126	100,0%	126
Uitbater: Sefiko		753	171	100,0%	171
PORTTILANTIE 5 - TERVAKOSKI*	2019	753	171	100,0%	171
Ierland		41.976	5.654	100,0%	5.654
Uitbater: DomusVi		39.244	5.254	100,0%	5.254
 CAIRN HILL WESTMINSTER ROAD - CORNELSCOURT*	1999	1.742	490	100,0%	490
DRUMALEE - CAVAN*	2007	8.540	453	100,0%	453
 MALAHIDE ROAD - BALGRIFFIN*	2001	6.998	1.266	100,0%	1.266
 SEA ROAD - CASTLEBELLINGHAM*	2002	2.520	623	100,0%	623

1. Op 20.03.2024 kondigde Orpea haar naamswijziging naar 'Emeis' aan.

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x1.000 EUR)	C = A/B ² Bezettings- graad	B ³ Huangelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
STAMULLEN ROAD - GORMANSTON*	2000	10.367	736	100,0%	736
STOCKHOLE LANE - CLOGHRAN*	2016	4.956	1.087	100,0%	1.087
THE CURRAGH - SUNCROFT*	2000	4.121	598	100,0%	598
Uitbater: Mowlam		2.732	400	100,0%	400
CASTLETROY - LIMERICK*	2008	2.732	400	100,0%	400
Italië		75.873	12.224	100,0%	12.224
Uitbater: Clariane (Korian)		24.640	4.511	100,0%	4.511
CRESCITELLI 1 - MONZA*	1980 (1997)	9.196	1.635	100,0%	1.635
IPPOCRATE 18 - MILAAN*	2005	15.444	2.876	100,0%	2.876
Uitbater: Codess Sociale		12.898	1.690	100,0%	1.690
BOCCACCIO 96 - PADUA*	2000 (2012)	12.898	1.690	100,0%	1.690
Uitbater: Colisée Patrimoine Groupe		10.960	1.166	100,0%	1.166
MARIA TERESA FORNASIO 30 - BEINASCO*	2021	4.410	477	100,0%	477
VERBANO 289 - NOVARA*	2021	6.550	689	100,0%	689
Uitbater: Kos		27.375	4.856	100,0%	4.856
DON LUIGI UBOLDI 40 - BOLLATE*	2003	7.210	1.158	100,0%	1.158
SAN FAUSTINO 21 - MILAAN*	2003	7.588	1.391	100,0%	1.391
SAN FAUSTINO 27 - MILAAN*	2003	12.577	2.307	100,0%	2.307
Verenigd Koninkrijk		10.218	3.611	100,0%	3.611
Uitbater: Country Court Care Homes		10.218	3.611	100,0%	3.611
ELBA GATE - MILTON KEYNES*	2017	3.396	1.188	100,0%	1.188
FERRARS ROAD 14 - HUNTINGDON*	2016	3.396	1.216	100,0%	1.216
PRINCES AVE - WELWYN GARDEN*	2018	3.426	1.208	100,0%	1.208
KANTOREN		287.653	58.132	93,8%	61.947
Brussel CBD		140.319	35.826	97,0%	36.945
KUNST 27*	1977 (2009)	3.734	1.066	97,9%	1.089
KUNST 46*	1966 (1998)	11.516	2.628	96,5%	2.724
KUNST 47-49*	1977 (2022)	7.283	1.752	94,7%	1.850
KUNST 19H*	2020	9.186	2.483	100,0%	2.483
OUDEGEM 22-28*	2004	5.853	1.299	87,6%	1.483
BELLIARD 40*	2018	20.323	6.019	98,6%	6.105
GUIMARD 10-12*	1980 (2015)	10.410	2.898	100,0%	2.898
LIGNE 13*	2007	3.693	642	75,0%	857
WET 34*	2001	6.882	1.381	97,8%	1.412
WET 56*	2008	9.484	2.007	100,0%	2.007
WET 227*	1976 (2009)	5.915	1.647	98,3%	1.676
LUXEMBURG 40*	2007	7.522	1.636	100,0%	1.636
MEEÛS 23 (+ parking)*	2010	8.807	2.359	87,6%	2.693
HAVEN 86C*	2014	16.725	4.551	100,0%	4.551
TROON 98*	1986	5.757	1.345	99,1%	1.357
TROON 100*	2020	7.229	2.113	99,5%	2.123
Brussel gedecentraliseerd		78.516	12.524	89,2%	14.040
BOURGET 40*	1998 (2020)	14.263	1.727	100,0%	1.728
BOURGET 42*	2001	25.746	4.352	90,9%	4.786
BOURGET 44*	2001	14.049	2.088	83,5%	2.502
BOURGET 50*	1998 (2021)	4.878	387	54,5%	710
TERVUREN 270-272*	1976 (2013)	19.580	3.970	92,0%	4.315
Brussel periferie		36.635	4.032	79,1%	5.097
PARK LANE (10 gebouwen)*	2000	36.635	4.032	79,1%	5.097
Overige regio's		32.183	5.750	98,0%	5.866
ALBERT I ^{er} 4 - CHARLEROI*	1967 (2005)	19.189	3.438	100,0%	3.438
AMCA - AVENUE BUILDING* - ANTWERPEN	2010	9.403	1.648	94,0%	1.753
AMCA - LONDON TOWER (+ residentieel)* - ANTWERPEN	2010	3.591	664	98,4%	675

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C = A/B ² Bezettings- graad	B ³ Huurgeden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
KANTOORGEBOUWEN MET OVERGEDRAGEN HUURVORDERINGEN					
		4.137	541	100,0%	541
Brussel gedecentraliseerd					
		4.137	541	100,0%	541
KOLONEL BOURG 124*	1988 (2009)	4.137	541	100,0%	541
VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN					
		308.917	34.769	99,8%	34.852
Pubstone					
		299.874	33.163	99,8%	33.245
Pubstone België (651 gebouwen)*					
		259.971	21.622	99,6%	21.704
Brussel		39.322	4.423	99,7%	4.439
Vlaanderen		161.189	12.717	99,7%	12.753
Wallonië		59.460	4.481	99,3%	4.512
Pubstone Nederland (202 gebouwen)*					
		39.903	11.541	100,0%	11.541
Overige België					
		9.043	1.606	100,0%	1.606
KROONVELDLAAN 30 - DENDERMONDE	2012	9.043	1.606	100,0%	1.606
TOTAAL VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR					
		2.440.229	354.815	98,5%	360.329
RENOVATIES EN PROJECTEN ZORGVASTGOED					
		6.518			
België					
		0			
NEW SITELLES - GENEPIËN		0			
Frankrijk					
		0			
VILLA BAUCIS - FONTAINEBLEAU*		0			
Nederland					
		0			
RAADHUISSTRAAT 18-32 - HOOGERHEIDE*		0			
VOORSTRAAT 10 - VLIJMEN*		0			
Duitsland					
		6.518			
OSTLICHE RINGSTRAË 12 - INGOLSTADT*		6.518			
Spanje					
		0			
ALLER B-2A - OVIEDO*		0			
CALLAO 13 - MALLORCA*		0			
CLAVELES - MARACENA*		0			
DONANTES DE ÓRGANOS 16 - CÓRDOBA*		0			
GABRIEL MIRO 3 - DOS HERMANAS*		0			
ISLAS CANARIAS 98 - SANTA CRUZ DE TENERIFE*		0			
LIBERTAD - ELCHE*		0			
NOVELDA 26-28 - ALICANTE*		0			
PAU ALJAMAR 10 - TOMARES*		0			
PINADA 81-83 - MURCIA*		0			
RÍO ADRA - CASTELLÓN*		0			
VICENTE RISCO 18 - ORENSE*		0			
ZAMORA 43 - VALLADOLID*		0			
Finland					
		0			
RIISTATIE 3C - ROVIANIEMI II (RATAMESTARINKATU 7)*		0			
RENOVATIES EN PROJECTEN KANTOREN					
		27.841			
WET 85*		3.735			
WET 89*		3.188			
MONTOYER 10*		6.205			
STATIONSSTRAAT 110 - MECHELEN*		14.713			

Gebouw	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Oppervlakte (in m ²)	A Contractuele huurgelden (x 1.000 EUR)	C = A/B ² Bezettings- graad	B ³ Huurgelden + GHW op leegstand (x 1.000 EUR)
RENOVATIES EN PROJECTEN VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN		0			
TENREUKEN		0			
GRONDRESERVE ZORGVASTGOED		0	0		0
NOORDDUIN - KOKSIJDE		0	0		0
ÖSTLICHE RINGSTRAË 11 - INGOLSTADT*		0	0		0
SUR SEAUMONT - MARCHE-EN-FAMENNE		0	0		0
ZEVENBRONNEN - WALSHOUTEM		0	0		0
GRONDRESERVE KANTOREN		0	34		34
Brussel CBD		0	31		31
DE LIGNE*			4		4
EGMONT I *			17		17
EGMONT II *			7		7
WET 57*			0		0
LOUIZA 140*			0		0
MONTOYER 14*			3		3
MONTOYER 40*			0		0
WETENSCHAP 41*			0		0
Brussel gedecentraliseerd		0	2		2
COCKX 8-10*			0		0
WOLUWE 34*			2		2
Overige regio's		0	1		1
MECHELEN STATION*			0		0
QUINTEN*			0		0
REGENT*			0		0
ROYAL HOUSE*			0		0
UITBREIDINGSSTRAAT 2-8*			0		0
UITBREIDINGSSTRAAT 10-16*			1		1
TOTAAL VASTGOED BESCHIKBAAR VOOR VERHUUR EN RENOVATIES EN PROJECTEN		2.474.588	354.849	98,5%	360.363
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP		26.912			
België		11.595			
VORST 36*	1998	8.310			
WOLUWE 62*	1988 (1997)	3.285			
Frankrijk		15.317			
HÉLIO MARIN - HYÈRES*	1975	12.957			
VILLA NAPOLI - JURANÇON*	1950	2.360			
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE		2.501.500	354.849	98,5%	360.363

Commentaar over de markt¹

Zorgvastgoed

Op 31.12.2023 maakt de reële waarde van de geconsolideerde zorgvastgoedportefeuille van Cofinimmo 75% uit van de totale geconsolideerde portefeuille van de vennootschap. In deze sector bezit Cofinimmo eigendommen ter waarde van ongeveer 4,7 miljard EUR in negen landen, namelijk: België, Frankrijk, Nederland, Duitsland, Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk. In totaal bezit Cofinimmo 316 zorgactiva met samen een totale capaciteit van ongeveer 30.500 bedden.

De Belgische zorgmarkt

Demografische evolutie en het landschap van de zorguitbaters in België

Volgens het Nationaal Planbureau stijgt het percentage 65-plussers in België en zal het tegen 2040 een piek bereiken van 24,4% van de bevolking. Dit komt neer op 3,01 miljoen mensen. Het percentage 80-plussers bedroeg ongeveer 5,5% in 2023 en zal geleidelijk stijgen tot 8,4% in 2040. Ongeacht het huidige aanbod is een toename van het aantal woonzorgcentra nodig om aan de groeiende nood als gevolg van de vergrijzing te voldoen.

Volgens de laatste ramingen telt België ongeveer 1.500 woonzorgcentra die samen een totale capaciteit van ongeveer 150.000 bedden bieden.

Naar schatting zullen er tegen 2030 ongeveer 178.000 en tegen 2050 ongeveer 287.000 wooneenheden nodig zijn. Dat betekent een gemiddelde jaarlijkse groei van 5.000 wooneenheden tussen nu en 2050.

Publieke zorguitbaters nemen ongeveer 30% van de bedden voor hun rekening, private zorguitbaters ongeveer 35% en non-profit zorguitbaters ongeveer 35%. Armonea, Vulpia, Clariane en Anima Care behoren tot de voornaamste private zorguitbaters.

Markttrends

Het transactievolume in de zorgsector bedroeg tijdens 2023 ongeveer 0,3 miljard EUR. Dit is een daling met 52% ten opzichte van het voorgaande jaar door gebrek aan belangrijke transacties in dit marktsegment. Ongeveer 81% van de investeringsvolumes heeft betrekking op woonzorgcentra. Lokale spelers (met name GVV's en verzekeringsmaatschappijen) blijven deze markt domineren. Toch zijn internationale spelers zoals La Française Real Estate of ook Healthcare Activos eind 2022 tot de markt toegetreden.

Als gevolg van de matige marktomstandigheden en de stijging van de rentevoeten zijn de prime rendementen op woonzorgcentra licht gestegen ten opzichte van 2022. Zij liggen nu tussen 4,75% en 5,25%, afhankelijk van de regio.

De Franse zorgmarkt

Demografische evolutie en het landschap van de zorguitbaters in Frankrijk

Als rechtstreeks gevolg van de naoorlogse babyboom (1946-1976) zal het aantal 65-plussers tot 2040 onvermijdelijk stijgen. Volgens het INSEE neemt het percentage 65-plussers in Frankrijk toe en zal het in 2040 een piek bereiken van 26,5% van de bevolking, wat neerkomt op 18,3 miljoen mensen. Het percentage 75-plussers bedroeg 10,4% in 2023 en zal geleidelijk stijgen tot 14,9% in 2040. Ongeacht het huidige aanbod is een toename van het aantal woonzorgcentra nodig om te voldoen aan de toenemende nood die gelinkt is aan de vergrijzing van de bevolking.

Gezien het groeiende aandeel ouderen in de Franse bevolking zal het totale aantal zorgbehoevenden stijgen van 1,3 miljoen in 2017 tot 2 miljoen in 2024, wat neerkomt op een stijging van 54%. Het spreekt dus voor zich dat het aandeel zorgbehoevenden toeneemt met de leeftijd.

Volgens de laatste beschikbare statistieken telt Frankrijk ongeveer 7.350 woonzorgcentra die samen een totale capaciteit van ongeveer 600.000 bedden bieden.

Naar schatting zal een totale capaciteit van ongeveer 700.000 eenheden tegen 2030 en van ongeveer 900.000 eenheden tegen 2045 nodig zijn. Dit komt neer op een gemiddelde groei van 50% aan wooneenheden tussen nu en 2045.

Publieke zorguitbaters nemen ongeveer 45% van de bedden voor hun rekening, private zorguitbaters ongeveer 24% en non-profit zorguitbaters ongeveer 31%.

Markttrends

Het transactievolume over het jaar 2023 bedroeg ongeveer 700 miljoen EUR. Dit is een daling met 45% ten opzichte van 2022. Ongeveer 30% van de investeringen heeft betrekking op woonzorgcentra. Lokale spelers domineerden deze markt, waarvan slechts twee grote lokale spelers die in 2023 45% van het totale investeringsvolume voor hun rekening namen.

Naar aanleiding van de stijging van de rentevoeten in Europa bleven de prime rendementen voor de zorgsector en alle soorten activa in 2023 stijgen.

De prime rendementen voor buitenlandse zorgcentra, 'SMR'-klinieken en 'MSO'-klinieken stegen naar respectievelijk 4,75%, 5,00% en 5,25%.

Door het effect van de aanzienlijke inflatiedruk van de afgelopen twee jaar op de EU-economie heeft de ECB de rentevoeten sinds juli 2022 verhoogd. Sinds september 2023 zijn de tarieven echter stabiel. Er zijn aanwijzingen dat de inflatie haar hoogtepunt heeft bereikt en langzaam zal dalen naar het door de ECB verwachte normale niveau. De markt suggereert dat de rentevoeten waarschijnlijk hun piek hebben bereikt maar dat dit in de komende maanden nog moet worden bevestigd.

De oorlog in Oekraïne lijkt nog niet ten einde en blijft een risico voor de bevoorradingsketens, de energiebevoorrading en de prijzen over heel Europa en het Verenigd Koninkrijk. Het aanhoudende conflict in Israël en Gaza kan voor extra onzekerheid zorgen, voor wat de olieprijs betreft.

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

In 2023 was de inflatie in Frankrijk hoog (+4,9%) maar beperkt in vergelijking met 2022. Ze blijft de inkomsten en marges van de zorguitbaters beïnvloeden. Ook werden de huurgelden in 2023 aanzienlijk geïndexeerd, wat in lijn is met de huidige indexering.

Pan-Europese investeerders zijn steeds meer op zoek naar mogelijkheden die financiële rendementen bieden, maar eveneens voldoen aan Environmental, Social and Governance (ESG). De toegenomen operationele kosten voor zorguitbaters zijn ook relevant voor eigenaars en investeerders in termen van winstgevendheid van de uitbating voor het veiligstellen van de huurgelden.

Daarnaast zijn eigenaars en investeerders steeds meer op zoek naar certificeringen (BREEAM en dergelijke) van hun nieuwe ontwikkelingen en zetten ze KPI's vast rond afvalbeheer, biodiversiteit, waterbeheer, klimaatrisico (blootstelling, kwetsbaarheid) enz.

De Nederlandse zorgmarkt

Demografische evolutie en het landschap van de zorguitbaters in Nederland

Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) zal het percentage 65-plussers in Nederland stijgen van 3,6 miljoen in 2023 (20,2% van de bevolking) tot 4,8 miljoen in 2040, hetzij 24,9% van de bevolking. Het aantal 80-plussers bedroeg 0,9 miljoen eind 2023 en zal geleidelijk toenemen tot 1,6 miljoen in 2040. Naast het huidige aanbod is een toename van het aantal woonzorgcentra nodig om te voldoen aan de groeiende nood ten gevolge van de vergrijzing van de bevolking.

Gezien het groeiende aantal senioren binnen de Nederlandse bevolking zal het totale aantal ouderen die 24-uurs zorg nodig hebben, gefinancierd door het overheidsfonds Wlz, stijgen van ongeveer

140.000 in 2021 tot ongeveer 330.000 in 2040, hetzij een stijging van 135%. Naast de senioren die 24-uurs zorg nodig hebben, verwachten we een stijging van de vraag in thuiszorg. Het spreekt voor zich dat het aantal zorgbehoevendenden toeneemt met de leeftijd (ActiZ).

Volgens de laatste beschikbare statistieken telt Nederland ongeveer 2.800 woonzorgcentra met een totale capaciteit van ongeveer 130.000 bedden¹. Meer dan 122.000 mensen wonen in een woonzorgcentrum in Nederland. Tegelijkertijd zijn ruim 22.000 personen actief en ongeveer 12.000 personen passief (ActiZ.nl) op zoek naar een plaats in een woonzorgcentrum.

Geraamd wordt dat tegen 2025 een totale capaciteit van ongeveer 160.000 wooneenheden nodig zullen zijn voor mensen met een Wlz-indicatie. Dit komt overeen met 18.000 extra wooneenheden in vergelijking met 2021. Tegen 2040 zullen ongeveer 270.000 woningen nodig zijn. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse groei van ruim +4% of 6.000 wooneenheden tussen 2021 en 2040.

Markttrends

Het transactievolume in de zorgsector voor het jaar 2023 bedroeg ongeveer 460 miljoen EUR. Meer dan 80% van de investeringsvolumes heeft betrekking op (particuliere) woonzorgcentra. Een groot deel van het volume werd geïnvesteerd door Nederlandse institutionele en particuliere vastgoedfondsen, terwijl het aantal internationale (beursgenoteerde en niet-beursgenoteerde) investeerders het afgelopen jaar is blijven toenemen.

Het prime rendement voor zorgvastgoed bevindt zich rond de 5%.

Het investeringsvolume in zorgvastgoed daalde aanzienlijk in 2023. Hoewel de uitbreidings- en duurzaamheidsvraag groot was, bedroeg het transactievolume maar net 460 miljoen EUR. Factoren die hieraan bijdroegen waren de onzekerheid in de markt en hogere initiële rendementen die nieuwbouwprojecten en prijsverwachtingen onder druk zetten. Het aanbod van bestaand zorgvastgoed is nog steeds beperkt, maar gezien de aanzienlijke investeringsuitdaging zal dit veranderen. Het investeringsvolume wordt verwacht te stijgen tot 550 miljoen EUR in 2024.

De Duitse zorgmarkt

Demografische evolutie en de situatie van de zorguitbaters in Duitsland

Volgens het Duits Federaal Bureau voor de Statistiek (Destatis) neemt het percentage personen van 67 jaar en ouder in Duitsland toe en zal het tegen 2037 een piek bereiken van 26% van de bevolking, wat neerkomt op 21,2 miljoen mensen. Het aantal personen van 80-plussers bedroeg 7% in 2022 en zal geleidelijk stijgen tot 11% in 2050. Ongeacht het huidige aanbod is een toename van het aantal woonzorgcentra nodig om te voldoen aan de groeiende nood ten gevolge van de vergrijzing van de bevolking.

Gezien het groeiende aandeel senioren binnen de Duitse bevolking zal het totale aantal zorgbehoevendenden stijgen van 4,13 miljoen in 2019 naar 5,37 miljoen in 2040, hetzij een stijging van 30%. Het spreekt voor zich dat het aantal zorgbehoevendenden toeneemt met de leeftijd.

Volgens de laatste statistieken van het Duits Federaal Bureau voor de Statistiek (Destatis) van 2021 telt Duitsland ongeveer 16.000 woonzorgcentra met een totale capaciteit van ongeveer 888.000 bedden.

Naar schatting zal er tot 2030 een totale capaciteit van ongeveer 157.000 wooneenheden nodig zijn. Dit betekent een gemiddelde jaarlijkse groei van 22.400 wooneenheden tussen nu en 2030.

Publieke zorguitbaters nemen ongeveer 5% van de centra voor hun rekening, private zorguitbaters ongeveer 42% en non-profit zorguitbaters ongeveer 53%.

Assistentiewoningen

Volgens de laatste beschikbare statistieken van Pflagemarkt.com gepubliceerd in 2022, telt Duitsland ongeveer 380.000 assistentiewooneenheden op 7.500 locaties. Dit is een groei van 16% sinds 2018.

Revalidatieklinieken

Volgens de laatste statistieken van het Duitse Federaal Bureau voor de Statistiek (Destatis) van 2022 telt Duitsland ongeveer 1.100 revalidatiecentra die samen een totale capaciteit van ongeveer 162.000 bedden bieden.

Non-profit zorguitbaters domineren de markt, met ongeveer 8.500 voorzieningen in 2021. Dit komt overeen met 51% van de markt. Zij worden gevolgd door particuliere voorzieningen met ongeveer 6.900 voorzieningen. Een minderheid van de voorzieningen wordt uitgebaat door de publieke sector. Dit komt neer op ongeveer 730 faciliteiten.

1. <https://www.zorgkaartnederland.nl/verzorghuis-en-verzorgingshuis>.

Markttrends

Het transactievolume voor het jaar 2023 bedroeg ongeveer 1 miljard EUR. Dit is een daling van 57% ten opzichte van het voorgaande jaar. Ongeveer 50% van het investeringsvolume heeft betrekking op woonzorgcentra. Internationale investeerders domineerden deze markt.

Eind 2022 steeg de 'prime yield' voor woonzorgcentra tot 5,1%, wat 90 basispunten hoger is dan in 2022.

Het prime rendement voor klinieken steeg tot 5,5% à 6,0%, wat overeenstemt met een stijging van 120 basispunten ten opzichte van 2022, wat nog steeds aanzienlijk hoger is dan het rendement op investeringen voor andere soorten activa.

De Spaanse zorgmarkt

Demografische evolutie en de situatie van de zorguitbaters in Spanje

Volgens het INE neemt het percentage 65-plussers in Spanje toe en zal het tegen 2050 een hoogtepunt bereiken van 30,4% van de bevolking, wat neerkomt op 16,1 miljoen personen. Het aantal 80-plussers bedroeg 6,1% in 2023 en zal geleidelijk stijgen tot 13% in 2060. Ongeacht het huidige aanbod is een toename van het aantal woonzorgcentra nodig om te voldoen aan de groeiende vraag ten gevolge van de vergrijzing van de bevolking.

Gezien het groeiend aantal senioren in de Spaanse bevolking zal het totale aantal zorgbehoevenden (>64) stijgen van ongeveer 10,3 miljoen in 2023 naar 12,2 miljoen in 2030, d.w.z. een stijging van 38%. Het spreekt vanzelf dat het aantal zorgbehoevenden toeneemt met de leeftijd.

Spanje telt ongeveer 5.600 woonzorgcentra die samen een totale capaciteit van ongeveer 395.000 bedden bieden. Naar schatting zullen er 151.000 extra bedden tegen 2030 en ongeveer 221.000 extra bedden tegen 2035 nodig zijn. Dit betekent een groei van de wooneenheden van ongeveer 56% tussen nu en 2035.

Publieke zorguitbaters nemen ongeveer 38% van de bedden voor hun rekening en private zorguitbaters ongeveer 62%. Daarnaast zitten er extra bedden in de pijplijn die ongeveer 7% van de totale voorraad vertegenwoordigen.

Markttrends

Het investeringsvolume voor 2023 bedroeg ongeveer 9,9 miljard EUR. Dit is een daling van 41% ten opzichte van het voorgaande jaar. Ongeveer 2% van het investeringsvolume heeft betrekking op woonzorgcentra. Internationale investeerders domineerden de markt.

Het prime rendement steeg tot 5,50%, wat een stijging van 100 basispunten betekent en deze blijft aanzienlijk hoger dan het investeringsrendement van andere soorten vastgoed (zoals bijvoorbeeld studentenhuisvesting en multi-familiaal vastgoed).

Economische context

Naar verwachting zal het BBP met 1,4% groeien in 2024, een daling in vergelijking met de naar schatting 2,4% in 2023. Uit maandelijks gegevens blijkt dat het groeimomentum solide bleef tot het einde van het voorbije jaar en de Spaanse economie presteerde beter dan de eurozone in het 4e kwartaal. Hoewel de vooruitzichten op korte termijn nog steeds kampen met sterke tegenwind door de hoge rentevoeten en een recessief Europa, wordt verwacht dat de groei in de komende kwartalen over het algemeen stabiel zal blijven.

Alhoewel wij voor dit jaar een gemiddelde inflatie van 2,1% verwachten, vergeleken met 3,5% in 2023, anticiperen wij toch een hoge volatiliteit in de komende maanden vooral gezien de ruime renteherziening die gewoonlijk plaats vindt in het begin van het jaar. De aangekondigde verlenging van een aantal fiscale steunmaatregelen is een kernfactor in de lagere inflatievooruitzichten voor 2024 maar de nipte goedkeuring ervan in het congres bevestigt onze mening dat politieke herrie een constante zal blijven tijdens deze ambtstermijn, wat de beleidsvorming kan beïnvloeden.

De Ierse zorgmarkt

Demografische evolutie en de situatie van de zorguitbaters in Ierland

Het aantal senioren in Ierland zal naar verwachting aanzienlijk toenemen, zowel in absolute termen als in verhouding tot de totale bevolking. Cijfers van het CSO (Central Statistics Office) tonen aan dat 80-plussers van 128.000 in 2011 tot 170.000 in 2022 toenamen. Bovendien zal deze groep naar verwachting 525.000 mensen bereiken in 2050.

Volgens de Insights HI Outlook H2 2023 van Bank of Ireland's Sector Team Health liep het aantal 65-plussers binnen de Ierlandse bevolking op tot 638.000 in 2016, tot 776.000 in 2022 en zal deze naar verwachting 1.600.000 bedragen tegen 2051. De groep van 80-plussers telde 149.000 mensen in 2016, 181.000 in 2022 en deze groep zal naar verwachting 549.000 mensen tegen 2051 bereiken.

Het Ierse bevolkingsprofiel is aan het veranderen: door de stijgende aantallen en betere levensverwachting neemt het aantal 65-plussers toe.

Volgens een rapport van JPA Brenson Lawlor, Chartered Accountants, zijn er sinds 30 september 2023 ongeveer 32.000 bedden in de woonzorg geregistreerd. Daarvan worden er ongeveer 6.000 beheerd door de HSE. Volgens de meest recente volkstelling van 2021 zal het aantal 65-plussers in Ierland toenemen met mogelijk 1 miljoen. Dit zal mogelijk leiden tot een behoefte aan ongeveer 11.300 extra bedden, waardoor het totale aantal bedden tegen 2031 zou stijgen tot 43.000. Volgens Nursing Home Ireland heeft Ierland jaarlijks 1.000 extra bedden nodig in de komende tien jaar.

Tussen het 4e kwartaal van 2019 en 1e kwartaal van 2023 sloten er 31 private en vrijwillige zorgcentra, wat een verlies van ongeveer 900 bedden vertegenwoordigt.

Publieke uitbaters en de non-profitsector vertegenwoordigen ongeveer 20% en private uitbaters vertegenwoordigen ongeveer 80% van het totaal aantal beschikbare bedden.

Markttrends

In 2023 bedroeg de totale investeringsvolume 2,1 miljard EUR en het transactievolume in de zorgsector ongeveer 590 miljoen EUR. Dit vertegenwoordigt 28% van de totale investeringsactiviteit op de Ierse markt. Het overgrote deel van deze transactieactiviteit betrof de verkoop van de Valley Healthcare Portfolio. De overige transacties waren geografisch verspreid over het hele land en omvatten zogenaamde Enhanced Community Care gebouwen, HSE-ruimte (in eigen gebruik), privéklinieken, sale & leaseback van verschillende woonzorgcentra en individuele eerstelijnszorgcentra.

Van alle soorten vastgoed bleek zorgvastgoed het meest veerkrachtig met een sterke investeringsappetijt en vraag op lange termijn. Terwijl wij enkele desinvesteringen in 2024 verwachten, zijn een aantal nieuwkomers op zoek naar nieuwe opportuniteiten in

Ierland. Prime rendementen in de zorgsector blijven relatief stabiel. De recentste transacties in het 3e en 4e kwartaal van 2023 tonen rendementen aan van 5,2% die aanzienlijk hoger zijn dan de investeringsrendementen die door andere soorten vastgoed worden gegenereerd.

Terwijl Mowlam de grootste zorguitbater is in Ierland, heeft circa een derde van de zorguitbaters, voornamelijk de kleinere, te kampen met handelsproblemen. Indien de kosten samen met de toenemende druk om aan de HIQA-eisen voor bewonerszorg te voldoen blijven stijgen, zijn verdere sluitingen onvermijdelijk. Daarnaast kan de combinatie van deze sluitingen en nieuwkomers die op zoek zijn naar opportuniteiten leiden tot veranderingen in het landschap van de zorguitbaters in de komende 24 maanden.

In het 3e kwartaal van 2023 sloten drie woonzorgcentra met samen 83 bedden en registreerden twee woonzorgcentra met samen 69 bedden zich onder de Fair Deal Scheme. In totaal sloten 16 woonzorgcentra in 2023 met een verlies van in totaal 450 bedden. Met de opening van vijf nieuwe woonzorgcentra in 2023 werden 354 nieuwe bedden geregistreerd. Volgens het huidige HIQA-register hebben vier woonzorgcentra met samen 140 bedden hun intentie om hun activiteiten te staken overgemaakt. Ondanks de nieuwe openingen ter vervanging van gesloten woonzorgcentra is het aantal schrappingen van bedden en registratie van nieuwe bedden niet equivalent en wordt er niet voldaan aan de voorspelde toekomstige nood aan meer bedden.

De Finse zorgmarkt

Demografische evolutie en de situatie van de zorguitbaters in Finland

Volgens Statistics Finland zal het aantal 75-plussers (ongeveer 625.000 >74 jaar in december 2023) tegen 2040 naar verwachting met ongeveer 300.000 mensen toenemen, hetzij een groei van 50%. Verwacht wordt dat de snelle vergrijzing van de Finse bevolking de komende 20 jaar een van de snelste in de Europese Unie zal zijn. Een trage bevolkingsgroei tot 2035 zal daarna matig afnemen.

Het aantal 65-plussers zal in 2040 naar verwachting ongeveer 1,5 miljoen bedragen, wat neerkomt op 27% van de bevolking. Ongeacht het huidige aanbod is een toename van het aantal woonzorgcentra nodig om te voldoen aan de groeiende nood ten gevolge van de vergrijzing van de bevolking. Demografie en bevolkingsgroei zijn de belangrijkste drijvende krachten achter de toenemende behoefte aan ouderenzorg en zorgvoorzieningen.

Finland telt meer dan 2.000 woonzorgcentra met een totale capaciteit van meer dan 65.000 bedden. In 2022 verbleven ongeveer 80.500 bewoners in een woonzorgcentrum.

Markttrends

De Finse vastgoedmarkt koelde af in 2023 en het transactievolume zakte ver onder de volumes van de voorgaande jaren tot een niveau dat laatst werd gezien in het begin van 2010. Het totale investeringsvolume bereikte ongeveer 2,3 miljard EUR in 2023, wat een daling van 68% voorstelt ten opzichte van 2022.

De sociale infrastructuursector vertegenwoordigde in 2023 het op twee na meest verhandelde vastgoedtype qua investeringsvolume, met een totaal volume van circa 510 miljoen EUR. De investeringen in de sector daalden tot een kwart van het totale investeringsvolume van 2022. 2022 was echter een recordjaar voor de sector. Men bereikte er voor 1,9 miljard EUR aan investeringen in de aanloop

naar de sociale en zorghervorming (Sote) in Finland waarbij verantwoordelijkheden voor gezondheidszorg, sociale voorzieningen en reddingsdiensten van 309 gemeenten werden overgedragen aan 22 grotere welzijnsregio's. De hervorming werd van kracht in januari 2023. De grootste transactie in de sector in 2023 vond plaats in het laatste kwartaal van het jaar met de verwerving van NREP van een portefeuille van 17 zorgsites van eQ Community Properties Fund. De transactieprijs bedroeg ongeveer 100 miljoen EUR. De zorgsites hebben samen een verhuurbare oppervlakte van circa 29.000 m² en bevinden zich in de regio van Helsinki en grote regionale steden. Eind december 2023 bedroeg het prime rendement van de woonzorgcentrasector ongeveer 5,50%, hetzij een stijging van 150 basispunten sinds het 1e kwartaal van 2022.

Hoewel het transactievolume nog steeds beperkt is, verbetert de transactiepijplijn en zien we dat de meningen van kopers en verkopers over de huidige prijzen elkaar steeds meer benaderen, hoewel het verschil in prijsopvattingen nog vaak een obstakel blijft voor het voltooiën van transacties. De prime rendementen bleven in 2023 in alle sectoren stijgen, terwijl de rentetarieven en financieringskosten hoog bleven. Naarmate de inflatie afneemt, zullen de rentetarieven naar verwachting dalen. Er wordt echter verwacht dat het gestabiliseerde renteniveau aanzienlijk hoger zal blijven dan de 'quasi-nul'-rente van de afgelopen jaren, wat de vastgoedprijzen in de nabije toekomst zou moeten blijven beïnvloeden. Verwacht wordt dat het investeringsvolume in 2024 zal toenemen, met een geleidelijk herstel vanaf de tweede helft van het jaar.

Investerders leggen meer de klemtoon op de ESG-referenties van vastgoed om hun ESG-doelstellingen te behalen en om aan de toenemende regelgeving te voldoen. Dit beïnvloedt eveneens de beschikbaarheid en de financieringskosten.

De Italiaanse zorgmarkt

Demografische evolutie en de situatie van de zorguitbaters in Italië

Volgens Istat steeg het percentage 65-plussers in Italië met 24,1% in 2023, ten opzichte van 15 jaar geleden, toen het ongeveer 15% bedroeg. Tegen 2050 zal het waarschijnlijk een piek bereiken van ongeveer 34% van de bevolking. In 2023 bedroeg het aantal 80-plussers 7,6% en het zal naar verwachting in 2060 meer dan verdubbeld zijn. Ongeacht het huidige aanbod is een toename van het aantal woonzorgcentra nodig om te voldoen aan de groeiende vraag ten gevolge van de vergrijzing van de bevolking.

Volgens het EMEA-verslag 'Senior Living and Healthcare 2021' van Colliers vertaalt de vergrijzing van de Italiaanse bevolking zich in een groeiende zorgbehoefte.

Gezien het groeiende aantal ouderen in de Italiaanse bevolking zal het totale aantal zorgbehoevenden stijgen van 3,9 miljoen in 2023 tot 5 miljoen tegen 2030, hetzij een stijging van 28%. Het spreekt voor zich dat het aantal zorgbehoevenden toeneemt met de leeftijd. Volgens de laatste beschikbare statistieken (Annuario Statistico del Servizio Sanitario Nazionale, gepubliceerd door het Ministero della Salute op 18.12.2020) telt Italië ongeveer 7.500 woonzorgcentra, waarvan 83% particulier is en 46% gereserveerd is voor ouderenzorg. Hoewel het totale aantal bedden de afgelopen tien jaar met 26% is gestegen, is de werkelijke dekkingsgraad laag, namelijk 1,9%. Op Europees niveau is het beddenaanbod in Italië zelfs één van de laagste. Naar schatting moeten er tegen 2035 meer dan 600.000 bedden toegevoegd worden aan het huidige aanbod, wat meer is dan een verdubbeling van het huidige aanbod.

Markttrends

Het transactievolume in de zorgsector tijdens 2023 bedroeg ongeveer 560 miljoen EUR, hetzij een stijging van 44% in vergelijking met het voorgaande jaar. Het grootste deel van de investeringen hebben betrekking op woonzorgcentra. Lokale spelers zoals KOS Group, Clariane¹ Group, Colisée en Sereni Orizzonti domineerden deze markt.

Het prime (bruto)rendement steeg licht tot 5,5% à 6,0%. Dit is nog steeds een hoger investeringsrendement dan andere soorten vastgoed (bvb. kantoren, woningen en logistiek).

In 2023 botste de vraag naar woonzorgcentra op een geleidelijke vermindering van het aantal vergunningen dat toegekend wordt door de regionale zorgsystemen wiens bijdrage een aanzienlijk deel van de operationele kosten dekt door het opleggen van gereguleerde tarieven. Investeerders blijven desondanks interesse tonen voor dit soort voorzieningen omdat het mogelijk blijkt om zelfs in een open markt woonzorgdiensten met extra diensten aan te bieden die de stijging van de tarieven rechtvaardigen.

Met de huidige stijgende vraag naar zorg en de verdere (potentiële) toename van de zorgbehoeften in het vooruitzicht, lijkt het bestand aanbod, noch privaat noch publiek, voldoende te zijn. De sector van de woonzorgcentra is een van de sectoren waarin de publieke sector steeds minder investeert, ondanks de sociaal-demografische statistieken die aantonen dat de behoefte steeds meer zal toenemen. Dit laat veel ruimte voor privékapitaal in de toekomst.

De Britse zorgmarkt

Demografische evolutie en de situatie van de zorguitbaters in het Verenigd Koninkrijk

Volgens The Office of National Statistics is de bevolking van Engeland en Wales blijven vergrijzen. Naar schatting waren er in 2023 ruim 11 miljoen 65-plussers. Dit cijfers zal naar verwachting met 10% stijgen in de volgende vijf jaar en met 32% tegen 2043 (respectievelijk 1,1 en 3,5 miljoen personen).

Het aantal 85-plussers bedroeg in 2023 ongeveer 1,8 miljoen personen en wordt voorspeld te stijgen tot meer dan 2,2 miljoen tegen 2030 (ONS data). Ongeacht het huidige aanbod is een toename van het aantal woonzorgcentra nodig om te voldoen aan de groeiende vraag ten gevolge van de vergrijzing van de bevolking.

Volgens de laatst beschikbare statistieken telt het Verenigd Koninkrijk ongeveer 16.700 woonzorgcentra die samen een totale capaciteit van circa 462.000 bedden bieden. Ongeveer 70% daarvan voorzien in woonzorg, het overige deel voorziet voornamelijk in zorg. Naar schatting worden ongeveer 750.000 personen tewerkgesteld in woonzorgcentra over heel het Verenigd Koninkrijk. Er wordt eveneens een tekort van meer dan 100.000 niet-ingevulde vacatures gerapporteerd.

Volgens de gegevens van het ONS werd het aantal bewoners in woonzorgcentra tussen 01.03.2022 en 28.02.2023 geraamd op 372.000. Dit is een stijging van 3% ten opzichte van het voorbije jaar (361.000) en is statistisch gezien aanzienlijk. De bezetting van woonzorgcentra bedroeg 80,5% van de door Care Quality Commission (CQC) geregistreerde bedden. Dit is statistisch gezien ook een aanzienlijke stijging ten opzichte van het voorbije jaar (77,8%). Het aantal door het CQC geregistreerde bedden in woonzorgcentra (ongeveer 462.000) daalde sinds vorig jaar (ongeveer 464.000).

Uit een studie van JLL in september 2020 blijkt dat er de afgelopen tien jaar 80.000 bedden uit de sector zijn verdwenen omwille van de sluiting van 2.800 woonzorgcentra, doorgaans kleinere centra met een gemiddelde grootte van 28 bedden. Hoewel deze vervangen werden door 82.000 nieuwe bedden in 1.500 woonzorgcentra, wat neerkomt op 54 bedden per centrum, blijft het aanbod van zorgbedden gelijk en stijgt het aanbod dus niet aan het tempo en de schaal die nodig is om de demografische veranderingen op te vangen.

Gezien het groeiende aantal ouderen in de Britse bevolking meldt LaingBuisson (Care Homes for Older People, 33e editie) een extra vraag van 17.000 zorgbehoevenden in Engeland in het volgende decennium, in vergelijking met het niveau van de vraag vóór COVID-19 in 2020, die naar verwachting allemaal zullen worden ondergebracht in particuliere woonzorgcentra aangezien het aanbod in de publieke sector blijft afnemen.

Tegen 2030 zal 7% van de Britse bevolking ouder zijn dan 75 jaar en in deze leeftijdsgroep is de kans op behoefte aan een woonzorgcentrum zes keer groter dan voor iemand van 65 tot 74 jaar. De groeiende vraag zal kansen creëren voor investeringen in nieuwe capaciteit. Er zullen eveneens investeringskansen zijn in het vervangen van oudere niet-conforme woonzorgcentra.

Openbare zorguitbaters nemen ongeveer 10,5% van de bedden voor hun rekening, non-profit zorgverleners circa 13,2% en particuliere zorgverleners ongeveer 76,3%. Naar schatting krijgen 45% van de Britse inwoners private subsidies, 47% genieten een sociale subsidie (inclusief diegenen die toeslag betalen). De overige 8% wordt gesubsidieerd door de NHS.

Markttrends

De investeringsmarkt is sinds het 4e kwartaal van 2022 verzwakt, vooral in de nasleep van het minibudget van 22 september. Bij onze laatste evaluatie in 2022 was het effect hiervan niet volledig duidelijk. De trend op lange termijn is nu echter duidelijk: de rendementen stegen, maar onder de historische hoogtepunten. De belangrijkste drijfveer in het Verenigd Koninkrijk is nog steeds de hoge (zij het dalende) inflatie die nog steeds hoger is dan in het grootste deel van Europa.

Wij verwachten dat de rentevoeten in het Verenigd Koninkrijk nu een plateau zullen bereiken voordat ze mogelijks zullen dalen in het 3e en 4e kwartaal van 2024. De ECB kondigde aan dat zij verwacht om vóór die tijd, mogelijks in het 2e kwartaal van 2024, van start te kunnen gaan met het verlagen van de rente in de eurozone.

Er waren weinig noemenswaardige verkopen de afgelopen maanden. Het investeringsvolume in het Verenigd Koninkrijk daalde naar schatting met ongeveer 70%. Dit is de op één na grootste daling van alle Europese landen (volgens onderzoek van JLL).

Over het algemeen zijn de rendementen sinds 2022 met ongeveer 75 à 100 basispunten gestegen.

Samengevat is er de afgelopen 12 maanden een algemene marktverschuiving geweest in de rendementen voor alle soorten zorgactiva, met een algemene stijging van zo'n 75 à 100 basispunten in de verschillende zorgtypes. Hoewel de markt nog steeds verzwakt, was dit proces vooral duidelijk begin 2023. Het is deze algemene verzwakking die de waardeverandering vanaf 2022 heeft veroorzaakt. Wij verwachten een stabilisering in 2024 en een mogelijk herstel tegen het einde van het jaar.

1. Voorheen gekend als Korian.

De kantorenmarkt

Op 31.12.2023 is de reële waarde van de portefeuille van Cofinimmo in de kantoorsector goed voor 18 % van de totale geconsolideerde portefeuille van de vennootschap (1,1 miljard EUR van 6,2 miljard EUR).

De Brusselse kantorenmarkt

Huurmarkt/Take-up

De kantorenmarkt in België eindigde in 2023 met een totale take-up van 570.000 m² (inclusief verhuur, verlengingen en aankopen voor eigen gebruik). Dit is een daling met ongeveer 5 % ten opzichte van het activiteitsniveau dat 12 maanden eerder werd bereikt (605.000 m²).

De kantorenmarkt in Brussel (inclusief de periferie) noteerde een take-up van 325.000 m². Dat is een stijging van ongeveer 2 % ten opzichte van vorig jaar. Dit vertegenwoordigt een totaal van ongeveer 310 overeenkomsten, hetzij een lichte daling ten opzichte van 2022.

In 2023 was in totaal 505.000 m² kantoorruimte in aanbouw, waarvan ongeveer 125.000 m² voor het einde van het jaar op de markt kwam en 60.000 m² op speculatieve basis werd gebouwd. Ondertussen is 54 % van de projecten in aanbouw voorverhuurd.

Dankzij deze trend is het effect van de nieuwe opleveringen op de leegstand lager dan verwacht. In combinatie met een belangrijke omvormingstrend van kantoren kende de Brusselse kantorenmarkt eind 2023 een daling van de leegstand met een gemiddelde leegstand van 7,4 %. Dit is een lichte daling in vergelijking met het laatste kwartaal van 2022.

In combinatie met de speculatieve pijplijn die momenteel in aanbouw is, zou de leegstand tegen eind 2025 kunnen oplopen tot 8 %.

In het Central Business District van Brussel bedraagt de leegstand ongeveer 5 % en bedraagt deze 3,3 % in de Leopoldwijk, 6,8 % in de Noordwijk en 5,0 % in de Vijfhoek. In de gedecentraliseerde wijk en de periferie blijft de leegstand hoog met respectievelijk 11,7 % en 14,2 %.

Op 31.12.2023 bedroeg de leegstand van de kantorenportefeuille van Cofinimmo 6,1 %, tegenover 7,4 % voor de totale Brusselse kantorenmarkt.

De prime huurprijzen voor kantoren in Brussel stegen naar 375 EUR/m²/jaar doorheen 2023. De meeste wijken handhaafden hun prime huurprijzen in het 4e kwartaal. Tegen eind 2024 zouden de prime huurprijzen kunnen stijgen tot 400 EUR/m²/jaar.

Investeringsmarkt

De Belgische kantorenmarkt noteerde een totaal investeringsvolume van 0,9 miljard EUR, waarvan 0,64 miljard EUR in de Brusselse kantorenmarkt. De meest opvallende transacties waren de verwerving van City Center door MEAG voor 101 miljoen EUR. Ook Reactr en Ghelamco realiseerden aanzienlijke verwervingen: Reactr verwierf de Blue Towers voor 85 miljoen EUR, terwijl Ghelamco Boreal binnenhaalde voor 70 miljoen EUR.

De prime rendementen voor Brusselse kantoren werden naar boven bijgesteld tot ongeveer 5 % à 5,15 % in het Central Business District. De prime rendementen op de langetermijncontracten bedroegen 4,90 % in het laatste kwartaal van 2023.

Ondanks bemoedigende voorspellingen voor de nabije toekomst maken centrale bankiers zich nog steeds zorgen over een mogelijke opleving van de inflatie, vooral omwille van het feit dat de onderliggende inflatie hardnekkig blijft. Hoewel de rentevoeten van de centrale bank naar verwachting zullen zakken in 2024, is het onwaarschijnlijk dat de rentevoeten met dezelfde snelheid zullen zakken als voorspeld door de financiële markten, en zeker niet zo snel als ze in 2023 stegen.

Vastgoed van distributienetten (Pubstone)

Op 31.12.2023 bedroeg de reële waarde van Cofinimmo's portefeuille van vastgoed van distributienetten 7 % van haar totale geconsolideerde portefeuille (0,5 miljard EUR van 6,2 miljard EUR). Deze portefeuille is niet alleen geografisch gediversifieerd, maar ook door haar gemengde karakter (cafés, restaurants, woningen enz.) die meerdere herontwikkelingsmogelijkheden bieden.

De prime huurprijzen zijn gestegen in 2023 dankzij de hoge inflatie.

De retailmarkt presteerde sterk, gedreven door het succes van Food & Beverage, Clothing en Health & Beauty retailers. Deze specifieke retailcategorieën lieten zich in alle drie deze marktsegmenten gelden. Zo breidde Hawaiian Poke Bowl uit met 10 nieuwe winkels en opende Medi-Market 14 winkels. Deze ontwikkelingen bevestigden de verschuiving in het consumentengedrag in de richting van investeren in beleving en quality time met anderen.

De huidige prime rendementen voor High Street is 4,85 % tegenover 4,70 % in 2022. Ondanks de uitdagende omstandigheden was de investeringsmarkt in retail veerkrachtig, wat bijdroeg tot een langzamere groei van het prime rendement. De markt registreerde 609 miljoen EUR aan retailinvesteringen voor het jaar, waarvan een kwart plaatsvond in het High Street segment. Opvallende transacties voor het jaar waren de verkoop van het Muntplein 4 in Brussel voor 5 miljoen EUR en de verkoop van De Box in de Overpoortstraat in Gent voor 7,5 miljoen EUR.

Verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen

Brussel, 21 februari 2024

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

Betreft: Waardering op 31 december 2023

Achtergrond

Cofinimmo heeft de volgende onafhankelijke waarderingsdeskundigen aangesteld voor de waardering van zijn geconsolideerde vastgoedportefeuille op 31 december 2023 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 waarden elk afzonderlijk een deel van de geconsolideerde vastgoedportefeuille.

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

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

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

De zorgportfolio in Nederland wordt deels door PwC en deels door CBRE Nederland gewaardeerd.

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

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

De zorgportfolio in Finland wordt door CBRE Finland gewaardeerd.

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

De zorgportfolio in Italië wordt door Colliers Italië gewaardeerd.

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

De Pubstone portfolio's in België en Nederland worden gewaardeerd door C&W. De portfolio van de andere distributienetwerken in België wordt deels door JLL en deels door PwC gewaardeerd.

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

Zoals dat gebruikelijk is, werd hun opdracht uitgevoerd op basis van de informatie die Cofinimmo verstrekt heeft over de huurtoestand, de door de verhuurder te betalen kosten en belastingen, de uit te voeren werken, alsook elke andere factor die de waarde van de gebouwen zou kunnen beïnvloeden. Deze informatie is verondersteld correct en volledig te zijn.

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

Desalniettemin, word duurzaamheid een steeds belangrijkere factor in de vastgoedmarkt. De Europese landen hebben zich ertoe verbonden om tegen 2050 koolstofneutraal te zijn, en er bestaat al wetgeving om de CO₂-uitstoot van gebouwen te verminderen. Onafhankelijke waarderingsdeskundigen zien de verwachtingen van de markt en de wetgeving ten aanzien van ESG-factoren toenemen, met een verhoogde focus op duurzaamheid, gezondheid & welzijn en Netto Koolstofneutraal.

Waarschijnlijk dat de komende jaren nog meer wet- en regelgeving zal worden ingevoerd. Daarnaast, hechten huurders en investeerders steeds meer belang aan de duurzaamheidsaspecten van hun gebouwen. Veranderende marktverwachtingen, beleids- en wettelijke hervormingen, en gevolgen voor de reputatie van ESG-factoren een steeds grotere uitdaging voor beleggers.

De onafhankelijke waarderingsdeskundigen voldoen aan de aanbevelingen van de RICS en houden rekening met deze aspecten 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.

De waardering werd uitgevoerd overeenkomstig de nationale en internationale marktpraktijken en normen (de International Valuation Standards, uitgevaardigd door de International Valuation Standard Council ingesloten in de RICS Taxatiestandaarden januari 2022, de 'Red Book' opgesteld door The Royal Institution of Chartered Surveyors).

De investeringswaarde (in de context van deze taxatie) wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke waarde die redelijkerwijze verkregen kan worden in normale verkoopsomstandigheden tussen welwillende en goed geïnformeerde partijen, 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 zijn voornamelijk gebaseerd op de volgende benaderingen (in functie van elke onafhankelijke waarderingsdeskundige):

1. Inkomstenbenadering

a) 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 waardingsdatum 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 waardingsdeskundige 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.

b) 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.

2. De vergelijkingsmethode

Als er rechtstreeks vergelijkbaar bewijs is van verkoopprijzen van zeer identieke of soortgelijke vastgoed, houden onafhankelijke waardingsdeskundigen 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 waardingsdeskundigen zullen echter altijd rekening houden met de marktgegevens en de eenheidsprijzen vergelijken met op de markt verkochte en te koop

vastgoed. Bij residentieel vastgoed voor bewoning wordt vaak de voorkeur gegeven aan direct vergelijking omdat de transacties talrijker zijn.

3. De residuele methode

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 waardingsdatum. 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

De verkoop van een gebouw is in theorie onderworpen aan mutatierechten die door de staat geheven worden. Die rechten worden werkelijk door de koper betaald. Voor de gebouwen die in België gelegen zijn hangt dat bedrag voornamelijk af van de wijze van overdracht, van de hoedanigheid van de koper en van de ligging. De eerste twee voorwaarden en dus het te betalen bedrag is slechts gekend wanneer de verkoop afgesloten is. Op basis van de BEAMA study (Belgische Associatie van Asset Managers) van 8 februari 2006, herzien op 30 juni 2016, zijn de gemiddelde transactiekosten van gebouwen van meer dan 2.500.000 EUR geschat op 2,5%.

Ook de vermoedelijke realisatiewaarde van de gebouwen van meer dan 2.500.000 EUR, na aftrek van rechten, die overeenkomt met de reële waarde (fair value), zoals die gedefinieerd is door IFRS 13 en door het perscommuniqué van de BEAMA op 8 februari 2006, herzien op 30 juni 2016, kan dus verkregen worden door een bedrag van 2,5% rechten in mindering van de investeringswaarde te brengen. Dit percentage van 2,5% zal regelmatig herzien en aangepast worden voor zover het verschil dat op de institutionele markt vastgesteld wordt meer dan ± 0,5% bedraagt. Voor gebouwen met een investeringswaarde kleiner dan 2.500.000 EUR worden registratierechten ten bedrage van 12% of 12,5% afgetrokken, afhankelijk van de regio in België waar het vastgoed gelegen is.

De mutatierechten die verband houden met gebouwen die in andere landen gelegen zijn, werden integraal van de investeringswaarde afgetrokken om de reële waarden te bekomen.

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.

Investeringswaarde en reële waarde

Rekening houdend met de bovenstaande opinies en met verwijzing naar het rapport van elke onafhankelijke waarderingsdeskundige, bedraagt de investeringswaarde (reële waarde verhoogd met transactiekosten), die gelijk is aan de totale som van alle individuele waarden, van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Cofinimmo op 31 december 2023, 6.538.595.000 EUR.

Rekening houdend met de bovenstaande opinies en met verwijzing naar het rapport van elke onafhankelijke waarderingsdeskundige, bedraagt de reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille van Cofinimmo op 31 december 2023, 6.231.040.000 EUR. Deze laatste waarde stemt overeen met de 'Fair value', conform de IAS/IFRS normen.

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, 5,7% van de investeringswaarde.

In de veronderstelling dat de gebouwen volledig verhuurd worden, zou het rendement 5,8% van de investeringswaarde bedragen. Het beleggingsvastgoed heeft een bezettingsgraad van 98,5%.

De contractuele huur en de geschatte huurwaarde op de leegstaande ruimte (met uitzondering van projectontwikkelingen, activa bestemd voor verkoop en activa met schuldvorderingen) bedraagt 6,1% 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:

	Investeringswaarde	Reële waarde	% van de reële waarde
Zorgvastgoed	4.894.167.000	4.665.976.000	75%
Kantoren	1.129.563.000	1.102.012.000	18%
Distributienetten	514.865.000	463.052.000	7%
TOTAAL	6.538.595.000*	6.231.040.000*	100%

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

Waarderingsdeskundige	Investeringswaarde	Reële waarde
C&W België	2.140.501.000	2.049.038.000
C&W Frankrijk	543.406.000	509.740.000
C&W Duitsland	336.604.000	315.380.000
C&W Spanje	266.837.000	258.889.000
C&W Ierland	109.965.000	99.850.000
Totaal C&W	3.397.313.000	3.232.897.000
Catella Frankrijk	191.150.000	179.890.000
Totaal Catella	191.150.000	179.890.000
CBRE Nederland	7.310.000	6.560.000
CBRE Finland	159.400.000	153.400.000
Totaal CBRE	166.710.000	159.960.000
Colliers Italië	221.218.000	216.880.000
Totaal Colliers	221.218.000	216.880.000
JLL België	256.542.000	250.285.000
JLL Spanje	107.117.000	105.082.000
JLL Verenigd Koninkrijk	71.409.000	66.779.800
Totaal JLL	435.068.000	422.146.800
PwC België	966.346.000	942.776.600
PwC Nederland	547.660.000	497.380.000
PwC Duitsland	613.130.000	579.110.000
Totaal PwC	2.127.136.000	2.019.266.600
TOTAAL	6.538.595.000*	6.231.040.000*

* Afgerond op 1.000 EUR.

Opinie van C&W

Voor wat betreft het Belgische en Nederlandse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W België een investeringswaarde van 2.140.501.000 EUR en een reële waarde van 2.049.038.000 EUR.

• Emeric Inghels*, MRICS
C&W Partner, Valuation & Advisory
(* Calibri BV

Voor wat betreft het Franse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Frankrijk een investeringswaarde van 543.406.000 EUR en een reële waarde van 509.740.000 EUR.

• Jérôme Salomon, MRICS
C&W Partner

Voor wat betreft het Duitse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Duitsland een investeringswaarde van 336.604.000 EUR en een reële waarde van 315.380.000 EUR.

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

Voor wat betreft het Spaanse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Spanje een investeringswaarde van 266.837.000 EUR en een reële waarde van 258.889.000 EUR.

• James Bird, MRICS
C&W Partner, Valuation & Advisory Spain

Voor wat betreft het Ierse deel van de portefeuille gewaardeerd door C&W, bevestigt C&W Ierland een investeringswaarde van 109.965.000 EUR en een reële waarde van 99.850.000 EUR.

• Patricia Staunton, MRICS
Regional Director, Cushman & Wakefield Ireland

Opinie van CBRE

Voor wat betreft het Nederlandse deel van de portefeuille gewaardeerd door CBRE, bevestigt CBRE Nederland een investeringswaarde van 7.310.000 EUR en een reële waarde van 6.560.000 EUR.

• Annette Postma, MRICS
Director, CBRE Valuation & Advisory Services BV

CBRE Finland bevestigt een investeringswaarde van 159.400.000 EUR en een reële waarde van 153.400.000 EUR.

• Vesa Kiviluoto
Director, CBRE Valuation & Advisory Finland OY

Opinie van Colliers

Colliers Italië bevestigt een investeringswaarde van 221.218.000 EUR en een reële waarde van 216.880.000 EUR.

• Giuseppe Bonomi,
CEO, Colliers Valuation Italy S.r.l

Opinie van Catella

Catella Frankrijk bevestigt een investeringswaarde van 191.150.000 EUR en een reële waarde van 179.890.000 EUR.

• Hervé-Arthur Ratto,
Senior real estate valuer, Catella Valuation France

Opinie van JLL

Voor wat betreft het Belgische deel van de portefeuille gewaardeerd door JLL, bevestigt JLL België een investeringswaarde van 256.542.000 EUR en een reële waarde van 250.285.000 EUR.

• Roderick Scrivener, FRICS
JLL Senior Director Valuation & Risk Advisory Belux

Voor wat betreft het Spaanse deel van de portefeuille gewaardeerd door JLL, bevestigt JLL Spanje een investeringswaarde van 107.117.000 EUR en een reële waarde van 105.082.000 EUR.

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

JLL Verenigd Koninkrijk bevestigt een investeringswaarde van 71.409.000 EUR en een reële waarde van 66.779.800 EUR.

• Alan Bennett, MRICS
Voor rekening van Jones Lang LaSalle Limited, Director

Opinie van PwC

Voor wat betreft het Belgische deel van de portefeuille gewaardeerd door PwC, bevestigt PwC België een investeringswaarde van 966.346.000 EUR en een reële waarde van 942.776.600 EUR.

• PwC Enterprise Advisory BV
Vertegenwoordigd door Jean-Paul Ducarme*, FRICS, Director
(* JP Ducarme Consulting BV, vertegenwoordigd door zijn permanente vertegenwoordiger, Jean-Paul Ducarme

Voor wat betreft het Nederlandse deel van de portefeuille gewaardeerd door PwC, bevestigt PwC Nederland een investeringswaarde van 547.660.000 EUR en een reële waarde van 497.380.000 EUR.

• Koniwin Domen, MRICS
Partner, PwC Netherlands

Voor wat betreft het Duitse deel van de portefeuille gewaardeerd door PwC, bevestigt PwC Duitsland een investeringswaarde van 613.130.000 EUR en een reële waarde van 579.110.000 EUR.

• Thorsten Schnieders,
Partner, Valuation, Modeling & Analytics, PwC Germany

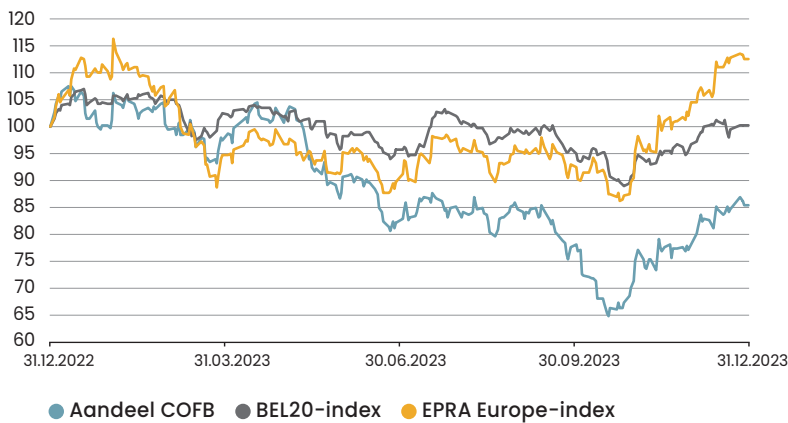
Cofinimmo op de beurs

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

Het Cofinimmo-aandeel

Het Cofinimmo-aandeel is sinds 1994 genoteerd op Euronext Brussels (ticker: COFB). Het is opgenomen in de BEL20-, BEL ESG-, Euronext Vigeo Euro 120-, Benelux 120- en Euronext Next 150-index, evenals in de vastgoedindexen EPRA Europe en GPR 250. Op 29.12.2023 bedroeg de beurskapitalisatie van Cofinimmo 2,6 miljard EUR.

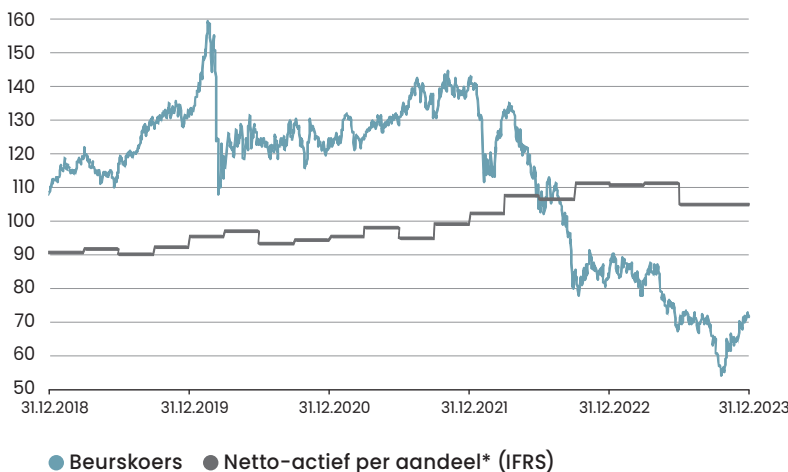
Beursprestatie (basis 100 op 31.12.2022)



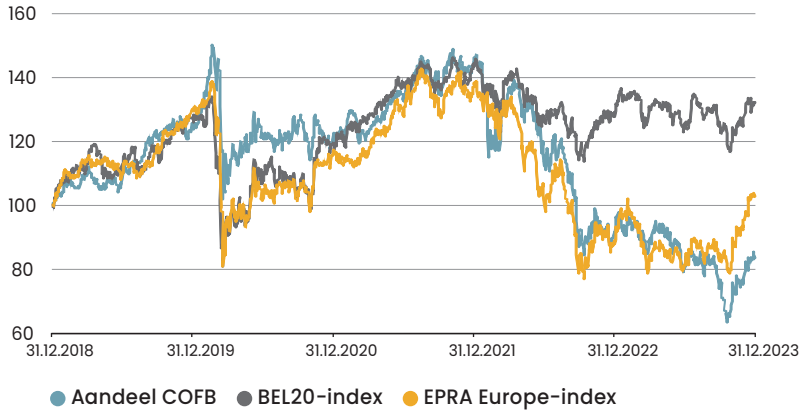
28,6%

Gemiddelde discount van het aandeel op de intrinsieke waarde (IFRS) in 2023

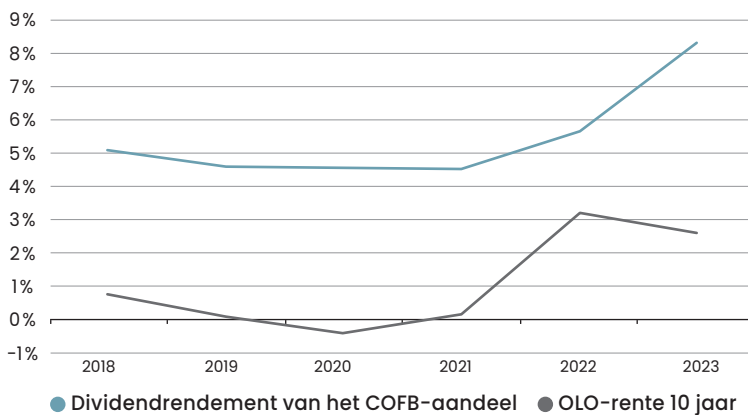
Vergelijking van de beurskoers met het netto-actief per aandeel* (in EUR)



Totale rendement (basis 100 op 31.12.2018)



Vergelijking van het dividendrendement met de OLO-rente 10 jaar



2,6 miljard EUR
beurskapitalisatie
op 29.12.2023

Beurscontext

Het jaar 2023 werd gekenmerkt door een robuuste wereldwijde groei in een gecompliceerde omgeving. Het wereldwijde bruto binnenlands product ('bbp') groeide met 3,0% ondanks een door oorlog verscheurde energie- en voedselmarkt, een trage Chinese groei die zich na COVID-19 niet herstelde zoals gehoopt, en monetaire verstrakkingsmaatregelen om de aanhoudende inflatie te bestrijden. De verwachte recessie in de wereldeconomie bleef uiteindelijk uit, waarbij sommige aandelengroepen het goed deden (zoals de 'Magnificent Seven' in de Verenigde Staten, d.w.z. Apple, Microsoft, Amazon, Alphabet, Tesla, Meta en Nvidia) en de bankencrisis in de Verenigde Staten in het voorjaar een geval op zich bleek te zijn. Verwacht wordt dat de groei in 2024 lager zal uitvallen dan in 2023, voornamelijk door een sterkere vertraging van de activiteit in China.

Wat het monetaire beleid betreft, vertraagde de inflatie in 2023. De monetaire verstrakking die in 2022 begon, zette door in 2023, met meerdere verhogingen van de belangrijkste rentevoeten door zowel de Europese Centrale Bank ('ECB') als de Amerikaanse Federal Reserve ('Fed'). De belangrijkste rentevoet van de ECB bereikte in september 2023 een recordhoogte van 4,50%, het hoogste niveau

sinds de invoering van de euro in 1999. De inflatie vertraagde in de loop van het jaar, voornamelijk als gevolg van renteverhogingen. Voor 2024 verwachten de markten nu een verlaging van de belangrijkste rentevoeten, zowel in Europa als in de Verenigde Staten. De inflatieverwachtingen van de ECB zijn ook naar beneden bijgesteld voor 2024, maar moeten in de gaten worden gehouden gezien de kwetsbaarheid van de energieprijzen.

De aandelenmarkt begon 2023 met een opwaartse trend, ondanks de stijging van de belangrijkste rentevoeten door de grote centrale banken. Na een terugval in de zomer sloot de markt het jaar af op een hoogtepunt, waarbij de CAC40 (het vlaggenschip van de Parijse beurs), de DAX40 (de beurs van Frankfurt) en de Dow Jones (de beurs van New York) all-time records vestigden, met name dankzij de vertraging van de inflatie en de verwachtingen voor lagere rentevoeten.

Ter illustratie: de BEL20-index (beurs van Brussel) sloot het jaar licht in het groen af met een positief jaarrendement van 4%, terwijl de EPRA Europe-index met 17% steeg.

Evolutie van het aandeel

De eerste grafiek op bladzijde 182 illustreert de beursprestatie van het Cofinimmo-aandeel in 2023 in vergelijking met de BEL20- en EPRA Europe-indexen. De koers van het Cofinimmo-aandeel schommelde tussen 54,15 EUR en 90,00 EUR, met een jaarlijks gemiddelde van 74,36 EUR. De slotkoers op 29.12.2023 bedroeg 71,40 EUR, een daling van 14,70 % ten opzichte van de slotkoers van het voorgaande jaar.

De tweede grafiek toont de beurskoers van het Cofinimmo-aandeel in verhouding tot zijn intrinsieke waarde (IFRS) over de laatste vijf jaar. Het aandeel vertoont een gemiddelde premie van 20,0 % over vijf jaar of een discount van 28,6 % in 2023. Indien men de beurskoers vergelijkt met EPRA NAV (tot eind 2019) of met EPRA NTA* (sinds 2020), bedraagt de gemiddelde premie 15,1 % over vijf jaar, en de discount 26,2 % tot 2023. Op 31.12.2023 bedroeg de discount 27,6 % ten opzichte van de intrinsieke waarde (IFRS) en 27,3 % ten opzichte van de EPRA NTA*.

Liquiditeit van het Cofinimmo-aandeel

In 2023 zette Cofinimmo haar inspanningen voort om de liquiditeit van het aandeel te bevorderen. Tijdens het jaar nam de vennootschap deel aan meer dan 20 roadshows, conferenties en andere evenementen die de vennootschap en beleggers samenbrachten. Cofinimmo investeerde eveneens in campagnes om haar bekendheid bij institutionele en particuliere beleggers te verhogen.

Met een beurskapitalisatie van 2,6 miljard EUR op 29.12.2023 en een gemiddeld dagelijks volume van 4,8 miljoen EUR of ongeveer 65.400 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 2022, uitbetaald in mei 2023, noteerde het Cofinimmo-aandeel een totaalrendement van -8,0 % voor het jaar 2023, wat lager is dan de evolutie van de

EPRA Europe-index (17,4 %). De eerste grafiek op de vorige bladzijde illustreert de prestaties van het Cofinimmo-aandeel ten opzichte van de BEL20- en de EPRA Europe-indexen over de laatste vijf jaar, dividendrendement inbegrepen. Tijdens deze periode noteerde het Cofinimmo-aandeel een totaalrendement van -16,5 %, wat overeenkomt met een gemiddeld jaarlijks rendement van -3,3 %. De BEL20- en de EPRA Europe-indexen noteerden een totale variatie van respectievelijk +32,1 % en +2,9 %, wat overeenkomt met gemiddelde jaarlijkse rendementen van respectievelijk +6,4 % en +0,6 %.

Aandeelhoudersstructuur/ beleggersprofiel

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

Op 31.12.2023 overschreed slechts één aandeelhouder de detentiedrempel van 5 %, met een kennisgevingsverplichting van drempeloverschrijding tot gevolg. Het betrof het Amerikaanse investeringsfonds BlackRock dat 6,69 % van het kapitaal van Cofinimmo in handen had.

Dividend

Op de algemene vergadering van 08.05.2024 zal de raad van bestuur een dividenduitkering voorstellen die conform is met de prognose gepubliceerd in het jaarlijks financieel verslag 2022, nl. 6,20 EUR bruto per aandeel. Dit dividend stemt overeen met een brutorendement van 8,3 % ten opzichte van de gemiddelde beurskoers van het aandeel in het boekjaar 2023 (vergeleken met een brutorendement van 5,7 % in 2022).

De tweede grafiek op de vorige bladzijde illustreert het dividendrendement van het Cofinimmo-aandeel ten opzichte van de OLO-rente 10 jaar over de laatste vijf jaar. Over deze periode heeft het Cofinimmo-aandeel een gemiddeld dividendrendement van +5,6 % opgeleverd, tegenover een gemiddelde OLO-rente 10 jaar van +1,0 %.



► Woonzorgcentrum - Hattem (NL)

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 'Samenstelling van de portefeuille en vooruitzichten inzake de roerende voorheffing' van het hoofdstuk 'Vooruitzichten 2024' van dit document voor de huidige overwegingen met betrekking tot de vooruitzichten op een vermindering van de roerende voorheffing.

Aangezien 31.12.2023 op een zondag viel, zijn de beursgegevens in de kolommen '2023' van onderstaande tabellen in feite gegevens op vrijdag 29.12.2023.

ISIN BE0003593044	2023	2022	2021
Beurskoers (in EUR)			
Hoogste	90,00	142,40	144,20
Laagste	54,15	77,90	121,00
Bij afsluiting	71,40	83,70	140,50
Gemiddelde	74,36	108,78	132,33
Dividendrendement¹	8,3%	5,7%	4,5%
Brutorendement² (op 12 maanden)	-8,0%	-37,5%	20,7%
Dividend³			
Bruto	6,20 ⁴	6,20	6,00
Netto	4,34 ⁴	4,34	4,20
Volume			
Gemiddeld dagvolume	65.404	54.466	47.123
Jaarvolume	16.678.036	13.997.682	12.157.686
Aantal aandelen	36.765.475	32.877.729	31.695.481
Beurskapitalisatie bij afsluiting (x 1.000 EUR)	2.625.055	2.751.866	4.453.215
Free float⁵	100%	100%	95%
Omloopsnelheid⁵	45,4%	42,6%	40,4%
Pay-out ratio*	87,7%	89,2%	83,9%

-8,0%

Totaal rendement voor de aandeelhouder in 2023, lager dan de variatie van de EPRA Europe-index (17,4%)

1. Brutodividend op de jaarlijkse gemiddelde beurskoers.

2. Cijfer verstrekt door Bloomberg. Het kan als volgt worden geïnterpreteerd: slotkoers van het aandeel plus coupon (aangepast om rekening te houden met de verandering in de koers van het aandeel tussen de datum van de coupononthechting en de afsluitdatum), gedeeld door de openingskoers van het aandeel.

3. De roerende voorheffing op de dividenden bedraagt 30%.

4. Onder voorbehoud van goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 08.05.2024.

5. Zoals gedefinieerd door Euronext.

De niet-converteerbare obligaties

Cofinimmo is emittent van vier niet-converteerbare obligaties, waaronder een green & social bond uitgegeven in 2016 en twee

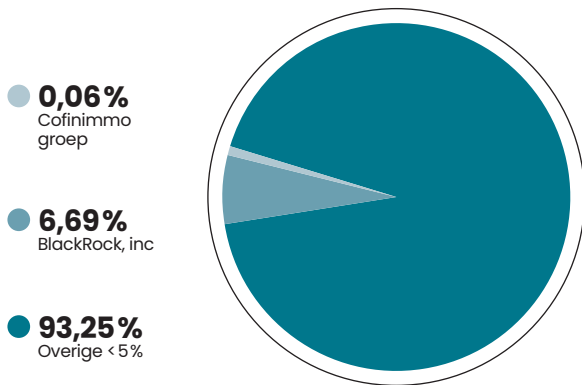
duurzame benchmarkobligatie uitgegeven in 2021 en 2022 (zie ook het hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' van dit document).

ISIN BE0002267368 (Cofinimmo NV 2016-2026)	2023	2022	2021
Beurskoers (in EUR)			
Bij afsluiting	93,25	89,25	103,49
Gemiddelde	90,42	95,49	104,12
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	4,3%	4,8%	1,0%
Effectief rendement bij de uitgifte	1,7%	1,7%	1,7%
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 100.000 EUR)	1,70	1,70	1,70
Netto (per schijf van 100.000 EUR)	1,19	1,19	1,19
Aantal effecten	700	700	700
ISIN BE0002269380 (Cofinimmo NV 2016-2024)	2023	2022	2021
Beurskoers (in EUR)			
Bij afsluiting	98,17	95,94	104,96
Gemiddelde	96,78	100,28	105,05
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	4,0%	4,2%	0,3%
Effectief rendement bij de uitgifte	2,0%	2,0%	2,0%
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 100.000 EUR)	2,00	2,00	2,00
Netto (per schijf van 100.000 EUR)	1,40	1,40	1,40
Aantal effecten	550	550	550
ISIN BE6325493268 (Cofinimmo NV 2020-2030)	2023	2022	2021
Beurskoers (in EUR)			
Bij afsluiting	81,39	72,61	96,84
Gemiddelde	74,16	79,77	100,39
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	4,008%	5,179%	1,252%
Effectief rendement bij de uitgifte	0,957%	0,957%	0,957%
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 100.000 EUR)	0,875	0,875	0,875
Netto (per schijf van 100.000 EUR)	0,613	0,613	0,613
Aantal effecten	5.000	5.000	5.000
ISIN BE0002838192 (Cofinimmo NV 2022-2028)	2023	2022	2021
Beurskoers (in EUR)			
Bij afsluiting	90,67	80,79	
Gemiddelde	84,09	87,88	
Gemiddeld rendement tot de vervaldag (jaarlijks gemiddelde)	3,502%	5,439%	
Effectief rendement bij de uitgifte	1,030%	1,030%	
Interestcoupon (in %)			
Bruto (per schijf van 100.000 EUR)	1,00	1,00	
Netto (per schijf van 100.000 EUR)	0,70	0,70	
Aantal effecten	5.000	5.000	

Aandeelhoudersstructuur op 31.12.2023

Onderstaande grafiek geeft de aandeelhouders van Cofinimmo aan die meer dan 5% van het kapitaal bezitten. De transparantiekennisgevingen en de controleketens zijn beschikbaar op de website. Op de afsluitingsdatum van dit document heeft Cofinimmo geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen met een gewijzigde situatie ten opzichte van deze op 10.10.2023. Volgens de definitie van Euronext is de free float 100%.

Aandeelhoudersstructuur



Eind december 2023 liet Cofinimmo een analyse van haar aandeelhoudersstructuur uitvoeren. In totaal werden 96% van de houders van uitstaande aandelen geïdentificeerd, waarvan 57% institutionele aandeelhouders, 34% particuliere aandeelhouders en 5% 'corporate' aandeelhouders (vennootschappen). Bijgevolg werd 4% van de aandelen niet geïdentificeerd.



► Woonzorgcentrum - Utrera (Andalusië - ES)

Agenda van de aandeelhouder

Evenement	Datum
Publicatie van het universeel registratiedocument 2023 met inbegrip van het jaarlijks financieel verslag en het ESG-verslag	05.04.2024 (vóór beurs)
Kwartaalinformatie: resultaten op 31.03.2024	26.04.2024 (vóór beurs)
Gewone algemene vergadering voor 2023	08.05.2024
Uitkering van het dividend voor boekjaar 2023 ¹	
Coupon	Nº 39
Datum coupononthechting (Ex-date) ²	13.05.2024
Registratiedatum (Record date) ³	14.05.2024
Betaaldatum van het dividend	Vanaf 15.05.2024
Halfjaarlijks financieel verslag: resultaten op 30.06.2024	26.07.2024 (vóór beurs)
Kwartaalinformatie: resultaten op 30.09.2024	25.10.2024 (vóór beurs)
Jaarverslag: resultaten op 31.12.2024	21.02.2025 (vóór beurs)

1. Onder voorbehoud van de goedkeuring door de gewone algemene vergadering van 08.05.2024.

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.

Gegevens overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel¹

EPRA - Prestatiemaatstaven

Definitie	31.12.2023		31.12.2022	
	(x 1.000 EUR)	EUR/aandeel	(x 1.000 EUR)	EUR/aandeel
1 EPRA Resultaat*	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.			
	240.719	7,07	222.496	6,95
EPRA Verwaterd resultaat*	Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten, rekening houdend met financiële instrumenten met mogelijk verwaterend effect op de afsluitingsdatum.			
	240.719	7,07	222.496	6,95
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.			
	3.914.498	106,54	3.809.926	115,99
3 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.			
	3.604.815	98,11	3.509.102	106,83
4 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.			
	3.820.325	103,97	3.872.026	117,88
Definitie	31.12.2023		31.12.2022	
5 (i) EPRA netto-initieel rendement* (NIR)	Geannualiseerde bruto huurinkomsten 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.			
	5,5%		5,3%	
(ii) EPRA aangepast NIR*	Deze ratio voert een correctie uit op het EPRA NIR* met betrekking tot de afloop van de huurkortingen en andere incentives.			
	5,5%		5,3%	
6 EPRA huurleegstand*	Geschatte huurwaarde (GHW) van de leegstand gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.			
	1,6%		1,4%	
7 EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)*	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.			
	21,6%		22,2%	
8 EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)*	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.			
	18,8%		19,5%	
9 EPRA LTV*	Schuld gedeeld door de marktwaarde van de gebouwen.			
	43,1%		45,7%	

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 Resultaat*', 'EPRA NRV*', 'EPRA NTA*', 'EPRA NDV*' en 'EPRA Kostratio*' werden berekend volgens de definities van de 'EPRA Best Practices Recommendations' en of de financiële gegevens gebruikt bij de berekening van deze ratio's overeenstemden met de boekhoudkundige gegevens die in de geauditeerde geconsolideerde jaarrekeningen zijn opgenomen.

EPRA – Resultaat* en EPRA resultaat per aandeel*¹

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Resultaat per IFRS resultatenrekening	-55.497	482.938
Correcties om het EPRA resultaat* te berekenen, uit te sluiten:	296.216	-260.442
(i) Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	192.027	-58.294
<i>Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</i>	<i>181.653</i>	<i>-77.460</i>
<i>Terugname van niet-ervallen verschuldigde huren (ander resultaat op de portefeuille)</i>	<i>7.812</i>	<i>12.851</i>
<i>Overige (ander resultaat op de portefeuille)</i>	<i>2.562</i>	<i>6.314</i>
(ii) Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	4.052	-4.493
(iii) Resultaat op de verkoop van commercieel vastgoed, inclusief waardevermindervingsverliezen op commercieel vastgoed	0	0
(iv) Belastingen op resultaat op desinvesteringen	0	0
(v) Waardevermindering op de goodwill (ander resultaat op de portefeuille)	27.337	14.290
(vi) Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten	79.480	-216.452
(vii) Kosten en interesten met betrekking tot verwervingen en joint ventures	0	0
(viii) Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA-correcties (ander resultaat op de portefeuille)	-13.068	6.128
(ix) Aanpassingen inzake joint ventures	8.983	1.339
(x) Minderheidsbelangen m.b.t. de aanpassingen hierboven	-2.596	-2.960
EPRA resultaat*	240.719	222.496
Aantal aandelen	34.067.897	32.000.642
EPRA RESULTAAT PER AANDEEL* (IN EUR/AANDEEL)	7,07	6,95
EPRA verwaterd resultaat*²	240.719	222.496
Verwaterd aantal aandelen	34.067.897	32.000.642
EPRA VERWATERD RESULTAAT PER AANDEEL* (IN EUR/AANDEEL)	7,07	6,95

► Woonzorgcentrum - Vantaa (FI)



1. De synthese en de opmerkingen op de geconsolideerde resultatenrekeningen zijn vermeld op bladzijden 100 tot 106 van dit document.
2. Overeenkomstig de EPRA Best Practices Recommendations, werden de OTA uitgegeven in 2011 (en waarvan de laatste terugbetalingen plaatsvonden in het 4e kwartaal van 2023) niet opgenomen in de berekening van het EPRA verwaterd resultaat* op deze data.

EPRA – Netto-actiefwaarde* (EPRA Net Asset Value)¹

(x 1.000 EUR)	2023		
	EPRA NRV*	EPRA NTA*	EPRA NDV*
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moederverenootschap volgens IFRS	3.623.262	3.623.262	3.623.262
Opnemen/uitsluiten:			
i) Hybride instrumenten	0	0	0
Verwaterde netto-actiefwaarde (NAV)	3.623.262	3.623.262	3.623.262
Op te nemen:			
ii.a) Herwaardering van de vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur (indien het IAS 40-kostprijsmodel wordt toegepast)	0	0	0
ii.b) Herwaardering van de projectontwikkelingen (indien het IAS 40-kostprijsmodel wordt toegepast)	0	0	0
ii.c) Herwaardering van andere niet-courante investeringen	0	0	0
iii) Herwaardering van de financiële leasingvorderingen	31.658	31.658	31.658
iv) Herwaardering van de gebouwen bestemd voor verkoop	0	0	0
Verwaterd NAV tegen reële waarde	3.654.921	3.654.921	3.654.921
Uit te sluiten:			
v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaarderingen van vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	43.922	43.922	0
vi) Reële waarde van de financiële instrumenten	-91.899	-91.899	0
vii) Goodwill voortkomend uit uitgestelde belastingen	0	0	0
viii.a) Goodwill volgens IFRS-balans	0	0	0
viii.b) Immateriële vaste activa volgens IFRS-balans	0	-2.128	0
Op te nemen:			
ix) Reële waarde van de schulden met vaste rentevoet	0	0	165.404
x) Herwaardering van immateriële vaste activa tegen reële waarde	0	0	0
xi) Overdrachtsrechten	307.554	0	0
NAV	3.914.498	3.604.815	3.820.325
Verwaterd aantal aandelen	36.742.964	36.742.964	36.742.964
NAV PER AANDEEL (IN EUR/AANDEEL)	106,54	98,11	103,97

EPRA – Netto Initieel Rendement (NIR)^{*2} en aangepast Netto Initieel Rendement

(x1.000.000 EUR)	2023							
	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributenetten	Algemeen totaal van de portefeuille
	BE	FR	NL	DE	Overige			
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	1.677,0	689,6	503,9	894,5	900,9	1.102,0	463,1	6.231,0
Activa bestemd voor verkoop	-	-8,2	-	-	-	-34,9	-	-43,1
Projectontwikkelingen	-13,8	-12,7	-25,9	-10,6	-111,2	-121,5	-6,5	-302,2
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.663,2	668,7	478,1	883,9	789,7	945,6	456,6	5.885,8
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	41,6	44,1	48,3	54,9	32,4	23,6	51,7	296,6
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.704,8	712,9	526,3	938,8	822,1	969,2	508,2	6.182,3
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	96,9	41,4	31,0	48,5	43,5	58,7	34,8	354,8
Vastgoedkosten	-0,5	-0,3	-2,4	-3,0	-2,5	-4,8	-1,6	-15,1
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	96,4	41,1	28,6	45,5	41,0	53,8	33,2	339,7
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives	-	-	-	-	-	-	-	-
Geannualiseerde en aangepaste nettohuurinkomsten	96,4	41,1	28,6	45,5	41,0	53,8	33,2	339,7
EPRA NIR*	5,7%	5,8%	5,4%	4,8%	5,0%	5,6%	6,5%	5,5%
EPRA AANGEPAST NIR*	5,7%	5,8%	5,4%	4,8%	5,0%	5,6%	6,5%	5,5%

1. De OTA uitgegeven in 2011 (en waarvan de laatste terugbetalingen plaatsvonden in het 4^e kwartaal van 2023) werden op 31.12.2023 en 31.12.222 niet opgenomen in de berekening van EPRA NRV*, EPRA NTA* en EPRA NDV*, concepten bepaald door de EPRA Best Practice Recommendations.

2. Voor meer gedetailleerde sectoriële informatie, zie Bijlage 5.

2022		
EPRA NRV*	EPRA NTA*	EPRA NDV*
3.637.413	3.637.413	3.637.413
0	0	0
3.637.413	3.637.413	3.637.413
0	0	0
0	0	0
0	0	0
16.690	16.690	16.690
0	0	0
3.654.103	3.654.103	3.654.103
56.184	56.184	0
-171.475	-171.475	0
-20.889	-20.889	-20.889
0	-6.448	-6.448
0	-2.374	0
0	0	245.260
0	0	0
292.003	0	0
3.809.926	3.509.102	3.872.026
32.846.154	32.846.154	32.846.154
115,99	106,83	117,88

(aangepast NIR)*2

2022							
Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributenetten	Algemeen totaal van de portefeuille
BE	FR	NL	DE	Overige			
1.706,6	487,0	480,6	845,4	848,1	1.352,8	479,4	6.199,8
-	-9,2	-	-	-	-91,7	-16,4	-117,3
-47,9	-22,8	-38,9	-14,8	-126,2	-73,1	-6,5	-330,1
1.658,7	455,1	441,7	830,6	721,9	1.188,0	456,5	5.752,4
41,5	31,1	44,0	49,0	29,3	29,7	51,6	276,2
1.700,2	486,1	485,7	879,6	751,1	1.217,7	508,2	6.028,6
91,3	29,5	27,5	46,2	37,3	69,2	34,8	335,8
-0,3	-0,2	-2,1	-2,4	-1,8	-6,1	-1,3	-14,3
91,0	29,3	25,4	43,7	35,5	63,1	33,5	321,5
-	-	-	-	-	-	-	-
91,0	29,3	25,4	43,7	35,5	63,1	33,5	321,5
5,3%	6,0%	5,2%	5,0%	4,7%	5,2%	6,6%	5,3%
5,3%	6,0%	5,2%	5,0%	4,7%	5,2%	6,6%	5,3%

EPRA - Huurleegstand*1

(x 1.000 EUR)	2023							
	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Algemeen totaal van de portefeuille
	BE	FR	NL	DE	Overige			
Geschatte huurwaarde van de niet-verhuurde gebouwen /A	-	150	289	1.178	-	3.815	82	5.514
Geschatte huurwaarde van de totale portefeuille /B	87.226	44.527	29.304	48.923	44.192	55.411	29.974	339.556
EPRA HUURLEEGSTAND* A/B	0,0%	0,3%	1,0%	2,4%	0,0%	6,9%	0,3%	1,6%

EPRA - Variatie van de brutohuurinkomsten bij ongewijzigde samenstelling²

(x 1.000 EUR)	2023				
	Gemiddelde reële waarde van vastgoed beschikbaar voor verhuur overeenkomstig met de brutohuurinkomsten - Bij vergelijkbare samenstelling	Variatie in 2023 van de brutohuurinkomsten ³ - Bij met 2022 vergelijkbare samenstelling	Brutohuurinkomsten ³ - Bij met 2022 vergelijkbare samenstelling	Verwervingen	Verkopen
Zorgvastgoed	3.762.761	10.296	225.533	23.667	-1.245
Zorgvastgoed België	1.554.081	6.310	92.747	3.099	-342
Zorgvastgoed Frankrijk	461.507	1.490	31.139	4.104	-897
Zorgvastgoed Nederland	424.012	1.981	28.031	2.286	-6
Zorgvastgoed Duitsland	695.035	-1.731	38.896	8.045	-
Zorgvastgoed Overige	628.125	2.245	34.720	6.132	-
Kantoren (enkel België)	945.590	72	81.563	21	-8.914
Vastgoed van distributienetten (± 70% in België, 30% in Nederland)	456.555	2.741	37.833	-	-3.167
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	5.164.906	13.109	344.929	23.688	-13.327

1. Voor meer details betreffende de huurleegstand, zie 'Vastgoedverslag' van dit document (bladzijden 158 tot 177).

2. Het betreft de variaties van jaar tot jaar (indexeringen, nieuwe huurovereenkomsten, vertrekken en heronderhandelingen) van de bruto huurinkomsten, de variaties als gevolg van veranderingen in de perimeter (belangrijke renovaties, verwervingen, verkopen) die in de loop van de periode plaatsvonden, inbegrepen.

3. Met inbegrip van de overgedragen en verdisconteerde huren.

2022							
Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Algemeen totaal van de portefeuille
BE	FR	NL	DE	Overige			
-	150	160	-	-	4.232	8	4.550
84.713	32.830	25.897	46.185	37.282	66.272	29.268	322.447
0,0%	0,5%	0,6%	0,0%	0,0%	6,4%	0,0%	1,4%

2023				2022
Andere	Regularisatie van huurinkomsten m.b.t. vorige periodes	Brutohuurinkomsten ³ - Bij huidige samenstelling		Brutohuurinkomsten ³
-	-	247.954		215.237
-	-	95.504		86.437
-	-	34.346		29.649
-	-	30.311		26.049
-	-	46.941		40.627
-	-	40.852		32.475
-540	-	72.130		81.491
-	-	34.666		35.092
-540	-	354.751		331.820

► Woonzorgcentrum Clos de la Rivelaïne - Charleroi (BE)



Vastgoedbeleggingen - Huurgegevens¹

(x 1.000 EUR)	2023					
	Brutohuur-inkomsten voor de periode ²	Nettohuur-inkomsten voor de periode	Voor verhuur beschikbare oppervlaktes (in m ²)	Verlopende huren (passing rents) op het einde van de periode	GHW ³ op het einde van de periode	Huurleegstand op het einde van de periode
Zorgvastgoed	247.954	246.504	1.839.522	261.372	254.172	0,6%
Zorgvastgoed België	95.504	94.374	611.727	96.892	87.226	0,0%
Zorgvastgoed Frankrijk	34.346	34.346	305.725	41.414	44.527	0,3%
Zorgvastgoed Nederland	30.311	30.398	200.694	31.023	29.304	1,0%
Zorgvastgoed Duitsland	46.941	46.796	400.958	48.536	48.923	2,4%
Zorgvastgoed Overige	40.852	40.590	320.418	43.508	44.192	0,0%
Kantoren	72.130	67.155	291.790	58.673	55.411	6,9%
Vastgoed van distributienetten	34.666	33.928	308.917	34.769	29.974	0,3%
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	354.751	347.587	2.440.229	354.815	339.556	1,6%

Vastgoedbeleggingen - Waarderingsgegevens⁴

(x 1.000 EUR)	2023			
	Reële waarde van de portefeuille	Variatie in de reële waarde van de periode	EPRA netto initieel rendement*	Variatie in de reële waarde van de periode
Zorgvastgoed	4.483.609	-94.248	5,4%	-2,1%
Zorgvastgoed België	1.663.234	-41.572	5,7%	-2,4%
Zorgvastgoed Frankrijk	668.740	17.616	5,8%	2,7%
Zorgvastgoed Nederland	478.075	789	5,4%	0,2%
Zorgvastgoed Duitsland	883.880	-57.836	4,8%	-6,1%
Zorgvastgoed Overige	789.680	-13.245	5,0%	-1,6%
Kantoren	945.590	-71.886	5,6%	-7,1%
Vastgoed van distributienetten	456.555	1.115	6,5%	0,2%
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	5.885.754	-165.019	5,5%	-2,7%
Overeenstemming met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening				
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	302.176	-16.615		
Activa bestemd voor verkoop	43.111	-18		
TOTAAL	6.231.040	-181.653		

1. Voor meer details betreffende de huurgegevens, zie het 'Vastgoedverslag' (bladzijden 158 tot 177).

2. Met inbegrip van de overgedragen en verdisconteerde huren.

3. GHW = geschatte huurwaarde.

4. Voor meer details betreffende de waarderingsgegevens, zie het 'Beheersverslag': 'Zorgvastgoed' (bladzijden 36 tot 61), 'Kantoren' (bladzijden 70 tot 77) en 'Vastgoed van distributienetten' (bladzijden 62 tot 69).

2022					
Brutohuur- inkomsten voor de periode ²	Nettohuur- inkomsten voor de periode	Voor verhuur beschikbare oppervlaktes (in m ²)	Verlopende huren (passing rents) op het einde van de periode	GHW ² op het einde van de periode	Huurleegstand op het einde van de periode
215.237	212.321	1.687.158	231.728	226.906	0,1%
86.437	85.429	607.753	91.268	84.713	0,0%
29.649	29.630	219.800	29.458	32.830	0,5%
26.049	25.916	193.167	27.476	25.897	0,6%
40.627	38.989	369.849	46.186	46.185	0,0%
32.475	32.355	296.589	37.340	37.282	0,0%
81.491	75.893	371.290	69.223	66.272	6,4%
35.092	34.304	315.665	34.815	29.268	0,0%
331.820	322.518	2.374.113	335.766	322.447	1,4%

2022			
Reële waarde van de portefeuille	Variatie in de reële waarde van de periode	EPRA netto initieel rendement*	Variatie in de reële waarde van de periode
4.107.863	55.341	5,2%	1,4%
1.658.718	39.744	5,3%	2,5%
455.050	-4.391	6,0%	-1,0%
441.690	-4.428	5,2%	-1,0%
830.550	3.231	5,0%	0,4%
721.855	21.186	4,7%	3,0%
1.187.999	26.266	5,2%	2,3%
456.550	-3.799	6,6%	-0,8%
5.752.412	77.808	5,3%	1,4%

330.128	-4.457
117.270	4.108
6.199.811	77.460

Vastgoedbeleggingen - Huurgegevens

(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 ¹ van de huurcontracten die eindigen in		
	Tot aan break ²	Tot aan het einde van het huurcontract	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5
Zorgvastgoed	15,1	15,4	3.051	363	14.502	2.351	329	13.504
Zorgvastgoed België	17,5	17,8	-	16	51	-	16	51
Zorgvastgoed Frankrijk	7,6	8,5	2.736	-	964	2.042	-	700
Zorgvastgoed Nederland	9,8	10,1	312	347	5.532	307	314	4.761
Zorgvastgoed Duitsland	19,7	19,7	3	-	222	2	-	260
Zorgvastgoed Overige	15,8	15,9	-	-	7.733	-	-	7.733
Kantoren	4,7	5,7	2.225	6.135	17.910	1.860	4.752	15.675
Vastgoed van distributienetten	11,6	11,6	-	-	-	-	-	-
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	13,1	13,5	5.276	6.498	32.412	4.210	5.082	29.179

(x 1.000 EUR)	Gegevens van de huurcontracten in functie van hun herzieningsdatum (break)					
	Verlopende huren (passing rents) van de huurcontracten te herzien in			GHW ¹ van de huurcontracten te herzien in		
	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3-5
Zorgvastgoed	3.108	3.028	19.883	2.407	2.797	19.944
Zorgvastgoed België	8	1.826	45	8	1.826	45
Zorgvastgoed Frankrijk	2.736	512	6.183	2.042	300	6.930
Zorgvastgoed Nederland	361	690	5.701	354	671	4.977
Zorgvastgoed Duitsland	3	-	222	2	-	260
Zorgvastgoed Overige	-	-	7.733	-	-	7.733
Kantoren	4.356	11.051	19.720	3.689	9.018	17.621
Vastgoed van distributienetten	-	-	-	-	-	-
ALGEMEEN TOTAAL VAN DE PORTEFEUILLE	7.464	14.080	39.604	6.096	11.815	37.565

1. GHW = Geschatte huurwaarde.

2. Eerste opzegmogelijkheid voor de huurder.

EPRA – Kostratio*

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Inbegrepen:		
(I) Administratieve/operationele uitgaven volgens de IFRS resultatenrekening	76.201	72.035
Huurkortingen	6.318	6.584
Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	7.124	4.718
Nettoherdecoratiekosten	1.505	266
Technische kosten	4.555	6.128
Commerciële kosten	6.531	4.360
Kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen	2.762	3.966
Algemene kosten van de vennootschap	47.407	46.013
(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 gec recupereerd uit de huurinkomsten, niet afzonderlijk gefactureerd	0	0
EPRA KOSTEN (DIRECTE KOSTEN VAN DE NIET-VERHUURDE GEBOUWEN INBEGREPEN) (A)	76.201	72.035
(IX) Directe kosten van niet-verhuurde gebouwen	-9.885	-8.684
EPRA KOSTEN (DIRECTE KOSTEN VAN DE NIET-VERHUURDE GEBOUWEN NIET INBEGREPEN) (B)	66.316	63.351
(X) Brutohuurinkomsten verminderd met de grondlasten - volgens IFRS	352.868	324.345
(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)	352.868	324.345
EPRA KOSTRATIO (DIRECTE KOSTEN VAN DE NIET-VERHUURDE GEBOUWEN INBEGREPEN)* (A/C)	21,6%	22,2%
EPRA KOSTRATIO (DIRECTE KOSTEN VAN DE NIET-VERHUURDE GEBOUWEN NIET INBEGREPEN)* (B/C)	18,8%	19,5%
Algemene en gekapitaliseerde operationele kosten (aandeel van de joint ventures inbegrepen)	2.842	3.025

Cofinimmo kapitaliseert de algemene kosten en exploitatielasten die rechtstreeks verbonden zijn aan de projectontwikkelingen (juridische kosten, kosten voor projectbeheer, gekapitaliseerde interesten enz.).

Projectontwikkelingen

In de loop van 2023 heeft Cofinimmo op verschillende herontwikkelingswerven gewerkt. Voor meer details betreffende de lopende en toekomstige werven zie bladzijde 44 van de het hoofdstuk 'Zorgvastgoed'.



► Woonzorgcentrum - Leipzig (DE)

EPRA Capex

(x 1.000 EUR)

Verwervingen¹

Ontwikkelingen²

Geactiveerde externe kosten

Geactiveerde algemene en overige kosten

Vastgoedbeleggingen

Grote projecten die reeds (gedeeltelijk) inkomsten genereren

Zonder extra verhuurbare ruimte

Geactiveerde algemene en overige kosten

Totaal Capex³

Variatie in de geprovisioneerde bedragen

Totaal Capex in cash

(x 1.000 EUR)

Verwervingen

Ontwikkelingen

Geactiveerde externe kosten

Geactiveerde algemene en overige kosten

Vastgoedbeleggingen

Grote projecten die reeds (gedeeltelijk) inkomsten genereren

Zonder extra verhuurbare ruimte

Geactiveerde algemene en overige kosten

Totaal Capex

Variatie in de geprovisioneerde bedragen

Totaal Capex in cash

31.12.2023									
Groep (excl. joint ventures)	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Joint ventures (evenredig aandeel)	Totaal groep
	BE	FR	NL	DE	Overige				
331.991	30.208	178.330	8.618	98.755	8.687	7.392	0	0	331.991 ⁴
121.951	10.699	5.642	12.712	109	61.694	31.052	43	0	121.951 ⁵
119.909	10.267	5.442	12.623	109	61.504	29.921	43	0	119.909
2.042	431	200	89	0	190	1.131	0	0	2.042
50.635	11.824	6.697	3.169	12.410	3.504	8.614	4.415	0	50.635 ⁵
44.601	11.326	6.332	2.473	11.556	3.439	7.388	2.087	0	44.601
5.233	328	365	697	854	65	1.111	1.813	0	5.233
800	170	0	0	0	0	115	515	0	800
504.576	52.731	190.670	24.500	111.275	73.886	47.058	4.458	0	504.576 ⁶
-15.195	-821	786	1.405	-3.995	-1.226	-12.006	661	0	-15.195
489.382	51.910	191.456	25.905	107.280	72.660	35.052	5.119	0	489.382

31.12.2022									
Groep (excl. joint ventures)	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Joint ventures (evenredig aandeel)	Totaal groep
	BE	FR	NL	DE	Overige				
394.289	57.919	26.939	27.781	184.593	97.057	0	0	0	394.289
126.297	11.370	9.134	24.617	165	76.974	3.984	54	0	126.297
124.365	11.052	8.834	24.305	165	76.351	3.604	54	0	124.365
1.933	319	300	311	0	622	380	0	0	1.933
27.678	3.231	5.389	2.754	3.976	2.127	5.107	5.094	0	27.678
22.099	3.038	5.296	2.348	3.502	1.581	3.775	2.559	0	22.099
4.487	113	75	331	474	546	1.013	1.935	0	4.487
1.093	81	18	75	0	0	319	600	0	1.093
548.265	72.520	41.462	55.152	188.734	176.157	9.090	5.148	0	548.265
-12.734	-4.090	-239	552	-147	-9.140	505	-175	0	-12.734
535.531	68.430	41.223	55.705	188.587	167.017	9.596	4.974	0	535.531

1. Zie de belangrijkste verzevenlijkingen 2023 op bladzijden 48 tot 61.

2. Zie het geëngageerd investeringsprogramma in zorgvastgoed op bladzijde 44.

3. Zie het 'Beheersverslag', deel 'Zorgvastgoed' (bladzijden 36 tot 61), deel 'Kantoren' (bladzijden 70 tot 77) en deel 'Vastgoed van distributienetten' (bladzijden 62 tot 69).

4. Zie Bijlage 22 en Bijlage 37.

5. Zie Bijlage 37.

EPRA LTV*

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2023					
	Schuldgraad volgens het Koninklijk besluit van 13.07.2014 met betrekking tot GVV's	Groep EPRA LTV* zoals gerapporteerd	Proportionele Consolidatie			Gecombineerd EPRA LTV*
			Aandeel joint ventures	Aandeel materiële geassocieerde vennootschappen	Belangen zonder overheersende zeggenschap	
Op te nemen:						
Leningen van financiële instellingen	742,1	742,1	43,6	0,0	-39,8	746,0
Handelspapierprogramma	863,9	863,9	0,0	0,0	0,0	863,9
Hybriden (met inbegrip van converteerbare obligaties en bevoorrechte aandelen, schulden, opties, permanente financiering)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Obligatieleningen	1.123,5	1.123,5	0,0	0,0	0,0	1.123,5
Valutaderivaten (futures, swaps, opties en forwards)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoschulden	158,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bankrekeningen (eigenvermogenskenmerk)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Uit te sluiten:						
Kas en kasequivalenten	0,0	-23,6	-4,9	0,0	3,7	-24,9
NETTO SCHULD (A)	2.887,7	2.705,9	38,7	0,0	-36,0	2.708,6
Op te nemen:						
Vastgoed voor eigen gebruik	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.885,8	5.885,8	51,1	0,0	-153,0	5.783,9
Activa bestemd voor verkoop	43,1	43,1	0,0	0,0	0,0	43,1
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	302,2	302,2	104,1	0,0	0,0	406,3
Immateriële vaste activa	2,1	2,1	2,7	0,0	0,0	4,8
Nettovorderingen	333,3	90,7	-84,8	0,0	38,3	44,1
Financiële activa	23,6	33,1	-33,1	0,0	0,0	0,0
TOTAAL WAARDE VAN DE GEBOUWEN (B)	6.590,1	6.356,9	40,1	0,0	-114,8	6.282,2
LTV* (A/B)	43,8%	42,6%				43,1%

	31.12.2022					
	Schuldgraad volgens het Koninklijk besluit van 13.07.2014 met betrekking tot GVV's	Groep EPRA LTV* zoals gerapporteerd	Proportionele Consolidatie			Gecombineerd EPRA LTV*
			Aandeel joint ventures	Aandeel materiële geassocieerde vennootschappen	Belangen zonder overheersende zeggenschap	
(x 1.000.000 EUR)						
Op te nemen:						
Leningen van financiële instellingen	818,3	818,3	110,6	0,0	-11,4	917,5
Handelspapierprogramma	924,2	924,2	0,0	0,0	0,0	924,2
Hybriden (met inbegrip van converteerbare obligaties en bevoorrechte aandelen, schulden, opties, permanente financiering)	0,0	10,8	0,0	0,0	0,0	10,8
Obligatieleningen	1.122,2	1.122,2	0,0	0,0	0,0	1.122,2
Valutaderivaten (futures, swaps, opties en forwards)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoschulden	161,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bankrekeningen (eigenvermogenskenmerk)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Uit te sluiten:						
Kas en kasequivalenten	0,0	-19,6	-7,9	0,0	0,7	-26,8
NETTO SCHULD (A)	3.026,5	2.855,9	102,6	0,0	-10,7	2.947,8
Op te nemen:						
Vastgoed voor eigen gebruik	7,7	7,7	0,0	0,0	0,0	7,7
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.744,7	5.744,7	120,7	0,0	-62,8	5.802,6
Activa bestemd voor verkoop	117,3	117,3	0,0	0,0	0,0	117,3
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	330,1	330,1	99,4	0,0	0,0	429,5
Immateriële vaste activa	29,7	2,4	2,6	0,0	0,0	5,0
Nettovorderingen	325,3	77,3	-27,7	0,0	33,1	82,7
Financiële activa	75,8	90,0	-90,0	0,0	0,0	0,0
TOTAAL WAARDE VAN DE GEBOUWEN (B)	6.630,6	6.369,4	105,0	0,0	-29,7	6.444,8
LTV (A/B)	45,6%	44,8%				45,7%

Corporat govern



e ance

Inhoud

Corporate governanceverklaringen	204
Beslissingsorganen	212
Regelgeving en procedures	226
Informatie krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 14.11.2007	230
Bezoldigingsverslag	233
Andere tussenkomende partijen	244

Corporate governance-verklaringen¹

I. Governanceprincipes

Cofinimmo waakt erover de hoogste normen inzake corporate governance na te leven en blijft haar systeem met betrekking tot de principes, praktijken en geldende eisen op dit vlak continu evalueren. Eerlijk en correct zakendoen is een prioriteit voor de vennootschap. De geldende regels en de ethische, transparante en duurzame bestuursregels naleven, creëert op lange termijn waarde voor alle stakeholders (aandeelhouders, huurders, bewoners, leveranciers, werknemers, het milieu enz.).

Deze regels en principes zijn vastgelegd in verschillende charters, codes en beleidsregels. Samen vormen zij de governanceprincipes van de vennootschap. Men kan ze terugvinden op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com:

- de statuten;
- het corporate governancecharter;
- de gedragscode;
- de gedragscode voor leveranciers;
- de preventiecode inzake marktmisbruik;
- de privacyverklaring;
- het klokkenluidersbeleid;
- het beleid tegen corruptie, fraude en witwaspraktijken;
- het bezoldigingsbeleid;
- het mensenrechtenbeleid (inclusief het arbeidsrecht);
- het ESG-beleid;
- het milieubeleid;
- de bedrijfswaarden.

Andere regels en principes zoals onder meer het bewonerscharter, het human resourcesbeleid, due diligence-, duurzaam aankoop-, filantropie en sponsoring-, belasting- en risicobeheerbeleid, zijn vastgelegd in interne bestuursregels en charters.

II. Referentiecode en corporate governancecharter

Cofinimmo past de Belgische corporate governance code 2020 ('Code 2020') toe. Het vormt haar referentiecode in de zin van artikel 3:6 §2, 1^o van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ('WVV'). De Code 2020 kan geraadpleegd worden op de website van het Belgisch Staatsblad en op de website www.corporategovernancecommittee.be.

De Code 2020 past het principe 'naleven of uitleggen (comply or explain)' toe, waarbij elke afwijking van de principes moet worden gerechtvaardigd. De raad van bestuur verklaart dat, voor zover haar bekend, de handelswijze inzake deugdelijk bestuur

conform is met de Code 2020, met uitzondering van een van de onafhankelijkheidscriteria zoals beschreven in principe 3.5 van deze code.

Er moet effectief aan herinnerd worden dat de gewone algemene vergadering van 12.05.2021 het mandaat van Xavier de Walque als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV heeft hernieuwd. De raad van bestuur heeft het gepast geacht om af te wijken van één van de onafhankelijkheidscriteria aangezien de ambtstermijn van Xavier de Walque van meer dan 12 jaar op geen enkele wijze afbreuk doet aan zijn onafhankelijkheid. Xavier de Walque heeft geen band, noch met de vennootschap, noch met een van haar grootaandeelhouder, die zijn onafhankelijkheid in gevaar kan brengen. Anderzijds heeft Xavier de Walque tijdens zijn ambtstermijn altijd aangetoond dat hij een vrije, onafhankelijke en kritische geest heeft en dat hij het belang van de vennootschap centraal stelt.

Het corporate governancecharter dat alle informatie bevat over de regels inzake deugdelijk bestuur van toepassing binnen de vennootschap kan worden nagekeken op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com.

III. Interne controle en risicobeheersystemen

Overeenkomstig de regels inzake deugdelijk bestuur en de verschillende wetten van toepassing op gereguleerde vastgoedvennootschappen heeft Cofinimmo een proces voor interne controle en risicobeheer ingevoerd.

In het bijzonder zorgt het interne controle en risicobeheerproces er met redelijke zekerheid voor dat: zaken op een ordelijke en voorzichtige manier worden uitgevoerd met goed gedefinieerde doelstellingen, dat hulpmiddelen economisch en doeltreffend worden gebruikt, dat risico's adequaat worden geïdentificeerd en beheerst om activa te beschermen, dat financiële en beheersinformatie volledig en betrouwbaar zijn en dat wetten en regelgevingen, evenals algemeen intern beleid, plannen en procedures nageleefd worden.

Het uitvoerend comité is verantwoordelijk voor de ontwikkeling ervan en de raad van bestuur is verantwoordelijk voor de identificatie en de beoordeling van de risico's waaraan de vennootschap kan blootgesteld worden en voor het toezicht op de doeltreffendheid van de interne controle, met de steun van het auditcomité, het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance en andere specifieke functies:

- **een compliance officer** – Françoise Roels, Chief Corporate Affairs & Secretary General;
- **een risk manager** – Françoise Roels, Chief Corporate Affairs & Secretary General;
- **een interne auditeur** – Christophe Pleeck, onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van Benoit Graulich, voorzitter van het auditcomité.

¹ Deze sectie maakt integraal deel uit van het statutaire en geconsolideerde beheersverslag.

Methode

Cofinimmo past een geïntegreerde aanpak van interne controle en risicobeheer toe op basis van het 'Three Lines of Defense Model' dat werd ontwikkeld door het Institute of Internal Auditors. Dankzij dit model kunnen de optimale processen worden geïdentificeerd om de doelstellingen van de groep te bereiken en haar bestuur te verbeteren terwijl de bijbehorende risico's onder controle worden gehouden.

Eerste lijn - risicobeheer en -controle

Cofinimmo moet de risico's van haar eigen processen identificeren en controleren en moet ervoor zorgen dat de zelfevaluatie van deze risico's voldoende kwalitatief is door middel van een gepaste sensibilisering en een risicocultuur.

Risicobeheer maakt integraal deel uit van het bedrijfsbeheer en is aanwezig op alle verantwoordelijkheids- en organisatieniveaus 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 adviseren de vennootschap en het management over de geschiktheid en doeltreffendheid van haar risicobeheer door deze risico's te identificeren, te meten en te rapporteren.

Derde lijn - onafhankelijke zekerheid

De interne audit is een evaluatiefunctie die geïntegreerd is in de organisatie en die onafhankelijke zekerheid verschaft over de geschiktheid en de doeltreffendheid van het bestuur en het risicobeheer door de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de processen, procedures en activiteiten van Cofinimmo te onderzoeken en te evalueren.

Referentiekader

De vennootschap koos het Enterprise Risk Management-model (ERM) als referentiekader. Het werd ontwikkeld door COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission - www.coso.org). COSO is een organisatie die ontstaan is uit de private sector. Zij wil de verbetering van de kwaliteit van de financiële en niet-financiële rapportering bevorderen door de toepassing van regels van bedrijfsethiek, een efficiënt systeem van interne controle en regels inzake deugdelijk bestuur.

Het ERM-model is georganiseerd rond de volgende onderdelen: interne omgeving, evaluatie van de risico's, controleactiviteiten, informatie en interne communicatie, en toezicht en opvolging.

Onderdelen

Onderdeel 1: de interne omgeving

De interne omgeving omvat de visie, integriteit, ethische waarden en persoonlijke bekwaamheden, evenals de manier waarop het uitvoerend comité autoriteit en verantwoordelijkheden toekent en het personeel organiseert en opleidt, dit alles onder toezicht van de raad van bestuur, met:

- de regels inzake **corporate governance**, het bestaan van een auditcomité en een comité voor benoemingen, bezoldigingen

en corporate governance, die zijn samengesteld uit onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 §1 van het WvV en de Code 2020 en de functies van interne auditor, risk manager, beheerscontroller en compliance officer;

- de integratie van het **risicobegrip** binnen het uitvoerend comité voor elke investering, verbintenis of transactie met een aanzienlijke impact op de doelstellingen van de vennootschap;
- het bestaan van een **ESG-beleid** dat de visie en de verplichtingen qua duurzame ontwikkeling behandelt;
- het bestaan van een gedragscode die meer bepaald ingaat op regels inzake belangenconflicten, beroepsgeheim, transacties in financiële instrumenten, corruptie, fraude en witwaspraktijken, relatiegeschenken, concurrentie, respect voor persoonsgegevens en de klokkenluidersprocedure. Sommige van deze onderwerpen worden in specifieke beleidsregels of codes beschreven, zoals de **preventiecode inzake marktmisbruik**, de **privacyverklaring**, het **klokkenluidersbeleid** en het **beleid tegen corruptie, fraude en witwaspraktijken**;
- de naleving van de principes van **scheiding van functies** door de toepassing van regels voor de bevoegdheidsdelegatie die duidelijk zijn opgesteld op alle niveaus van de groep, evenals de toepassing van strikte criteria op het vlak van human resources, meer bepaald voor de selectie, de regels voor de aanwerving van het personeel, het opleidingsbeleid, het proces van functioneringsgesprekken en de bepaling van de jaarlijkse doelstellingen;
- **externe spelers** die eveneens deelnemen aan deze risicocontroleomgeving. Het gaat meer bepaald om de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), bedrijfsrevisoren, juridische raadgevers, onafhankelijke waarderingsdeskundigen, financiële instellingen, het ratingagentschap, financiële analisten en aandeelhouders.

Onderdeel 2: de risico-inschatting

De risico-inschatting behelst de identificatie van risicovolle gebeurtenissen, de analyse ervan en de gekozen maatregelen om er doeltreffend op te reageren.

Een strategie wordt bepaald door de raad van bestuur op basis van een voorstel van het uitvoerend comité, dat **risico's en kansen**, en de klimaatverandering omvat. De strategie wordt vervolgens omgezet in operationele, conformiteits- en rapporteringsdoelstellingen die van toepassing zijn voor alle werkingsniveaus van het bedrijf, gaande van het meest globale niveau tot aan de toepassing ervan in functionele entiteiten met:

- een periodieke **globale en grondige risicoanalyse** van de vennootschap, gemaakt in samenwerking met alle hiërarchische niveaus, elk voor zijn competentiedomein;
- een **analyse op basis van de strategische keuzes**, wettelijke vereisten en de omgeving waarin de vennootschap evolueert, met inbegrip van risico's in verband met duurzaamheid, 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 gelinkt aan de activiteiten van Cofinimmo en haar bedrijfssectoren, risico's gelinkt aan de financiële situatie van Cofinimmo, juridische en regelgevingsrisico's, risico's met betrekking tot interne controle, ecologische, sociale en governance risico'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 één maal 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 gelinkt aan klimaatverandering, zoals de energieprestatie van projecten, als fysieke risico's gelinkt aan klimaatverandering, zoals het risico op overstromingen;
- een recente **externe audit van het risicobeheersysteem** bracht een aantal verbeterpunten aan het licht. Deze zijn als prioriteiten naar voren gebracht en onderwerp van interne actieplannen, waarvan de meeste al zijn geïmplementeerd.

Onderdeel 3: de controleactiviteiten

Er worden controles uitgevoerd in de verschillende afdelingen als antwoord op de geïdentificeerde risico's.

De financiële controleactiviteiten op het vlak van:

- het **budget**: een budget, dat de becijferde toepassing is van de doelstellingen van de vennootschap, wordt jaarlijks opgesteld en elk kwartaal gecontroleerd. Het omvat zowel de verwachte inkomsten, zoals de huurgelden voor het jaar, maar ook de kosten gelinkt aan het beheer en de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille, als de financiële kosten gelinkt aan de financieringsstructuur van de activiteiten. Het budget wordt gevalideerd door het uitvoerend comité en daarna ter goedkeuring aan de raad van bestuur voorgesteld. De afwijkingen tussen het geraamde budget en het behaalde resultaat worden elk kwartaal door het uitvoerend comité, het auditcomité en de raad van bestuur herzien;
- het **krediet**: de solvabiliteit van de belangrijkste klanten, waaronder zij die geen financiële rating hebben, wordt op verschillende sleutelmomenten geanalyseerd. De bedragen en de geldigheid van de huurwaarborgen van alle huurders samen worden elk kwartaal door de operationele teams gecontroleerd;
- de **boekhouding**: het gebruik van een ERP (Enterprise Resource Planning, d.w.z. een geïntegreerde bedrijfsbeheerssoftware), geleverd door SAP, bevat een aantal automatische controles. SAP omvat alle boekhoudkundige en financiële aspecten, evenals alle gegevens gelinkt aan de vastgoedactiviteiten (bijvoorbeeld de opvolging van de huurovereenkomsten, de huuroproepen, lastenafrekeningen, bestellingen, aankopen, budgettaire opvolging van de werven enz.);
- de **thesaurie**: door het gebruik van verschillende financieringsbronnen en financiële instellingen en het spreiden van de looptijden kan het concentratierisico van herfinanciering beperkt worden. Het renterisico wordt beperkt door de toepassing van een afdekkingsbeleid en het gebruik van een thesauriesoftware die de dagelijkse opvolging van de thesaurieposities en de cash-pooling vergemakkelijkt.

De operationele controle-activiteiten, met bijvoorbeeld:

- de **huursituatie**, evenals de vervaldata van de huurcontracten 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 **workflowsoftware** 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;
- het gebruik van een **online platform** voor het beheer van het **juridisch secretariaat** van de dochtervennootschappen van de groep;
- de invoering van een **intern controlesysteem op de verwerking van persoonsgegevens**. In 2021 werd dit systeem gecontroleerd door een gespecialiseerde externe consultant die concludeerde dat het niveau van naleving geheel bevredigend was.

Onderdeel 4 : informatie en de 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, neemt de staat van de resultatenrekening en van de balans op, evenals de voornaamste maatstaven, de staat van de verwervingen/verkoop en hun invloed 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 ESG-verslag**, opgesteld door de ESG-afdeling, dat de belangrijkste de belangrijkste ESG-indicatoren en hun voortgang ten opzichte van de doelstellingen bevat, evenals de resultaten van de meest recente ESG-beoordelingen/certificeringen. Het bevat ook de ESG-scorecard. Het wordt besproken door het uitvoerend comité en het audit comité;
- **specifieke verslagen** die elke afdeling periodiek opstelt;
- wekelijkse vergaderingen van het **uitvoerend comité** waarin de belangrijke punten omtrent de werking en de activiteiten van de vennootschap systematisch worden besproken en waar er meer in detail wordt ingegaan op vastgoedinvesterings- en desinvesteringsdossiers, bouw- en verhuringdossiers. 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 het behalen het **Investors in People**®-certificaat niveau 'Gold' in 2022, lanceerde de vennootschap in 2023 een enquête om de gevoelens van haar medewerkers ten aanzien van hun job, management en collega's te meten. Als resultaat van dit onderzoek ontving de vennootschap het **Great Place To Work**®-certificaat in alle landen waar het in aanmerking hiervoor komt (meer specifiek in België en Duitsland), een wereldwijde benchmark voor bedrijfscultuur, werknemerservaring en leiderschapsgedrag.

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 **driemaandelijke afsluiting van de boeken** volgens dezelfde procedures als aan het einde van het boekjaar. Hierbij worden de geconsolideerde rekeningen opgemaakt. Er worden kernmaatstaven berekend en geanalyseerd. Deze gegevens worden verzameld in het managementrapport waarover sprake in het vorige punt. Al deze elementen worden besproken en geanalyseerd in het uitvoerend comité, in het auditcomité en in de raad van bestuur;
- **kwartaalanalyses** door elke afdeling die op haar niveau relevante informatie verzamelt die wordt vergeleken met de doelstellingen voor het jaar. Het uitvoerend comité nodigt regelmatig afdelingshoofden uit om de voortgang van de activiteiten op hun bevoegdheidsgebied te bespreken;
- **opdrachten van de interne auditeur** die verschillende processen bestrijken. De resultaten van de audits worden voorgelegd aan het auditcomité, dat toeziet op de uitvoering van de aanbevelingen, en aan de raad van bestuur;
- de **integriteit van informatiesystemen en gegevens** (cybersecurity) door de versterking van de controles op informatiesystemen en maatregelen die zijn genomen om een cybersecurity-incident dat de bedrijfsactiviteiten zou kunnen verstoren, te voorkomen en erop te reageren. Het uitvoerend comité is verantwoordelijk voor strategische kwesties in verband met cybersecurity, die door het auditcomité worden gecontroleerd. Een rampenherstelplan bepaalt de maatregelen die in geval van crisis moeten worden genomen. Er zijn gradaties in de toepassing van deze maatregelen, afhankelijk van het type en de ernst van het incident. Dit herstelplan bevat ook de volgorde van het herstel van de diensten volgens hun prioriteit, zodat de vennootschap zo goed mogelijk kan werken zonder de gebruikelijke middelen, om snel te reageren, essentiële diensten te verlenen en zo snel mogelijk terug te keren naar de normale activiteiten. Back-ups van gegevens worden georganiseerd volgens de 3-2-1-strategie, d.w.z. drie kopieën van hetzelfde bestand op twee verschillende media, met inbegrip van één off-site back-up. Er zijn ook maatregelen genomen om de toegang tot de gegevens van de vennootschap te beveiligen, meer bepaald wat betreft de IT-tool die het financiële proces ondersteunt (SAP). Bovendien wordt deze tool onderworpen aan een jaarlijkse controle door de externe auditeur. Wat risicodekking betreft, heeft de vennootschap een verzekering die de gevolgen van een cybersecurity-incident dekt. Ten slotte worden er, naast de georganiseerde opleidingen, regelmatig bewustmakingsacties over cybersecurityrisico's onder het personeel gehouden. Daarnaast organiseert de vennootschap jaarlijks een inbraaktest waarbij de verantwoordelijke partner wisselt.

IV. Aandeelhoudersstructuur

Onderstaande tabel geeft de aandeelhouders van Cofinimmo aan die meer dan 5% van het kapitaal bezitten. De transparantiekennisgevingen en de controleketens zijn beschikbaar op de website. Op de afsluitingsdatum van dit document heeft Cofinimmo geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen die de situatie na deze op 10.10.2023 zou wijzigen. Volgens de definitie van Euronext is de free float 100%.

Deze tabel toont de situatie op basis van de ontvangen transparantiekennisgevingen krachtens de wet van 02.05.2007. Eventuele aanpassingen die sinds 31.12.2023 werden gecommuniceerd, werden volgens de bepalingen van dezelfde wet gepubliceerd en kunnen op de website www.cofinimmo.com worden geraadpleegd.

De raad van bestuur verklaart dat de genoemde aandeelhouders geen verschillend stemrecht genieten.

Vennootschap	%
BlackRock	6,69
Cofinimmo groep ¹	0,06
Overige < 5%	93,25
TOTAAL	100,00

1. De stemrechten verbonden aan de eigen aandelen zijn opgeschort.

V. Bestuursstructuur

Cofinimmo opteerde voor een monistische of 'one-tier'-bestuursstructuur zoals bepaald in de artikelen 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 bepaalde speciale bevoegdheden gedelegeerd aan een uitvoerend comité dat bestaat uit bestuurders en niet-bestuurders die elk, samen met een ander lid van het comité, instaan voor het dagelijks bestuur van de vennootschap.

De raad van bestuur heeft een auditcomité en een comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance opgericht die een adviserende, toezichhoudende en voorbereidende rol spelen bij bepaalde beslissingen die de raad van bestuur moet nemen. De beslissingsbevoegdheid berust bij de raad van bestuur als geheel.

Overeenkomstig de wetgeving inzake gereguleerde 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 ESG-doelstellingen, waaronder klimaatgerelateerde onderwerpen, in het dagelijks beheer te integreren, ze te controleren en te ontwikkelen, begeleid door de Head of ESG.

Raad van bestuur

- Bepaalt de strategische koers van de vennootschap
- Houdt actief toezicht op de kwaliteit van het beheer en de aansluiting ervan op de strategie
- Onderzoekt de kwaliteit van de informatie die aan de beleggers en het publiek wordt gegeven
- Bepaalt het deugdelijk bestuur
- Integreert de risico's en kansen gelinkt aan de klimaatverandering in de globale strategie
- Stelt de ESG richtlijnen vast en houdt toezicht op de uitvoering ervan

Auditcomité

- Assisteert de raad van bestuur bij:
 - o de onafhankelijkheid van de bedrijfsrevisor
 - o het opstellingsproces van financiële, niet-financiële en duurzaamheidsinformatie
 - o de doeltreffendheid van de systemen van interne controle en risicobeheer
 - o de interne audit en zijn doeltreffendheid
 - o de wettelijke controle van de jaar- en geconsolideerde rekeningen
 - o de ecologische en sociale aspecten
 - o het toezicht op naleving van het beleid en de codes zoals het ESG-beleid, het mensenrechtenbeleid, het milieubeleid en de gedragscode voor leveranciers

Uitvoerend comité

- Staat in voor het dagelijks bestuur van de vennootschap, onder het voorzitterschap van de CEO
- Stelt de strategie van de vennootschap, met inbegrip van ESG-kwesties, voor aan de raad van bestuur
- Voert de door de raad van bestuur weerhouden strategie uit
- Waakt over de risico's en kansen gelinkt aan klimaatverandering en andere ESG-kwesties

Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

- Adviseert en assisteert de raad van bestuur bij elk kwestie betreffende:
 - o de samenstelling van de raad van bestuur, zijn comités en het uitvoerend comité
 - o de selectie, evaluatie en benoeming van de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend comité
 - o het bezoldigingsbeleid van de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend comité
- Staat de raad van bestuur bij in alle kwesties betreffende governance
- Houdt toezicht op de naleving van het beleid en de codes, zoals de preventiecode inzake marktmisbruik, de gedragscode, het klokkenluidersbeleid en het beleid inzake bedrijfswaarden en de strijd tegen corruptie, fraude en witwaspraktijken

Head of ESG

- Zorgt voor een holistische aanpak van environmental, social en governancekwesties door deze aspecten in de activiteiten van de verschillende afdelingen te integreren
- Bevordert de dialoog met alle stakeholders om te bepalen waar de inspanningen moeten voortgezet worden en om langetermijnpartnerschappen te ontwikkelen die het positieve effect van de genomen acties vergroten
- Beoordeelt en beheert de risico's en kansen gelinkt 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 de milieustrategie van de groep in de verschillende bedrijfssectoren, in samenwerking met de operationele teams

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 regelgeving die een significante invloed kunnen hebben op de activiteiten

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

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

VI. Diversiteitsbeleid

Respect voor verschillen en culturele diversiteit

Cofinimmo is overtuigd van de aantrekkingskracht, zowel voor het bedrijf als voor de gemeenschap, van diversiteit (cultureel, tussen generaties, taakkundig, gender enz.), en moedigt gelijkheid van kansen aan, een fundamentele waarde van de democratie.

De maatregelen in verband met de werving, selectie en personeelsmanagement worden in detail in 'Diverse, opgeleide en gezonde werknemers' van het ESG-verslag beschreven (zie bladzijde 150).

De doelstellingen van bestuur zijn onder meer kwaliteit, ontwikkeling en duurzaamheid. Diversiteit is een van de sleutels tot het bereiken van een maximale beheerkwaliteit.

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 213). Bovendien werd de grote aanwezigheid van vrouwen bij Cofinimmo erkent in meerdere studies omtrent genderdiversiteit in de bestuursorganen van Belgische vennootschappen. Zo blijkt bijvoorbeeld uit de studie over genderdiversiteit in de bestuursorganen die het instituut voor gendergelijkheid (Jump) op 31.03.2023 publiceerde, dat Cofinimmo op de tweede plaats staat van de bedrijven in de BEL20-index van Euronext Brussels voor wat betreft de vertegenwoordiging van vrouwen in de raad van bestuur en het uitvoerend comité.

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 29% uit vrouwen. Alle vrouwelijke managers vervullen deze rol binnen de afdelingen Finance en Corporate.

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 het kans om binnen Cofinimmo te ontwikkelen en te ontplooiën. 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 human resourcesbeheer 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 vastgoedvennootschappen waar de aanwezigheid van vrouwen zo groot is. 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 2023 wierf Cofinimmo 9 nieuwe collega's aan waarvan 1 buiten België. Daarvan zijn 5 personen ouder dan 50 jaar en geen jonger dan 25 jaar. De visie op talent steunt op diversiteit en openheid voor alle soorten profielen. De human resourcesafdeling van de groep blijft dan ook toezien op de gevoelige ratio's (leeftijd, afkomst enz.).

Personeelsbeheer

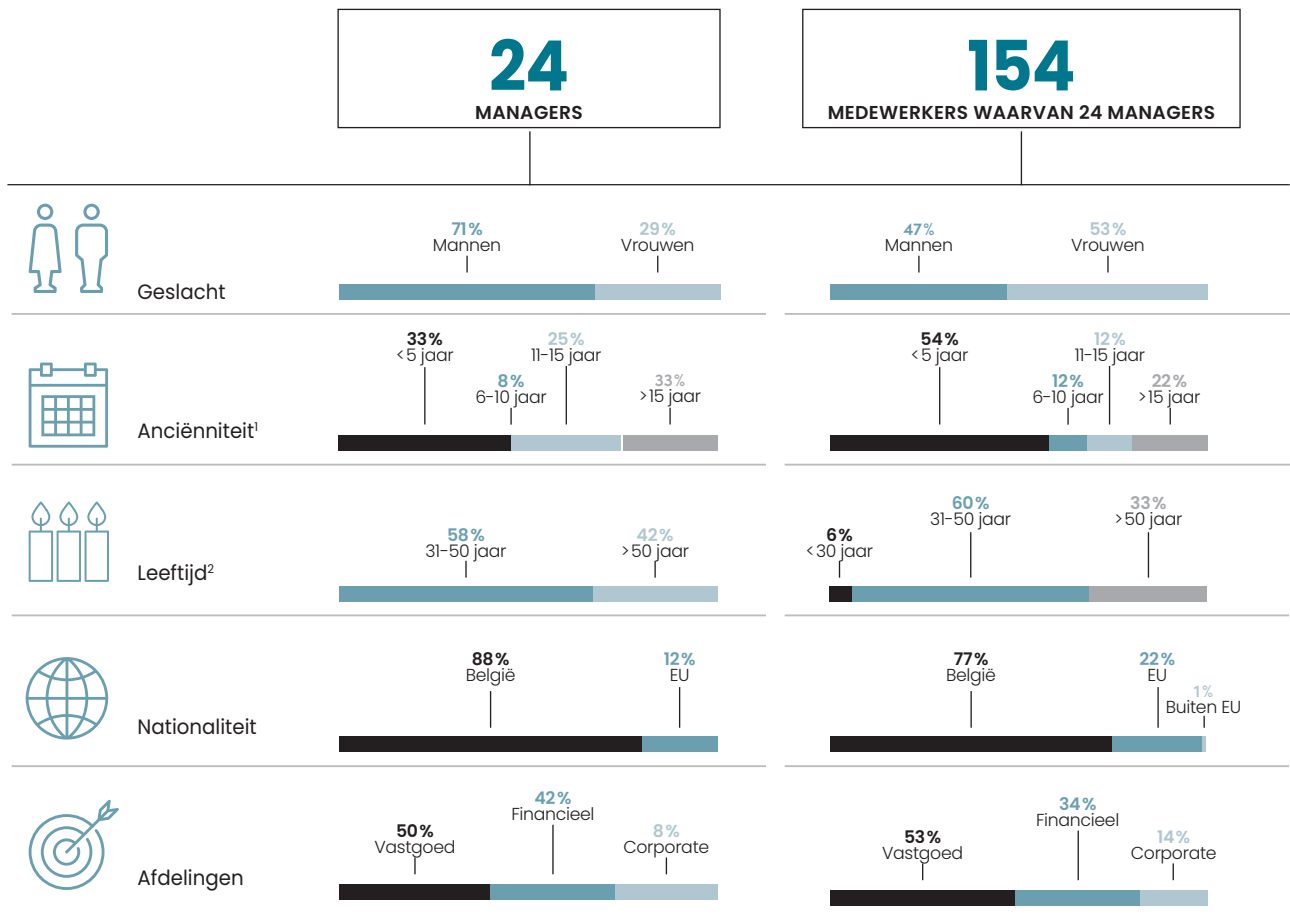
Cofinimmo overhandigd aan elke nieuwe medewerker bij zijn aankomst het corporate governancecharter, dat integraal deel uitmaakt van de onthaalmap. Ze zorgt ervoor dat de medewerker zich uitspreekt over de naleving ervan vooraleer hij bij Cofinimmo start.

Communicatie

Vandaag verloopt de externe communicatie rond de betrokkenheid inzake diversiteit voornamelijk via documenten zoals het universeel registratiedocument en de website.

Tegelijkertijd besteedt Cofinimmo veel aandacht aan interne communicatie en deelt ze haar engagement voor openheid met alle stakeholders. Bovenal slaagt de vennootschap erin om bij haar medewerkers een gedeelde ambitie te creëren om het altijd beter te doen.

'Wij blijven de vooruitgang op het vlak van gelijkheid meten, de beste talenten aanwerven en ontwikkelen en promoties enkel op basis van gender of leeftijd vermijden. Uiteindelijk beogen wij enkel gelijke behandeling.'



1. De gemiddelde anciënniteit is 8 jaar.

2. De gemiddelde leeftijd is 45 jaar.



'Equileap heeft Cofinimmo erkend als de best presterende vennootschap in België op het gebied van gendergelijkheid.'



Beslissingsorganen

Cofinimmo opteerde vanaf 2020 voor een monistische of 'one-tier'-bestuursstructuur zoals bepaald in de artikelen 7:85 en volgende van het WVV. Bovendien delegerde de raad van bestuur bepaalde bijzondere bevoegdheden aan een uitvoerend comité, samengesteld uit bestuurders en niet-bestuurders. Elk van hen verzorgt, gezamenlijk met een ander lid van het comité, het dagelijks bestuur van de vennootschap.

Raad van bestuur

Huidige samenstelling

Krachtens de algemene principes betreffende de samenstelling van de raad van bestuur, zoals die werden aangenomen op voorstel van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance, telt de raad momenteel 13 bestuurders, onder wie negen onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders, in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020, één onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en drie bestuurders (eveneens lid van het uitvoerend comité).

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, met uitzondering van Xavier de Walque (zie bladzijde 204), voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals uiteengezet in artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020.

De werkingsregels van de raad van bestuur zijn opgenomen in het corporate governancecharter dat beschikbaar is op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com.

Diversiteit binnen de raad van bestuur

Het doel om minstens een derde van de leden van de raad te bereiken dat van het andere geslacht is dan de overige leden, 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 13 leden bestaat, brengt het minimum aantal vrouwelijke bestuurders dat krachtens artikel 7:89 van het WVV vereist is, op vier. Met vier vrouwen en negen mannen voldoet de raad aan het wettelijk vereiste genderevenwicht.

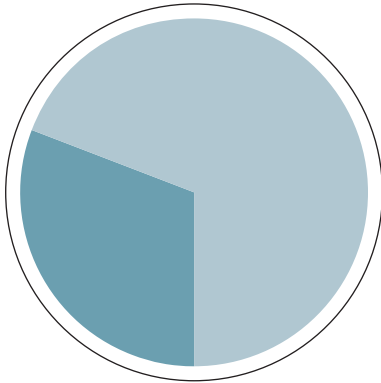
Cofinimmo sponsort eveneens de vzw Women on Board, die de aanwezigheid van vrouwen in de raden van bestuur wenst te bevorderen. Françoise Roels, bestuurder en lid van het uitvoerend comité, is trouwens één van de stichtende leden van deze vzw en was voorzitter van mei 2016 tot november 2022. In dit opzicht is Cofinimmo één van de beste leerlingen op Europees en wereldniveau (zie bladzijde 209).

Het genderevenwicht varieert afhankelijk van de bestuurdersvacatures en de complementariteit tussen de verschillende leden wat betreft de verschillende aspecten van diversiteit. 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.

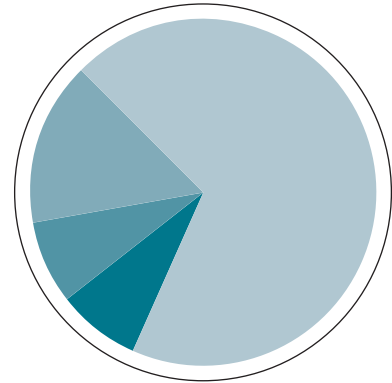
Geslacht

- 9 Mannen
- 4 Vrouwen



Nationaliteit

- 9 België
- 2 Frankrijk
- 1 Nederland
- 1 Duitsland



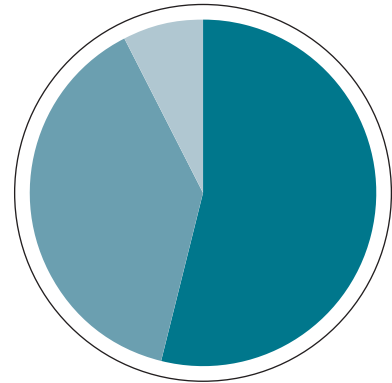
Statuut

- 9 Onafhankelijk
- 1 Onafhankelijk WVV
- 3 Uitvoerend

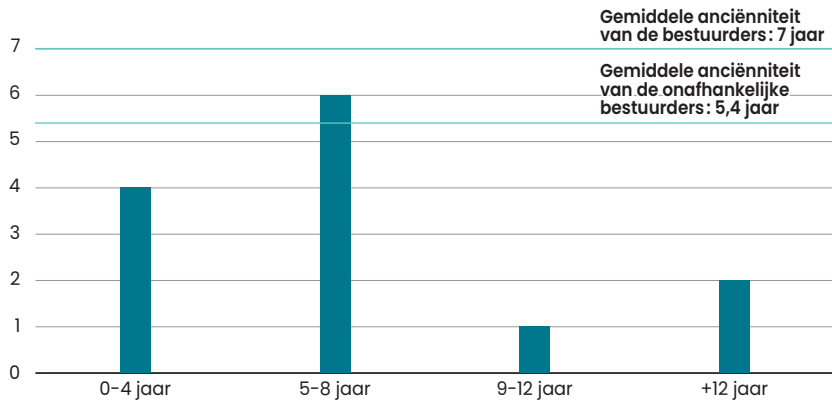


Leeftijd

- 1 40-49 jaar
- 5 50-59 jaar
- 7 60+ jaar



Anciënniteit



Hernieuwing en benoeming van bestuurders op de gewone algemene vergadering van 10.05.2023

De gewone algemene vergadering van 10.05.2023⁶ keurde de hernieuwing van het mandaat van Benoit Graulich als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020, goed voor een periode van vier jaar. Zijn ambtstermijn zal op 12.05.2027 aflopen.

De gewone algemene vergadering van 10.05.2023 keurde eveneens de benoeming van Jean Hilgers als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020, goed voor een periode van vier jaar. Zijn ambtstermijn zal op 12.05.2027 aflopen.

Hernieuwing en benoeming van bestuurders op de gewone algemene vergadering van 08.05.2024

Aangezien Maurice Gauchot en Diana Monissen geen hernieuwing van hun mandaat hebben aangevraagd, lopen hun ambtstermijnen af op het einde van de gewone algemene vergadering van 08.05.2024. De raad van bestuur dankt Maurice Gauchot en Diana Monissen van harte voor hun bijdrage tijdens de debatten van de raad van bestuur sinds 2016.

De raad van bestuur zal aan de gewone algemene vergadering van 08.05.2024 voorstellen, onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA, om het mandaat van Olivier Chapelle als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020, en van Xavier de Walque als niet-uitvoerend bestuurder voor een periode van vier jaar te herbenoemen.

De vennootschap heeft drie nieuwe kandidaat-bestuurders geïdentificeerd wiens benoeming, onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA, als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020 zal worden voorgesteld aan de algemene vergadering van 08.05.2024 voor een periode van vier jaar.

Samenstelling van de raad van bestuur op 31.12.2023

Naam	Hoedanigheid	Onafhankelijk WVV en Code 2020	Geslacht	Nationaliteit	Geboortjaar	Begin mandaat	Laatste hernieuwing	Einde mandaat
Jacques van Rijckevorsel	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	M	Belgische	1950	10.05.2017	12.05.2021	14.05.2025
Jean-Pierre Hanin	Uitvoerend bestuurder		M	Belgische	1966	08.02.2018	11.05.2022	13.05.2026
Jean Kotarakos	Uitvoerend bestuurder		M	Belgische	1973	01.06.2018	11.05.2022	13.05.2026
Françoise Roels	Uitvoerend bestuurder		V	Belgische	1961	27.04.2007	12.05.2021	14.05.2025
Inès Archer-Toper	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	V	Franse	1957	08.05.2013	12.05.2021	14.05.2025
Olivier Chapelle	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	M	Belgische	1964	11.05.2016	13.05.2020	08.05.2024
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	13.05.2020	08.05.2024
Maurice Gauchot	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	M	Franse	1952	11.05.2016	13.05.2020	08.05.2024
Benoit Graulich	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	M	Belgische	1965	05.05.2019	10.05.2023	12.05.2027
Jean Hilgers	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	M	Belgische	1963	10.05.2023	-/-	12.05.2027
Diana Monissen	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	V	Nederlandse	1955	11.05.2016	13.05.2020	08.05.2024
Michael Zahn	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	M	Duitse	1963	11.05.2022	-/-	13.05.2026

(*) Onafhankelijk in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV.



Jacques van Rijckevorsel

Voorzitter van de raad van bestuur
Voorzitter van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

Zijn grondige kennis van de zorg- en ziekenhuissector, van de ESG-problematiek en meer bepaald van bestuurskwesaties, alsook van de Belgische bedrijfswereld, met name van beursgenoteerde vennootschappen, en zijn leiderschapspositie zijn belangrijke troeven in zijn rol als voorzitter van de raad van bestuur en van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance.

- **Huidige functie:** Voorzitter van de raad van bestuur van Cliniques Universitaires Saint-Luc (UCL) (Hippokratessaan 10, 1200 Brussel)
- **Huidige mandaten:** Capricorn Sustainable Chemistry Fund, Cliniques Universitaires Saint-Luc, Fondation Saint-Luc, Fondation Louvain, Geneeskundige Stichting Koningin Elisabeth, Institut de Duve, ouvain School of Management, Adviescomité van ING Brussel
- **Eerdere mandaten:** Solvay en meerdere dochtervennootschappen, CEFIC, Belgisch-Luxemburgse Kamer van Koophandel voor Rusland en Wit-Rusland, Guberna, N-Side, Plastics Europe, Synergia Medical



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. 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. Binnen Cofinimmo heeft hij de leiding over de afdelingen Data Management, ESG en HR & Internal Communication.

- **Huidige functie:** Chief Executive Officer van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep, United Fund for Belgium
- **Eerdere mandaten:** -/-



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 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'leteren, trad hij in dienst bij Aedifica waar hij Chief Financial Officer was van 2007 tot mei 2018. Binnen

Cofinimmo heeft hij de leiding over de afdelingen Accounting, Control, External Communication, Investor Relations, IT, Mergers & Acquisitions en Treasury.

- **Huidige functie:** Chief Financial Officer van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep
- **Eerdere mandaten:** Aedifica en diverse mandaten binnen dochtervennootschappen van de Aedifica groep



Françoise Roels

Bestuurder-directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General

Effectieve leider

Françoise Roels vervoegde Cofinimmo in augustus 2004. Zij is licentiate in de rechten (RUG 1984), kandidate in de filosofie (RUG 1984) en verwierf een fiscaliteitsdiploma (Ecole Supérieure des Sciences Fiscales 1986). Zij heeft verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep. Alvorens de Cofinimmo groep te vervoegen, werkte Françoise Roels bij het advocatenkantoor Loyens, bij Euroclear/JP Morgan en bij de Belgacom Groep. Zij was er verantwoordelijk voor de fiscale aangelegenheden en het deugdelijk bestuur. Zij is verantwoordelijk voor het algemeen secretariaat van de vennootschap en de taken inzake compliance en risicobeheer van Cofinimmo. Ze staat tevens in voor de kwesties gelinkt aan het aandeelhouderschap en de contacten met de Belgische autoriteiten voor financiële controle. Daarnaast heeft zij binnen Cofinimmo de leiding over de afdelingen Corporate Governance, Legal en Tax.

- **Huidige functie:** Chief Corporate Affairs & Secretary General van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep en als vertegenwoordiger van de groep, Guberna, PMH NV, Spullenhulp VZW
- **Eerdere mandaten:** Domicilia NV, Women on Board VZW



Inès Archer-Toper

Lid van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

Haar uitgebreide expertise in vastgoed, financiën, met name in Frankrijk, ervaring met M&A en haar ondernemingszin ondersteunen de verdere groei van de vennootschap.

- **Huidige functie:** Bestuurder van vennootschappen (Frankrijk)
- **Huidige mandaten:** Aina Investment Fund (Luxemburg - een entiteit van de groep Edmond de Rothschild), Gecina SA, Lapillus OPCI, Nimanimmo SAS
- **Eerdere mandaten:** Segro PLC SA (Verenigd Koninkrijk), Axcior Immo en Axcior Corporate Finance SA, Orox Asset Management SA, EDRCF



Olivier Chapelle

Lid van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance
Zijn uitgebreide ervaring in investerings- en operationeel beheer, alsook zijn ervaring als Chief Executive Officer van een beursgenoteerde industriële vennootschap, en zijn kennis van bestuurskwesties zijn belangrijke troeven voor de ondernemingsgeest van Cofinimmo.

- **Huidige functie:** -/-
- **Huidige mandaten:** Calyos NV, Isohemp SA, Sofindev Equity Partners
- **Eerdere mandaten:** Corporate Governance Commissie, Verbond van Belgische Ondernemingen (VBO), Recticel



Anneleen Desmyter

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 (CEO) van Yally NV (Karel Oomsstraat 37, 2018 Antwerpen)
- **Huidige mandaten:** Christiaens Group, Cure Care Network, Think Together, Yally & Affiliates
- **Eerdere mandaten:** Aldea Group, Qrf City Retail, Quares & Affiliates, Thomas More University College



Xavier de Walque

Lid van het auditcomité

Zijn kennis omtrent financiën, M&A-transacties, vastgoed, aandelenmarkten en de wereld van beursgenoteerde vennootschappen, alsook zijn ondernemingszin, vormen belangrijke troeven voor het financieringsbeleid en de duurzaamheid van de vennootschap.

- **Huidige functie:** lid van het uitvoerend comité en Chief Financial Officer van Cobepa NV (Kanselarijstraat 2/1, 1000 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de groep Cobepa (Cobepa North America, Cobid, Cobip, Cosylva, Financière Cronos, Ibel, Mascagna, Mosane, RPLT 2023, Sophinvest, Ulran), AG Insurance
- **Eerdere mandaten:** BrunchCo 21, Cobepa Nederland, Degroof Equity, DSDC, JF Hillebrand AG, Guimard Finance, Lunch Time, Puccini Partners, Sophielux 1, Sophielux 2



Maurice Gauchot

Zijn uitgebreide ervaring en ruime vastgoedexpertise, met name in Frankrijk, alsook zijn expertise inzake digitale innovatie en technologie in de ruimste zin van het woord, dragen bij tot de groei en de ontwikkeling van een duurzame strategie voor Cofinimmo.

- **Fonction actuelle:** bestuurder van vennootschappen (Avenue Pierre 1^{er} de Serbie 16, 75116 Parijs, Frankrijk)
- **Huidige mandaten:** Codic NV, Stone Estate (Zürich), SCI Foncière CRF
- **Eerdere mandaten:** CBRE Holding Frankrijk, La Foncière Numérique, Interconstruction



Benoit Graulich

Voorzitter van het auditcomité

Zijn algemene managementervaring, ervaring met risicobeheer en kennis van financiën en M&A zijn belangrijke troeven bij het uitoefenen van zijn functie als voorzitter van het auditcomité.

- **Huidige functie:** Managing partner van Bencis Capital Partners, Belgium, Netherlands, Germany (Culliganlaan 2 E, 1831 Diegem)
- **Huidige mandaten:** Bencis Capital Partners en dochter-vennootschappen, Lotus Bakeries NV
- **Eerdere mandaten:** Van de Velde NV



Jean Hilgers

Lid van het auditcomité

Zijn uitzonderlijke expertise op het gebied van financieel management, risicobeheer en bedrijfscontrole is van grote toegevoegde waarde voor het bedrijf en is een grote aanwinst in zijn rol in het auditcomité]

- **Huidige functie:** Senior Advisor bij Deloitte Belgium (Gateway building Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, 1930 Zaventem)
- **Huidige mandaten:** Université catholique de Louvain, Université catholique de Lille, Matexi
- **Eerdere mandaten:** Nationale Bank van België, Belgian Audit Oversight Board, Koning Boudewijnstichting, RTBF



Michael Zahn

Michael Zahn draagt bij tot de strategische groei van het bedrijf met zijn uitgebreide beroepservaring en diepgaande kennis van de Duitse markt.

- **Huidige functie:** Managing Partner, Hystake Investment Partners GmbH (Kanzler Eck Berlin, Kurfurstendamm 22, 10719 Berlijn, Duitsland)
- **Huidige mandaten:** Branicks Groupe AG (voorheen DIC Asset AG), Weidenburger Bau + Verwaltung GmbH
- **Eerdere mandaten:** Deutsche Wohnen SE, GSW Immobilien AG, Scout24, TLG Immobilien AG



Diana Monissen

Lid van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

Haar diepgaande kennis en langdurige internationale ervaring in de gezondheidszorg, bijvoorbeeld in Nederland, dragen bij tot de groei van het bedrijf.

Haar gevoeligheid voor human resources is een grote troef in het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance.

- **Huidige functie:** Bestuurder van vennootschappen (Nederland)
- **Huidige mandaten:** Vz, RvC LI, Vz RvC Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht, Vz RvT Hivos, Vz RvT Maastricht
- **Eerdere mandaten:** Prinses Maxima Centrum voor Kinderoncologie, Vz RvT Reinier de Graaf Groep

Activiteitenverslag van de raad van bestuur

Samenstelling

- 10 niet-uitvoerende leden (waarvan 9 onafhankelijke leden WVV en Code 2020 en 1 onafhankelijk lid WVV)
- 3 uitvoerende leden

Aantal vergaderingen

8

Totaal aanwezigheidspercentage

95%

Jacques van Rijckevorsel	8/8
Jean-Pierre Hanin	8/8
Jean Kotarakos	8/8
Françoise Roels	8/8
Inès Archer-Toper	8/8
Olivier Chapelle	7/8
Anneleen Desmyter	8/8
Xavier de Walque	8/8
Maurice Gauchot	8/8
Benoit Graulich	8/8
Jean Hilgers	3/5
Diana Monissen	8/8
Michael Zahn	7/8

Gedurende het hele jaar heeft de raad van bestuur bijzondere aandacht besteed aan ESG-gerelateerde onderwerpen, inclusief klimaatgerelateerde kwesties, zowel voor het luik environment, als de luiken social en governance, als onderdeel van de globale strategie.

Zoals elk jaar heeft de raad van bestuur de mapping van de belangrijkste risico's van de vennootschap overlopen om over een actueel totaalbeeld en een passend actie- en controleplan te beschikken.

In 2023 na het herdefiniëren van de waarden die de interacties met alle stakeholders bepalen, voerde de vennootschap een grondige herziening uit van de verschillende ESG-beleidslijnen, inclusief klimaatgerelateerde kwesties, binnen de groep.

In 2023 richtte de vennootschap zich op het aanbieden van continue training aan haar medewerkers in verschillende domeinen zoals cybersecurity, regels ter voorkoming van marktmissbruik, klokkenluidersprocedure enz. om ervoor te zorgen dat alle medewerkers de bedrijfsregels naleven, dat een kwaliteitsvolle werkomgeving behouden blijft en dat financiële verliezen voorkomen worden.

De raad van bestuur heeft zich ertoe verbonden om de actiepunten die tijdens haar grondige evaluatie in 2022 met de hulp van een externe consultant werden geïdentificeerd, op te volgen.

Naast deze onderwerpen sprak de raad van bestuur zich uit over een reeks dossiers op de volgende vlakken:

Strategie

- het toezicht op de strategie en de ontwikkeling van Cofinimmo, met inbegrip van het ESG-beleid, met inbegrip van klimaatgerelateerde kwesties.

Vastgoed

- de analyse en goedkeuring van investerings-, desinvestering- en (her)ontwikkelingsdossiers, in lijn met de ESG-strategie, inclusief klimaatgerelateerde kwesties, waaronder de verwerving van zorgvastgoed en de participatie in het kapitaal van vastgoedvennootschappen;
- twee kapitaalverhogingen door inbreng in natura van zorgvastgoedactiva in het kader van het toegestaan kapitaal;
- de controle over een vennootschap van de perimeter die zes zorgvastgoedactiva in Frankrijk bezit;

- de verkoop van zorg- en kantorenvastgoed en vastgoed van distributienetten, meer bepaald de herziening van het desinvesteringsprogramma en de afronding van de verkoop van de portefeuille van het distributienet in Frankrijk;
- het toezicht op de huurders en zorguitbaters;
- de hernieuwing van de machtiging aan de raad van bestuur om het kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal.

Financieel

- het toezicht op de financiering van de vennootschap;
- één kapitaalverhoging via inbreng in natura van een keuzedividend in het kader van het toegestaan kapitaal;
- één kapitaalverhoging door inbreng in geld via accelerated bookbuilding bij gekwalificeerde beleggers in het kader van het kapitaal.

ESG

- 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 risicobeheerder en de interne auditor;
- de herziening van belangrijke risico's;
- het jaarverslag, het ESG-verslag en het basisdocument voor het effectief beheer van de interne controle.

Governance

- de evaluatie van het uitvoerend comité, de bepaling van de doelstellingen ervan, de vaste en variabele bezoldiging;
- de opvolging van de grondige evaluatie van de raad van bestuur met een externe consultant van 2022;
- de benchmark van de bezoldiging van het uitvoerend comité;
- de uitwerking van een nieuw bezoldigingsplan op lange termijn van het uitvoerend comité;
- de vierjaarlijkse herziening van het bezoldigingsbeleid;
- het proces van herevaluatie van de monistische bestuursstructuur;
- de aandeelhoudersstructuur;
- het toezicht op de uitvoering van het beleid en charters, zowel intern als extern.

Samenstelling van de raad

- het voorstel om op de gewone algemene vergadering van 10.05.2023 het mandaat van Benoit Graulich als onafhankelijk bestuurder te hernieuwen in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en van bepaling 3.5 van de Belgische corporate governance code 2020;
- het voorstel om op de gewone algemene vergadering van 10.05.2023 Jean Hilgers te benoemen als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de bepaling 3.5 van de Belgische corporate governance code 2020.

Samenstelling van het auditcomité

- de aanduiding van Jean Hilgers als lid van het auditcomité ter vervanging van Inès Archer-Toper.

Samenstelling van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

- de aanduiding van Inès Archer-Toper als lid van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance ter vervanging van Maurice Gauchot.

Auditcomité

Samenstelling	Aantal vergaderingen	8
Aantal leden	3	Totaal aanwezigheidspercentage
Benoit Graulich voorzitter van het auditcomité		97%
Inès Archer-Toper tot 10.05.2023		Benoit Graulich 7/8
Xavier de Walque		Xavier de Walque 8/8
Jean Hilgers vanaf 10.05.2023		Inès Archer-Toper 3/3
		Jean Hilgers 5/5
Onafhankelijk WVV en Code 2020	2	
Onafhankelijk WVV	1	
Vaste genodigden		
Jacques van Rijckevorsel	voorzitter van de raad van bestuur	
Jean-Pierre Hanin	uitvoerend bestuurder – Chief Executive Officer	
Jean Kotarakos	uitvoerend bestuurder – Chief Financial Officer	
Françoise Roels	uitvoerend bestuurder – Chief Corporate Affairs & Secretary General	
Sébastien Berden	lid van het uitvoerend comité – Chief Operating Officer Healthcare	
Yeliz Bicici	lid van het uitvoerend comité – Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development	

Jean Hilgers werd na de gewone algemene vergadering van 10.05.2023 aangesteld als lid van het auditcomité, ter vervanging van Inès Archer-Toper.

De voorzitter van de raad van bestuur en de leden van het uitvoerend comité maken geen deel uit van het auditcomité maar worden uitgenodigd om de vergaderingen bij te wonen zonder deel te nemen aan de stemming.

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. Ten minste één lid is bekwaam 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.



► Woonzorgcentrum - Bergen op Zoom (NL)

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 megedeeld.

Het heeft eveneens de volgende punten onderzocht:

- de overgang van de vorige commissaris (wiens mandaat liep tot 10.05.2023) naar de huidige commissaris (wiens mandaat begon op 10.05.2023);
- de aanbevelingen van de commissaris met betrekking tot procedures inzake interne controle en IT;
- resultaten van de computerinbraaktest;
- de lijst met aanbevelingen van de interne auditor;
- interne auditverslagen over de volgende onderwerpen: activiteiten in Frankrijk, Nederland en Spanje, projectmanagement-activiteiten, processen voor het innen van huur en het opnieuw factureren van onkosten, operationeel risicobeheer;

- de planning van interne auditopdrachten voor 2023 en 2024;
- het rapport betreffende fiscale risico's;
- de belangrijke risico's;
- de lijst van incidenten;
- de lopende geschillen;
- financiële vooruitzichten, met name de voorbereiding van het budget voor 2023 dat in februari 2023 werd afgerond, en de kapitaalverhoging die in oktober 2023 werd doorgevoerd;
- de verwezenlijking van de ESG-doelstellingen van de vennootschap, in begrepen de klimaatgerelateerde kwesties;
- het ESG-beleid en de routekaart om de toepassing ervan op te volgen;
- het compliancecharter;
- het jaarverslag en het basisdocument voor het effectief beheer van de interne controle;
- de verslagen van de vorige en huidige commissaris in toepassing van art. 34, § 1, 1^o, c van de wet van 02.08.2002;
- de realisatie van de doelstellingen van de leden van het uitvoerend comité.

Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

Samenstelling	Aantal vergaderingen	6
Aantal leden	4	Totale aanwezigheidspercentage
Jacques van Rijckevorsel voorzitter van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance	Jacques van Rijckevorsel	6/6
Inès Archer-Toper sinds 10.05.2023	Inès Archer-Toper	4/4
Olivier Chapelle	Olivier Chapelle	6/6
Maurice Gauchot tot 10.05.2023	Maurice Gauchot	2/2
Diana Monissen	Diana Monissen	6/6
Onafhankelijk WVV en Code 2020	4	100 %
Vaste genodigden		
Jean-Pierre Hanin	uitvoerend bestuurder - Chief Executive Officer	
Françoise Roels	uitvoerend bestuurder - Chief Corporate Affairs & Secretary General	

Inès Archer-Toper werd na de gewone algemene vergadering van 10.05.2023 aangesteld als lid van het CBB, ter vervanging van Maurice Gauchot.

De leden van het uitvoerend comité maken geen deel uit van het CBB maar worden uitgenodigd om de vergaderingen bij te wonen zonder deel te nemen aan de stemming. Ze nemen niet deel aan de onderwerpen die op hun betrekking hebben.

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 2023 heeft het comité bijzondere aandacht besteed aan de herziening van het bezoldigingsplan op lange termijn om een nieuw bezoldigingsbeleid ter goedkeuring aan de algemene vergadering van 08.05.2024 voor te leggen.

Daarnaast waren de belangrijkste behandelde onderwerpen tijdens de vergaderingen van het CBB:

Samenstelling van de raad van bestuur

- de aanbeveling van hernieuwing van het mandaat van een onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020, Benoit Graulich;
- de aanbeveling van de benoeming van een onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020, Jean Hilgers;
- het rekruteringsproces van drie nieuwe niet-uitvoerende bestuurders.

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 2024 van de leden van het uitvoerend comité;
- de bepaling van de ESG-doelstellingen, inclusief klimaatgerelateerde kwesties, in het kader van de variabele bezoldiging op lange termijn;
- de benchmarking van de bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité;
- het jaarlijkse onderzoek van de vaste bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité;
- de benchmarking en uitwerking van een nieuw bezoldigingsplan op lange termijn.

Governance

- de opstelling van het bezoldigingsverslag;
- de vierjaarlijkse herziening van het bezoldigingsbeleid;
- de voorbereiding van de corporate governanceverklaring van de vennootschap;
- de planning van de opvolging;
- het overzicht van de nieuwigheden in de wetgeving.

Evaluatie van de raad van bestuur en het comité

- de opvolging van de diepgaande evaluatie van de raad van bestuur van 2022 met een externe consultant.

Uitvoerend comité

Samenstelling

De raad van bestuur delegeerde bepaalde bijzondere bevoegdheden aan een uitvoerend comité, waarvan de leden al dan niet bestuurders zijn. Bovendien heeft de raad van bestuur het dagelijks beheer van de vennootschap toevertrouwd aan elk van de leden van dit uitvoerend comité waarvan de oprichting en het bestaan wordt bepaald door artikel 13 van de statuten.

Het uitvoerend comité is samengesteld uit vijf leden. Naast zijn voorzitter, Jean-Pierre Hanin (Chief Executive Officer) bestaat het ook nog uit de volgende leden: Jean Kotarakos (Chief Financial Officer), Françoise Roels (Chief Corporate Affairs & Secretary General), Sébastien Berden (Chief Operating Officer Healthcare) en Yeliz Bicici (Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development).

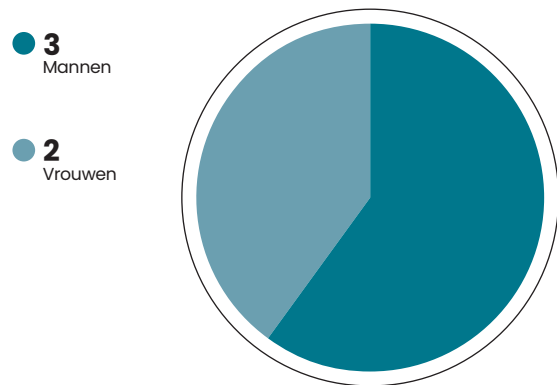
Elk lid van het uitvoerend comité is bevoegd voor een specifiek domein. Het comité komt wekelijks samen. Overeenkomstig artikel 14 van de wet van 12.05.2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, zijn alle leden van het uitvoerend comité effectieve leiders zoals bedoeld in dit artikel en zijn ze tevens belast met het dagelijkse beheer van de vennootschap.

De werkingsregels van het uitvoerend comité zijn opgenomen in het corporate governance charter.

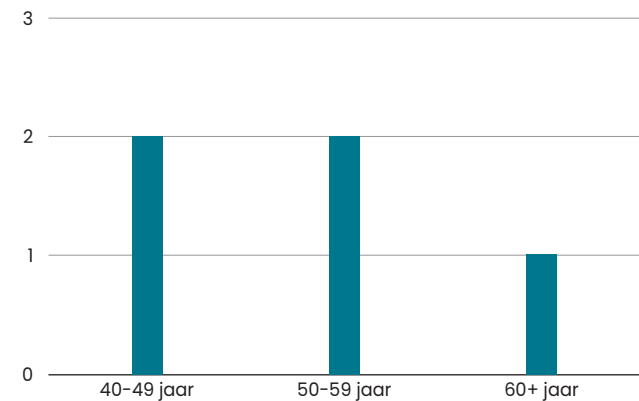


► Woonzorgcentrum La Chartreuse - Luik (BE)

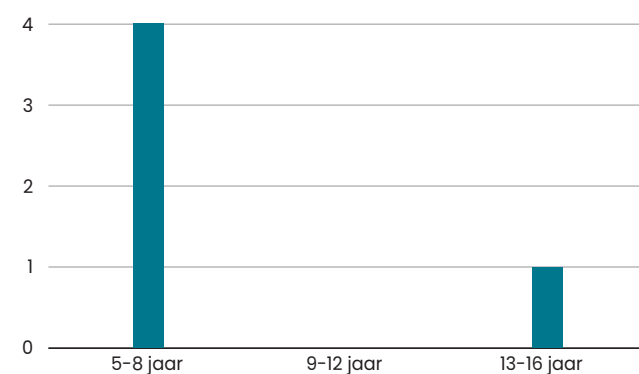
Geslacht



Leeftijd



Anciënniteit





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. Binnen Cofinimmo heeft hij de leiding over de afdelingen Data Management, ESG en HR & Internal Communication.



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'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.



Françoise Roels

Chief Corporate Affairs & Secretary General

Effectieve leider

Françoise Roels vervoegde Cofinimmo in augustus 2004. Zij is licentiate in de rechten (RUG 1984), candidate in de filosofie (RUG 1984) en verwierf een fiscaliteitsdiploma (Ecole Supérieure des Sciences Fiscales 1986). Zij heeft verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep. Alvorens de Cofinimmo groep te vervoegen, werkte Françoise Roels bij het advocatenkantoor Loyens, bij Euroclear/JP Morgan en bij de Belgacom Groep. Zij was er verantwoordelijk voor de fiscale aangelegenheden en het deugdelijk bestuur. Zij is verantwoordelijk voor het algemeen secretariaat van de vennootschap en de taken inzake compliance en risicobeheer van Cofinimmo. Ze staat tevens in voor de kwesties gelinkt aan het aandeelhouderschap en de contacten met de Belgische autoriteiten voor financiële controle. Daarnaast heeft zij binnen Cofinimmo de leiding over de afdelingen Corporate Governance, Legal en Tax.



Sébastien Berden

Chief Operating Officer Healthcare

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 Healthcare. Hij heeft verscheidene mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep. Hij is tevens bestuurder van Aldea Group NV en SCI Foncière CRF. 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 Offices & Real Estate Development

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 Offices & Real Estate Development. 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 aan de Antwerp Management School en de KU Leuven en heeft het General Management Program aan de Harvard Business School afgerond. Ze volgde een post-universitaire opleiding aan de Universteit van Gent alsook verschillende post-universitaire opleidingen in financiële analyse. Alvorens Cofinimmo te ver-voegen, werkte zij voor ontwikkelaar Robelco (JV de E. De Vocht en J. Lisman) van 2001 tot 2008, en voor Uniway tot 2001. Binnen Cofinimmo heeft zij de leiding over de afdelingen Healthcare Spain, Healthcare Germany, Healthcare Nordic Countries, evenals de afdelingen Development, Project Management, Offices en Distribution Networks.



► Woonzorgcentrum - Tarragona (Catalonië - ES)



► Kantoorgebouw The Gradient – Brussel gedecentraliseerd (BE)

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 te 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 huidige monistische bestuursstructuur nog passend is. De laatste herziening werd uitgevoerd door de raad van bestuur in 2020. In 2023 begon de raad van bestuur met een herziening van de huidige bestuursstructuur.

De raad van bestuur voerde in 2022 een grondige evaluatie uit met de hulp van een externe consulent. Verschillende aspecten werden onderzocht en voor elk daarvan zijn bevindingen en aanbevelingen ter verbetering geformuleerd, waarvoor een actieplan werd opgesteld.

In 2023, hebben de raad van bestuur en de comités zich ingespannen om de actiepunten die tijdens deze grondige evaluatie zijn vastgesteld, op te volgen.

Op elke vergadering van de raad van bestuur, en in afwezigheid van de leden van het uitvoerend comité, bespreken de niet-uitvoerende bestuurders onderwerpen met betrekking tot het uitvoerend comité en de evaluatie van hun interacties met het uitvoerend comité.

Op dezelfde manier voert de raad van bestuur 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/ervaringsmatrix van de leden van de raad van bestuur en zorgt zij ervoor dat haar samenstelling passend blijft.

Competentiematrix

Op dezelfde manier voert de raad van bestuur 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/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 commissies, 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, ESG-kwesties waaronder klimaatgerelateerde kwesties, juridische en regelgevingskwesties, management in een internationale context, bezoldiging en human resources, IT en cybersecurity.

Expertise in bijvoorbeeld boekhouding/financiën/risicobeheer, strategische visie of corporate governance, die essentieel is voor de implementatie van de strategie van de vennootschap, is volledig vertegenwoordigd onder de leden van de raad van bestuur.

Specifieke expertise, bijvoorbeeld met betrekking tot bepaalde sectoren of geografische regio's, is ook goed vertegenwoordigd in de raad van bestuur.

Andere specialistische vaardigheden, zoals op het gebied van financiële verslaglegging, IT en cybersecurity, ESG-kwesties waaronder kwesties gerelateerd aan het klimaat, of bezoldiging en corporate governance, zijn adequaat vertegenwoordigd in gespecialiseerde commissies, waardoor relevante expertise op specialistische gebieden is gewaarborgd.

Nieuw benoemde bestuurders krijgen meteen de juiste training, afgestemd op hun rol, evenals updates over de toepasselijke wet- en regelgeving, om ervoor te zorgen dat ze snel een bijdrage kunnen leveren aan de raad van bestuur. De bestuurders verbreden voortdurend hun kennis van de activiteiten van de vennootschap en de ontwikkelingen in de vastgoedsector.

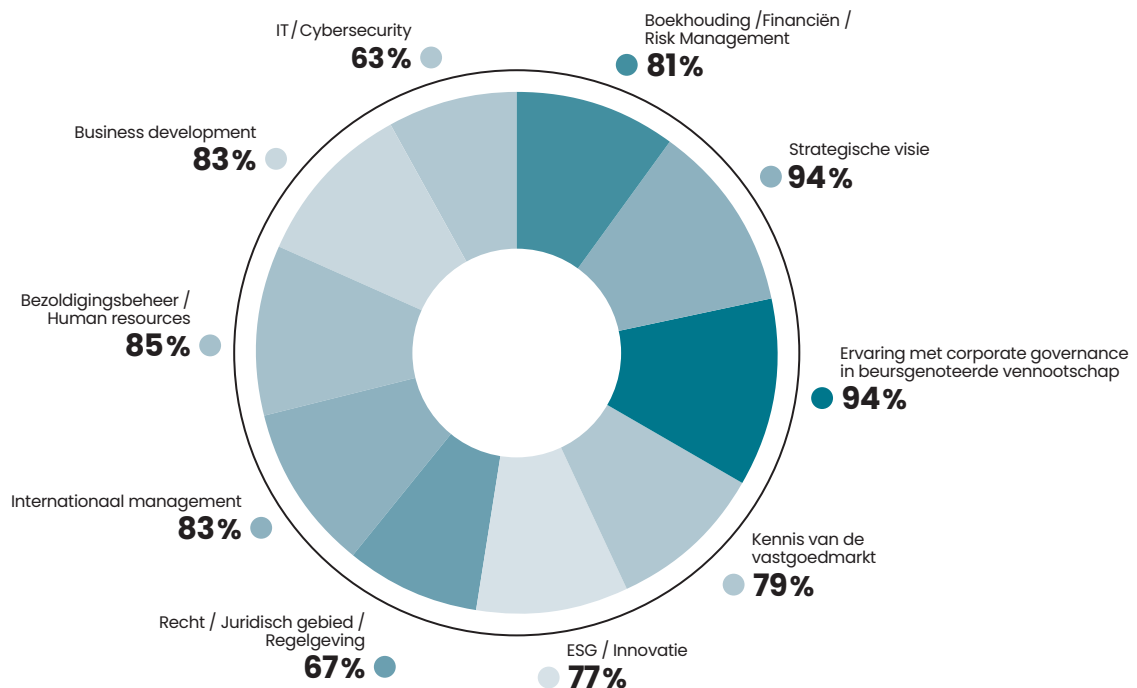
Wanneer het mandaat van een bestuurder van het uitvoerend comité afloopt, vindt dit evaluatieproces plaats bij de jaarlijkse evaluatie van de doelstellingen en verwezenlijkingen van het uitvoerend comité. Het CBB formuleert dan haar aanbevelingen voor de hernieuwing van de aflopende mandaten aan de raad van bestuur, die vervolgens besluit om ze aan de algemene vergadering voor te leggen.

In 2023 heeft de raad van bestuur aldus een interne evaluatie opgestart van Benoit Graulich, wiens mandaathernieuwing aan de algemene vergadering van 10.05.2023 werd voorgesteld. Deze evaluatie had betrekking op de deelname aan de vergaderingen van de raad en van de comités van de raad, zijn engagement en zijn constructieve betrokkenheid in de debatten en de beslissingsprocessen.

Management

Het uitvoerend comité wordt bijgestaan door een team van Head of's en andere managers. Elke persoon brengt rechtstreeks verslag uit bij een Head of, of bij één van de leden van het uitvoerend comité en neemt een specifieke managementverantwoordelijkheid op zich (zie bladzijde 221).

Diepgaande expertise van de bestuurders



Regelgeving en procedures

► Woonzorgcentrum Neo - Rocourt (BE)



Voorkoming van belangenconflicten

Inzake de voorkoming van belangenconflicten is de vennootschap onderworpen aan de bepalingen van het WVV (artikels 7:96 en 7:97) en aan de bijzondere bepalingen van de GVV-regelgeving inzake integriteitsbeleid en betreffende bepaalde verrichtingen bedoeld in artikel 37 van de 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 aangeboden voordeel te vragen of te aanvaarden vanwege van hun professionele banden met de vennootschap. Dit omvat, maar is niet beperkt tot erelonen voor consulting, verkoop-, verhuur-, beleggings- of resultaatvergoedingen enz. Bovendien maken zij geen gebruik in hun eigen voordeel van commerciële opportuniteiten bestemd voor de vennootschap.

De regels inzake de voorkoming van belangenconflicten worden uitvoerig beschreven in het corporate governance charter.

Tijdens het boekjaar 2023 gaf één beslissing aanleiding tot de toepassing van artikel 7:96 van het WVV. Tijdens de zitting van 15.03.2023 heeft de raad van bestuur beraadslaagd over de volgende punten met betrekking tot de leden van het uitvoerend comité: het behalen van de doelstellingen 2022, de variabele vergoeding 2022, de vaste vergoeding 2023.

Uittreksel van het proces-verbaal van de raad van bestuur van 15.03.2023

'Overeenkomstig artikel 7:96 van het WVV, verklaren de leden van het uitvoerend comité (de heren Hanin, Kotarakos en mevrouw Roels) dat zij een belang van vermogensrechtelijke aard hebben dat strijdig is met dat van de vennootschap, en zij bijgevolg niet mogen deelnemen aan de stemming.

Realisatie van de doelstellingen 2022

Volgend op de vergadering van de raad van bestuur van 16.02.2023 en de vergadering van het CBB van 06.03.2023, heeft de raad van bestuur besloten om, op aanbeveling van het CBB, het globale realisatiepercentage vast te leggen:

- *Van de KPI's met betrekking tot de STI op :*
 - o 97,90% voor de CEO (de heer Hanin);
 - o 87,90% voor de CFO (de heer Kotarakos) en de CCA&SG (mevrouw Roels);
 - o 91,90% voor de overige leden van het uitvoerend comité (mevrouw Bicipi en de heer Berden);
- *Van de KPI's met betrekking tot de LTI op :*
 - o 112,68% voor de CEO (de heer Hanin) ;
 - o 100,18% voor CFO (de heer Kotarakos) en de CCA&SG (mevrouw Roels) ;
 - o 102,68% voor de overige leden van het uitvoerend comité (mevrouw Bicipi en de heer Berden).

Het percentage van de variabele STI-bezoldiging toegepast op de vaste jaarlijkse contractuele bezoldiging is dus gelijk aan:

- 39,16% voor de CEO (de heer Hanin);
- 35,16% voor de CFO (de heer Kotarakos) en de CCA&SG (mevrouw Roels);
- 36,76% voor de overige leden van het uitvoerend comité (mevrouw Bicici en de heer Berden).

Het percentage van de variabele LTI-bezoldiging toegepast op de vaste jaarlijkse contractuele bezoldiging is dus gelijk aan

- 45,07% voor de CEO (de heer Hanin);
- 40,07% voor de CFO (de heer Kotarakos) en de CCA&SG (mevrouw Roels);
- 41,07% voor de overige leden van het uitvoerend comité (mevrouw Bicici en de heer Berden).

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

Jaarlijkse herziening van de vaste bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité

Op voorstel van het CBB, en rekening houdend met de financiële gevolgen van de inflatie, heeft besluit de raad om de vaste jaarlijkse vergoeding als volgt te verhogen:

- Jean-Pierre Hanin : + 30 000 EUR (of 630 000 EUR)
- Jean Kotarakos : + 18 000 EUR (of 378 000 EUR)
- Françoise Roels : + 16 500 EUR (of 346 500 EUR)
- Yeliz Bicici : + 16 000 EUR (of 336 000 EUR)
- Sébastien Berden : + 16 000 EUR (of 336 000 EUR)

Deze verhoging geldt vanaf 01.01.2023.

Individuele pensioentoezeggingen ('EIP')

Overeenkomstig het bezoldigingsbeleid besluit de raad van bestuur om de volledige STI 2022 enveloppe van de heer Hanin evenals de volledige STI 2022 enveloppe en het saldo van de STI 2021 enveloppe van mevrouw Roels, toe te wijzen aan hun respectievelijke individuele pensioencontracten ('EIP').

Tijdens het boekjaar 2023 gaf geen enkele beslissing of transactie aanleiding tot de toepassing van artikel 7:97 van het WVV.

Bovendien voorziet artikel 37 van de wet van 14.05.2014 inzake de gereguleerde vastgoedvennootschappen 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 2023 hebben twee beslissingen aanleiding gegeven tot de toepassing van dit artikel:

- de beslissing van de raad van bestuur op 10.05.2023 om het kapitaal te verhogen door inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend; en
- het sluiten van de akkoorden waardoor Cofinimmo Investissements Et Services NV, een van de vennootschappen van de consolidatiekring waarvan zij 100% van de aandelen bezit, 11% van de aandelen van de vennootschap SCI Foncière CRF, een andere vennootschap van de consolidatiekring, kon verwerven.

Gedragscode

De gedragscode is een integraal onderdeel van de bedrijfs-cultuur van de vennootschap, die voorbeeldig gedrag eist van de leden van de bedrijfsorganen en het personeel. Het legt de nadruk op eerlijkheid, integriteit en hoge ethische normen in de bedrijfsvoering. Deze code voorziet uitdrukkelijk in regels inzake

belangenconflicten, beroepsgeheim, transacties met financiële instrumenten, fraude en witwaspraktijken, relatiegeschenken, concurrentie, respect voor persoonsgegevens en klokkenluiderbeleid. De vennootschap heeft geen kennis van eventuele inbreuken op deze regels.

Klokkenluidersbeleid

Cofinimmo beschikt over een klokkenluidersbeleid voor situaties waarin een persoon van de vennootschap of, in het algemeen, elke persoon die werkzaamheden uitvoert namens de vennootschap, bezorgdheid over een vastgestelde onregelmatigheid meldt, die derden, zoals klanten, leveranciers, andere leden van de vennootschap, de vennootschap zelf (haar portefeuille en haar resultaten, alsook haar reputatie), haar dochtervennootschappen of het algemeen belang treft of kan treffen. Dit klokkenluidersbeleid is in overeenstemming met richtlijn (EU) 2019/1937 van het Europees parlement en de raad van 23.10.2019 betreffende de bescherming van personen die schendingen van het recht van de Unie melden en de wet van 28.11.2022 inzake de bescherming van personen die schendingen van EU- of nationaal recht melden die bij een rechtspersoon in de privésector werden geconstateerd. De vennootschap is niet op de hoogte van gemelde onregelmatigheden tijdens het boekjaar.

Regels ter voorkoming van marktmisbruik

Overeenkomstig de beginselen en waarden van de vennootschap, werd een code ingesteld ter voorkoming van marktmisbruik met de door de bestuurders en de aangeduide personen na te leven regels wanneer zij uitgegeven financiële instrumenten wensen te verhandelen. Deze code bevat beperkingen op transacties in Cofinimmo-aandelen en verbiedt in het bijzonder de aan- en verkoop van Cofinimmo-aandelen tijdens een periode die loopt vanaf de dag volgend op de balansdatum van elk kwartaal tot en met de dag van publicatie van de jaar-, halfjaar- of kwartaalresultaten. De regels van deze code zijn afgestemd op de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de raad van 16.04.2014 betreffende marktmisbruik, de juiste voorstelling van beleggingsaanbevelingen en de bekendmaking van belangenconflicten. Voor de leden van de vennootschap werden continue opleidingen geïmplementeerd. Tot op heden is de vennootschap niet op de hoogte van incidenten die zich tijdens het boekjaar hebben voorgedaan met betrekking tot de naleving van de bepalingen van de preventiecode inzake marktmisbruik.

Risicopreventie tegen corruptie en witwaspraktijken

Cofinimmo heeft een anticorruptie-, fraude- en witwasbeleid en een gedragscode voor leveranciers ingevoerd, waardoor zij een zakelijke relatie kan onderwerpen aan een voorafgaand onderzoek naar de risico's van witwaspraktijken en financiering van terrorisme, afhankelijk van het profiel van de tegenpartij of de betreffende transactie. Tot op heden heeft de vennootschap geen weet van incidenten tijdens het boekjaar met betrekking tot de naleving van de bepalingen van het beleid tegen corruptie, fraude en witwaspraktijken en de gedragscode voor leveranciers. Bovendien is de vennootschap, in lijn met zijn streven naar verantwoorde en ethische bedrijfspraktijken, niet betrokken bij gevoelige of controversiële bedrijfssectoren zoals wapens, mijnbouw of tabak.

Bescherming van persoonsgegevens

De algemene verordening gegevensbescherming (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. Voor de leden van de vennootschap werden continue opleidingen geïmplementeerd. Er worden permanent opleidingen georganiseerd en de vennootschap heeft een uitgebreide reeks procedures, meer bepaald indien er persoonlijke gegevens uitlekken. Tot op heden is de vennootschap niet op de hoogte van incidenten die zich tijdens het boekjaar hebben voorgedaan en die hebben geleid tot het verlies of lekken van persoonlijke gegevens.

Cybersecurity

Cybersecurity is een van de belangrijkste aandachtspunten van de raad van bestuur, gezien de schadelijke gevolgen van een cyberaanval, zowel voor de reputatie en de geloofwaardigheid van de vennootschap als voor de financiële verliezen als gevolg van bedrijfsonderbreking of gegevensverlies. De raad van bestuur wil erop toezien dat dit aspect in het bijzonder wordt gecontroleerd. Voor de leden van de vennootschap werden continue opleidingen en regelmatige acties geïmplementeerd. Het bedrijf heeft een hele reeks procedures, met name in het geval van een incident, evenals interne beleidsregels op dit gebied om veilig gebruik van technologie te waarborgen. Tot op heden is het bedrijf niet op de hoogte van incidenten die zich tijdens het boekjaar hebben voorgedaan en die hebben geleid tot een inbreuk op de integriteit van de informatiesystemen, hetzij door verlies of lekken van gegevens.

Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Het uitvoerend comité verklaart dat er noch een regeringssus-senkomst, noch enig proces of enige arbitrageprocedure bestaat die een belangrijke invloed op de financiële positie of rendabiliteit zou kunnen hebben of in een recent verleden zou hebben gehad. Zo ook is er, voor zover het uitvoerend comité hier weet van heeft, geen situatie of feit die deze regeringssus-senkomsten, processen of arbitrages zouden kunnen veroorzaken.

Compliance Officer en risicobeheer

Françoise Roels, Chief Corporate Affairs & Secretary General, is de Compliance Officer. Haar taak ervoor te zorgen dat alle wettelijke en reglementaire vereisten worden nageleefd. Zij treedt ook op als Risk Manager binnen het uitvoerend comité, waarbij ze instaat voor het identificeren en beheren van de gebeurtenissen die de organisatie zouden kunnen beïnvloeden. De Compliance Officer rapporteert regelmatig aan het auditcomité.

Interne audit

Christophe Pleeck is verantwoordelijk voor de interne audit. Zijn taak bestaat erin de goede werking, de doeltreffendheid en de relevantie van het interne controlesysteem te onderzoeken en te evalueren.



► Woonzorgcentrum Vogelzang - Leuven (BE)

Onderzoek en ontwikkeling

Er werd geen enkele onderzoeks- of ontwikkelingsactiviteit uitgevoerd tijdens het boekjaar 2023, met uitzondering van de innovatie in bouw- en zware renovatieprojecten vermeld in het hoofdstuk 'Transacties en verwezenlijkingen in 2023'.

Vertegenwoordigingsbevoegdheid

Artikel 17 van de statuten bepaalt dat, behoudens bijzondere machtiging van de raad van bestuur, de vennootschap, hetzij als eiser hetzij als verweerder, geldig vertegenwoordigd wordt in alle handelingen, met inbegrip in deze waarbij een openbaar of ministerieel ambtenaar betrokken is, en in rechtszaken, hetzij door twee bestuurders die gezamenlijk optreden, hetzij binnen de grenzen van de bevoegdheden van het uitvoerend comité, door twee leden van dit comité die gezamenlijk optreden, hetzij, binnen de grenzen van het dagelijks bestuur, door twee afgevaardigden voor dit bestuur die gezamenlijk optreden.

De vennootschap is bovendien geldig vertegenwoordigd door de bijzondere mandatarissen van de vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen daarvoor door de raad van bestuur of het uitvoerend comité is toegekend of, binnen de grenzen van het dagelijks bestuur, door twee afgevaardigden voor dit bestuur die gezamenlijk optreden. Bijgevolg vertegenwoordigen en binden de volgende personen geldig de vennootschap voor alle handelingen en verplichtingen tegenover derden of openbare of private diensten, met de gezamenlijke handtekening van twee van hen :

- Jean-Pierre Hanin, afgevaardigd bestuurder, voorzitter van het uitvoerend comité;
- Jean Kotarakos, bestuurder, lid van het uitvoerend comité;
- Françoise Roels, bestuurder, lid van het uitvoerend comité;
- Sébastien Berden, lid van het uitvoerend comité;
- Yeliz Bicici, lid van het uitvoerend comité.

De raad van bestuur heeft bepaalde bijzondere bevoegdheden gedelegeerd aan het uitvoerend comité krachtens een notariële akte van 15.01.2020, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 11.02.2020 en het uitvoerend comité heeft bepaalde bijzondere bevoegdheden gedelegeerd krachtens een beslissing van 25.10.2021, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 14.02.2022, voor bepaalde soorten handelingen, waaronder huurovereenkomsten en aanhangsels, werken, leningen, kredieten, zekerheden en afdekkingen, informatie- en communicatietechnologieën, human resources, juridische zaken, fiscaal beheer, fondsenoverdrachten en verzekeringsverrichtingen.

Statuten van Cofinimmo

Uittreksels uit de statuten worden gepubliceerd op bladzijde 378 tot 387 van dit document. De statuten van de vennootschap werden gewijzigd op 10.05.2023, 05.06.2023, 07.07.2023, 13.07.2023 en 09.10.2023.

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 gereguleerde markt, maakt de vennootschap de factoren die een impact kunnen hebben, bekend en licht, in voorkomend geval, de impact bij een openbaar overnamebod (OOB) toe.

Kapitaalstructuur

Op de afsluitingsdatum van dit document bedraagt het maatschappelijk kapitaal 1.970.210.504,10 EUR en is het vertegenwoordigd door 36.765.475 volledig volgestorte aandelen die elk een gelijk deel vertegenwoordigen.

Wettelijke, statutaire beperkingen van overdracht van effecten

De overdracht van de aandelen van de vennootschap is aan geen enkele wettelijke of statutaire beperking onderworpen. In overeenstemming met principe 7 van de Code 2020 en het bezoldigingsbeleid moeten niet-uitvoerende bestuurders 20% van hun jaarlijkse nettobezoldiging in aandelen van de vennootschap investeren. Deze aandelen worden minstens gedurende één jaar nadat de niet-uitvoerende bestuurder de raad van bestuur heeft verlaten en minstens gedurende drie jaar na de toekenning ervan behouden. De leden van het uitvoerend comité moeten hun netto variabele bezoldiging op lange termijn volledig besteden aan de verwerving van aandelen van de vennootschap, die zij voor een minimumperiode van drie jaar behouden. Overeenkomstig principe 7 van de Code 2020 en het bezoldigingsbeleid moeten de CEO en de andere leden van het uitvoerend comité een bepaald aantal aandelen van de vennootschap behouden tijdens hun mandaat, namelijk 2.200 aandelen wat de CEO betreft en 1.200 aandelen wat de overige leden van het uitvoerend comité betreft.

Alle aandelen van de vennootschap zijn genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussel.

Bijzondere zeggenschapsrechten van de houders van effecten

De vennootschap heeft geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn.

Controlemechanisme van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten 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 31.12.2023 bezat de vennootschap 22.511 eigen aandelen.

Aandeelhoudersovereenkomsten die bekend zijn bij de vennootschap en die aanleiding kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht

Voor zover de vennootschap weet, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht.

Regels voor de benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan en voor de wijziging van de statuten

Overeenkomstig artikel 10 van de statuten worden de leden van de raad van bestuur voor vier jaar benoemd door de algemene vergadering, die hen te allen tijde kan afzetten. De bestuurders zijn

herverkiesbaar. Het mandaat van de uittredende en niet-herkozen bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die hen niet heeft herkozen.

In geval van één of meerdere vrijstaande mandaten, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig voor vervanging zorgen tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan over de definitieve aanstelling beslist.

Aangaande de wijziging van de statuten van de vennootschap, is er geen andere regelgeving dan die bepaald door het WVV en de GVV-wet.

Bevoegdheden van het bestuursorgaan betreffende de bevoegdheid om aandelen uit te geven of in te kopen

De buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021 verleende 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. 804.800.000,00 EUR, hetzij 50 % van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021, desgevallend afgerond, 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. 321.900.000,00 EUR, hetzij 20 % van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
3. 160.900.000,00 EUR, hetzij 10 % van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021, 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 1.287.600.000,00 EUR, zijnde het gecumuleerde bedrag van de verschillende machtigingen inzake toegestaan kapitaal.

De raad van bestuur maakte in 2023 gebruik van deze machtiging in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in natura van een keuzedividend voor een bedrag van 32.151.769,48 EUR (vergezeld van een bruto-uitgiftepremie van 12.114.312,24 EUR). De definitieve realisatie van deze kapitaalverhoging werd geregistreerd op 05.06.2023.

Op 10.05.2023 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. 880.935.810,00 EUR, hetzij 50 % van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 10.05.2023, 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. 352.374.324,00 EUR, hetzij 20 % van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 10.05.2023, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
3. 176.187.162,00 EUR, hetzij 10 % van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 10.05.2023, 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 1.409.497.296,00 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 van deze machtiging gebruik gemaakt in het kader van:

1. de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de aandelen van de vennootschap AMLINE NV voor een bedrag van 21.460.735,68 EUR (vergezeld van een bruto-uitgiftepremie van 7.341.210,56 EUR). De definitieve realisatie van deze kapitaalverhoging werd geregistreerd op 07.07.2023;
2. de kapitaalverhoging door inbreng in natura van een vordering voor een bedrag van 5.438.975,43 EUR (vergezeld van een bruto-uitgiftepremie van 1.768.184,52 EUR). De definitieve realisatie van deze kapitaalsverhoging werd geregistreerd op 13.07.2023;
3. de kapitaalverhoging door inbreng in cash via accelerated bookbuilding voor een bedrag van 149.287.402,75 EUR (vergezeld van een bruto-uitgiftepremie van 17.860.897,25 EUR). De definitieve realisatie van deze kapitaalverhoging werd geregistreerd op 09.10.2023.

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 15.01.2020, 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 % van de slotnotering van de beurskoers van de dag vóór de transactiedatum (verwerving, verkoop en inpandneming) en die niet hoger mag zijn dan 115 % van de slotnotering van de beurskoers van de dag vóór de transactiedatum (verwerving en inpandneming) zonder dat Cofinimmo op enig moment meer dan 10 % van het totale aantal uitgegeven aandelen mag bezitten. Op 31.12.2023 bezat Cofinimmo 22.511 eigen aandelen.

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' clause 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 2023, kan worden geraadpleegd in het jaarlijks financieel verslag van 2022 en voorgaande jaren, in de rubrieken 'Corporate governanceverklaring', 'Wijziging van controle' en 'Belangrijke overeenkomsten waarbij de emittent stakeholder is en die in werking treden, gewijzigd zijn of verlopen bij een controlewijziging ten gevolge van een openbaar overnamebod'. Deze documenten zijn beschikbaar op de website van de vennootschap op www.cofinimmo.com.

De kredietovereenkomst van 19.05.2022 met een syndicaat van banken waarvan INTESA SANPAOLO S.P.A. de agent is, bevat een clause inzake controlewijziging die door de gewone algemene vergadering van 10.05.2023 werd goedgekeurd.

Overeenkomsten tussen de emittent en de leden van de raad van bestuur die in vergoedingen voorzien wanneer de leden van de raad van bestuur ontslag nemen of hun functies moeten stopzetten zonder geldige reden of wanneer de tewerkstelling van het personeel beëindigd wordt naar aanleiding van een openbaar overnamebod

De contractuele voorwaarden van de bestuurders die lid zijn van het uitvoerend comité worden beschreven in het recentste bezoldigingsbeleid dat kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap, op de bladzijde 'Bestuur'.



► Eerstelijnszorgcentrum - Vasaa (FI)

Bezoldigings- verslag

Inleiding

Onderhavig bezoldigingsverslag kadert binnen de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2020 ('Code 2020') en artikel 3:6 § 3, 2e lid van het WVV.

Het bezoldigingsverslag bevat een volledig overzicht van de bezoldiging, inclusief alle voordelen, in welke vorm ook, die tijdens het boekjaar 2023 toegekend of verschuldigd zijn aan elk van de niet-uitvoerende bestuurders en de leden van het uitvoerend comité.

Het maakt deel uit van het bezoldigingsbeleid dat werd goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 13.05.2020, overeenkomstig de bepaling 7.3 van de Code 2020. Het werd gewijzigd door de gewone algemene vergadering van 11.05.2022 met betrekking tot de bedragen van de bezoldiging van niet-uitvoerende bestuurders. Het bezoldigingsbeleid kan in het gedeelte 'Bestuur' op de website van de vennootschap worden geraadpleegd.

Voor het boekjaar 2023 moet worden opgemerkt dat de raad van bestuur van 15.03.2023 besliste dat, omwille van de hoge inflatie, de vaste jaarlijkse bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité krachtens hun managementovereenkomst zou worden verhoogd met 5%, d.w.z. met een brutobedrag van 30.000 EUR voor de CEO, 18.000 EUR voor de CFO, 16.500 EUR voor de CCA & SG, en 16.000 EUR voor elk van de COO's. Deze salarisverhoging is minder dan de helft van de indexering voor de werknemers in 2023 (de salarissen van de werknemers werden op 01.01.2023 geïndexeerd met 11,08%, in overeenstemming met de van kracht zijnde collectieve arbeidsovereenkomst).

Ook in 2023 heeft de raad van bestuur, als onderdeel van haar engagement tegenover alle stakeholders, bijzondere aandacht besteed aan de verwachtingen van haar investeerders inzake bezoldiging. Door nauw samen te werken met een externe adviseur die gespecialiseerd is in de bezoldiging van bestuurders, kon de raad van bestuur profiteren van expertise en strategisch advies om een bezoldigingsbeleid op te stellen dat beter aansluit bij de benchmarks en de langetermijnbelangen van alle belanghebbenden. Het nieuwe beloningsbeleid zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de aandeelhouders tijdens de jaarlijkse algemene vergadering op 08.05.2024. Deze aanpak toont aan dat de raad van bestuur zich blijft inzetten voor verantwoord bestuur en proactief wil inspelen op de zorgen en verwachtingen van de aandeelhouders.

Op 22.02.2024 besliste de raad van bestuur om het langetermijnbezoldigingsbeleid grondig te herzien om nog meer de nadruk te leggen op het creëren van aandeelhouderswaarde, de afstemming op de stakeholders en de groei van de vennootschap. In deze context werd een nieuw bezoldigingsbeleid opgesteld, dat van toepassing zal zijn vanaf het boekjaar dat begint op 01.01.2024 indien het wordt goedgekeurd door de algemene vergadering van 08.05.2024.

A. Totale bezoldiging

Bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders

De niet-uitvoerende bestuurders werden bezoldigd overeenkomstig het bezoldigingsbeleid dat door de gewone algemene vergadering van 13.05.2020 werd aangenomen en gewijzigd werd door de gewone algemene vergadering van 11.05.2022.

Aanwezigheden van de niet-uitvoerende bestuurders in 2023

Naam, Functie	Raad van bestuur	Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance	Audit-comité
Jacques van Rijckevorsel	8/8	6/6	8/8
Inès Archer-Toper	8/8	4/4	3/3
Olivier Chapelle	7/8	6/6	
Anneleen Desmyter	8/8		
Xavier de Walque	8/8		8/8
Maurice Gauchot	8/8	2/2	
Benoît Graulich	8/8		7/8
Jean Hilgers (begin mandaat 10.05.2023)	3/5		5/5
Diana Monissen	8/8	6/6	
Kathleen van den Eynde (einde mandaat 10.05.2023)	4/4		
Michael Zahn	7/8		

Aantal aandelen in bezit

Het aantal aandelen dat niet-uitvoerende bestuurders bezitten, houdt rekening met de eis van de Code 2020 dat een deel van hun bezoldiging in de vorm van aandelen moet zijn. De raad van bestuur heeft deze aandelengrens vastgesteld op 20% van de jaarlijkse bezoldiging na aftrek van de roerende voorheffing.

Om aan deze eis te voldoen en in overeenstemming met het bezoldigingsbeleid, hebben bepaalde bestuurders het nodige aantal aandelen verworven om de resterende periode van hun mandaat te dekken.

	Aantal aandelen
Jacques van Rijckevorsel	1.136
Inès Archer-Toper	473
Olivier Chapelle	1.141
Anneleen Desmyter	240
Xavier de Walque	797
Maurice Gauchot	437
Benoît Graulich	989
Jean Hilgers (begin mandaat 10.05.2023)	70
Diana Monissen	406
Kathleen van den Eynde (einde mandaat 10.05.2023)	0*
Michael Zahn	600

* Overeenkomstig het bezoldigingsbeleid zijn de bestuurders die een institutionele aandeelhouder vertegenwoordigen niet onderworpen aan de regel van de verplichting tot herbelegging in Cofinimmo aandelen, voor zover zij hun bezoldiging doorstorten aan de aandeelhouder die zij vertegenwoordigen.

Totale bezoldiging 2023

Naam, Functie	1. Vaste bezoldiging		2. Variabele bezoldiging	
	Conventionele basis-bezoldiging ¹	Bijkomende voordelen ²	1 jaar variabel - STI	Meerjarig variabel - LTI
Jean-Pierre Hanin Afgevaardigd bestuurder - Chief Executive Officer	630.000 EUR	25.726 EUR	281.988 EUR	290.241 EUR
Jean Kotarakos Bestuurder-directeur - Chief Financial Officer	378.000 EUR	23.909 EUR	160.121 EUR	162.805 EUR
Françoise Roels Bestuurder-directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General	346.500 EUR	20.617 EUR	141.233 EUR	142.308 EUR
Sébastien Berden Chief Operating Officer Healthcare	336.000 EUR	22.276 EUR	150.394 EUR	154.795 EUR
Yeliz Bicici Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development	336.000 EUR	25.051 EUR	150.394 EUR	154.795 EUR

1. Bedrag voorzien in de managementcontracten

2. Bedrijfswagen zonder BTW en brandstof, laptop en mobiele telefoon, private ziekteverzekering.

3. Bedrag zonder de dekkingen voor vrijstelling van premies en invaliditeitsuitkering (19.600 EUR voor de CEO en 46.000 EUR voor de andere leden van het uitvoerend comité.

Totale bezoldiging 2023

	Bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders (bruto, in EUR)
Jacques van Rijckevorsel	118.500
Inès Archer-Toper	67.250
Olivier Chapelle	59.750
Anneleen Desmyter	50.000
Xavier de Walque	64.250
Maurice Gauchot*	60.083
Benoît Graulich	69.500
Jean Hilgers (begin mandaat 10.05.2023)	36.667
Diana Monissen	69.250
Kathleen van den Eynde (einde mandaat 10.05.2023)	20.000
Michael Zahn**	49.500
Totaal	664.750

* Maurice Gauchot ontvangt sinds 2022 bestuurdersvergoedingen in het kader van zijn mandaten als onafhankelijk bestuurder in de dochtervennootschappen PUBSTONE GROUP en PUBSTONE, institutionele geregementeerde vastgoedvennootschappen van de groep Cofinimmo. Het bedrag van de zitpenningen voor 2023 bedraagt 1.000 EUR per vergadering van de raad van bestuur, nl. 1.000 EUR voor de vergadering van de raad van bestuur van PUBSTONE GROUP en 2.000 EUR voor de twee vergaderingen van de raad van bestuur van PUBSTONE.

**Michael Zahn heeft een consultancycontract gesloten met Cofinimmo Dienstleistungs-GmbH, een dochtervennootschap van de Cofinimmo groep, in het kader van de ontwikkeling en implementatie van de ontwikkelingsstrategie van de Duitse activiteiten van Cofinimmo op het gebied van zorgvastgoed in Duitsland. In het kader van dit contract ontving Michael Zahn 25.000 EUR btw niet inbegrepen voor 2023. Dit bedrag is niet van dien aard dat zijn status van onafhankelijk bestuurder overeenkomstig artikel 7:87 §1 van het WvV en de Code 2020 ter discussie komt te staan.

Bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité

De leden van het uitvoerend comité werden bezoldigd overeenkomstig het bezoldigingsbeleid dat door de gewone algemene vergadering van 13.05.2020 aangenomen werd.

Aanwezigheden van de leden van het uitvoerend comité in 2023

	Raad van bestuur	Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance	Audit- comité
Jean-Pierre Hanin	8/8	6/6*	8/8*
Françoise Roels	8/8	6/6*	8/8*
Jean Kotarakos	8/8		8/8*
Sébastien Berden	8/8*		8/8*
Yeliz Bicici	8/8*		8/8*

* De leden van het uitvoerend comité wonen de vergaderingen bij als genodigden.

3. Uitzonderlijke elementen	4. Pensioen ³	5. Totale bezoldiging	6. Verhouding vaste en variabele bezoldiging	
	100.000 EUR	1.327.955 EUR	Vast:	56,91%
			Variabel:	43,09%
	62.000 EUR	786.834 EUR	Vast:	58,96%
			Variabel:	41,04%
	62.000 EUR	712.658 EUR	Vast:	60,21%
			Variabel:	39,79%
	62.000 EUR	725.465 EUR	Vast:	57,93%
			Variabel:	42,07%
	62.000 EUR	728.240 EUR	Vast:	58,09%
				41,91%

Prestaties 2023

Variabele bezoldiging op korte termijn

Het bedrag van de variabele bezoldiging op korte termijn wordt bepaald op basis van de daadwerkelijke verwezenlijking van kwantitatieve en kwalitatieve kortetermijndoelstellingen, die jaarlijks door de raad van bestuur op voorstel van het CBB worden vastgelegd.

Na controle door het auditcomité van de gegevens die als basis dienen voor de KPI's, beoordeelde het CBB de verwezenlijking van de doelstellingen van de leden van het uitvoerend comité.

Voor het boekjaar 2023 heeft de raad van bestuur op 15.03.2023 deze prestatiecriteria vastgelegd en op 22.02.2024 beslist om de variabele bezoldiging die verschuldigd is aan de leden van het uitvoerend comité op basis van de verwezenlijking van deze criteria toe te kennen aan 111,90% voor de CEO, en tussen 101,90% en 111,90% voor de overige leden van het uitvoerend comité. Het percentage van de variabele STI-vergoeding dat wordt toegepast op de contractuele jaarlijkse vaste bezoldiging bedraagt dus 44,76% voor de CEO en tussen 40,76% en 44,76% voor de andere leden van het uitvoerend comité.

Prestatiecriteria	Relatief gewicht	Doelstelling	Resultaat 2023	Verwezenlijking
SHORT-TERM INCENTIVE PLAN				
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel - aandeel groep* (aangepaste EPS) - (EUR per aandeel)	25%	6,95 EUR	7,07 EUR	25,43%
Operationele marge* zoals gedefinieerd in de externe communicatie (%)	15%	81,90 %	81,90 %	15,00%
Verwervingen, plus capex, plus financiële investeringen (EUR)	10%	300 miljoen EUR	338 miljoen EUR	11,27%
Desinvesteringen (EUR)	20%	300 miljoen EUR	303 miljoen EUR	20,20%
Totale bezettingsgraad van de portefeuille (%)	10%	98,50 %	98,50 %	10,00%
Persoonlijke doelstellingen				
Jean-Pierre Hanin	20%	- Doorslaggevende rol in de verschillende desinvesteringprojecten en de leiding over het operationeel beheer van de vennootschap - Optimalisatie van operationele processen	Doelstelling overschreden	30,00%
Jean Kotarakos	20%	- Voorbereiding van kapitaaltransacties in verschillende vormen - Optimaliseren van het budgeteringsproces	Doelstelling overschreden	24,00%
Françoise Roels	20%	- Toezicht houden op ESG-beleid - Implementatie van het risk management programma	Doelstelling behaald	20,00%
Sébastien Berden	20%	- Datamanagement m.b.t. uitbaters - ESG-mapping van de activa	Doelstelling overschreden	30,00%
Yeliz Bicici	20%	- Datamanagement m.b.t. uitbaters - ESG-mapping van de activa	Doelstelling overschreden	30,00%

Met betrekking tot de persoonlijke doelstellingen heeft de raad van bestuur rekening gehouden met het feit dat Jean-Pierre Hanin desinvesteringen mogelijk heeft gemaakt in een bijzonder moeilijke omgeving, met name in de kantorensector, in lijn met de reële waarde en ondanks de sombere voorspellingen van marktanalisten. Hij heeft leiderschap getoond in operationeel management en speelde een sleutelrol in het optimaliseren van processen binnen het bedrijf. Jean Kotarakos beheerde de herfinancieringsbehoeften van het bedrijf door aantrekkelijke voorwaarden te bedingen ondanks marktschommelingen, met name in het kader van de accelerated bookbuilding, waardoor de financieringsvoorwaarden van het bedrijf werden geoptimaliseerd.

Deze herfinancieringsvoorwaarden hielpen het budgeteringsproces te optimaliseren en zorgden ervoor dat de financiële prestaties in lijn waren met het budget. Françoise Roels heeft belangrijke stappen gezet in het bewaken van het ESG-beleid en het risicobeheer, om ervoor te zorgen dat de duurzaamheidsdoelstellingen van het bedrijf worden gehaald. Sébastien Berden en Yeliz Bicici, respectievelijk in zorg- en kantoorvastgoed, hebben het verzamelen van gegevens over uitbaters gestroomlijnd, wat ESG-mapping mogelijk maakte.

Variabele bezoldiging op lange termijn

In het huidige bezoldigingsbeleid wordt het bedrag van de variabele bezoldiging op lange termijn bepaald op basis van de daadwerkelijke verwezenlijking van kwantitatieve prestatiecriteria over een meerjarenperspectief en van ESG- en persoonlijke prestatiecriteria ter ondersteuning van dit meerjarenperspectief, die jaarlijks door de raad van bestuur op voorstel van het CBB worden vastgelegd. Het nieuwe bezoldigingsbeleid dat ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders op 08.05.2024 zal rekening houden met het behalen van prestatiecriteria over een periode van drie jaar. Hierbij wordt verwezen naar de paragraaf 'Doelstellingen 2024' hieronder en naar het voorstel van de raad van bestuur om een nieuw bezoldigingsbeleid ter goedkeuring voor te leggen aan de gewone algemene vergadering van 08.05.2024, waarbij

de prestatiecriteria voor variabele bezoldiging op lange termijn onderworpen zullen zijn aan een prestatiecyclus van drie jaar en gebaseerd zullen zijn op doelstellingen op lange termijn die duidelijk verschillen van de doelstellingen voor variabele bezoldiging op korte termijn.

Voor het boekjaar 2023 heeft de raad van bestuur op 15.03.2023 deze prestatiecriteria vastgelegd en op 22.02.2024 beslist om de variabele bezoldiging die verschuldigd is aan de leden van het uitvoerend comité op basis van de voltooiing van deze criteria toe te kennen van 115,18% voor de CEO en van 102,68% tot 115,18% voor de andere leden van het uitvoerend comité. Het percentage van de variabele LTI-vergoeding dat wordt toegepast op de contractuele jaarlijkse vaste bezoldiging bedraagt dus 46,07% voor de CEO en 41,07% tot 46,07% voor de andere leden van het uitvoerend comité.

Prestatiecriteria	Relatief gewicht	Doelstelling	Resultaat 2023	Verwezenlijking
LONG-TERM INCENTIVE PLAN				
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel - aandeel groep* (aangepaste EPS) - (EUR per aandeel)	25%	6,95 EUR	7,07 EUR	25,43%
Dividend (EUR per aandeel)	25%	6,20 EUR	6,20 EUR	25,00%
Uitvoering van het ESG-beleid				
E - Vermindering van de energie-intensiteit van de zorg- en kantoorgebouwen met 30% tegen 2030 ten opzichte van het referentieniveau van 2017 (kWh/m ² /jaar)	5%	160 kWh/m ² /jaar	142 kWh/m ² /jaar	5,63%
E - EPC-certificering (% van de zones van de gebouwen gecertificeerd)	4%	75%	81%	4,32%
S - Een proactieve dialoog aangaan met huurders via bezoeken ter plaatse (% van de zones van de gebouwen bezocht)	4%	85%	90%	4,24%
S - Een opleidingsbeleid voeren door middel van opleiding en vorming van het personeel (opleidingsuren per werknemer)	4%	32 uren	40,50 uren	5,06%
G - Een financiële strategie ontwikkelen die strookt met de ESG-doelstellingen (miljard EUR aan duurzame financieringen, exclusief het handelspapierprogramma)	4%	1,6 miljard EUR	1,6 miljard EUR	4,00%
G - Medewerkers engageren	4%	Toezichthoudende structuur voor de naleving van extern en intern beleid	100%	4,00%
Persoonlijke doelstellingen				
Jean-Pierre Hanin	25%	- Strategische herstructurering - Digitaliseringsprogramma	Doelstelling overschreden	37,50%
Jean Kotarakos	25%	- Voorbereiding van CSRD-reporting - ESG-financieringsprogramma	Doelstelling overschreden	30,00%
Françoise Roels	25%	- Planning opvolging - Voorbereiding opvolging	Doelstelling behaald	25,00%
Sébastien Berden	25%	- Desinvesteringen in zorgvastgoed - Operationele voorbereiding voor de EU-taxonomie	Doelstelling overschreden	37,50%
Yeliz Bicici	25%	- Desinvesteringen in kantorenvastgoed - Operationele voorbereiding voor de EU-taxonomie	Doelstelling overschreden	37,50%

De toekenning van de variabele bezoldiging gebeurt in overeenstemming met de voorschriften van artikel 7:91 van het WVV. De percentages van de toegekende doelbonus werden bepaald in functie van het niveau van het nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel* en het dividend die geanalyseerd werden in het kader van een langetermijnstrategie die een evolutie van deze parameters in overeenstemming met het budget aantoont, zoals hierna geïllustreerd:

	2019	2020	2021	2022	2023
Nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep - per aandeel*	6,81 EUR	6,85 EUR	7,15 EUR	6,95 EUR	7,07 EUR
Dividend	5,60 EUR	5,80 EUR	6,00 EUR	6,20 EUR	6,20 EUR

Dankzij bijzondere inspanningen kon de vennootschap ook een proactief ESG-beleid voeren. Cofinimmo is opgenomen in de nieuwe BEL ESG-index van Euronext sinds de lancering ervan in februari 2023. In april 2023 werden de ESG-inspanningen van Cofinimmo erkend door de internationale financiële pers (Financial Times). De groep was de enige vastgoedspeler onder de acht Belgische groepen op de lijst '500 Europe's Climate Leaders'. Bovendien werden verschillende eerder toegekende ESG-labels vernieuwd en verbeterd (EPRA Sustainability Best Practices Recommendations, GRESB Real Estate Assessment, Sustainability en S&P Global CSA score), of nieuw toegekend (Cofinimmo werd gecertificeerd als 'Great Place to Work®' in België en Duitsland). Tot slot behaalde Cofinimmo verschillende nieuwe BREEAM-certificaten voor kantoren en zorgvastgoed en, op het einde van het jaar, het certificaat 'CO₂ Neutral label - Building label - Silver level' voor de herontwikkeling van het kantoorgebouw Montoyer 10 (waarvoor Cofinimmo ook een BREEAM-certificaat 'Outstanding' wil behalen, dat al werd behaald voor de ontwerp-fase van het gebouw).

Wat betreft de uitvoering van de ESG-strategie, en zoals aangekondigd sinds 2021, is het doel om de energie-intensiteit van de zorg- en kantoorvastgoedportefeuille te verminderen tot 130 kWh/m²/jaar als onderdeel van het 30^o-project. Een lineaire benadering van het 30^o-project zou een vermindering betekenen tot respectievelijk 160 kWh/m²/jaar en 155 kWh/m²/jaar tegen 2024-2025. Door de rotatie in de portefeuille, zowel wat betreft verwervingen als verkopen, het onderhouds- en renovatieprogramma en de projectontwikkelingen, maken dat een perfecte afstemming met een lineaire benadering niet van jaar tot jaar kan worden bereikt. Het is mogelijk om de doelstelling opwaarts en neerwaarts te bereiken in vergelijking met een perfecte uitlijning bij een lineaire benadering. Daarom wordt er rekening gehouden met een aangepaste benadering in een zogenaamd 'correctief' capex-plan om te beoordelen of de doelstelling om de ESG-strategie en meer specifiek het 30^o-project voor het betreffende jaar uit te voeren, werd gerealiseerd. Voor 2023 is het niveau vastgelegd op 160 kWh/m²/jaar. Het resultaat voor 2023 is 142 kWh/m²/jaar, wat betekent dat de doelstelling werd behaald.

De persoonlijke prestaties van de CEO en de andere leden van het uitvoerend comité worden geëvalueerd, rekening houdend met hun bijdrage op lange termijn en in een meerjarenperspectief. Wat betreft persoonlijke doelstellingen heeft de raad van bestuur rekening gehouden met de bijdrage van Jean-Pierre Hanin bij de uitrol van het strategische herstructurerings- en digitaliseringsprogramma en digitalisering, die het mogelijk hebben gemaakt om zich aan te passen aan de omvang en

de prijzen van individuele markten. Deze aanpassing werd mogelijk gemaakt door een agressieve aanpak en de mobilisatie van meerdere teams. Jean Kotarakos is betrokken bij het opstellen van rapporten in het kader van de CSRD-richtlijn en bij het opzetten van ESG-financieringsprogramma's om financiële middelen vrij te maken in lijn met de ESG-doelstellingen. Françoise Roels heeft haar opvolgingsplan en -schema opgesteld, zodat een soepele en efficiënte overgang van haar rol gewaarborgd is. Sébastien Berden en Yeliz Bicici, respectievelijk in zorg- en kantorenvastgoed, hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan het monitoren van duurzaamheidsclausules in de relevante geografische gebieden, waardoor de informatie die moet worden verstrekt volgens de EU-taxonomie operationeel kon worden voorbereid. Ze hebben het ook mogelijk gemaakt een groot aantal activa te verkopen in lijn met hun reële waarde.

Doelstellingen 2024

Op 22.02.2024 besliste de raad van bestuur om het bezoldigingsplan op lange termijn grondig te herzien om nog meer de nadruk te leggen op het creëren van aandeelhouderswaarde, de afstemming op de stakeholders en de ontwikkeling van de vennootschap. Hiertoe werd een nieuw bezoldigingsbeleid opgesteld dat, indien goedgekeurd door de gewone algemene vergadering op 08.05.2024, van toepassing zal zijn vanaf het boekjaar dat begint op 01.01.2024.

Op 22.02.2024 analyseerde de raad van bestuur op globaal niveau de verdeling van de verschillende bestanddelen en de voorwaarden voor het toekenning van de variabele bezoldiging. Rekening houdend met deze conclusies, en op aanbevelen van het CBB, heeft de raad van bestuur toekenningscriteria voor de variabele bezoldiging 2024 bepaald:

Voor de variabele bezoldiging op korte termijn zijn de prestatiecriteria: nettowinst uit de kernactiviteiten-aandeel groep* (aangepaste EPS) voor 25 %, operationele marge zoals gedefinieerd in de externe communicatie voor 15 %, verwervingen, capex en financiële investeringen voor 10 %, desinvesteringen voor 20 %, bezettingsgraad van de portefeuille voor 10 % en persoonlijke doelstellingen voor 20 %.

Voor de variabele bezoldiging op lange termijn, en zoals aangegeven in het bezoldigingsbeleid dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gewone algemene vergadering van 08.05.2024, zal de invoering van het nieuwe bezoldigingsplan op lange termijn met prestatiecyclus op drie jaar onderworpen zijn aan een overgangsbepaling waarbij het oude plan nog twee jaar zal worden behouden waarbij het huidige plan 2024 in 2025 zal worden toegerekend (vesting) en het huidige plan 2025 in 2026 zal worden toegerekend (vesting). De eerste uitkering onder het nieuwe plan zal plaatsvinden in 2024, met toekenning in 2027 voor de prestatiecyclus 2024-2025-2026. In dit kader zijn de prestatiecriteria voor de overgangsperiode: nettowinst uit kernactiviteiten-aandeel groep-per aandeel* (aangepaste EPS) voor 25 %, dividend per aandeel voor 25 %, ESG-doelstellingen voor 25 % en persoonlijke doelstellingen voor 25 %. De prestatiecriteria voor de prestatiecyclus op drie jaar zijn: nettowinst uit kernactiviteiten-aandeel groep-per aandeel* (aangepaste EPS) voor 45 %, relatieve Total Shareholder Return (relatieve TSR) voor 10 %, strategische ontplooiing voor 2 % en ESG-doelstellingen voor 25 %.

In het kader van vertrouwelijkheid zullen specifieke doelstellingen achteraf worden toegelicht en zal de mate waarin ze zijn behaald worden gerapporteerd in het relevante bezoldigingsverslag van elk jaar.

Aantal aandelen in bezit

Het aantal aandelen in het bezit van de leden van het uitvoerend comité houdt rekening met de eis van de Code 2020 om gedurende hun hele mandaat een minimumaantal aandelen in hun

bezit te hebben. De drempel die tegen eind 2024 bereikt moet zijn, bedraagt voor de CEO 2.200 aandelen en 1.200 aandelen voor de overige leden van het uitvoerend comité.

Naam	Aantal aandelen
Jean-Pierre Hanin	8.143
Jean Kotarakos	3.283
Françoise Roels	5.708
Sébastien Berden	2.470
Yeliz Bicici	2.680

Bezoldigingsverhouding

De verhouding tussen de totale bezoldiging 2023 van de CEO en de laagste bezoldiging van de werknemers, uitgedrukt in voltijdse equivalenten, is 16.

De verhouding tussen de totale jaarlijkse bezoldiging 2023 en de mediane totale jaarlijkse bezoldiging van alle werknemers (exclusief de CEO en de overige leden van het uitvoerend comité die geen werknemer zijn) is 8,5.

Het mediane stijgingspercentage van de totale jaarlijkse bezoldiging voor alle werknemers (exclusief de CEO en de overige leden van het uitvoerend comité die geen werknemer zijn) is 11,17%. Deze aanzienlijke stijging is te verklaren door de hoge inflatie in België en de buurlanden. Deze gegevens werden berekend op basis van het brutomaandsalaris van de werknemers in voltijdse equivalenten.

B. Vertrekvergoedingen

De voorzieningen met betrekking tot ontslagvergoedingen zijn opgenomen in het bezoldigingsbeleid. Tijdens het boekjaar 2023 werd aan geen enkel lid van het uitvoerend comité een ontslagvergoeding betaald.

C. Gebruik van terugvorderingsrechten

In overeenstemming met het bezoldigingsbeleid bepalen de contracten die met de leden van het uitvoerend comité worden gesloten dat, indien de variabele bezoldigingen werden toegekend of uitbetaald op basis van onjuiste financiële informatie, de vennootschap de betaling van het geheel of een deel van de betrokken variabele bezoldigingen kan uitstellen, afhankelijk van de ten onrechte toegekende bedragen. Voor het boekjaar 2023 wordt geen gebruik gemaakt van deze terugvorderingsrechten.

D. Afwijkingen van het bezoldigingsbeleid

Voor het boekjaar 2023 waren er geen afwijkingen van het bezoldigingsbeleid dat werd goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 13.05.2020 en werd gewijzigd door de gewone algemene vergadering van 11.05.2022.

E. Stem van de aandeelhouders

Op 10.05.2023 heeft de gewone algemene vergadering bij afzonderlijke stemming het bezoldigingsverslag voor het op 31.12.2022 afgesloten boekjaar goedgekeurd met de volgende stemverhoudingen: 14.005.984 stemmen 'voor', hetzij 84,60% van de uitgebrachte stemmen, 2.549.400 stemmen 'tegen', hetzij 15,40% van de uitgebrachte stemmen en 701 'onthoudingen'.

Ter herinnering: de gewone algemene vergadering van Cofinimmo van 13.05.2020 keurde het bezoldigingsbeleid goed met de volgende stemverhoudingen: 9.195.749 stemmen 'voor',

hetzij 88,11% van de uitgebrachte stemmen, 977.064 stemmen 'tegen', hetzij 9,36% van de uitgebrachte stemmen en 264.363 'onthoudingen'. Evenzo is de aanpassing ervan door de gewone algemene vergadering van 11.05.2022 aangenomen met een grote meerderheid van stemmen 'voor', 16.497.810, d.w.z. 97,46%, 430.273 stemmen 'tegen', d.w.z. 2,54%, en 1.570 'onthoudingen'.

F. Evolutie in de bezoldiging en de prestaties van de vennootschap

Chief Executive Officer

Voor het boekjaar 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%, d.w.z. met een brutobedrag van 30.000 EUR voor de CEO. Deze salarisverhoging is minder dan de helft van de indexering voor de werknemers in 2023 (de salarissen van de werknemers werden op 01.01.2023 geïndexeerd met 11,08%, in overeenstemming met de van kracht zijnde collectieve arbeidsovereenkomst).

Overige leden van het uitvoerend comité

In 2019 vertoonde de totale bezoldiging van de overige leden van het uitvoerend comité een positieve variatie van 45,9% ten gevolge van de aankomst van de nieuwe CFO en twee nieuwe COO's, terwijl de functie van COO voorheen door één enkele persoon werd uitgevoerd. In 2019 heeft de raad van bestuur beslist om voor het boekjaar 2019 de jaarlijkse bijdragen die de vennootschap levert aan het spaar- en pensioenplan en de percentages die worden toegepast op de vaste bezoldiging voor de bepaling van de variabele bezoldiging voor alle leden van het uitvoerend comité op elkaar af te stemmen.

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%, d.w.z. met een brutobedrag van 18.000 EUR voor de CFO, 16.500 EUR voor de CCA & SG, en 16.000 EUR voor elk van de COO's. Deze salarisverhoging is minder dan de helft van de indexering voor de werknemers in 2023 (de salarissen van de werknemers werden op 01.01.2023 geïndexeerd met 11,08%, in overeenstemming met de van kracht zijnde collectieve arbeidsovereenkomst).

Niet-uitvoerende bestuurders

In het algemeen wordt de positieve of negatieve bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders van de overige jaren bepaald door een groter of kleiner aantal vergaderingen en door het aanwezigheidspercentage in de betrokken jaren.

In 2020 daalde de totale bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders met 28,8%, onder meer als gevolg van de beslissing van de raad van bestuur van 13.04.2020 om de zitpenningen van de niet-uitvoerende bestuurders met 15% te verminderen om een solidariteitsactie in het kader van de COVID-19-pandemie te financieren.

De stijging met 29,5% in 2022 ten opzichte van 2021 voor de niet-uitvoerende bestuurders houdt enerzijds rekening met het hogere 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 hun bezoldigingsbeleid.

Gemiddelde bezoldiging van de medewerkers op basis van een voltijds equivalent

De medewerkers van de groep omvatten de medewerkers van de vennootschap Cofinimmo NV en de medewerkers van andere

vennootschappen van de groep en internationaal. De gemiddelde lonen werden berekend in voltijdse equivalent en op basis van de som van de maandelijkse brutolonen.

De negatieve variaties in de gemiddelde bezoldiging kan verklaard worden door het feit dat de nieuwe medewerkers over het algemeen lagere lonen hebben dan het gemiddelde in vergelijking met de voorgaande jaren.

De positieve variaties in de gemiddelde bezoldiging kan verklaard worden door het feit dat de medewerkers die hun functie hebben in 2023 is de aanzienlijke stijging van de salarissen van de werknemers te verklaren is te verklaren door de hoge inflatie in België en de buurlanden.

Vergelijking van de evolutie in de bezoldiging en de prestaties van de vennootschap in de afgelopen vijf boekjaren

Totale bezoldiging					
Jaarlijkse variatie	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022
Chief Executive Officer	+16,1%	+12,6%	+11,7%	-5,9%	+7,3%
Overige leden van het uitvoerend comité	+45,9%	+15,1%	+2,9%	-0,3%	+9,1%
Niet-uitvoerende bestuurders	+16,7%	-28,8%	+13,7%	+29,5%	+8,7%
Prestatie van de vennootschap					
Jaarlijkse variatie	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022
Nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep*	+14,8%	+9,0%	+16,9%	+4,9%	+8,2%
Operationele marge*	+0,6%	-0,1%	-0,5%	-1,3%	+1,1%
Strategische groei (gemeten met de reële waarde van de portefeuille)	+13,9%	+14,6%	+17,3%	+8,6%	+0,5%
Bezettingsgraad van de portefeuille	+1,3%	+0,4%	+0,7%	+0,6%	-0,2%
Dividend N gestort in N+1	+17,5%	+18,2%	+11,4%	+7,0%	+11,8%

Gemiddelde bezoldiging van de medewerkers op basis van een voltijds equivalent

Jaarlijkse variatie	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022
Medewerkers van de groep	+15,2%	+3,1%	+1,9%	+5,8%	+11,2%
Medewerkers van de vennootschap	+2,6%	-0,2%	+2,7%	+5,4%	+11,1%

Bezoldiging in aandelenopties uitgeoefend in 2023

Naam	Belangrijkste bepalingen van het aandelenoptieplan					
	1. Identificatie van het plan	2. Datum van aanbod	3. Datum van verwerving	4. Einde van de retentieperiode	5. Uitoefenperiode	6. Uitoefenprijs
Françoise Roels	SOP 2016	30.06.2016	30.06.2019	-	01.07.2019 15.06.2026	108,44 EUR
	SOP 2015	30.06.2015	30.06.2018	-	01.07.2015 16.06.2025	95,03 EUR
Totaal						
Yeliz Bicici	SOP 2015	30.06.2015	30.06.2018	-	01.07.2015 16.06.2025	95,03 EUR
	SOP 2014	30.06.2014	30.06.2019	-	01.07.2014 16.06.2024	88,75 EUR
Totaal						

G. Aandelengerelateerde bezoldiging

Ter herinnering: sinds 2017 kent de vennootschap geen rechten meer toe om aandelen te verwerven (aandelenoptieplan) en sinds 2018 ook geen aandelengerelateerde instrumenten (waarderingsrechten voor aandelen) meer. De oude plannen blijven echter van toepassing voor de rechten die reeds waren toegekend aan Françoise Roels als lid van de raad van bestuur en aan Yeliz Bicici vóór hun benoeming tot lid van het uitvoerend comité.

a) Rechten om aandelen te verwerven

Stock option plan

Het 'Stock Option Plan' ('SOP' of 'aandelenoptieplan') werd in 2006 geïmplementeerd. De vennootschap besloot echter om vanaf 2017 geen aandelenopties meer toe te kennen.

De uitoefenperiode van de opties bedraagt tien jaar vanaf de datum van het aanbod. De raad van bestuur heeft, tijdens de zitting van 11.06.2009, besloten de uitoefenperiode van de in 2006, 2007 en 2008 toegekende opties, in toepassing van de Economische Herstelwet van 27.03.2009, met vijf jaar te verlengen.

De aandelenopties worden aan het einde van het derde jaar na toekenning onvoorwaardelijk en kunnen dus pas worden uitgeoefend na het kalenderjaar die 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 graduele verwervingsmethode aan het ritme van de verwerving.

Informatie met betrekking tot het boekjaar waarover wordt gerapporteerd			
Openingsbalans	Tijdens het jaar		Eindbalans
7. Aantal opties bij het begin van het jaar	8. a) Aantal aangeboden opties b) Waarde van de onderliggende aandelen op datum van aanbod	9. a) Aantal toegekende opties b) Waarde van de onderliggende aandelen op datum van verwerving c) Waarde aan uitoefenprijs d) Meerwaarde op datum van verwerving	10. Aantal aangeboden maar nog niet uitgeoefende opties
1.600	-	-	1.600
1.600	-	-	1.600
3.200	-	-	3.200
200	-	-	200
200	-	-	200
400	-	-	400

b) Aandelen en aandelengerelateerde instrumenten

'Stock appreciation rights'-plan

Het 'Stock Appreciation Rights'-plan ('SAR-plan') werd in 2017 geïmplementeerd. De vennootschap besliste echter om vanaf 2018 geen stock appreciation rights meer toe te kennen. De raad van bestuur besliste op 28.06.2018 om voor de laatste maal en om het principe van continuïteit te verzekeren, 1.600 SAR's toe te kennen aan Françoise Roels.

Het SAR-plan geeft recht op de waarde in cash van het verschil tussen de koers van het Cofinimmo-aandeel op de datum van het boekjaar en de datum van toekenning, vermeerderd met het equivalent bedrag van het brutodividend dat sinds de datum van toekenning aan het aandeel is toegekend. De SAR's werden op discretionaire wijze toegewezen aan de leden van het management. Er zijn in dit verband geen doelen gesteld. De raad van bestuur was dan ook van mening dat deze vergoeding geen variabele vergoeding was in de zin van de wet van 06.04.2010. De uitoefenperiode voor een SAR is tien jaar vanaf de datum van toekenning. SAR's worden pas na drie jaar, d.w.z. op de eerste kalenderdag van de maand die volgt op de derde verjaardag van de toekenningsdatum, in één keer volledig verworven. Als de SAR's aan het einde van de uitoefenperiode niet

zijn uitgeoefend, worden ze ipso facto ongeldig. In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (behalve bij verbreking om ernstige redenen), definitieve arbeidsongeschiktheid of pensioen (met inbegrip van vervroegd pensioen), moeten de toegekende en verworven SAR's door de begunstigde worden uitgeoefend tijdens de eerste uitoefenperiode na de datum van beëindiging. Niet-verworven SAR's worden geannuleerd.

Bij onvrijwillig vertrek van een begunstigde om een ernstige reden, worden toegewezen SAR's, al dan niet verworven, maar nog niet uitgeoefend, geannuleerd. In geval van overlijden worden de toegekende SAR's, al dan niet verworven, definitief verworven en worden zij geacht te zijn uitgeoefend in de eerste uitoefenperiode na het overlijden. Deze voorwaarden voor de toekenning en uitoefening van SAR's bij vrijwillig of onvrijwillig vertrek zijn van toepassing, onverminderd de bevoegdheid van de raad van bestuur om deze bepalingen in het voordeel van de begunstigde te wijzigen op basis van objectieve en relevante criteria.

Bezoldiging in de vorm van 'Stock Appreciation Rights'

Naam, Functie	Belangrijkste bepalingen van het 'stock appreciation rights'-plan					
	1. Identificatie van het plan	2. Datum van aanbod	3. Datum van verwerving	4. Einde van de retentieperiode	5. Uitoefenperiode	6. Reële waarde op datum van verwerving
Françoise Roels	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	-	01.07.2020 01.07.2030	108,02 EUR
	SAR 2018	30.06.2018	01.07.2021	-	01.07.2021 16.06.2031	106,52 EUR
Totaal						
Sébastien Berden	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	-	01.07.2020 01.07.2030	108,02 EUR
Totaal						
Yeliz Bici	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	-	01.07.2020 01.07.2030	108,02 EUR
Totaal						

► Kantoorgebouw Quartz - Brussel CBD (BE)



Informatie met betrekking tot het boekjaar waarover wordt gerapporteerd

Openingsbalans	Tijdens het jaar			Eindbalans
7. Aantal 'stock appreciation rights' bij het begin van het jaar	8. a) Aantal aangeboden 'stock appreciation rights' b) Waarde van de 'stock appreciation rights' op datum van aanbod	9. a) Aantal toegekende 'stock appreciation rights' b) Waarde van de 'stock appreciation rights' op datum van verwerving c) Waarde aan uitoefenprijs d) Meerwaarde op datum van verwerving		10. Aantal aangeboden maar nog niet uitgeoefende 'stock appreciation rights'
1.600	-	-	-	1.600
1.600	-	-	-	1.600
3.200	-	-	-	3.200
250	-	-	-	250
250	-	-	-	250
250	-	-	-	250
250	-	-	-	250

Andere tussenkomende partijen

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.

Het mandaat van Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel Luchthaven Brussel Nationaal 1J, B-1930 Zaventem, met ondernemingsnummer 429.053.863 (RPR Brussel, Nederlandse afdeling), vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck, in de hoedanigheid van bedrijfsrevisor, verviel na afloop van de gewone algemene vergadering van 10.05.2023 en kon niet hernieuwd worden. Bij Verordening (EU) nr. 537/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16.02.2014 betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van rekeningen van organisaties van openbaar belang is namelijk een externe roulatieverplichting ingevoerd voor de wettelijke revisors van de rekeningen van organisaties van openbaar belang.

Overeenkomstig deze regelgeving werd KPMG Bedrijfsrevisoren BV, vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel Luchthaven Brussel Nationaal 1K, 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, aangesteld tijdens de gewone algemene vergadering van 10.05.2023 als commissaris van de vennootschap voor een mandaat dat zal vervallen na afloop van de gewone algemene vergadering van 2026.

De vaste honoraria van de commissaris KPMG Bedrijfsrevisoren BV voor het onderzoek en de controle van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo bedroegen 185.000 EUR (btw niet inbegrepen). De honoraria voor de controle van de statutaire rekeningen van de dochtervennootschappen van Cofinimmo bedroegen 326.500 EUR (btw niet inbegrepen). Dat 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 bijstandsoverdrachten tijdens het boekjaar, bedroegen 103.000 EUR (btw niet inbegrepen).

Het maximum van 70% van de audithonoraria voor niet-auditdiensten werd door KPMG Bedrijfsrevisoren gerespecteerd.

Vastgoedexpertise

De onafhankelijke waarderingsdeskundigen die de groep heeft aangesteld voor de globale waardebeoordeling van haar vastgoedportefeuille zijn de volgende vennootschappen:

Deskundige	Land	Identificatie	Maatschappelijke 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
COLLIERS	Italië	Colliers Real Estate Services Srl Btw 06180000967	Via Mazzini 9 20123 Milano Italië
CUSHMAN & WAKEFIELD	Duitsland	Cushman & Wakefield (U.K.) LLP - German Branch Register OC 328588	Rathenauplatz 1 60313 Frankfurt am Main Duitsland
	België	Cushman & Wakefield Belgium NV RPR Brussel 0422 118 165	Koningsstraat 197, 4e verdieping 1000 Brussel België
	Frankrijk	Cushman & Wakefield Valuation France SA RCS Nanterre 332 111 574	Tour Opus 12 77 Esplanade du Général de Gaulle 92081 Parijs La Défense Cedex Frankrijk
	Nederland	Cushman & Wakefield Netherlands BV KvK 33260655	Gustav Mahlerlaan 362-364, P.O. Box 74030 1070 BA Amsterdam Nederland
	Spanje	Cushman & Wakefield RE Consultants Spain SLU CIF B16690075	C/ José Ortega y Gasset, 29 6e planta 28006 Madrid Spanje
	Ierland	Cushman & Wakefield Commercial Ireland Limited Register 443760	164 Shelbourne Rd, Ballsbridge, Dublin 4 D04 HH60 Ierland

Deskundige	Land	Identificatie	Maatschappelijke zetel
PRICEWATERHOUSECOOPERS	België	PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory CVBA RPR Brussel 0415 622 333	Culliganlaan 5 1831 Machelen België
	Nederland	PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV Kvk 34180284	Thomas R. Malthusstraat 5 1066 JR Amsterdam P.O. Box 90358 1006 BJ Amsterdam Nederland
	Duitsland	PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft HRB 107858	Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Kapelle-Ufer 4 10117 Berlin Postfach 04 05 68 10063 Berlin Duitsland
JONES LANG LASALLE	België	Jones Lang LaSalle BV RPR Brussel 0403 376 874	Marnixlaan 3 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 Londen W1B 5NH Verenigd Koninkrijk
STADIM	België	Stadim CBVA RPR Brussel 0458 797 033	Mechelsesteenweg 180 2018 Antwerpen België

Mandaten van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen op 31.12.2023

Sector	Aantal activa onder mandaat ¹	Locatie	Natuurlijke personen	Begin mandaat	Einde mandaat
CATELLA					
Zorgvastgoed	6	Frankrijk	Hervé-Arthur Ratto	01.10.2023	30.09.2026
CBRE					
Zorgvastgoed	16	Finland	Vesa Kiviluoto	01.10.2023	30.09.2026
Zorgvastgoed	2	Nederland	Annette Postma	30.06.2023	31.03.2026
COLLIERS					
Zorgvastgoed	8	Italië	Giuseppe Bonomi	31.03.2022	31.03.2024
CUSHMAN & WAKEFIELD					
Kantoren	17	België	Emeric Inghels	01.01.2023	31.12.2025
Zorgvastgoed	15	Duitsland	Peter Fleischmann	01.10.2023	30.09.2026
Zorgvastgoed	61	België	Emeric Inghels	01.01.2023	31.12.2025
Zorgvastgoed	52	Frankrijk	Jérôme Salomon	01.01.2023	31.12.2025
Zorgvastgoed	27	Spanje	James Bird	01.07.2022	30.06.2025
Zorgvastgoed	8	Irlande	Patricia Staunton	30.06.2021	31.12.2023
Vastgoed van distributienetten – Pubstone	202	Nederland	Emeric Inghels	01.01.2023	31.12.2025
Vastgoed van distributienetten – Pubstone	651	België	Emeric Inghels	01.01.2023	31.12.2025
PRICEWATERHOUSECOOPERS					
Kantoren	18	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	30	België	Jean-Paul Ducarme	01.01.2023	31.12.2025
Zorgvastgoed	51	Nederland	Koniwin Domen	01.01.2021	31.12.2023
Zorgvastgoed	44	Duitsland	Thorsten Schnieders	30.09.2023	31.12.2023
JONES LANG LASALLE					
Kantoren	6	België	Roderick Scrivener	01.01.2023	31.12.2025
Vastgoed van distributienetten - Overige	1	België	Roderick Scrivener	01.01.2023	31.12.2025
Zorgvastgoed	11	Spanje	Lourdes Pérez Carrasco	01.04.2022	31.03.2025
Zorgvastgoed	3	Verenigd Koninkrijk	Alan Bennett	26.07.2021	30.06.2024

1. Met inbegrip van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop.

Mandaten van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen op 31.12.2023 voor geassocieerde vennootschappen

Sector	Aantal activa onder mandaat	Locatie	Natuurlijke personen	Begin mandaat	Einde mandaat
STADIM					
Zorgvastgoed	19	België	Anne-Sophie Peltier	01.03.2022	31.12.2023
CUSHMAN & WAKEFIELD					
Zorgvastgoed	4	Duitsland	Peter Fleischmann	01.10.2023	30.09.2026

Overeenkomstig artikel 47 van de wet van 12.05.2014 betreffende de GVV's waarden de deskundigen 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 wordt elk vastgoed dat de GVV (of dochtervennootschap) verwerft of verkoopt door de deskundige gewaardeerd 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 tussen goed geïnformeerde kopers en verkopers die een dergelijke transactie wensen uit te voeren, zonder dat rekening wordt gehouden met een bijzonder belang tussen hen. Die waarde wordt gekwalificeerd als 'investeringswaarde' wanneer ze overeenkomt met de totale prijs die de koper moet betalen, registratierechten of btw (als het gaat om een aankoop die aan de btw onderworpen is) inbegrepen.

De reële waarde, zoals bedoeld in het referentieschema IAS/IFRS, wordt verkregen door een aangepaste quotiteit van de registratierechten en/of de btw, die de transactiekosten vormen, van de investeringswaarde af te trekken.

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 2023 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, 1.436.642 EUR (btw niet inbegrepen), verdeeld als volgt: 710.350 EUR voor Cushman & Wakefield, 462.899 EUR voor PricewaterhouseCoopers, 116.021 EUR voor Jones Lang LaSalle, 51.200 EUR voor CBRE, 32.000 EUR voor Colliers, 44.071 EUR voor Stadim en 20.100 EUR voor Catella.



► Woonzorgcentrum - Cartagena (Murcia - ES)

jaar- rekeningen

Inhoud

Geconsolideerde jaarrekening	250
Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening	256
Bijlage 1. Algemene informatie	256
Bijlage 2. Materiële boekhoudkundige methodes	256
Bijlage 3. Operationeel risicobeheer	263
Bijlage 4. Verwervingen van dochtervennootschappen	263
Bijlage 5. Sectorinformatie	264
Bijlage 6. Huurinkomsten en met huur verbonden kosten	270
Bijlage 7. Nettoherdecoratiekosten	271
Bijlage 8. Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen*	271
Bijlage 9. Technische kosten	272
Bijlage 10. Commerciële kosten	272
Bijlage 11. Beheerkosten	272
Bijlage 12. Resultaat uit verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	273
Bijlage 13. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	274
Bijlage 14. Ander resultaat op de portefeuille	274
Bijlage 15. Financiële inkomsten	274
Bijlage 16. Netto-interestkosten	275
Bijlage 17. Andere financiële kosten	275
Bijlage 18. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	275
Bijlage 19. Venootschapsbelasting en exit taks	276
Bijlage 20. Resultaat per aandeel - aandeel groep	276
Bijlage 21. Goodwill	277
Bijlage 22. Vastgoedbeleggingen	279
Bijlage 23. Uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	287
Bijlage 24. Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	287
Bijlage 25. Financiële instrumenten	288
Bijlage 26. Financiële vaste activa en vorderingen uit financiële leasing	297
Bijlage 27. Activa bestemd voor verkoop	297
Bijlage 28. Kortlopende handelsvorderingen	298
Bijlage 29. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	298
Bijlage 30. Overlopende rekeningen - activa	298
Bijlage 31. Voorzieningen	299
Bijlage 32. Uitgestelde belastingen	299
Bijlage 33. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	299
Bijlage 34. Overlopende rekeningen - verplichtingen	300
Bijlage 35. Kosten en opbrengsten zonder effect op de kasstromen	300
Bijlage 36. Variatie in de behoefte aan werkkapitaal	300
Bijlage 37. Evolutie van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar	301
Bijlage 38. Rechten en verplichtingen buiten balans	302
Bijlage 39. Investeringsverbintenissen	304
Bijlage 40. Consolidatiecriteria en -kring	304
Bijlage 41. Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap	312
Bijlage 42. Betalingen gesteund op aandelen	313
Bijlage 43. Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	313
Bijlage 44. Transacties met verbonden partijen	313
Bijlage 45. Gebeurtenissen na balansdatum	314
Bijlage 46. Macro-economische en klimaatgerelateerde aspecten	315
Bijlage 47. Bronnen van onzekerheid in schattingen	316
Bijlage 48. Alternatieve Prestatiemaatstaven (Alternative Performance Measures - APM)	316
Verslag van de commissaris inzake de geconsolideerde jaarrekening	320
Statutaire jaarrekening	324

Geconsolideerde jaarrekening

Staat van het globaal geconsolideerd resultaat (resultatenrekening)

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2023	2022
A. NETTORESULTAAT			
I. Huurinkomsten	6	346.550	317.761
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	6	1.365	6.124
III. Met verhuur verbonden kosten	6	-328	-1.367
Nettohuurresultaat	5,6	347.587	322.518
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	7	605	750
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	47.973	41.781
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst	7	-2.110	-1.016
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-55.096	-46.499
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		0	0
Vastgoedresultaat		338.958	317.534
IX. Technische kosten	9	-4.555	-6.128
X. Commerciële kosten	10	-6.531	-4.360
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-2.762	-3.966
XII. Beheerkosten vastgoed	11	-33.185	-32.209
XIII. Andere vastgoedkosten		0	0
Vastgoedkosten		-47.033	-46.663
Operationeel vastgoedresultaat		291.925	270.871
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	11	-14.222	-13.804
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		0	0
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		277.703	257.067
XVI. Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	5,12	-4.052	4.493
XVII. Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	5,12	0	0
XVIII. Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5,13,22	-181.653	77.460
XIX. Ander portefeuilleresultaat	5,14	-25.500	-39.466
Operationeel resultaat		66.498	299.554
XX. Financiële inkomsten	15	13.327	11.503
XXI. Netto-interestkosten	16	-39.550	-33.349
XXII. Andere financiële kosten	17	-1.258	-1.395
XXIII. Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	18	-79.480	216.452
Financieel resultaat		-106.961	193.211
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	40	-7.525	1.289
Resultaat vóór belastingen		-47.988	494.054
XXV. Vennootschapsbelasting	19	-7.040	-11.368
XXVI. Exit taks	19	857	-118
Belastingen		-6.183	-11.486
Nettoresultaat		-54.172	482.568
Toerekenbaar aan			
Minderheidsbelangen	40	1.325	-370
Aandeelhouders van de moedervernootschap		-55.497	482.938
(in EUR)			
Nettoresultaat per aandeel - aandeel groep	20	-1,63	15,09
Verwaterd nettoresultaat per aandeel - aandeel groep	20	-1,62	14,79

(x 1.000 EUR)	Notes	2023	2022
B. STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT			
I. Nettoresultaat		-54.172	482.568
II. Overige elementen van het globaal resultaat		425	-1.130
A. Effect op de reële waarde van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		0	0
B. Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen zoals bepaald onder 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		425	-1.130
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)		-53.746	481.438
Toerekenbaar aan:		0	0
Minderheidsbelangen		1.325	-370
Aandeelhouders van de moedervenootschap		-55.071	481.808

Staat van de geconsolideerde financiële toestand (balans)

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	31.12.2023	31.12.2022
I. Vaste activa		6.512.921	6.558.181
A. Goodwill	5, 21	0	27.337
B. Immateriële vaste activa	24	2.128	2.374
C. Vastgoedbeleggingen	5, 22	6.187.930	6.082.541
D. Andere materiële vaste activa	24	2.111	2.357
E. Financiële vaste activa	26	121.649	198.814
F. Vorderingen van financiële leasing	26	158.936	161.534
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	25	6.719	1.827
H. Uitgestelde belastingen	32	9.822	5.593
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	40	23.626	75.805
II. Vlottende activa		178.500	245.385
A. Activa bestemd voor verkoop	5, 27	43.111	117.270
B. Actifs financiers courants	25	642	642
C. Vorderingen van financiële leasing	26	4.419	4.139
D. Handelsvorderingen	28	44.810	39.483
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	29	46.170	42.940
F. Kas en kasequivalenten	25	19.958	19.611
G. Overlopende rekeningen	30	19.390	21.299
TOTAAL ACTIVA		6.691.421	6.803.566
EIGEN VERMOGEN		3.698.985	3.666.991
I. Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		3.623.262	3.637.413
A. Kapitaal	blz. 254-255	1.970.211	1.761.872
B. Uitgiftepremie	blz. 254-255	896.826	936.321
C. Reserves	blz. 254-255	811.723	456.282
D. Nettoresultaat van het boekjaar	blz. 254-255	-55.497	482.938
II. Minderheidsbelangen	40	75.723	29.578
VERPLICHTINGEN		2.992.436	3.136.575
I. Langlopende verplichtingen		1.891.516	2.101.636
A. Voorzieningen	31	26.426	24.302
B. Langlopende financiële schulden	25	1.791.325	2.000.483
a. Kredietinstellingen	25	630.977	785.744
b. Financiële leasing	25	0	0
c. Overige	25	1.160.348	1.214.739
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	25	20.021	15.074
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen	32	53.744	61.776
a. Exit taks	32	0	0
b. Overige	32	53.744	61.776
II. Kortlopende verplichtingen		1.100.919	1.034.939
A. Voorzieningen		0	0
B. Kortlopende financiële schulden	25	953.187	880.054
a. Kredietinstellingen	25	111.169	32.527
b. Financiële leasing	25	0	0
c. Overige	25	842.018	847.526
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	25	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33	128.645	132.421
a. Exit taks	33	0	2.604
b. Overige	33	128.645	129.817
E. Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F. Overlopende rekeningen	34	19.088	22.464
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		6.691.421	6.803.566

Berekening van de schuldgraad

(x 1.000 EUR)		2023	2022
Langlopende financiële schulden		1.791.325	2.000.483
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	14.581	13.570
Kortlopende financiële schulden	+	953.187	880.054
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	128.645	132.421
Totale schuld	=	2.887.737	3.026.528
Totaal activa		6.691.421	6.803.566
Afdekkingsinstrumenten	-	97.340	172.979
Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	/	6.594.081	6.630.587
SCHULDGRAAD	=	43,79%	45,64%

Geconsolideerde tabel van het kasstroomoverzicht

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2023	2022
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR		19.611	19.857
OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Nettoresultaat van het boekjaar		-55.497	482.938
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten		27.305	22.726
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva		4.052	-4.493
Terugboeking van niet-monetaire lasten en opbrengsten	35	288.532	-275.569
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	36	-36.515	-15.184
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		227.878	210.418
Investeringsactiviteiten			
Investerings in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa		-1.290	-1.267
Verwervingen van vastgoedbeleggingen	37	-16.772	-273.717
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	37	-115.672	-114.143
Investerings in vastgoedbeleggingen	37	-41.718	-27.099
Verwervingen van geconsolideerde dochtervennootschappen	4	-96.635	-61.944
Verwervingen van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-3.985	-1.998
Verkoop van vastgoedbeleggingen	37	200.694	110.429
Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	37	89.654	11.553
Verkoop van andere activa		0	0
Verkoop van geconsolideerde dochtervennootschappen		0	20.769
Betaling van de exit taks		-1.747	-4.412
Vorderingen van financiële leasing		4.278	3.822
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten		-3.214	3.621
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		13.592	-334.386
FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Kapitaalverhoging		164.648	0
Aankoop/verkoop van eigen aandelen		426	531
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders		-160.091	-134.962
Transacties met OTA-houders	40	-10.321	-26.081
Transacties met minderheidsaandeelhouders	40	-1.263	582
Verhoging van financiële schulden		958	309.327
Vermindering van de financiële schulden		-209.104	-7.891
Ontvangen financiële opbrengsten		16.262	16.680
Betaalde financiële kosten		-40.447	-34.112
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten		-2.190	-352
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-241.123	123.722
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		19.958	19.611

Geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2021
Kapitaal	1.698.517
Uitgiftepremies	916.019
Reserves	358.402
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	60
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	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
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	-48.643
Beschikbare reserve	403.232
Niet-beschikbare reserve	5.343
Reserve voor eigen aandelen	-2.105
Reserve voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	424
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toerekenbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	0
Nettoresultaat van het boekjaar	260.337
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	3.233.274
Minderheidsbelangen	54.259
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.287.533

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2022
Kapitaal	1.761.872
Uitgiftepremies	936.321
Reserves	456.282
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	92.555
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	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
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-10.667
Beschikbare reserve	369.917
Niet-beschikbare reserve	6.667
Reserve voor eigen aandelen	-1.483
Reserve voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-706
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toerekenbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	0
Nettoresultaat van het boekjaar	482.938
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	3.637.413
Minderheidsbelangen	29.578
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.666.991

Nettoresultaat verwerking 2021	Dividenden/ coupons	Uitgifte van aandelen	Aankopen/ verkopen van eigen aandelen	Afdekking financiële kasstromen	Overdracht tussen beschikbare en onbeschikbare reserves bij de verkoop van een actief en bij vervaldatum van financieel instrument	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2022
0	0	63.355	0	0	0	0	0	1.761.872
0	0	50.204	0	0	-29.901	0	0	936.321
260.337	-191.134	0	531	0	29.901	-1.755	0	456.282
34.254	0	0	0	0	58.240	0	0	92.555
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
41.906	0	0	0	0	-3.930	0	0	-10.667
182.556	-191.134	0	0	0	-24.408	-329	0	369.917
1.620	0	0	0	0	0	-295	0	6.667
0	0	0	531	0	0	0	0	-1.483
0	0	0	0	0	0	-1.130	0	-706
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-260.337	0	0	0	0	0	0	482.938	482.938
0	-191.134	113.559	531	0	0	-1.755	482.938	3.637.413
0	-3.776	0	0	0	0	-20.536	-370	29.578
0	-194.909	113.559	531	0	0	-22.291	482.568	3.666.991

Nettoresultaat verwerking 2022	Dividenden/ coupons	Uitgifte van aandelen	Aankopen/ verkopen van eigen aandelen	Afdekking financiële kasstromen	Overdracht tussen beschikbare en onbeschikbare reserves bij de verkoop van een actief en bij vervaldatum van financieel instrument	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2023
0	0	208.339	0	0	0	0	0	1.970.211
0	0	36.300	0	0	-75.795	0	0	896.826
482.938	-204.147	0	426	0	75.795	429	0	811.723
76.011	0	0	0	0	50.224	0	0	218.790
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
218.227	0	0	0	0	-31.334	0	0	176.226
187.851	-204.147	0	0	0	56.905	167	0	410.692
849	0	0	0	0	0	-160	0	7.357
0	0	0	426	0	0	0	0	-1.058
0	0	0	0	0	0	422	0	-284
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-482.938	0	0	0	0	0	0	-55.497	-55.497
0	-204.147	244.638	426	0	0	429	-55.497	3.623.262
0	-1.809	0	0	0	0	46.629	1.325	75.723
0	-205.956	244.638	426	0	0	47.058	-54.172	3.698.985

Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening

Bijlage 1. Algemene informatie

Cofinimmo NV (de 'vennootschap') is een openbare GVV (gereguleerde vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht, met administratieve zetel gevestigd te 1200 Brussel (Woluwedal 58). De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2023 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen (de 'groep'). De consolidatiekring op 31.12.2023 is weergegeven in Bijlage 40.

De geconsolideerde en statutaire jaarrekeningen werden afgesloten door de raad van bestuur van 21.03.2024 en zullen worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 08.05.2024.

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 gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De boekhoudkundige principes en methodes die werden gebruikt voor het opstellen van de jaarrekeningen zijn identiek aan die voor de jaarrekeningen van het vorige boekjaar. De volgende nieuwe standaarden, aanpassingen en interpretaties, die verplicht van toepassing zijn op de groep vanaf 01.01.2023, hadden geen materieel effect:

- IFRS 17 Verzekeringscontracten (gepubliceerd op 18.05.2017), inbegrepen Aanpassingen aan IFRS 17 (gepubliceerd op 25.06.2020);
- Aanpassingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen (gepubliceerd op 12.02.2021);
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving (gepubliceerd op 12.02.2021; de groep heeft de aanpassingen aan IAS 1 toegepast vanaf 01.01.2023, aangezien deze aanpassingen niet resulteerden in een verandering van de waarderingsregels zelf, maar in een aanpassing van de presentatie van de waarderingsregels in deze jaarrekening);
- Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie (gepubliceerd op 07.05.2021);
- Aanpassingen aan IFRS 17 Verzekeringscontracten: initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende info (gepubliceerd op 09.12.2021);
- Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Internationale belastinghervorming – Pillar Two Modelregels (gepubliceerd op 23.05.2023).

Een aantal nieuwe standaarden en aanpassingen op standaarden zullen van kracht worden voor de groep voor boekjaren die beginnen op of na 01.01.2024. De groep heeft geen van deze standaarden en aanpassingen vervroegd toegepast bij het opstellen van deze geconsolideerde jaarrekening.

De groep verwacht deze nieuwe standaarden en aanpassingen niet vroegtijdig toe te passen en de eerste toepassing zal naar verwachting geen materieel effect hebben:

- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening:
 - Classificatie van schulden als kortlopend en langlopend (gepubliceerd op 23.01.2020);
 - Classificatie van schulden als kortlopend en langlopend – uitstel van ingangsdatum (gepubliceerd op 15.07.2020); en
 - Langlopende schulden met convenanten (gepubliceerd op 31.10.2022).

- **Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening:** classificatie van schulden als kortlopend of langlopend, uitgegeven op 23.01.2020, verduidelijkt een criterium in IAS 1 voor de classificatie van een schuld als langlopend: het vereist dat een entiteit het recht heeft de afwikkeling van de verplichting uit te stellen tot tenminste 12 maanden na de verslagperiode. De aanpassingen:
 - specificeren dat het recht van een entiteit om afwikkeling uit te stellen aan het einde van de verslagperiode moet bestaan;
 - verduidelijken dat de classificatie niet wordt beïnvloed door de intenties of verwachtingen van het management over de vraag of de entiteit haar recht om de afwikkeling uit te stellen zal uitoefenen;
 - verduidelijken hoe leningsvoorwaarden de classificatie beïnvloeden; en
 - verduidelijken van de vereisten voor de classificatie van schulden die een entiteit zal of kan afwikkelen door haar eigen eigenvermogensinstrumenten uit te geven.

Op 15.07.2020 publiceerde de IASB Classificatie van schulden als kortlopend of langlopend - Uitstel van ingangsdatum (aanpassingen aan IAS 1), waarbij de ingangsdatum van bovenstaande aanpassingen met één jaar werd uitgesteld.

Op 31.10.2022 publiceerde de IASB de Langlopende schulden met Convenanten, die IAS 1 verder wijzigt en verduidelijkt dat convenanten (d.w.z. voorwaarden gespecificeerd in een leningovereenkomst) waaraan na de verslagperiode moet worden voldaan, geen invloed hebben op de classificatie van een schuld. In plaats daarvan is een entiteit verplicht om informatie over deze convenanten op te nemen in de toelichting bij de jaarrekening.

Alle aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 01.01.2024, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn nog niet goedgekeurd door de Europese Unie.
- **Aanpassingen aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten:** Leaseverplichting in een 'Sale-and-Leaseback', uitgegeven op 22.09.2022, introduceert een nieuw model dat van invloed zal zijn op de manier waarop een verkoper-huurder variabele leasebetalingen verwerkt in een 'Sale-and-leaseback'-transactie. Volgens dit nieuwe model zal een verkoper-huurder:
 - geschatte variabele leasebetalingen opnemen bij de initiële waardering van een leaseverplichting in een 'Sale-and-Leaseback'-transactie; en
 - vervolgens de algemene regels toepassen voor de latere verwerking van de leaseverplichting, zodat er geen winst of verlies wordt geboekt met betrekking tot het gebruiksrecht dat het behoudt.

Deze aanpassingen zullen de verwerking van andere leasings, welke niet zijn ontstaan naar aanleiding van een 'Sale-and-Leaseback'-transactie, niet wijzigen.

De aanpassingen zijn met terugwerkende kracht van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 01.01.2024, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn goedgekeurd door de Europese Unie.
- **Aanpassingen aan IAS 7 Kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële instrumenten:** informatievervalsing: financieringsovereenkomsten met leveranciers, gepubliceerd op 25.05.2023, introduceren aanvullende toelichtingen voor entiteiten die financieringsovereenkomsten met leveranciers aangaan. De aanpassingen zijn van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 01.01.2024, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Echter in het jaar van initiële toepassing wordt een vrijstelling voorzien voor bepaalde toelichtingen. Deze aanpassingen zijn nog niet goedgekeurd door de Europese Unie.
- **Aanpassingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen:** gebrek aan inwisselbaarheid, gepubliceerd op 15.08.2023, verduidelijken wanneer een valuta inwisselbaar is in een andere valuta (of niet). Wanneer een valuta niet inwisselbaar schat de entiteit een contante wisselkoers. Deze schatting heeft als doel de koers te weerspiegelen die van toepassing zou zijn geweest op datum van de transactie in een regelmatige wisseltransactie tussen marktdeelnemers gegeven de heersende economische omstandigheden. De aanpassingen bevatten geen specifieke vereisten voor de inschatting van een spotkoers. Als gevolg van de aanpassingen zullen entiteiten nieuwe toelichtingen moeten verstrekken om het effect van het gebruik van een geschatte wisselkoers op de jaarrekening te beoordelen. De aanpassingen zijn van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 01.01.2025, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn nog niet goedgekeurd door de Europese Unie.

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening moet de vennootschap bepaalde aanzienlijke oordelen formuleren in de toepassing van de boekhoudkundige grondslagen en tot een aantal schattingen overgaan. Om deze hypothesen te formuleren mag de directie zich baseren op haar ervaring, de bijstand van derden (met name onafhankelijke waarderingdeskundigen) en op andere relevant geachte bronnen. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen, die worden waar nodig regelmatig herzien en overeenkomstig aangepast.

B. Grondslag van opstelling

De jaarrekeningen zijn opgesteld in EUR, afgerond tot het dichtstbij gelegen duizendtal. Ze worden opgesteld op basis van de historische kostprijs, met uitzondering van de volgende activa en verplichtingen die gewaardeerd zijn aan de reële waarde: vastgoedbeleggingen, activa bestemd voor verkoop, uitgegeven converteerbare obligaties, afgeleide financiële instrumenten en verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap.

Bepaalde financiële informatie in deze jaarrekening 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 overzichten omvatten de financiële overzichten 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 doorslaggevend criterium voor het bepalen van zeggenschap.

De jaarrekeningen van de dochtervennootschappen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekeningen vanaf de begindatum 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 netto-actief van de entiteit. 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 begindatum 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 deelnemingen

Een geassocieerde deelneming 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 deelnemingen overeenkomstig de vermogensmutatiemethode.

D. Bedrijfscombinaties

Wanneer wordt overgenomen, 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 IFRS 3 paragraaf 2 (b)). In elk van de gevallen die zich sinds 2008 voordeden, werd de overname 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 31.12.2023 zijn de volgende:

- slotkoers op 31.12.2023: 1 EUR = 0,86905 GBP (31.12.2022: 0,88693);
- gemiddelde koers voor het boekjaar 2023 = 0,87019 GBP (2022: 0,85398).

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 floortopties 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.

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 onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, een waarde stijging of beide te realiseren overeenkomstig IAS40. 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 waarderingdeskundigen 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 deskundigen voeren hun waardering uit op basis van de methode van de verdiscontering van de huurinkomsten in overeenstemming met de 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards', uitgegeven door het International Valuation Standards Committee/Royal Institute of Chartered Surveyors en uiteengezet in het overeenkomstig verslag. Deze waarde, hierna 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 portefeuille te verwerven (reële waarde zoals blijkt uit de waarderingsrapporten) plus eventuele overdrachtsrechten ten laste van de investeerder (de verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling van overdrachtsbelasting of belasting op de toegevoegde waarde aan de overheid).

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 woonzorgcentra in aanbouw of in ontwikkeling (uitbreiding) en leegstaande kantoorgebouwen die gerenoveerd of herontwikkeld (gaan) 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. De verhuizing van de hoofdzetel is gepland voor 2024 en zal plaatsvinden in een deel van een ander gebouw binnen de groep, dat geboekt zal blijven als een vastgoedbelegging.

H. Activa bestemd voor verkoop

De activa bestemd voor verkoop (van vastgoedbeleggingen) worden afzonderlijk in de balans voorgesteld tegen een waarde die overeenkomt met hun reële waarde (bepaald door de onafhankelijke waarderingdeskundigen), overeenkomstig IFRS 5.

I. Huurcontracten

I De groep als verhuurder

A. Gewone huurovereenkomsten en financiële leasing

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 leasing die in de balans wordt opgenomen onder 'financiële leasevorderingen'. 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 31.12.2023 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, zal geboekt worden in mindering van de waarde van het gebouw, 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 'Terugnemeningen 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 voorwaarden van de interestvoeten en de inflatie (indexatie) die van kracht waren bij de verkoop en op dit moment in de door de groep verworven prijs zaten 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:

$$\left(\left(\frac{\text{VRW jaar } n-1}{\text{NVRW jaar } n-1} \right) * \text{Gecumuleerde variatie jaar } n \right) - \left(\left(\frac{\text{VRW jaar } n-2}{\text{NVRW jaar } n-2} \right) * \text{Gecumuleerde variatie jaar } n-1 \right)$$

waarbij:

VRW: verminderde reële waarde van het gebouw (i.e. het resultaat van de twee voorgaande alinea's);

NVRW: niet-verminderde reële waarde van het gebouw (t.z. mochten de toekomstige huurgelden niet overgedragen zijn en zoals berekend door de onafhankelijke deskundigen 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 een huurovereenkomst is 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 vaste activa en immateriële 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 vallen onder respectievelijk IAS 40 en IFRS 5 (zie G. en H. hierboven). 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 politiecmissariaat in Dendermonde, dat beschouwd wordt als operationele leasing en bijgevolg geboekt wordt als vastgoedbelegging, worden de publiek-private samenwerkingen opgenomen als financiële leasingvorderingen. Zij zijn onderworpen aan IFRS 16, IFRIC 12 en SIC 29 (voor meer informatie over PPS: zie 'Vastgoedverslag' en 'Beheersverslag' van het universeel registratiedocument 2023).

L. Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten bevatten de bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen.

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' die rechtstreeks door Cofinimmo NV worden aangehouden, de deelnemingen in de dochtervennootschappen die zelf kantoorgebouwen bezitten, financiële schulden, andere activa en passiva in verband met 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 op de passiefzijde 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 Bijlage 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 (i.e. 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 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 geweest als een overlopende rekening was gebruikt.

Uit het voorgaande resulteert dat het operationele 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 weerspiegelt vanaf en naarmate de inning ervan.

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 kost 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

Afhankelijk van het type werken worden de uitgevoerde werken die onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar vallen 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: deze 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: dit 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 plaatsvindt 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 pro rata temporis in de resultatenrekening geboekt, rekening houdend met 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 taks-verplichting 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; dan wel (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 alle verrekenbare tijdelijke verschillen moet een uitgestelde belastingvordering worden opgenomen, in zoverre het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee het verrekenbare tijdelijke verschil kan 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 het hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' van het universele registratiedocument).

W. Schattingen, beoordelingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid

In overeenkomst met IAS 1 paragraaf 122, 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 gezamenlijke of uitsluitende 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 waarderingsdeskundigen (meer informatie is te vinden in Bijlage 40).

In overeenkomst met IAS 1 paragraaf 125, is een entiteit verplicht om informatie te verschaffen over de veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden aan het eind van de verslagperiode die een wezenlijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing van de boekwaarde van activa en verplichtingen in het volgende boekjaar. Dit is van toepassing op de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop, de reële waarde van financiële instrumenten, goodwill en voorzieningen, zoals beschreven in Bijlage 47.

X. Huurwaarborgen

Waarborgen ontvangen in contanten 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 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 regelmatig contacten met hen om alternatieve mogelijkheden in de portefeuille aan te bieden wanneer zij behoefte hebben aan grotere of kleinere oppervlakten. Hoewel deze activiteit fundamenteel is voor de bescherming van de huurinkomsten, heeft ze weinig invloed op de prijs waartegen een leegstaand gebouw kan worden verhuurd, omdat deze prijs afhankelijk is van de heersende marktomstandigheden. De meerderheid van alle huurcontracten bevat een clause 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 ten belope van zes maanden huur.

Behoudens uitzondering zijn de huren vooraf betaalbaar op maandelijks, driemaandelijks of jaarbasis. Voor huurlasten en taksen die de groep betaalt maar die contractueel doorrekenbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijks provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, na recuperaties, vertegenwoordigen 0,117% van de totale omzet voor de periode 1996-2023. 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 vertegenwoordigen en zelfs een herverhuur van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die veel lager is dan deze van het verbroken contract.

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 verlend 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 herverhuurings- of herbestedingsscenario'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 2.546,55 miljoen EUR tegenover een reële waarde van de verzekerde vastgoedbeleggingen van 2.544,57 miljoen EUR op 31.12.2023, grondwaarde inbegrepen. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is een dekking voorzien. Bovendien verzekert Cofinimmo eveneens haar burgerlijke aansprakelijkheid die voortvloeit uit haar hoedanigheid van 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	Verwervingsdatum	Aantal eenheden	Sector	Land	% in het bezit van de Cofinimmo groep op 31.12.2023 - Globale consolidatie	Rechtstreekse of onrechtstreekse verwerving door Cofinimmo NV	Waardering van de gebouwen om de waarde van de aandelen te bepalen (x1.000.000 EUR)
Rheastone 10 SA	07.07.2023	1	Zorgvastgoed	België	100%	Rechtstreeks	30
DZI 7. Vorrat GmbH	31.10.2023	1	Zorgvastgoed	Duitsland	100%	Onrechtstreeks	5

Deze verwervingen werden niet beschouwd als bedrijfscombinaties zoals gedefinieerd in IFRS 3 aangezien zij op zich geen 'business' verwervingen zijn. Een 'business' wordt gedefinieerd als een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa.

1. Dit bedrag omvat enkel activa waarvoor de groep de verzekeringspremie rechtstreeks betaalt. Het omvat noch de werfverzekeringen, noch de verzekeringen ten laste van de huurders.

Bijlage 5. Sectorinformatie

In reële waarde vertegenwoordigt het zorgvastgoed 75% van het patrimonium, de kantoren 18% en het vastgoed van distributienetten 7% (de verschillende vastgoedsectoren worden beschreven op bladzijden 36-77).

Slechts één huurder vertegenwoordigt meer dan 10% van de contractuele huur: de Clariane groep in de zorgvastgoedsector, voor een bedrag van 54 miljoen EUR.

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Globale portefeuille

RESULTATENREKENING	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	Totaal
op 31.12	2023	2023	2023	2023	2023
Nettohuurresultaat	246.504	33.928	67.155		347.587
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	236.458	29.956	58.697		325.111
Beheerkosten vastgoed				-33.185	-33.185
Algemene kosten van de vennootschap				-14.222	-14.222
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	5.611	-7	-9.656		-4.052
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-113.614	1.072	-69.110		-181.653
Ander resultaat op de portefeuille	2.202	-26.626	-1.076		-25.500
Operationeel resultaat	130.657	4.394	-21.145	-47.407	66.498
Financieel resultaat				-106.961	-106.961
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures				-7.525	-7.525
Belastingen				-6.183	-6.183
NETTORESULTAAT					-54.172
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP					-55.497

RESULTATENREKENING	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	Totaal
op 31.12	2022	2022	2022	2022	2022
Nettohuurresultaat	212.321	34.304	75.893		322.518
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	204.666	31.126	67.288		303.080
Beheerkosten vastgoed				-32.209	-32.209
Algemene kosten van de vennootschap				-13.804	-13.804
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	2.363	2.701	-571		4.493
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	50.407	-3.844	30.897		77.460
Ander resultaat op de portefeuille	-21.460	-16.411	-1.595		-39.466
Operationeel resultaat	235.976	13.573	96.018	-46.013	299.554
Financieel resultaat				193.211	193.211
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures				1.289	1.289
Belastingen				-11.486	-11.486
NETTORESULTAAT					482.568
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP					482.938

BALANS	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	Totaal
op 31.12	2023	2023	2023	2023	2023
Activa					
Goodwill					
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	4.657.786	463.052	1.067.092		6.187.930
Projectontwikkelingen	174.177	6.496	121.502		302.176
Activa voor eigen gebruik					
Activa bestemd voor verkoop	8.190		34.921		43.111
Andere activa				460.381	460.381
TOTAAL ACTIVA					6.691.421
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen				3.698.985	3.698.985
Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap				3.623.262	3.623.262
Minderheidsbelangen				75.723	75.723
Verplichtingen				2.992.436	2.992.436
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					6.691.421

BALANS	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	Totaal
op 31.12	2022	2022	2022	2022	2022
Activa					
Goodwill		27.337			27.337
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	4.358.394	463.046	1.261.101		6.082.541
Projectontwikkelingen	250.531	6.496	73.101		330.128
Activa voor eigen gebruik			7.693		7.693
Activa bestemd voor verkoop	9.150	16.390	91.730		117.270
Andere activa				576.418	576.418
TOTAAL ACTIVA					6.803.566
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen				3.666.991	3.666.991
Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap				3.637.413	3.637.413
Minderheidsbelangen				29.578	29.578
Verplichtingen				3.136.575	3.136.575
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					6.803.566

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Zorgvastgoed

RESULTATENREKENING	België	Frankrijk	Nederland	Duistland	Overige ¹	Totaal
op 31.12	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Nettohuurresultaat	94.374	34.346	30.398	46.796	40.590	246.504
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	93.697	33.373	28.000	43.400	37.988	236.458
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	2.736	2.825		50		5.611
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-41.849	13.900	-1.119	-62.135	-22.411	-113.614
Ander resultaat op de portefeuille	-4.401	-1.813	-1.170	5.923	3.663	2.202
Operationeel resultaat	50.183	48.286	25.710	-12.762	19.239	130.657
Financieel resultaat						
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						
Belastingen						
NETTORESULTAAT						
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP						

RESULTATENREKENING	België	Frankrijk	Nederland	Duistland	Overige ¹	Totaal
op 31.12	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Nettohuurresultaat	85.429	29.630	25.916	38.989	32.355	212.321
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	85.059	29.138	23.792	36.248	30.430	204.666
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	587	1.920	-169	25		2.363
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	38.037	-4.432	-7.826	3.066	21.561	50.407
Ander resultaat op de portefeuille	-5.346	1.278	214	-5.542	-12.063	-21.460
Operationeel resultaat	118.337	27.903	16.011	33.796	39.928	235.976
Financieel resultaat						
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						
Belastingen						
NETTORESULTAAT						
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP						

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Vastgoed van distributienetten

RESULTATENREKENING	Totaal	
op 31.12	2023	2022
Nettohuurresultaat	33.928	34.304
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	29.956	31.126
Beheerkosten vastgoed		
Algemene kosten van de vennootschap		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-7	2.701
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.072	-3.844
Ander resultaat op de portefeuille	-26.626	-16.411
Operationeel resultaat	4.394	13.573
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	Duistland	Overige¹	Totaal
op 31.12	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Activa						
Goodwill						
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	1.677.036	681.440	503.940	894.490	900.880	4.657.786
Projectontwikkelingen	13.801	12.700	25.865	10.610	111.201	174.177
Activa voor eigen gebruik						
Activa bestemd voor verkoop		8.190				8.190
Andere activa						
TOTAAL ACTIVA						
Eigen vermogen en verplichtingen						
Eigen vermogen						
Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap						
Minderheidsbelangen						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

BALANS	België	Frankrijk	Nederland	Duistland	Overige¹	Totaal
op 31.12	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Activa						
Goodwill						
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	1.706.619	477.800	480.560	845.350	848.065	4.358.394
Projectontwikkelingen	47.901	22.750	38.870	14.800	126.210	250.531
Activa voor eigen gebruik						
Activa bestemd voor verkoop		9.150				9.150
Andere activa						
TOTAAL ACTIVA						
Eigen vermogen en verplichtingen						
Eigen vermogen						
Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap						
Minderheidsbelangen						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

BALANS	Totaal	
op 31.12	2023	2022
Activa		
Goodwill		27.337
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	463.052	463.046
Projectontwikkelingen	6.496	6.496
Activa voor eigen gebruik		
Activa bestemd voor verkoop		16.390
Andere activa		
TOTAAL ACTIVA		
Eigen vermogen en verplichtingen		
Eigen vermogen		
Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
Minderheidsbelangen		
Verplichtingen		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		

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

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Kantoren

RESULTATENREKENING	Brussel CBD	Brussel gedecentraliseerd	Brussel periferie	Overige regio's	Totaal
op 31.12	2023	2023	2023	2023	2023
Nettohuurresultaat	35.154	18.048	5.108	8.846	67.155
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	32.422	14.988	3.690	7.598	58.697
Beheerkosten vastgoed					
Algemene kosten van de vennootschap					
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-7.495	929	-1.018	-2.073	-9.656
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-49.319	-6.335	-773	-12.683	-69.110
Ander resultaat op de portefeuille	-1.035	389	-351	-79	-1.076
Operationeel resultaat	-25.427	9.971	1.549	-7.238	-21.145
Financieel resultaat					
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures					
Belastingen					
NETTORESULTAAT					
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP					

RESULTATENREKENING	Brussel CBD	Brussel gedecentraliseerd	Brussel periferie	Overige regio's	Totaal
op 31.12	2022	2022	2022	2022	2022
Nettohuurresultaat	36.636	22.254	7.450	9.551	75.893
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	33.147	19.036	6.085	9.021	67.288
Beheerkosten vastgoed					
Algemene kosten van de vennootschap					
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	268	1.672	-201	-2.311	-571
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	41.272	-1.295	-6.954	-2.126	30.897
Ander resultaat op de portefeuille	-1.525	-186	113	3	-1.595
Operationeel resultaat	73.162	19.227	-957	4.587	96.018
Financieel resultaat					
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures					
Belastingen					
NETTORESULTAAT					
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP					

BALANS	Brussel CBD	Brussel gedecentraliseerd	Brussel periferie	Overige regio's	Totaal
op 31.12	2023	2023	2023	2023	2023
Activa					
Goodwill					
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	749.837	159.761	39.275	118.219	1.067.092
Projectontwikkelingen	69.721	544		51.237	121.502
Activa voor eigen gebruik					
Activa bestemd voor verkoop		34.921			34.921
Andere activa					
TOTAAL ACTIVA					
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen					
Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap					
Minderheidsbelangen					
Verplichtingen					
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					

BALANS	Brussel CBD	Brussel gedecentraliseerd	Brussel periferie	Overige regio's	Totaal
op 31.12	2022	2022	2022	2022	2022
Activa					
Goodwill					
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	850.865	215.179	55.761	139.297	1.261.101
Projectontwikkelingen	46.300	505	23	26.273	73.101
Activa voor eigen gebruik		7.693			7.693
Activa bestemd voor verkoop		71.494	20.236		91.730
Andere activa					
TOTAAL ACTIVA					
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen					
Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap					
Minderheidsbelangen					
Verplichtingen					
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					

Bijlage 6. Huurinkomsten en met huur verbonden kosten

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Huurinkomsten		
Potentiële huurinkomst ¹	367.121	336.703
Huurleegstand ²	-13.735	-11.007
Huren	353.386	325.696
Huurkortingen	-6.318	-6.584
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-2.095	-1.226
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten ³	1.577	-125
Huurinkomsten (schema Koninklijk besluit van 13.07.2014)	346.550	317.761
Met verhuur verbonden kosten	-328	-1.367
Te betalen huur op verhuurde ruimten	-13	-9
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-319	-1.377
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	4	18
Huurinkomsten, netto met huur verbonden kosten* (analytisch schema)	346.222	316.394
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	1.365	6.124
HUURINKOMSTEN, NETTO MET HUUR VERBONDEN KOSTEN, MET INBEGRIJ VAN TERUGNEMINGEN OVERGEDRAGEN EN VERDISCONTEERDE HUREN	347.587	322.518

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 leasingen. 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, B. 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 hypothesen van de deskundige met betrekking tot de vastgoedmarktvoorwaarden.

Totale huurinkomsten

Wanneer een huurcontract 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 'interessen': het kapitaalgedeelte wordt in de balans van de vorderingen van financiële leasingen in het bezit van de groep afgeboekt, het interestgedeelte wordt in de resultatenrekening geboekt. Bijgevolg gaat alleen het interestgedeelte via de resultatenrekening.

Totaalbedrag van de inkomsten uit de gebouwen in het bezit van de groep krachtens gewone huurovereenkomsten en financiële leasingcontracten

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Huurinkomsten uit gewone huurovereenkomsten	346.550	317.761
Interestopbrengsten uit financiële leasingcontracten	9.020	8.301
Kapitaalbestanddeel van financiële leasingcontracten	4.278	3.822
TOTAAL	359.848	329.884

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 huurcontracten worden in één keer in de resultatenrekeningen opgenomen.

Totaalbedrag van de toekomstige minimale huurinkomsten krachtens de niet-opzeggbare gewone huurovereenkomsten en de financiële leasingcontracten in voege op 31 december

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Gewone verhuringen	4.607.338	4.247.222
op minder dan één jaar	352.817	329.687
op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	341.784	305.490
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	329.007	290.831
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	311.364	279.113
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	300.427	266.967
op meer dan vijf jaar	2.971.940	2.775.133
Financiële leasing	163.356	165.673
op minder dan één jaar	4.419	4.139
op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	4.545	4.418
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	4.677	4.543
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	4.857	4.677
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	5.041	4.856
op meer dan vijf jaar	139.817	143.040
TOTAAL	4.770.694	4.412.894

Bijlage 7. Nettoherdecoratiekosten¹

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Recuperatie van vastgoedkosten	-605	-750
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur ²	2.110	1.016
TOTAAL	1.505	266

Bijlage 8. Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen*

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	47.973	41.781
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	25.063	21.025
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	22.909	20.756
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-55.096	-46.499
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-27.440	-22.057
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-26.507	-23.837
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-1.150	-606
TOTAAL	-7.124	-4.718

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.

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.

Bijlage 9. Technische kosten

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Recurrente technische kosten	3.595	4.627
Herstellingen	3.416	4.503
Verzekeringspremies	180	125
Niet-recurrente technische kosten	959	1.500
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureaus, ...) ¹	223	1.210
Schadegevallen	737	291
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	1.390	1.202
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	-654	-912
TOTAAL	4.555	6.128

Bijlage 10. Commerciële kosten

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Makelaarscommissies	655	427
Publiciteit	81	10
Diverse erelonen en andere deskundigen	5.795	3.923
TOTAAL	6.531	4.360

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.

Algemene kosten van de vennootschap

Deze kosten dekken de algemene kosten van de vennootschap als juridische beursgenoteerde entiteit die het stelsel van GVV geniet. Deze kosten worden aangegaan om volledige en continue informatie te verschaffen, om economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om aan de beleggers de mogelijkheid te bieden op een liquide manier onrechtstreeks in een vastgoedportefeuille te investeren. Een deel van de studiekosten met betrekking tot de groei van de groep valt tevens onder deze categorie.

De interne kosten voor het beheer van de portefeuille en de algemene kosten van de vennootschap worden als volgt opgesplitst:

(x 1.000 EUR)	Beheerkosten vastgoed		Algemene kosten van de vennootschap		TOTAAL	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Kosten van de hoofdzetel	2.980	2.672	1.277	1.145	4.257	3.817
Erelonen betaald aan derde partijen	8.611	9.432	3.690	4.042	12.302	13.475
Recurrente	7.591	7.758	3.253	3.325	10.844	11.083
Niet-recurrente	1.020	1.674	437	717	1.458	2.392
Public relations, communicatie en publiciteit	621	612	266	262	887	874
Personeelskosten	19.711	17.853	8.447	7.651	28.158	25.504
Bezoldigingen	15.895	14.172	6.812	6.074	22.707	20.246
Sociale zekerheid	2.329	2.249	998	964	3.327	3.213
Pensioenen en andere uitkeringen	1.487	1.432	637	614	2.124	2.045
Taksen en vergoedingen	1.262	1.640	541	703	1.803	2.343
TOTAAL	33.185	32.209	14.222	13.804	47.407	46.013

De honoraria van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen voor de geconsolideerde portefeuille en de geassocieerde vennootschappen bedroegen samen 1.436.642 EUR (excl. btw) voor 2023. Deze emolumenten worden deels berekend op basis van een vast bedrag vermeerderd met een vast tarief.

1. Met uitzondering van de gekapitaliseerde uitgaven.

Groepsverzekering

De groepsverzekering, die Cofinimmo afsloot voor haar medewerkers en directieleden, houdt de volgende verstrekkingen 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 begunstigen 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 beoogt de duurzaamheid en het sociale karakter van de aanvullende pensioenen te waarborgen en het aanvullende karakter ten opzichte van de rustpensioenen te versterken, dat voor de medewerkers van Cofinimmo een minimumrendement op het gedeelte 'Leven' van de premies gewaarborgd is.

Dit minimumrendement bedroeg 3,75 % van de brutopremies (ZT) voor de persoonlijke bijdragen en 3,25 % van de premies (ZT) voor de patronale bijdragen tot 31.12.2015. Sinds 2016 daalde het door de wet opgelegde minimumrendement voor de aanvullende pensioenen tot 1,75 %.

De door de verzekeraar gewaarborgde rente bedraagt 0,1%. Bijgevolg dient Cofinimmo een gedeelte van de rente die de wet waarborgt, in te dekken. Zij dient desgevallend bijkomende bedragen in reserve te plaatsen om de gewaarborgde rendementen voor geleverde diensten te bereiken.

Emolumenten van de commissaris

De vaste emolumenten van de commissaris KPMG, Bedrijfsrevisoren voor de audit van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo bedroegen 185.000 EUR (excl. btw). Zijn emolumenten voor de revisie van de statutaire rekeningen van de dochtervennootschappen van Cofinimmo bedroegen 326.500 EUR (excl. btw) en worden per vennootschap berekend op basis van hun effectieve prestaties. Dat bedrag omvat eveneens zijn honoraria als commissaris voor de revisie van de rekeningen van de buitenlandse dochtervennootschappen van de groep. De honoraria voor non-audit diensten verleend door KPMG bedroegen 103.000 EUR (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 2023.

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Emolumenten van de commissaris	615	750
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van commissaris	512	581
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de groep	103	169
Andere attesteringsopdrachten	55	101
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	48	68
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	615	750

De emolumenten van andere commissarissen gemandateerd voor de andere vennootschappen van de groep bedragen 71 KEUR (excl. btw) in 2023 en zijn niet inbegrepen in bovenstaande tabel.

Bijlage 12. Resultaat uit verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Verkoop van vastgoedbeleggingen		
Nettoverkoop van gebouwen (verkoopprijs - transactiekosten)	290.348	142.751
Boekhoudkundige waarde van de verkochte gebouwen (reële waarde van de vervreemde activa)	-294.400	-138.258
SUBTOTAAL	-4.052	4.493
Verkoop van andere niet-financiële activa		
Verkoop met uitzondering van andere niet-financiële activa	0	0
Overige	0	0
SUBTOTAAL	0	0
TOTAAL	-4.052	4.493

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)	2023	2022
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	69.240	156.127
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-250.892	-78.667
TOTAAL	-181.653	77.460

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)	2023	2022
Variatie in uitgestelde belastingen ¹	12.211	-6.010
Terugname van niet-ervallen verschuldigde huren	-7.812	-12.851
Waardevermindering goodwill ²	-27.337	-14.290
Overige ³	-2.562	-6.314
TOTAAL	-25.500	-39.466

De terugname van de niet-ervallen verschuldigde huren, erkend in de loop van de periode, resulteert uit de toepassing van de boekhoudmethode beschreven in Bijlage 2, punt R.

Bijlage 15. Financiële inkomsten

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Ontvangen interesten en dividenden ⁴	4.122	3.085
Vergoedingen financiële leasings en soortgelijke	9.020	8.301
Overige ⁵	185	117
TOTAAL	13.327	11.503

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 netto-actief van de verworven vennootschappen.

4. Het bedrag van de ontvangen dividenden is minder dan 0,1 miljoen EUR in 2022 en 2023.

5. De andere financiële opbrengsten van het jaar 2022 bestaan uit eenmalige opbrengsten met betrekking tot met vergoedingen ontvangen in het kader van de inbreng in natura van 09.05.2022 als vergoeding voor de toekenning van volledige dividendrechten aan de nieuwe aandelen die op die dag worden uitgegeven. De cijfers voor 2023 omvatten voornamelijk de vergoeding van de tijdelijke termijndeposito's in het kader van de verkoop van de Cofinimur I-portefeuille.

Bijlage 16. Netto-interestkosten

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Nominale interesten op leningen	70.616	23.729
Bilaterale leningen - vlottende rente	20.260	7.740
Handelsspapier - vlottende rente	37.879	3.202
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	814	603
Obligaties - vaste rente	11.663	12.183
Converteerbare obligaties	0	0
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	2.873	2.411
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	9.532	6.991
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	9.532	6.991
Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	-48.733	-2.177
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	-48.733	-2.177
Andere interestkosten¹	5.261	2.396
TOTAAL	39.550	33.349

De effectieve interestkost van de leningen stemt overeen met een gemiddelde effectieve rentevoet van de leningen van 1,37% (2022: 1,21%). De effectieve last, zonder rekening te houden met de afdekkingsinstrumenten, bedraagt 2,72% (2022: 1,03%) en heeft alleen betrekking op de leningen aan geamortiseerde kostprijs².

Cofinimmo bezit geen rente-afdekkingsinstrumenten waarvoor de kasstroomafdekkingsboekhouding wordt toegepast.

Bijlage 17. Andere financiële kosten

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Bankkosten en andere commissies	897	763
Overige	361	632
TOTAAL	1.258	1.395

Bijlage 18. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen

(x 1.000 EUR)	2023	2022
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	-79.622	218.520
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding ³	-79.622	218.520
Converteerbare obligaties	0	0
Overige	141	-2.068
TOTAAL	-79.480	216.452

De variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen komt voornamelijk voort uit afdekkingsinstrumenten (IRS, caps) waarvan de reële waarde is gedaald als gevolg van de verwachte toekomstige rentedaling.

1. Het gaat voornamelijk om commissies op ongebruikte kredieten.

2. De interesten op lening en aan geamortiseerde kostprijs (2023: 78.750 KEUR/2022: 28.535 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 (2023: -39.201 KEUR/2022: 4.814 KEUR) bestaan uit 'Kosten en opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten'.

3. De brutobedragen zijn respectievelijk een opbrengst van 15.610 KEUR (2022: 222.176 KEUR) en een kost van 95.231 KEUR (2022: 3.656 KEUR).

Bijlage 19. Vennootschapsbelasting en exit taks

(x 1.000 EUR)	2023	2022
VENNOOTSCHAPSBELASTING	-7.040	-11.368
Moedervenootschap	-1.541	-76
Resultaat vóór belastingen	-50.325	481.733
Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het GVV-stelsel	50.325	-481.733
Belastbaar resultaat verbonden met de verworpen uitgaven	2.518	1.439
Belasting aan het tarief van 25 %	-630	-360
Overige	-911	284
Dochtervennootschappen	-5.499	-11.292
EXIT TAKS - DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN	857	-118

De Belgische dochtervennootschappen zijn onderworpen aan het gewoon recht, met uitzondering van de institutionele GVV's en de gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF). De Nederlandse dochtervennootschap Pubstone Properties BV geniet het FBI-stelsel niet. De resultaten afkomstig van de investeringen in Duitsland, Spanje, Finland, Ierland en het Verenigd Koninkrijk zijn gedeeltelijk belastbaar. De investeringen in Italië genieten het It-Fund-regime.

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 toerekenbaar aan de gewone aandeelhouders van 240.719 KEUR (2022: 222.496 KEUR) / -55.497 KEUR (2022: 482.938 KEUR) en op een aantal van 34.067.897 (2022: 32.000.642) gewone aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2023.

Het verwaterde resultaat 2023 per aandeel omvat het prorata temporis effect (aangezien de laatste terugbetaling in het 4e kwartaal van 2023 plaatsvond) van een theoretische conversie van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA), uitgegeven door Cofinimur I, evenals aandelenopties.

Het verwaterde resultaat 2022 per aandeel omvat het effect van een theoretische conversie van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA), uitgegeven door Cofinimur I, evenals aandelenopties.

(in EUR)	2023	2022
Nettoresultaat - aandeel groep	-55.496.632	482.938.135
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	34.067.897	32.000.642
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel - aandeel groep*	7,07	6,95
Nettoresultaat per aandeel - aandeel groep	-1,63	15,09
Verwaterd nettoresultaat - aandeel groep	-55.945.263	481.641.266
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode, rekening houden met de theoretische conversie van de converteerbare obligaties, de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA) en de aandelenopties ¹	34.539.243	32.557.284
VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL - AANDEEL GROEP	-1,62	14,79

Dividend per aandeel²

(in EUR)	Boekjaar 2023 (uit te keren in 2024)	Boekjaar 2022 (uitgekeerd in 2023)
Brutodividend toerekenbaar aan de gewone aandeelhouders	227.807.616,80	203.681.271,60
Brutodividend per gewoon aandeel	6,20	6,20
Nettodividend per gewoon aandeel	4,34	4,34

Voor het boekjaar 2023 zal een brutodividend van 6,20 EUR per aandeel (nettodividend per aandeel van 4,34 EUR), wat overeenkomt met een totale dividenduitkering van 227.807.616,80 EUR voorgesteld worden aan de gewone algemene vergadering van 08.05.2024. Het aantal dividendgerechtigde aandelen voor het boekjaar 2023 bedroeg 36.743.164 op de goedkeuringsdatum van de rekeningen. De raad van bestuur stelt voor het recht op dividend voor de overige 22.311³ eigen aandelen te annuleren. Het tarief van de roerende voorheffing dat van toepassing is op toegekende dividenden sinds 01.01.2017 is 30 %. De Belgische wetgeving voorziet in vrijstellingen waarop ontvangers van dividenden aanspraak kunnen maken, afhankelijk van hun statuut en de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om van deze vrijstellingen te kunnen genieten. Daarnaast voorzien de dubbelbelastingverdragen in verlagingen van de bronbelasting op dividenden.

1. Overeenkomstig IAS 33 zijn de in 2011 uitgegeven OTA, waarvan de laatste terugbetalingen plaatsvonden in het 4e kwartaal van 2023, en de 11.300 eigen aandelen van het aandelenoptieplan in aanmerking genomen voor de berekening van het verwaterd nettoresultaat per aandeel op 31.12.2023, aangezien zij een verwaterend effect hebben. Op 31.12.2022 zijn de in 2011 uitgegeven OTA (en terugbetaald in 2022 en 2023), alsook 14.975 eigen aandelen van het aandelenoptieplan in aanmerking genomen bij de berekening van het verwaterd nettoresultaat per aandeel, aangezien zij een verwaterend effect hadden.

2. Op basis van het resultaat van de moedervenootschap.

3. Als gevolg van de conversie van 200 eigen aandelen in het 1e kwartaal van 2024.

Aandelen (in aantal)	2023	2022
Aantal aandelen (A)		
op 01.01	32.877.729	31.695.481
Kapitaalverhoging	3.887.746	1.182.248
op 31.12	36.765.475	32.877.729
Eigen aandelen aangehouden door de groep (B)		
op 01.01	31.575	37.123
Eigen aandelen (verkocht/verworven) - netto	-9.064	-5.548
op 31.12	22.511	31.575
Aantal aandelen in omloop (A-B)		
op 01.01	32.846.154	31.658.358
Kapitaalverhoging	3.887.746	1.182.248
Eigen aandelen (verkocht/verworven) - netto	9.064	5.548
op 31.12	36.742.964	32.846.154

Aandelencategorieën

De groep heeft één enkele 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 31.12.2023. De gewone aandelen zijn genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

Aandelen in het bezit van de groep: op 31.12.2023 bezat de groep 22.511 gewone aandelen in eigen beheer (31.12.2022: 31.575). 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 op dat moment een verslag overgemaakt dat de conformiteit van de gevolgde procedure voor de verkoop attestiert.

Toegestaan kapitaal

Voor meer informatie, zie sectie 'Corporate governanceverklaring'.

Bijlage 21. Goodwill

Pubstone

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 bladzijde 31 van het jaarlijks financieel verslag 2008) leverde voor Cofinimmo een goodwill op die afkomstig is uit het positieve verschil tussen de verwervingskost en het aandeel van Cofinimmo in de reële waarde van het verworven netto-actief. 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);
- en van de uitgestelde belasting die overeenkomt met de theoretische hypothese, die werd opgelegd door de IAS/IFRS normen, van een onmiddellijke verkoop van alle gebouwen op de balansdatum. Een belastingniveau van respectievelijk 34% en 25% voor de in België en Nederland gelegen activa werd toegepast op het verschil tussen de fiscale waarde van de activa en hun marktwaarde bij de verwerving.

Variaties van de goodwill (x 1.000 EUR)	Pubstone België	Pubstone Nederland	Totaal
Kosten			
op 01.01.2023	100.157	39.250	139.407
op 31.12.2023	100.157	39.250	139.407
Waardeverliezen			
op 01.01.2023	85.850	26.220	112.070
Waardeverliezen geboekt van 01.01 tot 31.12	14.307	13.030	27.337
op 31.12.2023	100.157	39.250	139.407
Boekhoudkundige waarde			
op 01.01.2023	14.307	13.030	27.337
op 31.12.2023	0	0	0

Waardeverminderingstest

In de loop van het boekjaar 2023 werd de goodwill onderworpen aan een waardeverminderingstest (gerealiseerd op het niveau van de gebouwengroepen waaraan hij per land werd toegewezen) door de reële waarde van de gebouwen, samen met de goodwill, te vergelijken met hun nutswaarde.

De reële waarde van de gebouwen is de waarde van het patrimonium zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen. Deze reële waarde wordt voorbereid op basis van drie waarderingsmethodes: de kapitalisatiemethode van de GHW (geschatte huurwaarde), de cashflow-methode (extrapolaties van kasstromen) en de residuele methode. De belangrijkste hypothesen waarmee de onafhankelijke vastgoeddeskundigen daarbij rekening houden zijn het indexeringsniveau, het kapitalisatieniveau en de geraamde voortverkoopwaarde van de gebouwen aan het einde van de huurovereenkomst. Deze hypothesen zijn gebaseerd op marktobservaties teneinde rekening te houden met de verwachtingen van de beleggers, meer bepaald inzake de inkomstengroei en de door de markt gevraagde risicopremie (meer informatie staat in het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen).

De groep bepaalt de nutswaarde op basis van extrapolaties van de toekomstige netto kasstromen met de huren die afkomstig zijn uit de met de huurders ondertekende huurovereenkomst, de uitgaven voor het onderhoud en beheer van de gebouwenportefeuille en de opbrengst van de verwachte verkopen als vertrekpunt. De belangrijkste hypothesen zijn het indexeringsniveau, de actualisatiegraad, een verloopniveau (het aantal gebouwen en het overeenkomstig volume van inkomsten, waarvoor de huurder, jaar na jaar, een huuropzegging zal bekend maken. Dit percentage was aanvankelijk 1,75% van de passieve huur) en de verkoopprijs van de gebouwen aan het einde van de huurovereenkomst. Deze hypothesen zijn gebaseerd op de kennis van de groep van haar eigen portefeuille. Het vereiste gemiddelde rendement op haar eigen en geleende vermogen wordt gebruikt als actualisatiegraad (in %).

Gezien de verschillen in de berekeningswijze tussen de reële waarde van de gebouwen bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen en de nutswaarde die de groep bepaalt, en gezien het feit dat de hypothesen van beide partijen in bepaalde opzichten verschillen, kunnen deze twee waarden onderling afwijken en zijn de verschillen te rechtvaardigen.

a) Gebruikte hypothesen bij de berekening van de nutswaarde van Pubstone

Er werd een projectie gemaakt van de toekomstige nettokasstromen voor de resterende looptijd van de huurovereenkomst, verminderd met de onderhouds-, investerings- en operationele kosten, een investeringsbudget (met inbegrip van klimaatgerelateerde aspecten), en de inkomsten uit de verkoop van gebouwen.

Tijdens deze resterende looptijd werd rekening gehouden met een verloopniveau dat gebaseerd is op de voorwaarden van de huurovereenkomst die met AB InBev werd getekend. Er wordt verondersteld dat de vrijgekomen gebouwen allemaal verkocht zijn. Aan het einde van de huurovereenkomst wordt een restwaarde berekend.

b) Waardeverminderingstest op 31.12.2023

Het resultaat van deze test (zie de tabel hierna) leidt tot een waardevermindering van 14.307 KEUR op de goodwill van Pubstone België en tot een waardevermindering van 13.030 KEUR op de goodwill van Pubstone Nederland. Er wordt op gewezen dat in de loop van het boekjaar 2023 de reële waarde van Pubstone België en Pubstone Nederland variaties kenden van respectievelijk 254 KEUR en van 1.119 KEUR.

Op het vlak van de hypothesen zijn de verkoopprijs en de restwaarde van de gebouwen gebaseerd op i) de gemiddelde waarde per m² van de portefeuille zoals bepaald door de deskundige op 31.12.2023 en ii) de verkoopprijs per m² van de laatste verkopen, geïndexeerd aan 2,2% voor Pubstone België en 2,1% voor Pubstone Nederland (2022: 2,5% voor Pubstone België en 2,4% voor Pubstone Nederland) per jaar. Voorzichtigheidshalve werd geen marge op de waarde van de deskundige in de extrapolatie van de kasstromen voorzien sinds 2015.

De aangehouden indexering op deze kasstromen bedroeg 2,2% voor Pubstone België en 2,1% Pubstone Nederland. In 2022 bedroeg de indexering 2,5% voor Pubstone België en 2,4% voor Pubstone Nederland.

De gebruikte actualisatiegraad (in %) was 6,30% (2022: 5,39%).

De daling van de verwachte indexering, de stijging van de gebruikte actualisatiegraad en de verkorting van de resterende looptijd van de huurovereenkomsten hebben geleid tot een waardevermindering van de goodwill.

Waardevermindering van de goodwill op 31.12.2023

(x 1.000 EUR)					
Gebouwen-groep	Goodwill op 01.01.2023	Netto-boekwaarde ¹	Nutswaarde	Waardevermindering	Goodwill op 31.12.2023
Pubstone België	14.307	309.504	268.999	-14.307	0
Pubstone Nederland	13.030	151.180	137.181	-13.030	0
TOTAAL	27.337	460.684	406.180	-27.337	0

1. Goodwill inbegrepen.

Gevoeligheidsanalyse van de nutswaarde bij schommeling van de belangrijkste variabelen van de waardeverminderingstest op 31.12.2023

Gebouwengroep	Schommeling van inflatie		Schommeling van de actualisatiegraad (in %)	
	+0,50%	-0,50%	+0,50%	-0,50%
Pubstone België	4,11%	-3,92%	-3,94%	4,16%
Pubstone Nederland	3,77%	-3,61%	-3,70%	3,90%

Gevoeligheidsanalyse van de waardevermindering bij een schommeling van de belangrijkste variabelen van de waardeverminderingstest op 31.12.2023

Gebouwengroep	Geboekte waardevermindering	Schommeling van inflatie		Geboekte waardevermindering	
		+0,50%	-0,50%	+0,50%	-0,50%
Pubstone België	-14.307	-14.307	-14.307	-14.307	-14.307
Pubstone Nederland	-13.030	-8.824	-13.030	-13.030	-8.653
TOTAAL	-27.337				

Bijlage 22. Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 EUR)	Vastgoed beschikbaar voor verhuur	Project-ontwikkelingen	Vaste activa voor eigen gebruik	Totaal
op 01.01.2022	5.410.181	252.926	6.883	5.669.900
Investerings	27.464	126.297	62	153.824
Verwervingen	355.579	38.710	0	394.289
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur en activa bestemd voor verkoop	-83.297	0	0	-83.297
Overdrachten van/naar ontwikkelingsprojecten en vastgoed beschikbaar voor verhuur	77.726	-77.726	0	0
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-122.502	-5.622	0	-128.124
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	6.124	0	0	6.124
Variaties in de reële waarde	77.060	-4.457	749	73.352
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-3.617	0	0	-3.617
op 31.12.2022	5.744.719	330.128	7.694	6.082.541
Investerings	50.629	121.951	6	172.585
Verwervingen	320.782	11.209	0	331.991
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur en activa bestemd voor verkoop	-15.200	0	0	-15.200
Overdrachten van/naar ontwikkelingsprojecten en vastgoed beschikbaar voor verhuur	144.474	-144.474	0	0
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-197.336	-23	-7.699	-205.059
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	1.365	0	0	1.365
Variaties in de reële waarde	-165.019	-16.615	0	-181.635
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	1.341	0	0	1.341
op 31.12.2023	5.885.754	302.176	0	6.187.930

De belangrijkste investeringen en desinvesterings worden besproken op bladzijden 48 tot 61, 68 en 77 van het universeel registratiedocument 2023.

De commentaren over de vastgoedmarkten waarin de groep actief is, worden gegeven op bladzijden 172 tot 177 van het universele registratiedocument 2023.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille zoals gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bedraagt 6.231.040 KEUR op 31.12.2023. Deze waardering omvat de vastgoedbeleggingen voor 6.187.930 KEUR en de activa beschikbaar voor verkoop voor 43.111 KEUR.

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde, gebruik makend van het model van de reële waarde overeenkomstig de norm IAS 40. Deze reële waarde is gelijk aan de prijs waarvoor een gebouw verhandeld kan worden tussen goed geïnformeerde en bereidwillige partijen die in normale mededingingsomstandigheden handelen. Het werd bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen in twee fases.

In een eerste fase bepalen de deskundigen de investeringswaarde van elk gebouw (zie methodes hierna).

1. Aangezien de goodwill op 31.12.2023 volledig was afgeschreven, toont de gevoeligheidsanalyse een zekere mate van stabiliteit, ongeacht de variaties in de parameter.

In een tweede fase trekken de deskundigen een geschat bedrag voor transactiekosten van de investeringswaarde af die de investeerder moet betalen voor de eigendomsoverdracht om de reële waarde te schatten (de reële waarde verhoogd met de door de belegger te betalen transactiekosten is gelijk aan de investeringswaarde).

Bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen worden de geplande investeringen (met inbegrip van de klimaatgerelateerde investeringen) doorgegeven aan de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, die onder meer rekening houden met de kwaliteit van de eigendommen op de datum van de waardebepaling. Concreet kunnen waarderingsdeskundigen in hun schattingen een 'green premium' toepassen voor de activa met de hoogste kwaliteit op het gebied van ESG (of een 'brown discount' voor de activa met de laagste kwaliteit), weerspiegeld in het rendement en/of in de geschatte huurwaarde. De groep is dan ook van oordeel dat de klimaataspecten geïntegreerd zijn in de waardering van de vastgoedbeleggingen.

In België is de overdracht van eigendom in principe onderworpen aan overdrachtsrechten. Het bedrag van deze rechten is afhankelijk van de overdrachtsmethode, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het goed. De eerste twee elementen, en bijgevolg het bedrag van de te betalen rechten, zijn slechts gekend eens de eigendomsoverdracht werd voltooid.

De waaiër 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): 2,0%¹;
- verkoopovereenkomsten voor vastgoed waarbij de koper een instantie van publiek recht is (bv. een entiteit van de Europese Unie, van de federale regering, van een regionale regering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;
- inbreng in natura van vastgoed tegen uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- verkoopovereenkomst voor aandelen van een vastgoedvennootschap: afwezigheid van rechten;
- fusie, splitsing of andere reorganisatie van vennootschappen: afwezigheid van rechten enz.

Het effectieve percentage van de overdrachtsrechten varieert van 0% tot 12,5%. Het is onmogelijk te voorspellen welk percentage van toepassing zal zijn bij de overdracht van een gegeven vastgoed vooraleer de overdracht werkelijk plaatsvond.

Vroeger, in januari 2006, werd aan alle onafhankelijke waarderingsdeskundigen² die betrokken zijn bij de periodieke waardebepaling van het vastgoed van de Belgische GVV's gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de transactiekosten voor vastgoedportefeuilles van GVV's op basis van geldige historische gegevens te bepalen. Voor transacties van gebouwen met een waarde van meer dan 2,5 miljoen EUR en gezien de waaiër aan methodes van eigendomsoverdracht (zie hierboven), hebben de deskundigen de gewogen gemiddelde taksen berekend op 2,5%.

In de loop van 2016 hebben dezelfde onafhankelijke waarderingsdeskundigen dit percentage grondig geherevalueerd op basis van de recente transacties. Als gevolg van deze herevaluatie werd dit percentage behouden op 2,5%.

Voor de transacties van gebouwen gelegen in België waarvan de totale waarde kleiner is dan 2,5 miljoen EUR, dient men rekening te houden met overdrachtsrechten van 12,0% tot 12,5% volgens het gewest waarin de gebouwen gelegen zijn.

Op 01.01.2004 (datum van de eerste toepassing van de IAS/IFRS normen) bedroegen de transactiekosten toegevoegd aan de reële waarde van de vastgoedportefeuille 45,5 miljoen EUR. Dit bedrag werd geboekt onder een aparte rubriek van het eigen vermogen 'Effect 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 31.12.2023 bedroeg het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde voor het totale patrimonium 307,6 miljoen EUR of 8,37 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, 6,64% bedroeg. Sinds deze datum heeft Cofinimmo 694 activa verkocht voor een totaalbedrag van 2.665,71 miljoen EUR. Deze meerwaarde zou 6,37% zijn indien de kosten en overdrachtsrechten vanaf 1996 waren geboekt.

De overdrachtsrechten toegepast op de gebouwen buiten België gelegen, variëren als volgt:

- voor transacties met betrekking tot het zorgvastgoed gelegen in Frankrijk, is de verwervingskost 6,20% of 6,90%, afhankelijk van de afdeling waarin het actief is gelegen en 1,80% voor de activa van minder dan vijf jaar oud. Een extra belasting van 0,60% wordt toegepast op overdrachtsrechten voor activa in Île-de-France;
- de overdrachtsrechten die worden toegepast op zorgvastgoed gelegen in Nederland zijn afhankelijk van de laatste verwervingsdatum, het type gebouw (residentieel, commercieel enz.) en de eigendomsvorm. Deze rechten bedragen doorgaans 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 worden de erfpacht- of opstalrechten verhoogd naar 5%.

2. Cushman & Wakefield, de Crombrughe & Partners, Winsinger & Associés, Stadim en Troostwijk-Roux.

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Soort activa¹	Niveau 3	Niveau 3
Zorgvastgoed	4.665.976	4.367.544
België	1.663.234	1.658.718
Frankrijk	676.930	464.200
Nederland	478.075	441.690
Duitsland	883.880	830.550
Andere	789.680	721.855
Zorgvastgoed in ontwikkeling	174.177	250.531
Kantoren	1.102.012	1.352.831
Brussel CBD	680.116	804.565
Brussel gedecentraliseerd	194.137	286.167
Brussel periferie/satellieten	39.275	75.973
Overige regio's ²	66.982	113.024
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	121.502	73.101
Vastgoed van distributienetten	463.052	479.436
TOTAAL³	6.231.040	6.199.811

Gebruikte waarderingsmethodes

Op basis van een multicriteria-werkwijze gebruiken de onafhankelijke waarderingsdeskundigen de volgende waarderingsmethodes:

De inkomstenbenadering**a) De 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-terugggevorderde 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.

b) Actualisatie van de financiële stromen methode (discounted cash flow - '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.

1. De basis van de evaluaties die leidt tot de reële waarden kan gekwalificeerd worden volgens IFRS 13 in: niveau 1: genoteerde prijzen observeerbaar op de activamarkten; niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; niveau 3: niet-observeerbare gegevens.
2. De waarden van Antwerpen en overige regio's op 31.12.2023 werden gegroepeerd.
3. Met inbegrip van gebouwen bestemd voor verkoop voor 43.111 KEUR in 2023 (117.270 KEUR in 2022).

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 eenheidsrijzen vergelijken met op de markt verkochte en te koop vastgoed. Bij residentieel vastgoed voor bewoning wordt vaak de voorkeur gegeven aan direct vergelijking omdat de transacties talrijker zijn.

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 waarderingdatum. 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.

Andere overwegingen

Indien de reële waarde niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de goederen gewaardeerd aan hun historische kostprijs. In 2023 kon de waarde van alle gebouwen op betrouwbare wijze worden bepaald, zodat geen enkel gebouw aan zijn historische kostprijs moest worden gewaardeerd.

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 waarderingdatum.

Voor gebouwen waarvoor verschillende waarderingsmethodes werden gehanteerd, is de reële waarde het gemiddelde van het resultaat van deze methodes.

Tijdens het jaar 2023 waren er geen overdrachten tussen de evaluatieniveaus 1, 2 en 3 (zoals bedoeld in de norm IFRS 13). Bovendien werd in 2023 niets gewijzigd aan de waarderingsmethodes voor vastgoedbeleggingen.

Evolutie van de reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille op basis van niet-observeerbare gegevens

(x 1.000 EUR)	
RÉELE WAARDE OP 01.01.2023	6.199.811
Min-/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening	-181.653
Verwervingen	331.991
Uitbreidingen/herontwikkelingen	121.951
Investerings	50.635
Terugname van overgedragen huren	1.365
Verkopen/overdrachten	-294.400
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	1.341
RÉELE WAARDE OP 31.12.2023	6.231.040

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 vastgoeddeskundigen. De gegevens hierna zijn de uiterste waarden en het gewogen gemiddelde van de hypothesen die gebruikt worden bij de vaststelling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. De laagste actualisatiegraad (in %) en worden toegepast op uitzonderlijke toestanden.

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2023	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens ¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2023	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2022
ZORGVAST-GOED	4.657.786				
België	1.663.234	DCF	GHW/m ² (in EUR/m ²)	46 - 241 (147) ²	51 - 236 (143)
			Actualisatiegraad (in %)	4,73 - 11,00 (5,91) ³	3,90 - 8,95 (5,47)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,90 - 13,10 (6,48) ⁴	4,90 - 10,60 (7,27)
			Inflatie (in %)	2,35 - 2,50 (2,39)	2,00 - 2,40 (2,30)
			Operationele kosten (in %)	0,00 - 2,50 (1,81)	0,00 - 1,00 (0,30)
			Bezettingsgraad (in %)	100	100
			Resterende looptijd (in jaren)	2,0 - 27,3 (16,9)	9,8 - 26,4 (17,5)
			Aantal m ²	809 - 20.274 (8.043)	809 - 20.274 (8.003)
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	9 - 27 (17,8)	10 - 27 (17,3)
		Kapitalisatie	GHW/m ² (in EUR/m ²)	46 - 261 (149) ²	51 - 251 (147)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,30 - 11,00 (5,47) ⁵	3,73 - 8,95 (5,14)
			Bezettingsgraad (in %)	100	100
			Resterende looptijd (in jaren)	2,0 - 28,1 (17,5)	9,8 - 27,0 (17,8)
			Aantal m ²	809 - 20.274 (8.001)	809 - 20.274 (7.945)
Frankrijk	668.740	DCF	GHW/m ² (in EUR/m ²)	61 - 265 (153) ⁶	55 - 245 (157)
			Actualisatiegraad (in %)	4,50 - 6,50 (5,07)	4,00 - 7,00 (4,14)
			Kapitalisatiegraad (in %)	5,20 - 9,00 (6,44)	5,00 - 10,00 (6,24)
			Inflatie (in %)	2,30 - 3,15 (2,99)	3,15
			Operationele kosten (in %)	0,00 - 1,01 (0,26)	0
			Bezettingsgraad (in %)	100	100
			Resterende looptijd (in jaren)	0,3 - 12,0 (7,7)	0,5 - 11,4 (3,5)
			Aantal m ²	2.112 - 43.137 (9.562)	2.112 - 8.750 (5.017)
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	1 - 12 (8,1)	1 - 12 (4,1)
		Kapitalisatie	GHW (in EUR/m ²)	61 - 265 (152) ⁶	55 - 336 (167)
			Kapitalisatiegraad (in %)	3,99 - 46,77 (6,11) ⁷	3,90 - 72,76 (6,71)
			Bezettingsgraad (in %)	0 - 100 (99,6)	0 - 100 (99,5)
			Resterende looptijd (in jaren)	0,0 - 12,0 (7,6)	0,0 - 11,4 (3,1)
			Aantal m ²	2.112 - 43.137 (9.536)	2.112 - 8.750 (4.833)
Nederland	478.075	Kapitalisatie	GHW/m ² (in EUR/m ²)	62 - 299 (165) ⁸	62 - 299 (149)
			Kapitalisatiegraad (in %)	3,75 - 8,25 (5,10)	3,75 - 8,30 (5,00)
			Bezettingsgraad (in %)	85 - 100 (99,1)	91 - 100 (99,4)
			Resterende looptijd (in jaren)	1,0 - 22,7 (9,8)	1,0 - 23,7 (9,5)
			Aantal m ²	430 - 16.652 (6.172)	430 - 16.652 (6.291)
Duitsland	883.880	DCF	GHW/m ² (in EUR/m ²)	22 - 335 (136) ⁹	18 - 308 (138)
			Actualisatiegraad (in %)	3,88 - 9,85 (5,89)	3,75 - 9,65 (5,97)
			Kapitalisatiegraad (in %)	3,50 - 9,30 (5,20)	3,10 - 9,00 (5,35)
			Inflatie (in %)	2,00 - 2,27 (2,10)	1,89 - 2,00 (1,97)
			Operationele kosten (in %)	3 - 34 (10)	4 - 39 (10)
			Bezettingsgraad (in %)	0 - 100 (97,6)	100
			Resterende looptijd (in jaren)	0,0 - 25,3 (19,7)	7,2 - 25,8 (19,7)
			Aantal m ²	2.140 - 17.450 (8.447)	2.940 - 17.450 (7.837)
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	10 - 14 (10,2)	10

- De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.
- Voor België hangen de geschatte huurwaarden van de activa af van hun locatie, maar ook van hun leeftijd. De hoogste geschatte huurwaarden gelden voor recente woonzorgcentra die in 'prime regio's' gelegen zijn (met name Ukkel in Brussel), terwijl de laagste huurwaarden gelden voor woonzorgcentra die in minder aantrekkelijke delen van het land gelegen zijn.
- Naast de risicovrije rente en de risicopremie houdt de actualisatiegraad ook rekening met andere vastgoedfactoren (namelijk: de de bouwkwaliteit, de locatie, de vaste looptijd van het huurcontract, het type huurcontract, de kwaliteit van de uitbater, de converteerbaarheid van het actief, de bezettingsgraad, de liquiditeit van het gebouw en de wijze waarop het actief wordt gehouden...). De hoogste actualisatiegraden gelden voor woonzorgcentra die geen langetermijnvisie meer hebben, terwijl de laagste gelden voor assistentiewooneenheden of zogenaamde 'prime' woonzorgcentra.
- De kapitalisatie van de eindwaarde hangt af van de veronderstelling dat de huurder het huurcontract zal verlengen, de kwaliteit van het vastgoed en de resterende projectieperiode.
- Kapitalisatiegraden zijn afhankelijk van de locatie van de activa maar ook van hun leeftijd. De hoogste actualisatiegraden gelden voor woonzorgcentra die geen langetermijnvisie meer hebben, terwijl de laagste gelden voor assistentiewooneenheden of zogenaamde 'prime' woonzorgcentra.
- De geschatte huurwaarden van activa in Frankrijk hangen niet alleen af van hun locatie, maar ook van de leeftijd van de activa. De hoogste geschatte huurwaarden gelden voor recente woonzorgcentra in of nabij Parijs, terwijl de laagste geschatte huurwaarden gelden voor woonzorgcentra in de regio's buiten Parijs of die momenteel leeg staan.
- Kapitalisatiegraden zijn afhankelijk van de locatie van de activa en hun leeftijd. De hoogste kapitalisatiegraden gelden voor assistentiewooneenheden of zogenaamde 'prime' woonzorgcentra (in Parijs of voor de nieuwste opleveringen die beantwoorden aan de meest recente aanbevelingen op het gebied van ESG).
- De geschatte huurwaarde van activa in Nederland hangt niet alleen af van hun locatie, maar ook van hun activiteit. Typisch is de hoogste geschatte huurwaarde voor een woonzorgcentrum in Amsterdam, terwijl de laagste geldt voor een eerstelijnszorgcentrum in een regionaal gebied is.
- De geschatte huurwaarde van de activa hangt af van hun locatie, hun activiteit en ook van de hoogte van de subsidies die de staat aan de uitbater toekent. In Duitsland worden de hoogste geschatte huurwaarden genoteerd voor sport- en wellnesscentra in grote steden (Hannover en Hamburg). Omgekeerd is de laagste huurwaarde voor een woonzorgcentrum waarvoor de Duitse staat weinig jaarlijkse subsidies toekent, gezien er subsidies werden toegekend op het moment van de bouw.

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2023	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2023	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2022
Overige	789.680	DCF	GHW/m ² (in EUR/m ²)	105 - 231 (176) ²	99 - 227 (166)
			Actualisatiegraad (in %)	6,19 - 7,94 (6,99)	5,50 - 7,99 (6,46)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,40 - 5,60 (5,13)	4,40 - 5,50 (4,92)
			Inflatie (in %)	2,00 - 2,20 (2,08)	2,00 - 2,49 (2,15)
			Operationele kosten (in %)	1 - 13 (6)	1 - 17 (7)
			Bezettingsgraad (in %)	100	100
			Resterende looptijd (in jaren)	4,5 - 19,2 (10,1)	5,5 - 19,8 (10,2)
			Aantal m ²	590 - 15.444 (7.984)	590 - 15.444 (8.613)
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	10 - 15 (11,9)	10 - 15 (11,4)
		Kapitalisatie	GHW/m ² (in EUR/m ²)	39 - 373 (165) ²	36 - 357 (154)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,90 - 7,35 (5,40)	4,35 - 6,70 (4,92)
			Bezettingsgraad (in %)	100	100
			Resterende looptijd (in jaren)	10,8 - 32,6 (20,5)	11,8 - 33,6 (21,2)
			Aantal m ²	1.742 - 10.367 (5.698)	1.742 - 10.367 (5.685)
Zorgvastgoed in ontwikkeling³	174.177	Restwaarde	GHW/m ² (in EUR/m ²)	85 - 230 (108)	73 - 277 (147)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,10 - 6,70 (4,98)	3,91 - 6,1 (4,55) ⁴
			Actualisatiegraad (in %)	4,50 - 7,44 (5,93)	4,00 - 7,49 (6,17)
			Inflatie (in %)	2,00 - 4,10 (2,66)	2,00 - 3,15 (2,42)
			Aantal m ²	2.114 - 9.450 (6.581)	3.469 - 9.450 (5.806)
			Resterende bouwekosten (in EUR/m ²)	0 - 2.678 (473)	0 - 2.710 (762)
			Geschatte bouwtijd (in jaren)	0,1 - 1,9 (0,8)	0,1 - 2,4 (0,9)
KANTOREN	1.067.092				
Brussel CBD	680.116	DCF	GHW/m ² (in EUR/m ²)	207 - 231 (226)	201 - 226 (221)
			Kapitalisatiegraad (in %)	5,25 - 6,30 (5,47)	4,80 - 6,00 (5,11)
			Bezettingsgraad GHW (in %)	5,00 - 7,00 (5,58)	4,20 - 6,50 (4,88)
			Inflatie (in %)	3,50	6,50
			Operationele kosten (in %)	1	1
			Bezettingsgraad (in %)	100	100
			Resterende looptijd (in jaren)	2,9 - 8,4 (6,0)	3,9 - 9,4 (7,0)
			Aantal m ²	7.522 - 16.725 (13.655)	7.522 - 16.725 (13.662)
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	3 - 10 (7,4)	10
		Kapitalisatie	GHW/m ² (in EUR/m ²)	174 - 305 (259)	175 - 276 (240)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,00 - 6,25 (4,90)	3,35 - 6,65 (4,51)
			Bezettingsgraad (in %)	75 - 100 (96)	85 - 100 (96)
			Resterende looptijd (in jaren)	1,7 - 12,0 (5,0)	1,5 - 13,0 (5,1)
			Aantal m ²	3.693 - 20.323 (11.037)	2.932 - 20.323 (10.745)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	3 - 48 (14)	6 - 24 (12)
Brussel gedecentraliseerd	159.217	Kapitalisatie	GHW/m ² (in EUR/m ²)	129 - 201 (159)	118 - 193 (153)
			Kapitalisatiegraad (in %)	6,50 - 8,10 (7,44)	6,40 - 8,00 (7,29)
			Bezettingsgraad (in %)	55 - 100 (90)	44 - 100 (90)
			Resterende looptijd (in jaren)	1,4 - 7,3 (3,3)	1,8 - 6,3 (3,8)
			Aantal m ²	4.137 - 25.746 (18.468)	3.868 - 25.746 (17.109)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	9 - 18 (17)	9 - 18 (13)
Brussel periferie/satellieten	39.275	Kapitalisatie	GHW/m ² (in EUR/m ²)	90 - 110 (98)	82 - 110 (97)
			Kapitalisatiegraad (in %)	9,25 - 9,50 (9,50)	7,40 - 9,60 (8,79)
			Bezettingsgraad (in %)	52 - 100 (79)	63 - 100 (85)
			Resterende looptijd (in jaren)	1,5 - 4,8 (2,8)	1,3 - 5,8 (2,9)
			Aantal m ²	325 - 4.864 (4.092)	325 - 9.216 (5.409)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	21 - 36 (21)	12 - 36 (20)

1. De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

2. De geschatte huurwaarde van de activa hangt niet alleen af van hun locatie, maar ook van het land waarin ze zich bevinden. Typisch is de hoogste geschatte huurwaarde voor woonzorgcentra gelegen in het Verenigd Koninkrijk, terwijl de laagste geschatte huurwaarde voor woonzorgcentra gelegen in de Spaanse regio's is.

3. Omvat projectontwikkelingen in België, Frankrijk, Nederland, Spanje en Finland.

4. De uiterste waarden van de kapitalisatiegraad en de kapitalisatiegraad van de geschatte uiteindelijke netto huurwaarde op 31.12.2022 werden gegroepeerd.

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2023	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2023	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2022
Overige regio's²	66.982	Kapitalisatie	GHW/m ² (in EUR/m ²)	135 - 171 (150)	120 - 170 (143)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,10 - 7,60 (7,38)	4,10 - 6,45 (6,24)
			Bezettingsgraad (in %)	94 - 100 (98,0)	90 - 100 (97,8)
			Resterende looptijd (in jaren)	2,5 - 7,9 (6,0)	1,0 - 8,9 (5,4)
			Aantal m ²	61 - 19.189 (14.100)	61 - 19.189 (12.167)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	3 - 12 (9)	3 - 12 (9)
Kantoren in ontwikkeling³	121.502	Restwaarde	GHW/m ² (in EUR/m ²)	177 - 315 (247)	84 - 266 (204)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,56 - 6,60 (4,77)	4,00 - 9,35 (4,31)
			Kosten bij voltooiing	n.v.t. ⁴	n.v.t. ⁴
			Inflatie (in %)	n.v.t.	1,75 - 2,60 (1,77)
			Aantal m ²	3.188 - 14.713 (9.809)	3.735 - 14.713 (9.880)
VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN	463.052				
Vastgoed van distributienetten	463.052	Kapitalisatie	GHW/m ² (in EUR/m ²)	18 - 662 (156) ⁵	18 - 662 (148)
			Kapitalisatiegraad (in %)	3,80 - 10,00 (5,90)	3,65 - 15,63 (5,84)
			Bezettingsgraad (in %)	0 - 100 (99,8)	99,98
			Resterende looptijd (in jaren)	6,2 - 11,8 (11,5)	0,0 - 12,8 (12,5)
			Aantal m ²	42 - 9.043 (858)	42 - 9.043 (860)
			Leegstand op lange termijn (% van de voorbije huur)	0 - 24 (1,75)	0 - 75 (1,75)
TOTAAL	6.187.930				

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 420.996 KEUR. Een daling met 10% van de geschatte huurwaarde zou resulteren in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 377.129 KEUR.

Een toename met 0,5% van de kapitalisatiegraad zou resulteren in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 410.355 KEUR. Een daling met 0,5% van de kapitalisatiegraad zou resulteren in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 498.986 KEUR.

Een wijziging van de kapitalisatiegraad met ± 0,5% en een wijziging met ± 10% in de geschatte huurwaarde zijn redelijkerwijze denkbaar en lijken nog steeds consistent met de trend in de rentevoeten in 2023.

Er zijn onderlinge verbanden tussen de verschillende kapitalisatiegraden en huurwaarden omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden. Als algemene regel geldt dat bij een constante reële waarde een stijging (daling) in de hypothesen voor de geschatte huurwaarde (per m² en per jaar) gepaard gaat met een stijging (daling) in de hypothesen voor de kapitalisatiegraad. Deze onderlinge verbondenheid werd niet opgenomen in onze gevoeligheidsanalyse⁶.

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 driemaandelijks 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 elk beleggingsvastgoed moet worden toegepast;
- de weerhouden hypothesen voor de niet-observeerbare gegevens die in de waarderingsmethodes worden gebruikt.

1. De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

2. De uiterste waarden op 31.12.2022 werden samengevoegd.

3. Omvat uitsluitend de projecten in ontwikkeling.

4. De kosten die nodig zijn om een gebouw te voltooien zijn rechtstreeks verbonden met elk project (bedragen en mate van voltooiing).

5. De geschatte huurwaarde is sterk afhankelijk van de locatie van het betrokken café. De hoogste huurwaarden worden met name gevonden voor cafés die in het stadscentrum of in grote, drukke winkelstraten zijn gelegen (bijvoorbeeld in het centrum van Amsterdam). De laagste geschatte huurwaarden zijn daarentegen voor cafés in kleine dorpen of op meer afgelegen locaties.

6. 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 50), (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).

De weerhouden hypothesen 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 verdisconteringsvoet en kapitalisatierentevoet 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 volledig worden verhuurd aan één huurder (exclusief antennes).

De kapitalisatiemethode wordt toegepast voor alle sectoren.

Voor deze wordt:

- de resterende economische levensduur van het actief niet formeel vastgesteld, maar impliciet erkend door de gebruikte kapitalisatierentevoet, inclusief een factor van veroudering van het gebouw;
- de langdurige leegstand (of structurele leegstandsgraad) over het algemeen nul voor alle activa in uitbating in de beoordeelde portefeuilles. Indien van toepassing, worden enkele leegstandsgerelateerde correcties op korte termijn in aanmerking genomen;
- de hypothesen die voor de waardebeoordeling worden gebruikt en de beduidende waardewijzigingen worden driemaandelijks tussen de directie en de deskundigen besproken. Andere externe referenties worden ook onderzocht.

Gelieve op te merken dat elke deskundige zijn eigen risicovrije rentevoet of zijn eigen gemiddelde (al dan niet voortschrijdend) van risicovrije rentevoeten gebruikt 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 (vastgoedmarkten 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 kan worden verwacht van een vastgoedactief 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.).

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 die Cofinimmo in Brussel bezit. Het vruchtgebruik van deze twee gebouwen liep ten einde tussen februari 2022 en april 2022. Cofinimmo nam dus de volledige eigendom van deze gebouwen over.

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 m.b.t. het gebouw Nerviers 105 in Brussel. Het vruchtgebruik liep ten einde in mei 2023, voordat Cofinimmo het gebouw in het 3e kwartaal van 2023 verkocht.

Op 23.03.2009 verkocht de Cofinimmo groep aan 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 Kolonel Bourg 12, kan niet worden beschouwd als financiële leasingcontract.

Op 28.08.2009 verkocht de Cofinimmo groep aan BNP Paribas Fortis 96% van de huurvorderingen van de jaren 2011 en volgende m.b.t. 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 31.12.2023 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, B. De groep als verhuurder, C. 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 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 raming van de gebouwen door de onafhankelijke deskundige, zoals vereist door artikel 47, § 1 van de wet van 12.05.2014 betreffende de geregelende 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)	2023	2022
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-165.019	77.060
Projectontwikkelingen	-16.615	-4.457
Vaste activa voor eigen gebruik	0	749
Gebouwen bestemd voor verkoop	-18	4.108
TOTAAL	-181.653	77.460

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	
	2023	2022	2023	2022
op 01.01	2.374	2.487	2.357	2.019
Verwervingen	406	544	900	1.426
Informaticasoftware	406	544		
Meubilair en kantoorapparatuur			102	646
Gebruiksrecht volgens IFRS 16			799	781
Afschrijvingen	-652	-658	-1.146	-1.089
Informaticasoftware	-652	-658		
Meubilair en kantoorapparatuur			-442	-354
Gebruiksrecht volgens IFRS 16			-704	-735
Uitgebruiknames	0	0	0	0
Meubilair en kantoorapparatuur			0	0
op 31.12	2.128	2.374	2.111	2.357

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 %;
- IT-apparatuur: 25 % tot 33 %;
- IT-software: 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 met waardeveranderingen in het resultaat', 'verplicht gemeten aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat' en 'gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs'. IFRS 9 definieert ook twee andere classificatiecategorieën: 'aangewezen aan reële waarde d.m.v. de overige elementen van het globaal resultaat' en 'verplicht gemeten aan reële waarde d.m.v. de overige elementen van het globaal resultaat'.

Wat de waardevermindering van financiële activa betreft die gewaardeerd worden aan geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen en leasingvorderingen, heeft de toepassing van het Expected Credit Loss-model volgens IFRS 9 geen materieel effect op de geconsolideerde jaarrekening van Cofinimmo gezien de relatief kleine bedragen aan handelsvorderingen en financiële leasings, gecombineerd met laag kredietrisico.

In de onderstaande tabel kunnen er aanzienlijke verschillen zijn tussen de bedragen in de kolom 'Financiële activa of verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs' en die in de kolom 'Reële waarde' (voornamelijk voor vorderingen en vastrentende obligaties), vanwege de verschillen in methodologie voor het berekenen van deze twee soorten bedragen, de ene gebaseerd op historische kostprijs, de andere op marktparameters die voortdurend veranderen.

(x 1.000 EUR)	31.12.2023					
	Aangewezen tegen de reële waarde met waardeveranderingen in het resultaat	Verplicht gewaardeerd tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet-ervallen interesten	Niveau van de reële waarde
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		96.698	165.655	293.155	0	
Afdekkingsinstrumenten		96.698		96.698	0	
Afgeleide instrumenten		96.698		96.698	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			165.655	196.457	0	
Langlopende vorderingen van financiële leasing			158.936	189.738	0	Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa			6.719	6.719	0	Niveau 2
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA		642	72.472	73.971	0	
Afdekkingsinstrumenten		642		642	0	
Afgeleide instrumenten		642		642	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			52.515	53.371	0	
Kortlopende vorderingen van financiële leasing			4.419	5.276	0	Niveau 2
Handelsvorderingen			44.810	44.810	0	Niveau 2
Overige			3.286	3.286	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten			19.958	19.958	0	Niveau 2
TOTAAL	0	97.340	238.128	367.126	0	
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	0	5.440	1.794.675	1.642.218	7.256	
Langlopende financiële schulden	0		1.780.095	1.622.197	7.256	
Obligaties			1.063.210	927.439	5.331	Niveau 2
Converteerbare obligaties				0		Niveau 1
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)	0			0	0	Niveau 2
Huurverplichting			1.076	1.076	0	Niveau 2
Kredietinstellingen			629.913	609.596	1.064	Niveau 2
Handelspapier op lange termijn			76.000	74.191	862	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen en overige			9.895	9.895	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen		5.440	14.581	20.021	0	
Afgeleide instrumenten		5.440		5.440	0	Niveau 2
Overige			14.581	14.581	0	Niveau 3
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	0	0	1.008.941	1.008.225	0	
Kortlopende financiële schulden	0	0	953.187	952.471	0	
Handelspapier			787.000	787.000	0	Niveau 2
Obligaties			55.000	54.284	0	Niveau 2
Converteerbare obligaties						Niveau 1
Kredietinstellingen			111.169	111.169	0	Niveau 2
Overige			18	18	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0	0	0	
Afgeleide instrumenten		0		0	0	Niveau 2
Handelsschulden			55.754	55.754	0	Niveau 2
TOTAAL	0	5.440	2.803.616	2.650.443	7.256	

(x 1.000 EUR)		31.12.2022				
	Aangewezen tegen de reële waarde met waardeveranderingen in het resultaat	Verplicht gewaardeerd tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet-ervallen interesten	Niveau van de reële waarde
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		172.337	163.360	351.970	0	
Afdekkingsinstrumenten		172.337		172.337	0	
Afgeleide instrumenten		172.337		172.337	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			163.360	179.633	0	
Langlopende vorderingen van financiële leasing			161.534	177.807	0	Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa			1.827	1.827	0	Niveau 2
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA		642	65.942	67.001	0	
Afdekkingsinstrumenten		642		642	0	
Afgeleide instrumenten		642		642	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			46.331	46.748	0	
Kortlopende vorderingen van financiële leasing			4.139	4.556	0	Niveau 2
Handelsvorderingen			39.483	39.483	0	Niveau 2
Overige			2.709	2.709	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten			19.611	19.611	0	Niveau 2
TOTAAL	0	172.979	229.303	418.971	0	
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	365	1.504	2.003.036	1.767.761	6.391	
Langlopende financiële schulden	365		1.989.466	1.752.687	6.391	
Obligaties			1.116.885	894.597	5.332	Niveau 2
Converteerbare obligaties				0		Niveau 1
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)	365			365	0	Niveau 2
Huurverplichting			913	913	0	Niveau 2
Kredietinstellingen			785.391	775.672	354	Niveau 2
Handelspapier lange termijn			76.000	70.863	705	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen			10.277	10.277	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen		1.504	13.570	15.074	0	
Afgeleide instrumenten		1.504		1.504	0	Niveau 2
Overige			13.570	13.570	0	Niveau 3
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	0	0	935.939	935.939	0	
Kortlopende financiële schulden	0	0	880.032	880.032	0	
Handelspapier			847.500	847.500	0	Niveau 2
Obligaties			0	0	0	Niveau 2
Converteerbare obligaties						Niveau 1
Kredietinstellingen			32.527	32.527	0	Niveau 2
Overige			4	4	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen		0		0	0	
Afgeleide instrumenten		0		0	0	Niveau 2
Handelsschulden			55.907	55.907	0	Niveau 2
TOTAAL	365	1.504	2.938.975	2.703.700	6.391	

Monetaire en niet-monetaire variaties in de financiële verplichtingen

(x 1.000 EUR)	31.12.2022	Monetaire	Niet-monetaire		31.12.2023
		variaties	Verwervingen/ Opgelopen niet-ervallen interessen/ IFRS 16	Variaties in de reële waarde	
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	1.774.152	-334.514	114.421	95.416	1.649.474
Langlopende financiële schulden	1.759.078	-334.293	113.189	91.480	1.629.453
Obligaties	899.929	-53.677	-1.324	87.841	932.769
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)	365	-365		0	0
Huurverplichting	913	59	104		1.076
Kredietinstellingen	776.025	-279.945	114.426	153	610.660
Handelspapier op lange termijn	71.568			3.485	75.053
Ontvangen huurwaarborgen en overige	10.277	-365	-17		9.895
Andere langlopende financiële verplichtingen	15.074	-221	1.232	3.936	20.021
Afgeleide instrumenten	1.504			3.936	5.440
Overige	13.570	-221	1.232		14.581
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	935.939	126.368	-53.071	-1.011	1.008.225
Kortlopende financiële schulden	880.032	126.368	-52.917	-1.011	952.471
Handelspapier	847.500	-60.500			787.000
Obligaties	0	108.226	-52.931	-1.011	54.284
Converteerbare obligaties	32.527	78.642			111.169
Kredietinstellingen	4		13		18
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	-154	0	0
Afgeleide instrumenten	0			0	0
Handelsschulden	55.907	0	-154		55.754
TOTAAL	2.710.091	-208.146	61.350	94.405	2.657.699

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 marktcoersen. 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 'Financiële leasingvorderingen' 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 financiële leasingvorderingen.

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 netto-actief dat deze aandeelhouders bezitten.

Huurverplichtingen

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Huurverplichting op 01.01	913	838
Terugbetaling van de hoofdsom	163	75
Huurverplichting op 31.12	1.076	913

B. Beheer van het financieel risico renterisico

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 het universeel registratiedocument 2023.

Spreiding van de (kortlopende en langlopende) leningen tegen vlottende of vaste rente (berekend in nominale waarde)

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Tegen vlottende rente	1.297.607	1.521.614
in EUR	1.252.500	1.477.000
in GBP (equivalent in EUR)	45.107	44.197
Tegen vaste rente	1.420.807	1.337.056
in EUR	1.420.807	1.337.056
in GBP (equivalent in EUR)	0	0
TOTAAL	2.718.414	2.858.254

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 inflatieverhoging waarbij de inkomsten stijgen uit geïndexeerde huurovereenkomsten. Men gaat ervan uit dat een stijging van de reële interestvoeten doorgaans het gevolg is van stijgende inflatie en een algemene heropleving van de economische activiteit, wat resulteert in betere huurvoorwaarden met een mogelijk gunstig effect op het nettoresultaat.

In januari 2023 verhoogde Cofinimmo haar afdekkingen door in te tekenen op IRS voor 75 miljoen EUR voor de jaren 2026-2029. In juni 2023 heeft Cofinimmo eveneens ingetekend op IRS voor 100 miljoen EUR voor het jaar 2026. In juli tekende Cofinimmo in op drie nieuwe IRS voor 50 miljoen EUR om haar afdekkingen voor het jaar 2026 (100 miljoen EUR) te verhogen en voor de jaren 2028-2030 (50 miljoen EUR). In september 2023 tekende Cofinimmo eveneens in op een IRS voor 75 miljoen EUR voor de jaren 2028-2030. Ten slotte sloot de groep in december 2023 bijkomende IRS voor 200 miljoen EUR om de afdekking voor de jaren 2029-2030 te vervolledigen.

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 gemeten aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat' onder IFRS 9, en zijn niet gedocumenteerd als afdekkingen.

Hieronder worden de resultaten van een gevoeligheidsstudie naar het effect 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 van de rentevoet zal ook een variatie in de reële waarde van de IRS tot gevolg hebben, wat in de resultatenrekening wordt geboekt.

Samenvatting van de potentiële effecten van een variatie met 1% van de rentevoet op het eigen vermogen en de resultatenrekening op basis van de situatie op het einde van het jaar

(x 1.000.000 EUR)	2023		2022	
	Resultatenrekening	Eigen vermogen	Resultatenrekening	Eigen vermogen
Variatie				
+1,0%	-0,18	0,00	1,69	0,00
-1,0%	0,18	0,00	-1,74	0,00

Bovenstaande tabel toont aan dat een stijging van de rentevoeten met 1% een verlies van 0,18 miljoen EUR zou opleveren, terwijl dit in 2022 een winst van 1,69 miljoen EUR zou hebben opgeleverd. Bovendien zou een daling van de rentevoeten met 1% leiden tot een winst van 0,18 miljoen EUR, terwijl dat in 2022 een winst van 1,74 miljoen EUR zou hebben opgeleverd. Het eigen vermogen wordt niet rechtstreeks beïnvloed door een variatie van de rentevoeten.

In een context van aanhoudend positieve rentevoeten is het verschil in het potentieel effect op de resultatenrekening aan het einde van 2023 en aan het einde van 2022 in het geval van een rentestijging voornamelijk te verklaren door een hoger afdekkingsniveau dat voor 2023 werd voorspeld ten opzichte van 2024.

Kredietrisico

In het kader van haar activiteiten, heeft Cofinimmo te maken met twee belangrijke tegenpartijen: nl. de banken en de klanten. De groep handhaaft een minimale ratingnorm voor haar financiële tegenpartijen. Financiële tegenpartijen aan wie Cofinimmo schulden heeft, hebben een externe 'investment grade' rating (een minimale rating van BBB volgens het ratingbureau Standard & Poor's). De tegenpartijen waarbij de groep vorderingen heeft, hebben ook een externe 'investment grade' rating. Cofinimmo voert een beleid dat erop gericht is geen relaties met financiële tegenpartijen te onderhouden die niet voldoen aan dit criterium. Het klantenrisico is gemengd door de diversificatie van de klanten en een analyse van hun solvabiliteit vóór en tijdens hun huurovereenkomst.

Prijzrisico

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 op het niveau van 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 GBP (zie deel C. van deze nota), worden gebruikt voor de toekenning van een interne lening van ongeveer 40 miljoen GBP aan de dochtervennootschap in het Verenigd Koninkrijk. Momenteel is Cofinimmo dus niet erg gevoelig voor valutarisico's.

Aangezien de functionele munt van de groep de euro is, kunnen wisselkoersverschillen ook een invloed hebben op de huurinkomsten en de kosten die in het Verenigd Koninkrijk worden gemaakt. Aangezien deze elementen in de resultatenrekening momenteel beperkt zijn, is Cofinimmo niet erg gevoelig voor dit valutarisico.

In het kader van haar afdekkingsbeleid heeft Cofinimmo ook de mogelijkheid om afdekkingsinstrumenten (afgeleide producten) af te sluiten voor bestaande valutarisico's of voor risico's waarvan de waarschijnlijkheid als belangrijk en wezenlijk wordt beschouwd. In 2023 heeft Cofinimmo geen gebruik gemaakt van synthetische afdekkingsinstrumenten. De blootstelling aan het valutarisico wordt nu periodiek herzien en in geval van belangrijke veranderingen in de wisselkoers of investeringen in deze valuta.

Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico is beperkt door de diversificatie van financieringsbronnen en door herfinanciering van de financiële schuld, meestal minstens één jaar voor de vervaldatum ervan.

Liquiditeitsverplichting op de vervaldata

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Binnen de twee jaar	178.697	46.816
Tussen twee en vijf jaar	560.608	777.982
Meer dan vijf jaar	1.291.430	1.302.144
TOTAAL	2.030.736	2.126.942

Niet-gebruikte kredietfaciliteiten op de lange termijn

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Die vervallen binnen het jaar	62.000	66.000
Die vervallen na meer dan een jaar	1.723.725	1.560.328

Zekerheidsstelling

Op 31.12.2023 bedraagt de boekwaarde van de verpande financiële activa 57.415.839,93 (2022: 58.114.926,33 EUR). De bepalingen en de voorwaarden van deze in pand gegeven financiële activa zijn opgenomen in Bijlage 38. In de loop van 2023 zijn er geen wanbetalingen, noch schendingen van de termijnen van de leningovereenkomsten geweest.

C. Afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten

Aard van de afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten

De groep gebruikt op 31.12.2023 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. De IRS worden gedetailleerd beschreven in de tabel op de volgende bladzijde.

Caps

Een cap is een renteoptie waarbij Cofinimmo, tegen de betaling van een eenmalige premie, een vlottende rente ontvangt als deze een bepaalde drempel (bvb. 0%) overschrijdt en dit tijdens een bepaalde toekomstige periode. De caps worden gedetailleerd beschreven in de tabel op de volgende bladzijde. Caps kunnen een zekere mate van volatiliteit inhouden, omdat het renterisico pas wordt afgedekt als het uitoefeningsniveau is bereikt (momenteel 0% of 0,5%).

Floors

Een floor is een renteoptie waarbij Cofinimmo, tegen betaling van een eenmalige premie, een variabele rentevoet ontvangt wanneer deze onder een bepaalde drempel (bv. 0%) daalt, en dit gedurende een bepaalde toekomstige periode. De floors worden gedetailleerd beschreven in de tabel op de volgende bladzijde.

Schulden met vlottende rente op 31.12.2023 afgedekt door afgeleide instrumenten

De schuld met vlottende rente (1.308 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 (2.744 miljoen EUR), zoals weergegeven in onderstaande tabel.

(x 1.000 EUR)	2023	2022
FINANCIËLE SCHULDEN	2.744.397	2.880.537
Converteerbare obligaties		
Obligaties met vaste rente	-1.125.000	-1.125.000
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (vaste minimumcoupon) / Financiële autolease / Tréfonds	-5.050	-5.585
Leningen met vaste rente	-263.807	-180.000
Handelspapieren met vaste rente	-32.000	-32.000
Overige (debiteurenrekeningen, ontvangen huurwaarborgen, opgelopen niet-ervallen interesten)	-10.780	-7.827
SCHULDEN MET VLOTTENDE RENTE AFGEDEKT DOOR AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN	1.307.761	1.530.125

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 afdekkingsinstrumenten (IRS of caps).

Op 31.12.2023 had Cofinimmo een schuld met vlottende rente voor een notioneel bedrag van 1.308 miljoen EUR. Dit bedrag was afgedekt tegen het renterisico door IRS voor een notioneel bedrag van 931 miljoen EUR en door caps voor een notioneel bedrag van 500 miljoen EUR.

Cofinimmo voorziet voor de jaren 2024 tot 2030 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 2023 (strike en nominaal vast)

(x 1.000 EUR)						
Start	Periode	Actief / Forward	Optie	Uitoefen-prijs	EURIBOR	Notioneel
2023	2023 2024 2025	Actief	IRS	1,18%	1M	25.000
2023	2023 2024 2025	Actief	IRS	1,10%	1M	25.000
2023	2023 2024 2025	Actief	IRS	1,15%	1M	50.000
2023	2023 2024 2025	Actief	IRS	1,18%	1M	50.000
2023	2023 2024 2025	Actief	IRS	1,12%	1M	50.000
2022	2023 2024	Actief	IRS	1,70%	1M	100.000
2023	2023 2024 2025	Actief	IRS	0,95%	1M	75.000
2025	2025 2026 2027 2028	Forward	IRS	0,91%	1M	100.000
2025	2025 2026 2027 2028	Forward	IRS	0,72%	1M	100.000
2023	2023	Actief	IRS	0,71%	1M	40.000
2024	2024	Forward	IRS	0,96%	1M	40.000
2025	2025	Forward	IRS	1,17%	1M	40.000
2023	2023	Actief	IRS	0,80%	1M	60.000
2024	2024	Forward	IRS	1,05%	1M	60.000
2025	2025	Forward	IRS	1,26%	1M	60.000
2023	2023	Actief	IRS	-0,32%	1M	50.000
2024	2024	Forward	IRS	0,93%	1M	50.000
2025	2025	Forward	IRS	1,14%	1M	50.000
2023	2023	Actief	IRS	0,67%	1M	30.000
2024	2024	Forward	IRS	0,92%	1M	30.000
2025	2025	Forward	IRS	1,13%	1M	30.000
2023	2023	Actief	IRS	0,78%	1M	20.000
2024	2024	Forward	IRS	1,03%	1M	20.000
2025	2025	Forward	IRS	1,24%	1M	20.000
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	0,46%	1M	50.000
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	0,44%	1M	50.000
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	-0,05%	1M	100.000
2023	2023 2024 2025	Actief	IRS	1,00%	1M	110.000
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	0,17%	1M	50.000
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	0,17%	1M	50.000
2025	2025 2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	0,80%	1M	100.000
2026	2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	-0,08%	1M	50.000
2026	2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	1,16%	1M	100.000
2026	2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	-0,10%	1M	50.000
2023	2023 2024 2025 2026 2027	Actief	IRS	0,14%	1M	50.000
2024	2024 2025	Forward	IRS	0,89%	1M	150.000
2021	2023 2024 2025	Actief	IRS	0,61%	SONIA 3M	23.014
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	1,02%	1M	150.000
2022	2023 2024 2025 2026 2027 2028	Actief	IRS	1,48%	1M	-17.000
2028	2028	Forward	IRS	0,21%	1M	100.000
2026	2026 2027	Forward	IRS	0,77%	1M	100.000
2026	2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	2,53%	1M	75.000
2026	2026	Forward	IRS	2,49%	1M	100.000
2026	2026	Forward	IRS	2,90%	1M	50.000
2026	2026	Forward	IRS	2,72%	1M	50.000
2028	2028 2029 2030	Forward	IRS	2,71%	1M	50.000
2028	2028 2029 2030	Forward	IRS	2,94%	1M	75.000
2029	2029 2030	Forward	IRS	2,66%	1M	100.000
2024	2024	Forward	IRS	1,45%	1M	150.000
2029	2029 2030	Forward	IRS	2,42%	1M	100.000
2022	2023	Actief	IRS	0,45%	1M	50.000
2022	2023 2024	Actief	IRS	0,38%	1M	50.000
2023	2023 2024 2025	Actief	IRS	0,96%	1M	90.000
2021	2023	Actief	CAP	0,50%	1M	100.000
2021	2023	Actief	CAP	0,50%	1M	100.000
2021	2023 2024 2025	Actief	CAP	0,50%	1M	200.000
2021	2023 2024	Actief	CAP	0,00%	1M	100.000

Liquiditeitsverplichting op de vervaldata met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Een tot twee jaar	41.786	51.092
Twee tot vijf jaar	51.522	73.465
Meer dan vijf jaar	5.101	33.042
TOTAAL	98.409	157.599

De bovenstaande tabel weerspiegelt voornamelijk de toename van de winst op afdekkingen als gevolg van de verwachte forse stijging van de variabele rentevoeten op de verschillende voorgestelde vervaldata.

De tabellen hieronder stellen de nettoposities van de activa en verplichtingen van de afgeleide financiële instrumenten voor.

Compensatie van financiële activa en verplichtingen

(x 1.000 EUR)	31.12.2023					
	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële activa						
CAP	14.310		14.310	0		14.310
IRS	83.030		83.030	0		83.030
TOTAAL	97.340	0	97.340	0	0	97.340

(x 1.000 EUR)	31.12.2023					
	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële verplichtingen						
IRS	5.440		5.440			5.440
TOTAAL	5.440	0	5.440	0	0	5.440

(x 1.000 EUR)	31.12.2022					
	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële activa						
CAP	30.013		30.013			30.013
IRS	142.966		142.966			142.966
TOTAAL	172.979	0	172.979	0	0	172.979

(x 1.000 EUR)	31.12.2022					
	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële verplichtingen						
IRS	1.504		1.504			1.504
TOTAAL	1.504	0	1.504	0	0	1.504

Overzicht van de actieve afgeleide financiële instrumenten op 31.12.2023

Optie	Periode	Uitoefenprijs	Vlottende rente	Munteenheid	Notioneel 2023 (x 1.000 EUR)
Aangehouden voor transactie-doeleinden					
IRS	2023 2024 2025	1,18%	1M	EUR	25.000
IRS	2023 2024 2025	1,10%	1M	EUR	25.000
IRS	2023 2024 2025	1,15%	1M	EUR	50.000
IRS	2023 2024 2025	1,18%	1M	EUR	50.000
IRS	2023 2024 2025	1,12%	1M	EUR	50.000
IRS	2023 2024	1,70%	1M	EUR	100.000
IRS	2023 2024 2025	0,95%	1M	EUR	75.000
IRS	2023	0,71%	1M	EUR	40.000
IRS	2023	0,80%	1M	EUR	60.000
IRS	2023	-0,32%	1M	EUR	50.000
IRS	2023	0,67%	1M	EUR	30.000
IRS	2023	0,78%	1M	EUR	20.000
IRS	2023 2024 2025	1,00%	1M	EUR	110.000
IRS	2023 2024 2025 2026 2027	0,14%	1M	EUR	50.000
IRS	2023 2024 2025	0,61%	SONIA 3M	GBP	20.000
IRS	2023 2024 2025 2026 2027 2028	1,48%	1M	EUR	-17.000
IRS	2023	0,45%	1M	EUR	50.000
IRS	2023 2024	0,38%	1M	EUR	50.000
IRS	2023 2024 2025	0,96%	1M	EUR	90.000
CAP	2023	0,50%	1M	EUR	100.000
CAP	2023	0,50%	1M	EUR	100.000
CAP	2023 2024 2025	0,50%	1M	EUR	200.000
CAP	2023 2024	0,00%	1M	EUR	100.000

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 coherentie 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 het schuldniveau

Op 31.03.2023, 30.06.2023 en 30.09.2023 bedroeg de schuldgraad respectievelijk 45,8%, 47,6% en 47%, waarmee de drempel van 50% niet werd overschreden. Op 31.12.2023 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 43,8%.

Schuldniveaubeleid

Het beleid van Cofinimmo bestaat uit de handhaving van een schuldniveau dat dicht in de buurt van 45% ligt. Dit niveau kan dus regelmatig de drempel van 45% overschrijden of tot onder dit niveau zakken 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 engagements van de groep omvat. Dit plan wordt tijdens het jaar bijgewerkt wanneer er een nieuw belangrijk engagement wordt aangegaan. Het schuldniveau 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 het schuldniveau

Uit het opnieuw geactualiseerde financieel plan van Cofinimmo blijkt dat haar geconsolideerde schuldniveau 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 de sectie 'Risicofactoren' van dit document.

Beslissing

De raad van bestuur van Cofinimmo is dus van oordeel dat de schuldgraad het niveau 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 financiële leasingvorderingen

Financiële vaste activa

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Afgeleide instrumenten	96.698	172.337
Andere financiële vaste activa	24.951	26.478
Vorderingen uit geassocieerde vennootschappen	9.438	14.179
Overige ¹	15.513	12.299
TOTAAL	121.649	198.814

Financiële leasingvorderingen

De groep heeft financiële leasingcontracten afgesloten m.b.t. bepaalde gebouwen. Gezien de kwaliteit van de huurders (namelijk de Belgische overheid) enerzijds, en het lage kredietrisico geassocieerd aan financiële leasingvorderingen (opgesteld op basis van analyse van historische kredietverliezen) anderzijds, heeft het Expected Credit Loss-model volgens IFRS 9 heeft geen materieel effect op de groep.

De groep heeft eveneens aan bepaalde huurders financieringen toegestaan, verbonden aan inrichtingswerken. De gemiddelde impliciete rentevoet van deze financiële leasings bedraagt 4,5% voor 2023 (2022: 4,3%). Tijdens het boekjaar 2023 werden voorwaardelijke huurgelden (indexeringen) geboekt in de opbrengsten van de periode voor een bedrag van 0,01 miljoen EUR (2022: 0,01 miljoen EUR).

(x 1.000 EUR)	2023	2022
op minder dan een jaar	8.735	8.975
op meer dan een jaar maar minder dan twee jaar	8.682	8.826
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	8.678	8.641
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	8.758	8.637
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	8.749	8.758
op meer dan vijf jaar	251.951	253.744
Minimale betalingen krachtens verhuring	295.554	297.580
Niet-verworven financiële opbrengsten	-132.198	-131.907
Actuele waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring	163.356	165.673
Langlopende vorderingen van financiële leasing	158.936	161.534
op meer dan een jaar maar minder dan twee jaar	4.545	4.418
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	4.677	4.543
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	4.857	4.677
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	5.041	4.856
op meer dan vijf jaar	139.817	143.040
Kortlopende financiële leasingvorderingen	4.419	4.139

Bijlage 27. Activa bestemd voor verkoop

(x 1.000 EUR)	2023	2022
op 01.01	117.270	39.846
Investerings	0	152
Verkopen	-89.341	-10.134
Variatie van de reële waarde	-18	4.108
Overdracht uit vastgoedbeleggingen naar activa bestemd voor verkoop	15.200	83.297
op 31.12	43.111	117.270

Alle activa die bestemd zijn voor verkoop zijn vastgoedbeleggingen.

1. De lijn 'Overige' vertegenwoordigt voorschotten voor de verwerving van vastgoedbeleggingen in aanbouw.

Bijlage 28. Kortlopende handelsvorderingen

Brutohandelsvorderingen

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Verlopen brutohandelsvorderingen zonder voorziening	17.386	14.105
Niet-verlopen brutohandelsvorderingen	27.283	25.087
Dubieuze vorderingen	855	1.851
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	-714	-1.559
TOTAAL	44.810	39.483

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2023, boekte de groep voorzieningen voor dubieuze vorderingen van 319 KEUR (1.377 KEUR in 2022). 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 financiële leasingvorderingen (opgesteld op basis van analyse van historische kredietverliezen) anderzijds, heeft het model van verwachte kredietverliezen onder IFRS 9 geen materieel effect op de groep.

Verlopen brutohandelsvorderingen zonder voorziening

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Vervallen in minder dan 60 dagen	9.209	6.086
Vervallen tussen 60 en 90 dagen	725	1.769
Vervallen in meer dan 90 dagen	7.452	6.250
TOTAAL	17.386	14.105

Voorziening voor dubieuze vorderingen

(x 1.000 EUR)	2023	2022
op 01.01	1.559	411
Aanwending	-1.161	-210
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	319	1.377
Terugnemingen opgenomen in de resultatenrekening	-4	-18
op 31.12	714	1.559

Bijlage 29. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Belastingen	36.098	31.882
Belastingen	15.875	21.670
Regionale taken	5.478	1.193
Onroerende voorheffing	14.744	9.018
Overige	10.073	11.058
TOTAAL	46.170	42.940

Deze omvatten voornamelijk belastingen en voorheffingen betaald door de groep maar door te rekenen aan huurders, doorrekenen van belastingen en voorheffingen nog niet betaald door huurders, en belastingen betaald door de groep maar terug te vorderen.

Bijlage 30. Overlopende rekeningen - activa

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Uitstaande inkomsten uit onroerend goed	3.995	3.908
Te verdelen kortingen en voordelen verleend aan huurders	2.410	3.655
Voorafbetaalde vastgoedkosten	4.613	8.597
Interesten en andere voorafbetaalde financiële lasten	8.371	5.139
TOTAAL	19.390	21.299

Bijlage 31. Voorzieningen

(x 1.000 EUR)	2023	2022
op 01.01	24.302	27.220
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekening	4.559	4.410
Discontering van voorzieningen ten laste van de resultatenrekening	-478	-1.072
Aanwendungen	-401	-6.256
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekening	-302	0
Overdracht	-1.253	0
op 31.12	26.426	24.302

De voorzieningen van de groep (26.426 KEUR) kunnen worden opgedeeld in twee categorieën:

- contractuele voorzieningen overeenkomstig IAS 37 zoals verlieslatende contracten. Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden voor verschillende gebouwen het onderhoud en werken uit te voeren t.o.v. huurders voor 21.203 KEUR (2022: 19.623 KEUR).
- wettelijke voorzieningen om de potentiële verbintenissen tegenover huurders of derden te kunnen nakomen voor een bedrag van 5.223 KEUR (2022: 4.679 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 belastingsschulden	
	2023	2022	2023	2022
EXIT TAKS	0	0	0	0
UITGESTELDE BELASTINGEN	9.822	5.593	53.744	61.776
Vastgoed van distributienetten in Nederland	0	0	29.352	29.408
Pubstone Properties	0	0	29.352	29.408
Zorgvastgoed in Frankrijk	0	0	7.324	6.389
Cofinimmo Succursale	0	0	7.324	6.389
Zorgvastgoed in Duitsland	5.871	1.927	14.400	18.235
Zorgvastgoed - Overige	3.951	3.665	2.668	7.744
TOTAAL	9.822	5.593	53.744	61.776

De uitgestelde belasting voor de Nederlandse dochtervennootschap Pubstone Properties BV en voor de dochtervennootschappen die minstens een actief in Duitsland bezitten, komt overeen met de belasting van respectievelijk 25% en 15,825% op het verschil tussen de beleggingswaarde van de activa verminderd met de registratierechten en hun fiscale waarde.

Sinds 2014 is het Franse bijkantoor van Cofinimmo onderworpen aan een belasting ('Bronbelasting op de door buitenlandse vennootschappen in Frankrijk gerealiseerde winst', i.e. de 'branch tax'). Er moest een voorziening voor uitgestelde belastingen worden aangelegd.

Bijlage 33. Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(x 1.000 EUR)	2023	2022
HANDELSCHULDEN	55.754	55.907
ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	72.891	76.513
Exit taks	0	2.604
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	32.275	34.109
Belastingen	27.308	30.614
Sociale lasten	1.522	878
Schulden m.b.t. bezoldigingen	3.445	2.617
Overige	40.616	39.801
Dividendcoupons	4.173	3.451
Voorzieningen voor voorheffingen en taksen	15.895	13.100
Diversen	20.549	23.249
TOTAAL	128.645	132.421

Bijlage 34. Overlopende rekeningen - verplichtingen

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	15.581	18.326
Opgelopen niet-ervallen interesten en andere kosten	2.800	3.202
Overige	706	936
TOTAAL	19.088	22.464

Bijlage 35. Kosten en opbrengsten zonder effect op de kasstromen

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Kosten en opbrengsten verbonden met de operationele activiteiten	203.349	-61.295
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	181.653	-77.460
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-1.365	-6.124
Bewegingen in voorzieningen en aandelenopties	3.377	-2.918
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnemingen) op immateriële en materiële activa	2.548	3.193
Exit taks	-857	118
Uitgestelde belastingen	-12.211	6.010
Waardevermindering van de goodwill	27.337	14.290
Huurkortingen	1.244	264
Minderheidsbelangen	1.325	-370
Overige ¹	297	1.702
Kosten en opbrengsten verbonden met de financieringsactiviteiten	85.183	-214.274
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	87.147	-212.447
Overige	-1.964	-1.827
TOTAAL	288.532	-275.569

Bijlage 36. Variatie in de behoefte aan werkkapitaal

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Bewegingen in de activaposten	-6.863	-111
Handelsvorderingen	-6.129	-3.995
Belastingvorderingen	6.014	2.499
Andere kortlopende activa	-7.890	5.331
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	1.142	-3.946
Bewegingen in de posten verplichtingen	-29.652	-15.072
Handelsschulden	-24.229	-9.426
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-3.584	-3.630
Andere kortlopende schulden	2.354	-2.160
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	-4.193	143
TOTAAL	-36.515	-15.184

1. De bedragen komen overeen met het verschil tussen de betaalde prijs, vermeerderd met bijkomende kosten, en het aandeel in het geherwaardeerd netto-actief van de verworven vennootschappen.

Bijlage 37. Evolutie van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar

In de tabellen hieronder zijn de bewegingen van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar 2023 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 2022 zijn opgenomen in Bijlage 37 bij de jaarrekening 2022, op bladzijde 288 en 289 van het universele registratiedocument 2022).

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 contanten, 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 veroorzaken;
- verwerving van de vennootschap die het gebouw bezit tegen contanten, vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verwervingen van dochtervennootschappen' voor een bedrag dat overeenstemt met de aankoop prijs 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			5.251		763			6.014
	Vastgoed tegen aandelen					7.207			7.207
	Vennootschappen tegen aandelen		178.330		98.755	267			277.353
	Vennootschappen tegen aandelen	30.208							30.208
	Subtotaal	30.208	178.330	5.251	98.755	8.237	0	0	320.782
Projectontwikkelingen	Rechtstreeks verworven gebouwen			3.367			7.392		10.758
	Vastgoed tegen aandelen								0
	Vennootschappen tegen contanten						451		451
	Vennootschappen tegen aandelen								0
	Subtotaal	0	0	3.367	0	451	7.392	0	11.209
TOTAAL		30.208	178.330	8.618	98.755	8.687	7.392	0	331.991

Het bedrag van 16.772 KEUR dat is opgenomen in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verwervingen van vastgoedbeleggingen' is de som van alle rechtstreeks verworven gebouwen.

Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen

De uitbreidingen van vastgoedbeleggingen worden in contanten 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		10.699	5.642	12.712	109	61.694	31.052	43	121.951
TOTAAL		10.699	5.642	12.712	109	61.694	31.052	43	121.951
Betaald bedrag in contanten		11.412	6.492	13.677	170	59.211	24.667	43	115.672
Variatie in de voorziene bedragen		-713	-850	-964	-61	2.483	6.385	0	6.279
TOTAAL		10.699	5.642	12.712	109	61.694	31.052	43	121.951

Investeringen in vastgoedbeleggingen

De investeringen in vastgoedbeleggingen worden in contanten 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		11.824	6.697	3.169	12.410	3.504	8.608	4.415	50.629
Vaste activa voor eigen gebruik							6		6
Activa aangehouden voor verkoop									
TOTAAL		11.824	6.697	3.169	12.410	3.504	8.614	4.415	50.635
Betaald bedrag in contanten		10.289	6.634	3.610	8.354	4.761	2.993	5.077	41.718
Variatie in de voorziene bedragen		1.534	64	-441	4.056	-1.257	5.621	-661	8.916
TOTAAL		11.824	6.697	3.169	12.410	3.504	8.614	4.415	50.635

Verkoop van vastgoedbeleggingen

De bedragen vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verkoop van vastgoedbeleggingen' vertegenwoordigen de van de koper in contanten ontvangen nettoprijs.

Deze nettoprijs bestaat uit de nettoboekwaarde van het gebouw op 31.12.2022 en de op de verkoop gerealiseerde meer- of minwaarde, na aftrek van transactiekosten.

(x 1.000 EUR)	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributenetten	Totaal
	BE	FR	NL	DE	Overige			
Vastgoedbeleggingen								
Nettoboekwaarde	40.465					151.347	5.525	197.336
Resultaat op overdracht van activa	2.742			50		-11.423	1.549	-7.081
Ontvangen nettoverkoopprijs	43.207			50		139.924	7.074	190.255
Activa bestemd voor verkoop								
Nettoboekwaarde		1.890				71.061	16.390	89.341
Resultaat op overdracht van activa		2.826				-956	-1.557	313
Ontvangen nettoverkoopprijs		4.716				70.105	14.833	89.654
Projectontwikkelingen								
Nettoboekwaarde						23		23
Resultaat op overdracht van activa		-6				127		121
Ontvangen nettoverkoopprijs		-6				150		144
Vaste activa voor eigen gebruik								
Nettoboekwaarde						7.699		7.699
Resultaat op overdracht van activa						2.596		2.596
Ontvangen nettoverkoopprijs						10.295		10.295
TOTAAL	43.201	4.716	0	50	0	220.474	21.907	290.348

Bijlage 38. Rechten en verplichtingen buiten balans

In het kader van de verkoop van huurvorderingen

- In het kader van de verkoop van de 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 blokkeringshypothecaire 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 financiële leasingschuld 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 verkoop van huur- of erfpachtrechtvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomsten afgesloten met de Regie der Gebouwen betreffende het gebouw Kolonel Bourg 124, evenals voor de lopende huurovereenkomst met de Stad Antwerpen met betrekking tot 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 politiecommissariaat van Dendermonde, werd een koopoptie toegekend ten gunste van de Regie die aan het einde van de huurovereenkomst het gebouw ofwel kan verlaten, ofwel de overeenkomst kan verlengen, ofwel het gebouw kan verwerven.
- Cofinimmo verleende een koopoptie aan de politiezone HEKLA in Antwerpen op het gebouw dat aan deze politie-eenheid in erfpacht werd gegeven.
- Cofinimmo 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 en AB InBev 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 voorkeurrecht op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group.
- Leopold Square en AB InBev Belgium genieten allebei een voorkeurrecht op de aandelen van Pubstone Properties.
- Cofinimmo geniet een koopoptie op aandelen van vennootschappen die vastgoed bezitten in Duitsland.
- In het kader van een erfpachtovereenkomst voor een parking in Breda, is de erfpachter Superstone met de naakte eigenaar Amphia een recht van eerste aanbieding in het kader van de overdracht van het erfpachtrecht alsook een aankooprecht onder bepaalde voorwaarden overeengekomen.
- Superstone heeft de verkoper een koopoptie verleend voor een gebouw te Almere en voor een gebouw te Voorschoten na afloop van de huurovereenkomst met de huurder.

- Cofinimmo heeft verschillende voorkeurrechten en/of koopopties aan marktwaarde verleend aan de erfpachter op een deel van haar portefeuille van woonzorgcentra en ziekenhuizen.
- Cofinimmo heeft de erfachters de voorkeursrechten aan marktwaarde verleend op de resterende eigendomsrechten van de kantoorgebouwen te Brussel.
- Cofinimmo heeft verkoop- en aankoopopties (kruisoptieovereenkomst) toegekend op kantoorgebouwen gelegen in Brussel.
- Cofinimmo beschikt over koopopties op gronden waarvan de erfachtrechten – 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 volplicht, 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 belastingwetgeving met gevolgen voor in België of Nederland gevestigde houders.

Waarborgen

- Cofinimmo heeft verschillende waarborgen verleend naar aanleiding van de verkoop van de aandelen van een dochtervennootschap. Zij heeft ook waarborgen gekregen van de kopers voor de hoofdelijke verplichtingen die zij was aangegaan met de verkochte vennootschap.
- Cofinimmo heeft verschillende waarborgen verleend naar aanleiding van de verkoop van aandelen van vennootschappen 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 contanten, 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 verwerfde 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 2022 ondertekende Cofinimmo een overeenkomst met de operator Armonea voor de renovatie en uitbreiding van het woonzorgcentrum Douce Quiétude in Marche-en-Famenne. Het project bestaat uit de afbraak en heropbouw van een lang in onbruik geraakt gebouw en de gedeeltelijke renovatie van andere gebouwen op de site. Het budget voor de werkzaamheden wordt geraamd op 8 miljoen EUR.

In Frankrijk

Op 06.09.2021 verwerfde Cofinimmo een te herontwikkelen woonzorgcentrum (EHPAD) ten zuidoosten van Parijs (Fontainebleau). De site, bestemd voor patiënten die lijden aan de ziekte van Alzheimer, is reeds voorverhuurd. Het investeringsbudget voor het gebouw en de werken samen bedraagt ongeveer 17 miljoen EUR.

In Nederland

Op 28.04.2022 verwerfde Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een terrein in de Nederlandse provincie Noord-Brabant waarop momenteel een woonzorgcentrum wordt gebouwd. Het investeringsbudget (terrein en werken inbegrepen) bedraagt ongeveer 26 miljoen EUR. De voorlopige oplevering van het woonzorgcentrum vond plaats in het 1e kwartaal van 2024 en de huurovereenkomst is ingegaan op 26.01.2024.

Op 29.09.2023 verwerfde Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een perceel grond in de Nederlandse provincie Noord-Brabant waarop een milieuvriendelijk woonzorgcentrum zal gebouwd worden. Het investeringsbudget (bouwgrond en werken inbegrepen) bedraagt ongeveer 9 miljoen EUR (waarvan 3 miljoen EUR in 2023). De site is reeds voorverhuurd aan zorguitbater Martha Flora (DomusVi groep), een toonaangevende zorginstelling in Nederland, gespecialiseerd in ouderenzorg.

In Duitsland

Cofinimmo verwerfde een belang in het kapitaal van de vennootschappen die ecologisch verantwoorde zorgcampussen zullen ontwikkelen in Noordrijn-Westfalen. De totale conventionele waarde van deze transactie bedraagt ongeveer 188 miljoen EUR. De betaling van de aandelen is gespreid in de tijd (van 2024 tot 2025).

In het kader van bovenstaande transactie heeft Cofinimmo een exclusieve samenwerking gesloten met het lokale ontwerp- en projectontwikkelingsbureau dat de projecten ontwikkelt.

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 de loop van 2021 hebben plaatsgevonden, gevolgd door andere opleveringen in 2022 en in 2023. Op 31.12.2023 lopen er nog 16 projecten voor een totale investering van 203 miljoen EUR. Het merendeel daarvan zijn woonzorgcentra.

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 31.12.2023 had Cofinimmo een bouwproject in ontwikkeling voor een investering van 9 miljoen EUR.

Bijlage 39. Investeringsverbintenissen

De groep heeft projectontwikkelingen lopen voor ongeveer 290 miljoen EUR (31.12.2022: 462 miljoen EUR) met betrekking tot 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 inbegrepen.

Bijlage 40. Consolidatiecriteria en -kring

Consolidatiecriteria

De geconsolideerde jaarrekeningen groeperen de jaarrekeningen van de moeder vennootschap, de dochtervennootschappen en joint ventures afgesloten op het einde van het boekjaar.

De consolidatie wordt uitgevoerd door toepassing van volgende consolidatiemethodes.

Integrale consolidatie voor de dochtervennootschappen

De integrale consolidatie bestaat uit de integrale opname van zowel de activa en verplichtingen als de kosten en opbrengsten van de dochtervennootschappen. De minderheidsbelangen worden opgenomen onder een afzonderlijke rubriek van zowel de balans als de resultatenrekeningen.

De integrale consolidatiemethode wordt toegepast wanneer de moedervennootschap de exclusieve controle uitoefent.

De geconsolideerde jaarrekeningen werden opgemaakt op dezelfde datum als die waarop de dochtervennootschappen hun jaarrekeningen opmaken.

Consolidatie met vermogensmutatiemethode voor de 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 2023 heeft de groep één dochtervennootschap opgericht (Dutchstone NV) en twee dochtervennootschappen overgenomen (Rheastone 10 NV en DZI 7. Vorrat GmbH).

Dochtervennootschappen 100% in het bezit van de Cofinimmo groep

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	Rechtstreekse en onrechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2023	31.12.2022
DUITSLAND		
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 114372 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
DZI 7. Vorrat GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 95001 Am Kielsgraben 8, 40789 Monheim a. Rhein	100	-
GESTONE BICKENBACH GmbH & Co. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 53012 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE DEUTSCHLAND GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 115151 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
SENIORENQUARTIER VIERSEN GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53427 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	99,99
STERN BETEILIGUNGS GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 112550 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE GP GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 122350 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
BELGIË		
BEIRESTONE 1 NV 0759 959 564 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
BENOSTONE CO 1 NV 0755 869 827 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
BESTONE NV 0670 681 160 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
BUILDING GREEN ONE NV 0501 599 965 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
COFINIMMO OFFICES NV 0755 538 641 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	Rechtstreekse en onrechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2023	31.12.2022
COFINIMMO SERVICES NV 0437 018 652 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
COPADEV NV 0631 930 353 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
COUVENT DE LA CHARTREUSE NV 0822 171 901 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
DUTCHSTONE NV 0803 978 560 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	-
FPR LEUZE NV 0839 750 279 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GECARE 1 NV 0720 629 826 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 10 NV 0751 676 853 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 11 NV 0751 677 150 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 12 NV 0751 677 348 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 13 NV 0722 900 319 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 7 NV 0748 688 857 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 8 NV 0751 676 556 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 9 NV 0751 676 754 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE 1 NV 0655 814 822 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE 2 NV 0670 681 259 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE 3 NV 0696 911 940 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE 4 NV 0683 716 475 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE 5 NV 0722 901 804 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE 6 NV 0722 902 495 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE 14 NV 0781 898 489 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE 15 NV 0781 898 687 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
GESTONE 16 NV 0784 853 328 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
LEOPOLD SQUARE NV 0465 387 588 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
LEX 85 NV 0811 625 031 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
LIGNE INVEST NV 0873 682 661 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
LS OFFICES NV 0755 537 849 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
MANUJACQ BE NV 0794.938.655 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	Rechtstreekse en onrechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2023	31.12.2022
PRIME BEL RUE DE LA LOI-T NV 0463 603 184 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
RHEASTONE 1 NV 0893 787 296 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
RHEASTONE 6 NV 0707 645 286 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
RHEASTONE 7 NV 0756 866 254 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
RHEASTONE 8 NV 0678 526 183 Martelarenplein 20 E – 3000 Leuven	100	100
RHEASTONE 9 NV 0443 888 133 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
RHEASTONE 10 NV 0803 978 560 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	-
RHONE ARTS NV 413 742 414 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
STERN-FIIS 1 NV 0691 982 756 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
STERN-FIIS 2 NV 0696 912 831 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
STERN-FIIS 3 NV 0696 912 930 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
STERN-FIIS 4 NV 0696 913 029 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
XL TRONE NV 0715 937 303 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
SPANJE		
COFIHEALTHCARE SPAIN 1 SL NIF B-88542717 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 2 SL NIF B-88542667 Calle Maldonado, 4, 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 3 SL NIF B-88542600 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 4 SL NIF B-42722819 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 5 SL NIF B-42722801 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 6 SL NIF B-42722827 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 10 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
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES SL NIF B-88347885 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES 2 SL NIF B-88415385 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
FINLAND		
KIINTEISTÖ Oy ASKOLAN PAPPILANTIE 3088874-1 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	Rechtstreekse en onrechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2023	31.12.2022
KIINTEISTÖ Oy HELSINGIN SVENGI 2786955-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy KAUSALAN ASEMA 2958400-3 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy KUOPIOIN AALLONMURTAJANKATU 3-5 3133518-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy LEMPÄÄLÄN MYLLYPIHA 3143578-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy NASTOLAN MANNA 3003571-4 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy RAISION VESAKUJA 2 3226914-3 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy ROVANIEMEN RIISTAKALTIO 2992724-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy ROVANIEMEN RIISTAKERO 2992919-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy SIPOON JOKIKOTI 3003250-5 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy TERVAKOSKEN PORTTI 2958406-2 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy TURUN LINNANHERRA 2887482-6 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy TURUN SKANSSIN AURORA 3168686-9 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy VAASANPUUSTIKKO 22 VAASA 2910835-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy VANTAAN HARRIKUJA 8 3006164-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy YLÖJÄRVEN TAIMITIE 3 3186885-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 1 Oy 3007096-6 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 2 Oy 3146900-4 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 3 Oy 3146912-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 4 Oy 3207147-9 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 5 Oy 3207149-5 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 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
SCI CUXAC II 343 262 341 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI DE L'ORBIEU 383 174 380 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	Rechtstreekse en onrechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2023	31.12.2022
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 LUXEMBURG 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
UHLINHORST 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 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 2 NV 77325001 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 3 NV 78160162 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 4 NV 81142579 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 5 NV 81144016 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 6 NV 68297556 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 7 NV 64215490 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP 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 (belangen zonder overheersende zeggenschap)

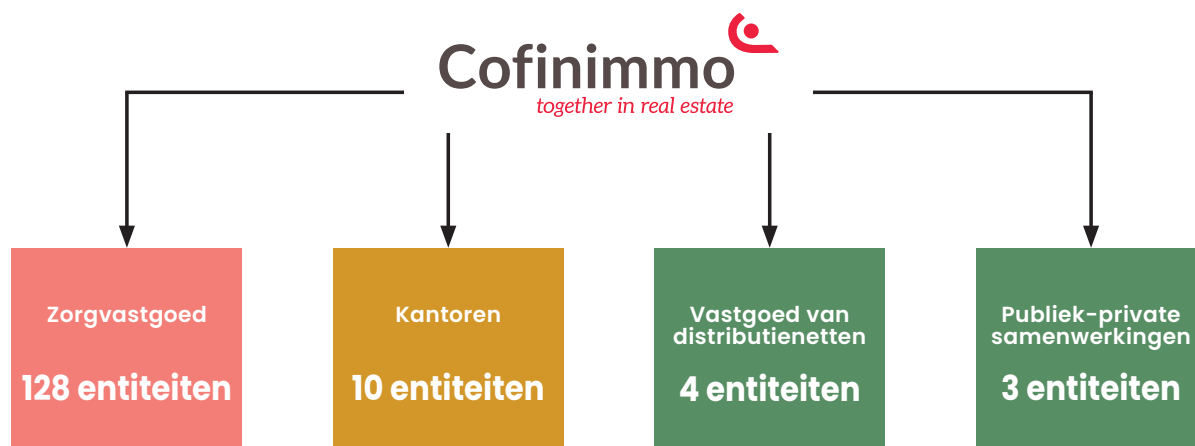
Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	Rechtstreekse en onrechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2023	31.12.2022
DUITSLAND		
ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANLAGEN GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53266 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53077 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main/Hamburg HRA 124935 53097 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	Rechtstreekse en onrechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2023	31.12.2022
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTROP GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53100 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFSTADT/ LIBLAR GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53143 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53096 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53144 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53098 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53127 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53095 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERWIST GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53094 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53099 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PRESIDENTIAL NORDIC 1 GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53126 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PRESIDENTIAL NORDIC 2 GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53168 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
SALZA VERWALTUNGS GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 52930 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,8	94,8
SENIORENQUARTIER DREESKAMP GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53426 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
WA JÜL II GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 53411 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
BELGIË		
BELLIARD III-IV PROPERTIES NV 0475 162 121 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	99,9	99,9
PUBSTONE NV 0405 819 096 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	99,9	99,9
PUBSTONE GROUP NV 0878 010 643 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	90	90
VESTASTONE I 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	39
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

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	Rechtstreekse en onrechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2023	31.12.2022
NEDERLAND		
PUBSTONE PROPERTIES BV 20134503 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	90	90
ITALIË		
ACHESO LAGUNE 5555383 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1 – 20123 Milaan	90,9	90,9
ACHESO LAGUNE 2 5556095 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1 – 20123 Milaan	90,9	90,9

Geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde entiteiten	Rechtstreekse en onrechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2023	31.12.2022
BELGIË		
BPG CONGRES NV 0713.600.789 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	51	51
BPG HOTEL NV 0713.600.888 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	51	51
ALDEA GROUP NV 843.673.732 Guldensporenpark 117A – 9820 Merelbeke	27,1	27,1
DUITSLAND		
DZI 1. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 88521 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 2. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 88513 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 3. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 90853 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 4. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 90795 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 5. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 91480 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
RESIDENZWOHNEN JAHNSHÖFE GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 88503 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99



Belangen zonder overheersende zeggenschap¹

De belangen zonder overheersende zeggenschap vertegenwoordigen de belangen van derden in de dochtervennootschappen die de groep noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks bezit.

SCI Foncière CRF

Sinds 14.09.2023 bezit Cofinimmo 50 %² plus één aandeel in het kapitaal van SCI Foncière CRF. De andere aandelen zijn in handen van het Franse Rode Kruis.

Cofinimur I

Eind 2011 verwierf Cofinimmo via haar dochtervennootschap Cofinimur I een portefeuille van agentschappen en kantoren van de groep MAAF. Naar aanleiding daarvan zijn in aandelen terugbetaalbare obligaties (OTA) uitgegeven, die als minderheidsbelangen werden beschouwd. In 2022 en 2023 betaalde Cofinimmo deze OTA's terug.

Pubstone

Eind 2007 verwierf Cofinimmo de volledige portefeuille met cafés en restaurants die tot dan eigendom was van Immobrew NV, dochtervennootschap van AB InBev en die de nieuwe naam Pubstone NV kreeg. Op 31.12.2022 heeft AB InBev een onrechtstreeks belang van 10 % in de structuur van Pubstone.

Naar aanleiding van de herstructurering van de Pubstone groep in december 2013 bezit AB InBev bovendien een rechtstreeks minderheidsbelang van 10 % in Pubstone Properties BV.

Anheuser-Busch InBev (AB InBev) is de grootste brouwerij ter wereld. Voor meer informatie: www.ab-inbev.com

Vestastone

In mei 2021 investeerde Cofinimmo via haar dochtervennootschap Vestastone, waarin Monceau Vesta NV een belang van 6,5% had, in een portefeuille van woonzorgcentra in Italië. In 2023 stijgt het belang van Monceau Vesta NV tot 9,1%.

Er dient te worden opgemerkt dat het bezit van deze minderheidsbelangen door derde vennootschappen buiten de groep en bijgevolg 'zonder zeggenschap' voor Cofinimmo, als niet-materieel worden beschouwd in verhouding tot het totale eigen vermogen van de groep: op 31.12.2023 bedroegen de minderheidsbelangen 76 miljoen EUR in vergelijking met het eigen vermogen van Cofinimmo van 3.699 miljoen EUR, hetzij 2%.

Variatie in de belangen zonder overheersende zeggenschap

(x 1.000 EUR)	Cofinimur I	Pubstone	Vestastone	SCI CRF	Totaal
	OTA-houders	AB InBev	Tribeca	CRF	
op 31.12.2021	37.087	12.146	5.025	0	54.259
Belangen in de resultatenrekening	-1.297	150	778	0	-370
OTA-coupons	-2.485	0	0	0	-2.485
Dividenden	0	-1.290	0	0	-1.290
Overige	-22.535	0	2.000	0	-20.534
op 31.12.2022	10.770	11.006	7.803	0	29.578
Belangen in de resultatenrekening	-449	-673	509	1.937	1.325
OTA-coupons	-545	0	0	0	-545
Dividenden	0	-744	-519	0	-1.263
Overige	-9.776	0	-7	56.410	46.629
op 31.12.2023	0	9.589	7.786	58.347	75.723

Geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Op 31.12.2022 bezit de Cofinimmo groep geassocieerde vennootschappen (Aldea Group en zes vennootschappen die milieuvriendelijke zorgcampussen ontwikkelen in Noordrijn-Westfalen in Duitsland) en joint ventures (Cofinéo I, 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 2023, worden deze geassocieerde vennootschappen en joint ventures beschouwd als immaterieel.

1. De term 'Belangen zonder overheersende zeggenschap' zoals gedefinieerd in IFRS 12 komt overeen met minderheidsbelangen.

2. Cofinimmo was al eerder, op het einde van 2020, toegetreden tot het kapitaal van SCI Foncière CRF met een belang van 39%.

Joint ventures en geassocieerde vennootschappen – Algemene informatie

Vennootschap	BPG Congres	BPG Hotel	5 te ontwikkelen zorgcampussen in Duitsland	Aldea Group	SCI Foncière CRF ¹
Sector	Overige	Overige	Zorgvastgoed	Zorgvastgoed	Zorgvastgoed
Land	België	België	Duitsland	België	Frankrijk
% in het bezit van de Cofinimmo groep	51%	51%	99,99%	27,1%	50%
Aanverwante aandeelhouders	CFE (49%)	CFE (49%)	DZI BV.	Divers	Franse Rode Kruis
Oprichtingsdatum van de vennootschap	2018	2018	2018-2019	2015	2000
Boekhoudperiode	Afsluiting op 31.12.2023	Afsluiting op 31.12.2023	Afsluiting op 31.12.2023	Afsluiting op 31.12.2023	Afsluiting op 31.12.2023
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
Bedrag van het aandeel van Cofinimmo in het resultaat (x 1.000 EUR)					
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen of joint ventures	-6	-6	-4.060	-1.637	-1.816
Bedrag van de deelneming bij Cofinimmo (x 1.000 EUR)					
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen of joint ventures	789	645	4.283	17.909	0

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 gezondheids crisis.

Cofinimmo bezit 51% van de aandelen van deze structuren. De partnerschapsovereenkomst 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%² in het kapitaal van Aldea Group. Cofinimmo is aldus partner van Aldea om de toekomstige groei van deze groep te ondersteunen en oefent aldus een aanzienlijke invloed op haar uit.

Op 24.12.2020 trad Cofinimmo toe tot het kapitaal van een 'société civile immobilière' ('SCI') die werd opgericht door het Franse Rode Kruis en eigenaar is van zes sites. Het belang in het kapitaal van deze vennootschap bedroeg op dat ogenblik 39% en stelde Cofinimmo in staat om eveneens een aanzienlijke invloed uit te oefenen. Op 14.09.2023 verhoogde Cofinimmo haar belang in het kapitaal van SCI. Voor Cofinimmo impliceert deze transactie, die in de lijn ligt van de akkoorden die eind 2020 werden bereikt, een investering van ongeveer 13 miljoen EUR, vertegenwoordigd door een belang van iets meer dan 11% in het kapitaal van SCI, bovenop de 39% die reeds in december 2020 werd verworven. Het belang van de Cofinimmo groep bedraagt nu 50% plus één aandeel in het kapitaal van de SCI, waardoor de groep meerderheidsaandeelhouder wordt. Deze verhoging van het belang brengt de consolidatie van SCI Foncière CRF in de rekeningen van Cofinimmo met zich mee.

Cofinimmo verwierf een belang in het kapitaal van de vennootschappen die milieuvriendelijke zorgcampussen ontwikkelen in de deelstaat Noordrijn-Westfalen in Duitsland. De projecten zijn voorverhuurd aan de Schönes Leben Gruppe, waarmee huurovereenkomsten van het type 'Dach und Fach' zijn gesloten voor een periode van 25 jaar. De betaling van de aandelen wordt in de tijd gespreid (van 2020 tot 2024), een periode waarin Cofinimmo een aanzienlijke invloed uitoefent 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 Verwaltungen, WA JÜL II GmbH en Seniorenquartier Dreeskamp GmbH & Co. KG.

1. De cijfers in de tabel hebben betrekking op de periode 01.01.2023 tot 14.09.2023, de datum waarop Cofinimmo haar belang verhoogde van 39% naar 50%, wat resulteerde in de consolidatie van SCI Foncière CRF.

2. Het belang van de groep evolueerde in 2021 tot 27,1%.

Bijlage 42. Betalingen gesteund op aandelen

Aandelenoptieplan

In 2006 heeft Cofinimmo een aandelenoptieplan gelanceerd 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 begunstigde de uitoefenprijs (per aandeel) van het toekenningsjaar betalen, in ruil voor de levering van de aandelen. In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (met uitzondering van contractbreuk wegens dringende reden) van een begunstigde, kunnen de aanvaarde en verworven aandelenopties worden uitgeoefend na afloop van het derde jaar volgend op het kalenderjaar waarin de aandelenopties werden toegekend. De niet-verworven opties worden geannuleerd, behalve in geval van pensionering. In geval van onvrijwillig vertrek van een begunstigde voor dringende reden, worden de aanvaarde maar nog niet uitgeoefende aandelenopties, verworven of niet, geannuleerd. Deze verwervingsvoorwaarden en de uitoefenperiode van de opties in geval van al dan niet vrijwillig vertrek zullen toepasbaar zijn zonder afbreuk te doen aan de machtiging van de raad van bestuur om voor de leden van het uitvoerend comité of de machtiging van het uitvoerend comité om voor de andere deelnemers uitzonderingen toe te staan op deze bepalingen, ten voordele van de begunstigde, op basis van objectieve en pertinente criteria.

Evolutie van het aantal aandelenopties

Jaar van het plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Toegekend	6.825	7.525	3.000	3.320	4.095	8.035	5.740	7.215	6.730	7.300	8.000
Geannuleerd	-1.600	-1.600	0	-500	-1.067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Uitgeoefend	-875	-1.525	-450	-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 31.12.2023	4.350	4.400	2.550	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitvoerbaar op 31.12	4.350	4.400	2.550	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitvoerprijs (in EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Uiterste uitoefendatum van de opties	15.06.2026	16.06.2025	16.06.2024	16.06.2023	18.06.2022	14.06.2021	13.06.2020	11.06.2019	12.06.2023	12.06.2022	13.06.2021
Reële waarde van de aandelenopties op toekenningsdatum (x 1.000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

Cofinimmo past de IFRS 2 norm toe door de reële waarde van de aandelenopties op de toekenningsdatum gespreid te boeken over de duurtijd van de verwerving van de rechten (i.e. drie jaar) volgens de progressieve verwervingsmethode. De jaarlijkse kost van de progressieve verwerving wordt in de resultatenrekeningen onder de personeelskosten geboekt.

Bijlage 43. Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst

	2023	2022
Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	160	166
Werknemers	155 ¹	161
Directieleden	5	5
VOLTIJDSE EQUIVALENTEN	150	159

Bijlage 44. Transacties met verbonden partijen

De emolumenten en verzekeringspremies die door Cofinimmo en haar dochtervennootschappen worden gedragen, ten gunste van de leden van het uitvoerend comité en de raad van bestuur, en die opgenomen worden in de resultatenrekeningen, bedragen 4.696.221 EUR waarvan 348.000 EUR toegekend is aan voordelen volgend op de tewerkstelling.

De sectie '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 is voornamelijk te verklaren door mutaties van de voorzieningen.

De bestuurders komen niet in aanmerking voor het winstdeelnameplan, dat enkel voor de werknemers van de groep is opgezet.

1. Op 01.01.2024 was het aantal werknemers 154.

Bijlage 45. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na de balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een aanzienlijk effect op de cijfers op 31.12.2023 kunnen hebben.

Desinvestering van een woonzorgcentrum in Brussel (BE)

Op 16.02.2024 verleende Cofinimmo een erfpacht van 99 jaar op woonzorgcentrum Gray Couronne in Brussel. De hiervoor ontvangen bedragen zijn in lijn met de laatste reële waarde (op 30.09.2023) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo vóór het sluiten van de overeenkomst. Deze transactie werd uitgevoerd in onderling overleg met Orpea¹ Belgium, de uitbater van het woonzorgcentrum, die in zijn persbericht van 16.02.2023 aankondigde dat het bepaalde vestigingen in Brussel wou sluiten. Dit actief was niet geklasseerd als 'Activa beschikbaar voor verkoop' op 31.12.2023.

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Hoogerheide (NL)

Zoals aangekondigd in april 2022, leverde Cofinimmo het woonzorgcentrum in Hoogerheide tijdens het 1e kwartaal van 2024 op en nam de huurovereenkomst ingang op 26.01.2024. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 138 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 7.400 m². Het nieuwe woonzorgcentrum kan deels het tekort aan opvangcapaciteit in de regio compenseren. Dit woonzorgcentrum voorziet eveneens dagopvang. Het investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedroeg 26 miljoen EUR. Een energielabel van niveau A+++ werd voor deze site verkregen. Er werd een dubbel netto huurovereenkomst met een looptijd van 20 jaar gesloten met zorguitbater Stichting tanteLouise. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Nederlandse consumentenprijsindex en het brutohuurrendement bedraagt ongeveer 5%.

Bouw van een woonzorgcentrum in El Cañaverál (ES)

Cofinimmo zal een nieuw woonzorgcentrum bouwen op een perceel grond dat het voorheen had aangekocht via een dochtervennootschap in El Cañaverál, een administratieve wijk in Madrid die deel uitmaakt van het district Vicálvaro met ongeveer 70.000 inwoners. Het investeringsbudget voor het perceel grond en de werken samen bedraagt ongeveer 15 miljoen EUR. Bij de bouw zal rekening gehouden worden met hoge ESG-criteria: versterkte infrastructuur voor het opladen van elektrische voertuigen, sanitair warm water via aerothermische systemen, zonnepanelen, fietsenstalling en buiten een groenzone van 2.000 m². Cofinimmo beoogt voor dit gebouw met een totale oppervlakte van circa 7.000 m² en 165 bedden een energieprestatie van niveau A en een BREEAM In-Use 'Very Good'-label. De werken gingen tijdens het 1e kwartaal van 2024 van start in het kader van een turnkey project. De oplevering van het woonzorgcentrum is momenteel gepland voor het 4e kwartaal van 2025. De bedragen voor de bouwwerken zullen betaald worden naarmate de vordering van de werf. Er werd een triple netto huurovereenkomst met een looptijd van 15 jaar met de zorguitbater Emera España ondertekend. De huurgelden zullen geïndexeerd worden volgens de Spaanse consumentenprijsindex. Het brutohuurrendement zal conform de huidige marktvoorwaarden zijn.

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Elche (ES)

De projectontwikkeling in Elche, aangekondigd in februari 2022, werd opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 07.02.2024. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 150 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 6.000 m². Het totale investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedroeg ongeveer 8 miljoen EUR. De triple netto huurovereenkomst met zorguitbater Grupo Casaverde heeft een looptijd van 25 jaar. De energieprestatie van de site is van niveau A. Het brutohuurrendement is conform de huidige marktvoorwaarden. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Spaanse consumentenprijsindex.

1. Op 20.03.2024 kondigde Orpea haar naamswijziging naar 'Emeis' aan.

Bijlage 46. Macro-economische en klimaatgerelateerde aspecten

De activiteiten van Cofinimmo vinden plaats in een wereldwijde context die de laatste jaren verschillende woeligheden 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), wat leidde tot een wijdverspreide stijging van de nominale rentevoeten (die sinds het 4e kwartaal van 2023 dalen), en oorlog brak terug uit op het Europese continent in 2022, gevolgd door het conflict in Israël en Gaza vanaf het 4e kwartaal van 2023.

In dit kader hebben de situatie in Oekraïne en de gevolgen van de sancties tegen Rusland, evenals de situatie in Israël en Gaza 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, 2,5% van de vastgoedbeleggingen van de groep vertegenwoordigt). Het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen geeft toelichting bij de situatie in Oekraïne, in Israël en Gaza en/of de huidige hoge volatiliteit van de markten. De onrechtstreekse gevolgen van de situatie in deze geografische gebieden blijken voornamelijk uit de volgende risicofactoren:

- hoge inflatie en stijgende energieprijzen: risicofactoren 'F.1.1.2 Huurmarkt in de sectoren waarin de groep actief is', 'F.1.3.2 Huurleegstand';
- vertragingen of begrotingsoverschrijdingen bij de uitvoering van projectontwikkelingen: risicofactor 'F.1.2.2 Investerings onderworpen 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 het virus circuleren. Ter herinnering, Cofinimmo heeft in het begin van 2020 verschillende maatregelen genomen om de continuïteit van haar activiteiten te verzekeren en tegelijkertijd de gezondheid van al haar stakeholders tot haar prioriteit te maken.

De operationele teams bleven 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. Cofinimmo herziet per geval de situatie van haar tegenpartijen om, in voorkomend geval, een evenwichtige oplossing te vinden. In dit kader heeft Cofinimmo in 2020 waardeverminderingen op handelsvorderingen geboekt voor 2,0 miljoen EUR, zonder equivalent in 2021, voor 1,4 miljoen EUR in 2022, en voor 0,3 miljoen in 2023.

Naast de informatie die elders in dit document beschikbaar is, wordt gespecificeerd dat:

- in de kantorensector de oppervlakten die rechtstreeks aan handelaars worden verhuurd (detailhandelaars, restaurants enz.) minder dan 0,2% van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen;
- in de zorgvastgoedsector de sport- en wellnesscentra minder dan 3% van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen. Deze centra, waren met tussenpozen gesloten voor het publiek vanaf maart 2020 en werden pas in juni 2021 volledig heropend. De huidige situatie van de besmettingen roept echter nog steeds op tot voorzichtigheid;
- in de sector van het vastgoed van distributienetten, de Pubstone-portefeuilles van cafés en restaurants in België en in Nederland minder dan 10% van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen. Hoewel de tegenpartij van Cofinimmo de AB InBev groep is, 's werelds grootste brouwer met een A- rating (S&P op 16.02.2024), is het niet uitgesloten dat er in de loop van het boekjaar 2024 een daling van de reële waarde zal worden opgetekend op basis van de evolutie van de marktparameters of als gevolg van de evolutie van de COVID-19-besmettingen en de maatregelen die de overheid zou kunnen nemen om deze te beperken (zoals opnieuw een verplichte sluiting van de horecazaken).

Klimaatgerelateerde aspecten worden behandeld in het ESG-verslag en de bijlagen daarvan, die in het universeel registratiedocument 2023 zijn opgenomen. Bovendien verwijzen de Bijlagen 21 (Goodwill) en 22 (Vastgoedbeleggingen) van deze geconsolideerde rekeningen naar deze aspecten.

Bijlage 47. Bronnen van onzekerheid in schattingen

I Reële waarde van de vastgoedportefeuille

De waarde van de Cofinimmo-portefeuille wordt driemaandelijks gewaardeerd door onafhankelijke waarderingsdeskundigen. Deze waardering van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen buiten de groep is bedoeld om de marktwaarde van een gebouw te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. Van haar kant voert Cofinimmo, parallel met de opdracht van de onafhankelijke deskundigen, een waardering van haar activa uit met het oog op het verdere gebruik ervan door haar teams. De portefeuille wordt in de geconsolideerde rekeningen van de groep geboekt tegen de reële waarde die door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen wordt bepaald (zie Bijlage 22).

Overeenkomstig de 'Valuation Practice Alert' van 02.04.2020, uitgegeven door het 'Royal Institute of Chartered Surveyors' ('RICS'), wordt in het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen niet langer rekening gehouden met een 'materiële waarderingonzekerheid' (zoals gedefinieerd door de RICS-normen en wordt er een toelichting gegeven op de gevolgen van het coronavirus (COVID-19).

II Financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten van de groep wordt berekend op basis van de marktwaarden in het systeem van Bloomberg¹. Deze reële waarden worden vergeleken met de driemaandelijkse schattingen van de banken en de belangrijke verschillen worden geanalyseerd (meer details in Bijlage 25).

III Goodwill

De goodwill wordt bij de verwerving berekend als het positieve verschil tussen de verwervingskost en het aandeel van Cofinimmo in de reële waarde van het verworven netto-actief. Deze goodwill wordt vervolgens onderworpen aan een waardeverminderingstest waarbij de nettoboekwaarde van de groepen gebouwen met hun bedrijfswaarde wordt vergeleken. De berekening van de bedrijfswaarde is gebaseerd op hypothesen van de toekomstige kasstromen, het indexeringspercentage, kasstroomjaren en restwaarden (meer details in Bijlage 21).

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 sub-totaal 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 31.12.2023

Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten

Definitie: Huur, verminderd met huurkortingen, huurvoordelen toegestaan aan de huurders en huurlasten, en verhoogd met de vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten.

Gebruik: Meten van de huurinkomsten, na aftrek de huurkortingen, huurvoordelen, verbrekings-vergoedingen en andere huurlasten.

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Huurinkomsten (brutohuurinkomsten)	353.386	325.696
Huurkortingen	-6.318	-6.584
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-2.095	-1.226
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	1.577	-125
I. Huurinkomsten (schema Koninklijk besluit van 13.07.2014)	346.550	317.761
III. Met verhuur verbonden kosten	-328	-1.367
HUURINKOMSTEN, MIN DE MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN (ANALYTISCH SCHEMA)	346.222	316.394

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 transactiepreizen 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)	31.12.2023	31.12.2022
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-6.179	-4.112
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-945	-606
TOTAAL	-7.124	-4.718

Schema Koninklijk besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	47.973	41.781
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-55.096	-46.499
TOTAL	-7.124	-4.718

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 huuropervlakken na het vertrek van huurders, na aftrek van de vergoedingen voor huurschade ontvangen van deze huurders.

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	605	750
VI. Kosten voor de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-2.110	-1.016
KOSTEN VOOR WEDERINSTAATSTELLING, MIN DE VERGOEDINGEN VOOR HUURSCHADE (ANALYTISCH SCHEMA)	-1.505	-266

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 31.12.2023: zie resultatenrekeningen – analytisch schema in de tekst van het persbericht van 23.02.2024.

Herstructureringskosten van de financiële instrumenten

Definitie: Effect van het opnemen in de resultatenrekeningen van de rente-afdekkingsinstrumenten 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)	31.12.2023	31.12.2022
Effect 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-gerealiseerd winst en verlies in verband met financiële instrumenten, alsook van de kosten verbonden aan hun herstructurering.

Detail van de berekening op 31.12.2023: zie resultatenrekeningen – analytisch schema in de tekst van het persbericht van 23.02.2024.

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 31.12.2023: zie resultatenrekeningen – analytisch schema in de tekst van het persbericht van 23.02.2024.

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.

	31.12.2023	31.12.2022
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (x 1.000 EUR)	240.719	222.496
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	34.067.897	32.000.642
NETTORESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN – AANDEEL GROEP – PER AANDEEL*	7,07	6,95
	31.12.2023	31.12.2022
Resultaat op de financiële instrumenten – aandeel groep* (x 1.000 EUR)	-79.480	216.937
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	34.067.897	32.000.642
RESULTAAT VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN – AANDEEL GROEP – PER AANDEEL*	-2,33	6,78
	31.12.2023	31.12.2022
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep* (x 1.000 EUR)	-216.735	43.505
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	34.067.897	32.000.642
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE – AANDEEL GROEP – PER AANDEEL*	-6,36	1,36

Netto-actief 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 moeder vennootschap, gedeeld door het aantal aandelen in omloop.

Gebruik: Meten van de waarde van het aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de vergelijking met de beurswaarde ervan mogelijk maken.

	31.12.2023	31.12.2022
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (x 1.000 EUR)	3.623.262	3.637.413
Aantal aandelen in omloop	36.742.964	32.846.154
NETTO-ACTIEF PER AANDEEL (IN EUR/AANDEEL)	98,61	110,74

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 31.12.2022		325.696
Toe te voegen:		
Variaties niet gekoppeld aan de wijzigingen in de perimeter		17.868
Brutohuurinkomsten op 31.12.2023		343.564
VARIATIE IN BRUTOHUURINKOMSTEN BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE (LIKE-FOR-LIKE)		5,5%

Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer

Definitie: Directe en indirecte operationele kosten (directe kosten van de gebouwen, beheerskosten van de gebouwen en algemene kosten van de vennootschap, aangepast in het 1e, 2e en 3e kwartaal naar aanleiding van het effect van de toepassing van de IFRIC 21-norm die bepaalt dat belastingen die reeds werden opgeëist reeds 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)	31.12.2023	31.12.2022
Rechtstreekse vastgoedkosten	13.847	14.454
Waarvan:		
- Rechtstreekse kosten van de gebouwen volgens de resultatenrekening	13.847	14.454
- Effect IFRIC 21	-	-
Algemene kosten van de vennootschap	47.407	46.013
Waarvan:		
- Rechtstreekse kosten van de gebouwen volgens de resultatenrekening	47.407	46.013
- Effect IFRIC 21	-	-
Rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten	61.255	60.467
Geannualiseerde rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten	61.255	60.467
Gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer tijdens de periode	6.264.575	6.061.303
OPERATIONELE KOSTEN/GEMIDDELD WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE IN BEHEER	0,98%	1,00%

Operationele marge

Definitie: Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) gedeeld door het vastgoedresultaat, aangepast in het 1e, 2e en 3e kwartaal naar aanleiding van het effect van de toepassing van de IFRIC 21-norm die bepaalt dat belastingen die reeds werden opgeëist reeds 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)	31.12.2023	31.12.2022
Vastgoedresultaat	338.958	317.534
Waarvan:		
- Vastgoedresultaat volgens de resultatenrekening	338.958	317.534
- Effect IFRIC 21	-	-
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	277.703	257.067
Waarvan:		
- Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) volgens de resultatenrekening	277.703	257.067
- Effect IFRIC 21	-	-
OPERATIONELE MARGE	81,9%	81,0%

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)	31.12.2023	31.12.2022
Geannualiseerde rentelasten die door de groep worden geboekt	39.550	33.349
Gewogen gemiddelde schuld voor de periode	2.896.147	2.762.546
GEMIDDELTE RENTEVOET	1,4%	1,2%

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)	31.12.2023	31.12.2022
Vastgoedresultaat	338.958	317.534
IX. Technische kosten	-4.555	-6.128
X. Commerciële kosten	-6.531	-4.360
XI. Kosten en belastingen van niet-verhuurde gebouwen	-2.762	-3.966
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT NA RECHTSTREEKSE VASTGOEDKOSTEN	325.111	303.080

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.

	31.12.2023	31.12.2022
Dividend per aandeel (EUR/aandeel)	6,20	6,20
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* (EUR/aandeel)	7,07	6,95
PAY-OUT RATIO	88%	89%

Detail van de EPRA prestatie maatstaven gebruikt door Cofinimmo op 31.12.2023

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 'Gegevens overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel' van dit universeel registratiedocument op bladzijden 188-201). De volgende maatstaven worden beschouwd als APM: EPRA Resultaat, EPRA Verwaterd resultaat, EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV, EPRA netto-initieel rendement (NIR), EPRA aangepast NIR, EPRA huurleegstand, EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen), EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen) en EPRA LTV.

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 2023.

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Cofinimmo NV (de 'Vennootschap') en zijn dochterondernemingen (samen de 'Groep'), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023, alsook 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. Dit boekjaar is het eerste boekjaar waarvoor wij de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep hebben uitgevoerd.

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 2023 opgesteld in overeenstemming met de IFRS boekhoudnormen zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board en zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de staat van de geconsolideerd financiële toestand op 31 december 2023, alsook de staat van het globaal geconsolideerd resultaat, de geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen en de geconsolideerde tabel van het kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum evenals de toelichting van de materiële grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatievervalsing. Het totaal van de geconsolideerde balans bedraagt EUR 6.691.421.073 en de geconsolideerde winst- en verliesrekening sluit af met een verlies van het boekjaar (aandeel van de groep) van EUR 55.496.632.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep op 31 december 2023, 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 en 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 2023 bedragen de vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop gewaardeerd aan reële waarde 6.231.040.472 euro, wat 93% van de totale activa vertegenwoordigt. Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop worden gewaardeerd tegen hun reële waarde op balansdatum (projecten in ontwikkeling worden gewaardeerd tegen reële waarde, na aftrek van de kosten noodzakelijk om het project te finaliseren en rekening houdend met een risicopremie verbonden aan de risico's van de projectuitvoering). In overeenstemming met de toepasselijke wetgeving voor gereguleerde 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 waarderingmodel.

Factoren als actuele markthuur, huursituatie, investeringsbudgetten en daaraan gerelateerde transactiekosten, maar ook de aard, staat en ligging van de vastgoedbelegging of actief 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.

Overige aangelegenheid

De geconsolideerde jaarrekening van de Groep voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 werd gecontroleerd door een andere commissaris die op 23 maart 2023 een oordeel zonder voorbehoud over deze jaarrekening tot uitdrukking gebracht heeft.

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 en 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 voorneemt 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.

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, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- Risicofactoren
- Beheersverslag – Transacties & verwezenlijkingen in 2023
- Beheersverslag – Beheer van de financiële middelen
- Beheersverslag – Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening
- Beheersverslag – Gebeurtenissen na 31.12.2023
- Beheersverslag – Vooruitzichten 2024
- Corporate governanceverklaring – Interne controle en risicobeheer
- Corporate governanceverklaring – Bezoldingsverslag

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening verricht en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig het ontwerp van norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten 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').

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna 'digitale geconsolideerde financiële overzichten') opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten, in alle van materieel belang zijnde opzichten, voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie in de officiële Franstalige digitale geconsolideerde financiële overzichten, opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van Cofinimmo NV per 31 december 2023, in alle van materieel belang zijnde opzichten, werden opgesteld in overeenstemming met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

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, 2 april 2024

KPMG Bedrijfsrevisoren

Commissaris
vertegenwoordigd door

Jean-François Kupper
Bedrijfsrevisor

Statutaire jaarrekening

De statutaire jaarrekening van Cofinimmo NV wordt hieronder samengevat in overeenstemming met 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 beheersverslag 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) of op eenvoudig verzoek gericht aan de maatschappelijke zetel.

Staat van het globaal resultaat (resultatenrekeningen) – verkort formaat

(x 1.000 EUR)	2023	2022
NETTORESULTAAT		
I. Huurinkomsten (+)	96.242	86.727
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	-47	0
Nettohuurresultaat	96.195	86.727
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	23	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	2.358	2.274
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huurovereenkomst (-)	-996	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	-2.605	-2.417
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	0	0
Vastgoedresultaat	94.976	86.584
IX. Technische kosten (-)	-10	-2.449
X. Commerciële kosten (-)	-353	-167
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen (-)	-108	-223
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	-15.819	-15.057
XIII. Overige vastgoedkosten (-)	0	0
Vastgoedkosten	-16.291	-17.897
Operationeel vastgoedresultaat	78.685	68.687
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	-6.780	-6.453
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	0	0
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	71.906	62.234
XVI. Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)	5.562	0
XVII. Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa (+/-)	0	572
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	-15.931	44.098
XIX. Ander portefeuilleresultaat* (+/-)	-3.471	-3.656
Operationeel resultaat	58.065	103.249
XX. Financiële inkomsten (+)	169.146	159.186
XXI. Netto-interestkosten (-)	-37.915	-26.056
XXII. Andere financiële kosten (-)	-6.154	-1.069
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen (+/-)	-233.468	246.423
Financieel resultaat	-108.391	378.484
Resultaat vóór belastingen	-50.325	481.733
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	-1.541	-76
XXV. Exit taks (-)	0	0
Belastingen	-1.541	-76
NETTORESULTAAT	-51.866	481.657
NETTORESULTAAT PER AANDEEL	-1,52	15,05

(x 1.000 EUR)	2023	2022
STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		
I. Nettoresultaat	-51.866	481.657
II. Andere elementen van het globaal resultaat	0	0
A. Effect op de reële waarde van geschatte mutatierechten 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 toegezegd-pensioenregelingen	0	0
F. Belasting op het resultaat met betrekking tot de 'andere elementen van het globaal resultaat'	0	0
G. Andere elementen van het 'globaal resultaat', na belasting	0	0
GLOBAAL RESULTAAT (I + II)	-51.866	481.657

Resultaatverwerking

(x 1.000 EUR)	2023	2022
A. NETTORESULTAAT	-51.866	481.657
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	280.086	-277.587
Toevoeging aan de reserve van het positieve saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0	-99.004
Boekjaar	0	-99.004
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van het negatief saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	181.803	0
Boekjaar	181.803	0
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van de geschatte overgangsrechten en kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (+/-)	0	0
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding wordt toegepast (+/-)	0	0
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane dekkingsinstrumenten waarop de dekkingsboekhouding niet wordt toegepast (-)	67.596	-190.735
Boekjaar	67.596	-190.735
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de andere reserves	-85	-20
Overdracht van het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren	30.772	12.171
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL	-97.527	-133.536
Vergoeding van het kapitaal voorzien in artikel 13, § 1, 1e lid van het Koninklijk besluit van 13.07.2014	-97.527	-133.536
D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL VOOR HET BOEKJAAR - OVERIGE DAN C.	-130.692	-70.533
Dividenden	-130.280	-70.145
Winstdeelnameplan	-412	-388
E. OVER TE DRAGEN RESULTAAT	188.052	155.853

De resultaatbestemming (die op de eerstvolgende algemene vergadering zal worden voorgesteld) begint met het statutaire nettoresultaat van de OGVV (-51,9 miljoen EUR voor 2023). De niet-monetaire elementen, zoals de variaties in de reële waarde van het vastgoed en de afdekkingsinstrumenten worden toegerekend 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 327). Punt D herneemt het bijkomende bedrag dat voor de kapitaalvergoeding zal worden voorgesteld. Voor het boekjaar 2023 zal een brutodividend van 6,20 EUR per aandeel aan de algemene vergadering van 08.05.2024 worden voorgesteld, hetzij 228 miljoen EUR. Dit is hoger dan het door de uitkeringsplicht vereiste bedrag.

Staat van de financiële situatie (balans) - verkort formaat

(x 1.000 EUR)	2023	2022
I. Vaste activa	6.067.029	6.028.320
A. Goodwill	0	0
B. Immateriële vaste activa	2.128	2.374
C. Vastgoedbeleggingen	1.682.323	1.710.322
D. Andere materiële vaste activa	1.889	2.178
E. Financiële vaste activa	4.285.938	4.218.313
F. Vorderingen financiële leasing	94.451	94.816
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	299	317
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	0
II. Vlottende activa	63.471	61.472
A. Activa bestemd voor verkoop	0	0
B. Financiële vlottende activa	573	642
C. Vorderingen van financiële leasing	2.187	2.611
D. Handelsvorderingen	15.700	24.968
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	17.270	7.334
F. Kas en kasequivalenten	1.944	3.460
G. Overlopende rekeningen	25.798	22.456
TOTAAL ACTIVA	6.130.500	6.089.792
EIGEN VERMOGEN	3.626.464	3.637.197
A. Kapitaal	1.970.211	1.761.872
B. Uitgiftepremies	975.711	1.015.206
C. Reserves	732.409	378.462
D. Nettoresultaat van het boekjaar	-51.866	481.657
VERPLICHTINGEN	2.504.036	2.452.594
I. Langlopende verplichtingen	1.614.280	1.558.341
A. Voorzieningen	27.353	23.976
B. Langlopende financiële schulden	1.573.571	1.526.009
a. Kredietinstellingen	392.647	306.256
b. Financiële leasing	0	0
c. Andere	1.180.924	1.219.753
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	6.032	2.021
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	7.324	6.336
a. Exit taks	0	0
b. Andere	7.324	6.336
II. Kortlopende verplichtingen	889.756	894.253
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden	846.194	852.087
a. Kredietinstellingen	846.194	852.087
b. Financiële leasing	0	0
c. Andere	0	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	39.410	38.133
a. Exit taks	0	0
b. Andere	39.410	38.133
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	4.153	4.033
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	6.130.500	6.089.792

Berekening van de schuldgraad

(x 1.000 EUR)		2023	2022
Langlopende financiële schulden		1.573.571	1.526.009
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	592	517
Kortlopende financiële schulden	+	846.194	852.087
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	39.410	38.133
Niet-opgevraagde bedragen van verworven effecten	+	1.260	180
Totaal schuld	=	2.461.026	2.416.926
Totaal activa		6.130.500	6.089.792
Afdekkingsinstrumenten	-	84.199	147.812
Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	=	6.046.301	5.941.979
SCHULDGRAAD	/	40,70%	40,68%

Uitkeringsplicht volgens het Koninklijk besluit van 13.07.2014 met betrekking tot GVV's

(x 1.000 EUR)		2023	2022
Netto resultaat		-51.866	481.657
Afschrijvingen (+)		1.860	1.675
Waardeverminderingen (+)		47	0
Terugnemingen van waardevermindering (-)		0	0
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (-)		0	0
Andere niet-monetaire elementen (+/-)		71.423	-189.445
Resultaat op de verkoop van vastgoed (+/-)		-5.562	-572
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)		181.803	-99.004
Gecorrigeerd resultaat (A)		197.704	194.311
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden ¹ op vastgoed (+/-)		-39.455	-27.590
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden ¹ op vastgoed, vrijgesteld van de uitkeringsplicht mits binnen een termijn van 4 jaar herbelegd (-)		-36.340	199
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die eerder werden vrijgesteld van de uitkeringsplicht en niet binnen een termijn van 4 jaar herbelegd zijn (+)		0	0
Netto meerwaarden op de verkoop van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsplicht (B)		-75.795	-27.391
TOTAAL (A+B) x 80%		97.527	133.536
Vermindering van de schuld (-)		0	0
UITKERINGSPLICHT		97.527	133.536

De uitkeringsplicht zoals voorzien in het Koninklijk besluit van 13.07.2014 wordt bekomen door van het statutaire nettoresultaat van de OGVV (-51,9 miljoen EUR voor 2023) 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. Naast deze posten wordt in een eerste fase het resultaat op de verkoop van vastgoed van het boekjaar (ten opzichte van 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 (ten opzichte van de verwervingswaarde) van de verkochte activa geïntegreerd. Gezien de historische minwaarden van de in 2023 verkochte activa, wordt de uitkeringsplicht verminderd met deze bedragen.

Vervolgens is de uitkeringsplicht gelijk aan 80% van de som van het gecorrigeerd resultaat en van de historische meer- of minwaarden (97,5 miljoen EUR voor 2023), onder voorbehoud van een vermindering van de schuld die, in voorkomend geval, deze plicht zou verminderen (wat tijdens het boekjaar 2023 niet het geval was).

1. Ten opzichte van de verwervingswaarde, vermeerderd met de geactiveerde renovatiekosten.

Aansluiting tussen de balans en de balans na voorgestelde bestemming (proforma A) en de balans na voorgestelde kapitaalvergoeding (proforma B)

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2023	Bestemming voorgesteld aan de algemene vergadering van 08.05.2024	Proforma A 31.12.2023	Kapitaalvergoeding voorgesteld aan de algemene vergadering van 08.05.2024	Proforma B 31.12.2023
Totaal van de balans	6.130.500	0	6.130.500	0	6.130.500
Voorzieningen	-27.353	0	-27.353	0	-27.353
Schulden	-2.476.683	0	-2.476.683	0	-2.476.683
Netto-actief	3.626.464	0	3.626.464	0	3.626.464
Dividenduitkering en participatieplan	0	0	0	-228.220	-228.220
Netto-actief na uitkering	3.626.464	0	3.626.464	-228.220	3.398.244
Kapitaal	1.970.211	0	1.970.211	0	1.970.211
Niet-beschikbare uitgiftepremies	356.214	0	356.214	0	356.214
Beschikbare uitgiftepremies	619.496	0	619.496	0	619.496
Positieve reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	369.917	-181.803	188.114	0	188.114
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 toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding	145.457	-67.596	77.861	0	77.861
Reserve voor eigen vermogen	-2.399	0	-2.399	0	-2.399
Overige reserves onbeschikbaar verklaard door de algemene vergadering	610	85	695	0	695
Wettelijke reserve	0	0	0	0	0
Overgedragen resultaat	218.824	197.448	416.271	-228.220	188.052
Resultaat van het jaar	-51.866	51.866	0	0	0
Totaal eigen vermogen	3.626.464	0	3.626.464	-228.220	3.398.244

De bovenstaande tabel toont een pro forma variatie in het eigen vermogen van de kapitaalbestemming en -vergoeding die aan de algemene vergadering van 08.05.2024 zal worden voorgesteld.

De kolom 'bestemming' herneemt de elementen van de voorgestelde bestemming van het boekjaar 2023 die aan de eerstvolgende algemene vergadering zal worden voorgesteld (zie bestemmingstabel bladzijde 325). De voornaamste elementen die niet aan het overgedragen resultaat worden toegerekend zijn de variaties in de reële waarde van het vastgoed en de afdekkingsinstrumenten (niet-monetaire elementen).

De voorgestelde vergoeding van het kapitaal (228 miljoen EUR, op basis van een brutodividend van 6,20 EUR per aandeel voor boekjaar 2023) is hoger dan het bedrag dat vereist is door de uitkeringsplicht van de OGVV (97,5 miljoen EUR). Dit betekent dat Cofinimmo een dividenduitkering zal voorstellen die hoger is dan het door het Koninklijk besluit van 13.07.2024 vereiste minimum.

Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Totaal balans	6.130.500	6.089.792
Schulden	-27.353	-23.976
Voorzeningen	-2.476.683	-2.428.619
Netto-actief	3.626.464	3.637.197
Dividenduitkering en winstdeelnameplan	-228.220	-204.069
Netto-actief na uitkering	3.398.244	3.433.128
Volgestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal	1.970.211	1.761.872
Krachtens de statuten onbeschikbare uitgiftepremies	356.214	356.214
Reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	188.114	324.899
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	77.861	176.791
Reserve voor eigen aandelen	0	0
Andere reserves die door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaard zijn	695	909
Wettelijke reserve	0	0
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen	2.593.095	2.620.686
Resterende marge na uitkering	805.149	812.442

De algemene vergadering van 28.07.2020 heeft beslist om de onbeschikbare rekening 'Uitgiftepremies' te verminderen ten belope van 450 miljoen EUR door overboeking op een beschikbare rekening 'Uitgiftepremies'.

Pro forma van de kapitaalbestemming en -vergoeding die aan de algemene vergadering van 08.05.2024 zullen voorgesteld worden (zie voorgaande tabel), het netto-actief na uitkering is 805 miljoen EUR hoger dan het volgens artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen niet-uitkeerbare eigen vermogen. Dit niet-uitkeerbare eigen vermogen bestaat hoofdzakelijk uit volgestort kapitaal, onbeschikbare uitgiftepremies (Cofinimmo heeft eveneens beschikbare uitgiftepremies die als uitkeerbaar beschouwd worden), reserves van de reële waarde van het vastgoed en afdekkingsinstrumenten.



► Woonzorgcentrum - Lünenburg (DE)

Staat van de variaties in het eigen vermogen

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2021	Nettoresultaat- verwerking
Kapitaal	1.698.517	0
Uitgiftepremies	994.904	0
Reserves	278.997	261.635
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	123.398	74.456
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboeking zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboeking zoals gedefinieerd in IFRS	-48.643	38.630
Beschikbare reserve	824	0
Niet-beschikbare reserve	-1.000	51
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toerekenbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	0	0
Overgedragen resultaat	204.418	148.498
Nettoresultaat van het boekjaar	261.635	-261.635
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.234.052	0

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2022	Nettoresultaat- verwerking
Kapitaal	1.761.872	0
Uitgiftepremies	1.015.206	0
Reserves	378.462	481.657
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	225.895	99.004
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboeking zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboeking zoals gedefinieerd in IFRS	-13.944	190.735
Beschikbare reserve	824	0
Niet-beschikbare reserve	-2.337	20
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toerekenbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	0	0
Overgedragen resultaat	168.024	191.898
Nettoresultaat van het boekjaar	481.657	-481.657
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.637.197	0

Dividenden / coupons	Uitgifte van aandelen	Verwervingen/ verkoop van eigen aandelen	Kasstroomafdekking	Overdracht tussen beschikbare en onbeschikbare reserves bij de verkoop van een actief en bij vervaldatum van financieel instrument	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2022
0	63.355	0	0	0	0	0	1.761.872
0	50.204	0	0	-29.901	0	0	1.015.206
-190.640	0	-1.388	0	29.901	-44	0	378.462
0	0	0	0	28.041	0	0	225.895
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	-3.930	0	0	-13.944
0	0	0	0	0	0	0	824
0	0	-1.388	0	0	0	0	-2.337
0	0	0	0	0	0	0	0
-190.640	0	0	0	5.791	-44	0	168.024
0	0	0	0	0	0	481.657	481.657
-190.640	113.559	-1.388	0	0	-44	481.657	3.637.197

Dividenden / coupons	Uitgifte van aandelen	Verwervingen/ verkoop van eigen aandelen	Kasstroomafdekking	Overdracht tussen beschikbare en onbeschikbare reserves bij de verkoop van een actief en bij vervaldatum van financieel instrument	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2023
0	208.339	0	0	0	0	0	1.970.211
0	36.300	0	0	-75.795	0	0	975.711
-204.069	0	528	0	75.795	35	0	732.409
0	0	0	0	45.017	0	0	369.917
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	-31.334	0	0	145.457
0	0	0	0	0	0	0	824
0	0	528	0	0	0	0	-1.789
0	0	0	0	0	0	0	0
-204.069	0	0	0	62.111	35	0	218.000
0	0	0	0	0	0	-51.866	-51.866
-204.069	244.638	528	0	0	35	-51.866	3.626.464

bijlagen bij het ESG- verslag



Inhoud

EPRA-prestatiemaatstaven	334
Boordtabel	354
Link tussen de uitdagingen van Cofinimmo en SDG's	358
GRI-inhoudstafel	360
Verslag van de commissaris	364

EPRA- prestatie maatstaven

Cofinimmo streeft er voortdurend naar om duidelijk en transparant te communiceren met haar stakeholders. Daarom past zij onder meer de door EPRA opgelegde sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) toe.

Operationele reikwijdte

De gegevens worden berekend op basis van informatie die Cofinimmo als eigenaar en Cofinimmo Services en Superstone als vastgoedparkbeheerders bezitten. Zij omvatten eveneens de gegevens die bij de gebruikers van de gebouwen werden verzameld. Op die manier wordt een benadering van operationele

wordt gebruikt als referentie voor de onrechtstreekse BKG-uitstoot van de rechtstreeks beheerde portefeuille.

Voor elektriciteit, brandstoffen en water bedraagt de dekking van de rechtstreeks beheerde portefeuille meer dan 90% en voor afval is dit meer dan 85%.

Schatting van het verbruik

De schatting van het verbruik wordt voor alle tellers gemaakt volgens dezelfde formule op basis van de gegevens die vermeld staan op de jaarlijkse facturen. Om het verbruik te berekenen voor een kalenderjaar, wordt een formule gebruikt als schatting om dezelfde ontbrekende periode in het huidige jaar op te vullen (bijvoorbeeld: het verbruik van het laatst geregistreerde jaarverbruik geëxtrapoleerd voor de ontbrekende periode (bijvoorbeeld: het verbruik van de periode van april 2022 tot mei 2022 wordt gebruikt als schatting van het verbruik van de ontbrekende periode in 2023 van april tot mei 2023). Voor brandstoffen houdt de formule rekening met de graaddagen. De methode werd gevalideerd en deze gegevens werden gecontroleerd voor een steekproef van sites tijdens de externe audit.

Wanneer de privatieve verbruikscijfers voor gebouwen met meerdere huurders niet volledig zijn, omdat sommige huurders de benodigde informatie niet hebben verstrekt, worden de ontbrekende privatieve verbruikscijfers geschat met behulp van het privatieve verbruik voor de verdieping in het voorgaande jaar.

Er werd geen enkel gegeven geschat voor de hoofdzetel van Cofinimmo.

Voor elke absolute maatstaf geeft elke lijn het aandeel van de geschatte gegevens aan, uitgedrukt als percentage van het totaal.

Extern nazicht

Overeenkomstig ISAE 3000, werden alle ecologische, sociale en governance prestatie maatstaven op de bladzijden 334 tot 353 onderworpen aan een extern nazicht door KPMG Bedrijfsrevisoren BV (zie 'Verslag van de commissaris'). 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 prestatie maatstaven en vertegenwoordigen 21 normen van het Global Reporting Initiative (GRI). Ze worden beschouwd als materieel voor de vastgoedsector.

Verbruikslimieten

De verbruiksgegevens worden rechtstreeks aangeleverd door de huurder voor een steekproef van oppervlakten (72% van de onrechtstreeks beheerde portefeuille), op basis van een mix van operationele en financiële huurovereenkomsten.



EPRA sBPR Award

De Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen EPRA heeft in september 2023 voor het 12e jaar op rij een sBPR award uitgereikt aan Cofinimmo, samen met andere toonaangevende Europese beursgenoteerde vennootschappen voor de kwaliteit van haar duurzaamheidsverslag.

controle gehanteerd. De oppervlakten onder operationele controle (rechtstreeks beheerd of gecontroleerd door de eigenaar) hebben betrekking op de operationele huurovereenkomsten met meerdere huurders en de eerstelijnszorgcentra (281.439/2.707.569 m²). Hun uitstoot van BKG wordt beschouwd als scope 1 en 2.

Cofinimmo heeft geen operationele controle over het verbruik in de gebouwen van de volgende sectoren: zorgvastgoed exclusief eerstelijnszorgcentra, distributienetten, PPS en andere financiële leasings en kantoren met één huurder die samen 90% van de portefeuille vertegenwoordigen. Deze gebouwen worden onrechtstreeks beheerd (gecontroleerd door de huurder) en hun uitstoot wordt beschouwd als scope 3.

Belangrijk om weten is dat alle gebouwen van de portefeuille opgenomen zijn voor de ESG-maatstaven, zonder onderscheid tussen de operationele en financiële huurovereenkomsten.

Dekking

De dekking wordt altijd uitgedrukt in m² per sector. De gebruikte oppervlakten verwijzen naar de oppervlakte van de gebouwen zoals in de sectie 'Vastgoedverslag' (zie bladzijden 158 tot 171). De gebruikte oppervlakte voor de berekening van de intensiteit van de ecologische prestatie maatstaven wordt opgenomen in de tabel aan het begin van de ecologische prestatie maatstaven (zie bladzijden 324 en 325).

Voor elke absolute maatstaf wordt in elke rij de dekking uitgedrukt als het aantal gebouwen ten opzichte van het totale aantal gebouwen en als het percentage van de oppervlakte ten opzichte van de totale oppervlakte. De 11 (delen van) gebouwen in het PPS-segment komen overeen met 7 contracten. De dekking van hun elektriciteitsverbruik

In totaal werd 100% van de verbruiksgegevens voor privatieve oppervlakten van gebouwen met meerdere huurders verkregen van de property manager van de eigenaar (63%) of van de distributienetbeheerder met het formele akkoord van de huurder (37%).

Voor kantoorgebouwen met meerdere huurders en de gebouwen in het zorgvastgoed waarvan Cofinimmo Services en Superstone het property management verzorgen (10% van de portefeuille), kan Cofinimmo enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen van deze gebouwen.

Normalisatie

De normalisatie is duidelijk aangegeven bij elke maatstaf. Om te beoordelen hoe streng het klimaat is, is het gebruikelijk om het brandstofverbruik te normaliseren. De vergelijking gebeurt op basis van het genormaliseerd verbruik, op basis van de graaddagen (GD). Hoe kouder, hoe hoger het aantal GD. Het gemiddelde van de GD voor een bepaalde plaats (over de laatste 30 jaar) noemt men normale graaddagen (NGD). De 15/15 graaddagen in Ukkel worden gebruikt voor alle landen.

Genormaliseerd verbruik = Waargenomen verbruik x NGD/GD

De ecologische intensiteitsmaatstaven worden altijd uitgedrukt in oppervlakte-eenheid.

Analyse per sector

Naast het onderscheid tussen gebouwen met of zonder operationele controle, wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende sectoren: zorgvastgoed, distributienetten, PPS en andere financiële leasings en kantoren. Het effect van de hoofdzetel van Cofinimmo wordt op transparante wijze in een afzonderlijke tabel aangegeven. De segmentatie wordt dus uitgevoerd zoals bij de financiële analyse. Bovendien wordt een onderscheid gemaakt tussen vastgoedbeleggingen en de geconsolideerde portefeuille.

De maatstaven worden vervolgens geografisch geanalyseerd, zonder onderscheid van de operationele controle, aangezien de milieuwetgeving en de conversiefactoren van uitstoot van BKG verschillen van land tot land.

Hoofdzetel van Cofinimmo

Op een volkomen transparante manier worden de resultaten van de hoofdzetel, alsook de evolutie ervan, bij elke maatstaf in een afzonderlijke tabel aangegeven. Voor de hoofdzetel wordt geen enkele schatting gemaakt en elke maatstaf wordt voor 100% gedekt. De gegevens van de hoofdzetel maken geen deel uit van de externe bevestiging van KPMG.

De sociale prestatie maatstaven met betrekking tot de werknemers hebben betrekking op alle medewerkers (154 personen op 31.12.2023) in België (127 personen), in Frankrijk (4 personen), in Nederland (6 personen), in Duitsland (12 personen) en in Spanje (5 personen). De andere landen waar Cofinimmo actief is (Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk) worden beheerd vanuit de hoofdzetel in Brussel. Alle andere ecologische prestatie maatstaven hebben enkel betrekking op de oppervlakten in België (3.868 m²), aangezien de in gebruik genomen oppervlakten in Frankrijk (93 m²), in Nederland (35 m²), in Duitsland (ongeveer 30 m²) en in Spanje (ongeveer 40 m²) niet van materieel belang zijn.

Performantie

De resultaten met betrekking tot het verbruik van elektriciteit, brandstof, stedelijke warmtenetten, water en afval hebben zowel betrekking op de vastgoedbeleggingen onder de operationele controle van Cofinimmo als op deze waarover de huurders de operationele controle hebben.

De conclusies omtrent de ecologische maatstaven hierna betreffen de analyse bij ongewijzigde samenstelling (like-for-like 2022-2023). Bij ongewijzigde samenstelling van de portefeuille (like-for-like) wordt voor de vastgoedbeleggingen een daling van de locatiegerelateerde uitstoot van 3,9% waargenomen. Het is als volgt is onderverdeeld:

- een daling van scope 1 en 2 met 10,7%;
- een daling van scope 3 met 2,4%.

Dit is conform de doelstelling om de energie-intensiteit van onze portefeuille met 30% te verminderen en kan worden verklaard door de volgende factoren (zonder rangorde en niet limitatief):

- selectieve verkoop van activa in de portefeuille;
- projectontwikkelingen en onderhoudsprogramma in combinatie met zachte weersomstandigheden.

Het waterverbruik per m² is vier maal hoger in de zorgvastgoedsector dan in de kantorensector.

Bij ongewijzigde samenstelling (like-for-like) wordt een verhoging van 3,5% van het waterverbruik vastgesteld. Een actieplan werd opgesteld voor een grondigere opvolging.

Bij ongewijzigde samenstelling van de portefeuille (like-for-like) is de hoeveelheid afval in ton toegenomen met 11,5% en 47% van het afval wordt gerecycleerd.

De evolutie van het waterverbruik en vooral van de afvalproductie blijft beïnvloed door de groei van de activiteiten in 2023. Intensiever gebruik binnen de portefeuille gekoppeld aan een hogere bezettingsgraad hebben geleid tot een hogere afvalproductie.

De 27 gebouwen met BREEAM- of soortgelijke certificaten vertegenwoordigen ongeveer 9% van de portefeuille. In het kader van de ISO 14001-certificering zijn de principes van de BREEAM of BREEAM In-Use-certificering eveneens van toepassing en dit voor de totale portefeuille. Dezelfde aanpak wordt gevolgd voor het property management, het project management en voor development als degene die voor de BREEAM-certificering gevraagd wordt.

Meer details over de prestaties per maatstaf vindt men op de volgende bladzijden in de notities op het einde van de resultaten van elke maatstaf.

Alle gegevens van 2023 zijn afkomstig uit de energieboekhouding.

De materiële uitdaging met betrekking tot de energie-intensiteit en de uitstoot van BKG wordt uiteengezet op de bladzijden 142 tot 144. De doelstellingen met betrekking tot de dekking in energie-intensiteit en uitstoot van BKG zijn opgenomen in de 'Boordtabel' (zie bladzijden 354 tot 357).

De verhouding tussen het basissalaris en de bezoldiging van vrouwen en mannen is over het algemeen stabiel.

Publicatie

De ecologische en sociale maatstaven zijn integraal gepubliceerd in dit hoofdstuk (zie bladzijden 334 tot 353).

De informatie met betrekking tot de governance maatstaven zijn gepubliceerd in de sectie 'Corporate governanceverklaring' (zie bladzijden 204 tot 229).

Periode

De maatstaven hebben betrekking op de periode van 01.01.2023 tot 31.12.2023. Er wordt een vergelijking gemaakt met de cijfers van het jaar 2022. Er werd geen enkele individuele aanpassing gedaan van de historische gegevens van 2022.



► Kantoorgebouw The Gradient - Brussel gedecentraliseerd (BE)

Materialiteit

Een volledige analyse van de materialiteit werd uitgevoerd en toegelicht in het hoofdstuk 'Belangrijke trends en hun invloed op de ESG-strategie' (zie bladzijden 120 tot 125).

Deze analyse toont aan dat alle EPRA prestatie-indicatoren materieel zijn en bijgevolg weergegeven worden op de volgende bladzijden.

Dekking van de portefeuille per maatstaf en per sector (m²)

Zorgvastgoed
Distributienetten
Kantoren met één huurder
TOTAAL onrechtstreeks beheerd
Eerstelijnszorgcentra
Kantoren met meerdere huurders
TOTAAL rechtstreeks beheerd
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop rechtstreeks beheerd
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE
PPS in financiële leasing
Overige financiële leasing
TOTAAL
Kantoren met meerdere huurders
Privatief (aankoop door eigenaar)
Privatief (aankoop door huurder)
Zorgvastgoed (BE)
Zorgvastgoed (FR)
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)
Zorgvastgoed (DE)
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (Overige)
TOTAAL Zorgvastgoed
TOTAAL Kantoren
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren

75%

Dekking in elektriciteit

63%

Dekking in brandstof

61%

Dekking in water

11%

Dekking in afval

2.707.569 m²

Oppervlakte van de portefeuille

	Totale oppervlakte	Elec-Abs	Elec-Lfl	Fuels-Abs	Fuels-Lfl	DH&C-Abs	DH&C-Lfl	Indir-Abs	Indir-Lfl	Dir-Abs	Dir-Lfl	Water-Abs	Water-Lfl	Waste-Abs	Waste-Lfl
	1.786.671	1.436.787	1.173.409	1.190.968	878.279	68.825	38.865	1.436.787	1.173.409	0	0	1.216.811	900.158	0	0
	308.917	29.061	17.195	28.499	26.236	0	0	29.061	17.195	0	0	9.043	9.043	9.043	0
	109.156	93.582	47.600	98.708	52.726	0	0	93.582	47.600	0	0	70.054	20.337	14.886	14.886
	2.204.744	1.559.430	1.238.203	1.318.175	957.241	68.825	38.865	1.559.430	1.238.203	0	0	1.295.908	929.538	23.929	14.886
	59.369	57.688	49.582	40.177	40.177	4.549	0	57.688	49.582	40.177	40.177	59.369	50.902	28.312	28.312
	210.475	210.475	210.475	210.475	204.270	0	0	210.475	210.475	210.475	204.270	193.860	166.254	204.270	204.270
	269.844	268.163	260.057	250.652	244.447	4.549	0	268.163	260.057	250.652	244.447	253.229	217.156	232.582	232.582
	2.474.588	1.827.593	1.498.261	1.568.827	1.201.688	73.374	38.865	1.827.593	1.498.261	250.652	244.447	1.549.137	1.146.694	256.511	247.468
	15.317	15.317	0	2.360	0	0	0	15.317	0	0	0	15.317	0	0	0
	11.595	11.595	11.595	11.595	11.595	0	0	11.595	11.595	11.595	11.595	11.595	11.595	11.595	11.595
	2.501.500	1.854.505	1.509.856	1.582.782	1.213.283	73.374	38.865	1.854.505	1.509.856	262.247	256.042	1.576.049	1.158.289	268.106	259.063
	150.473	138.855	115.532	135.659	112.336	0	0	138.855	115.532	0	0	66.723	39.600	28.316	0
	55.596	39.602	39.602	0	0	0	0	39.602	39.602	0	0	0	0	0	0
	2.707.569	2.032.962	1.664.990	1.718.441	1.325.619	73.374	38.865	2.032.962	1.664.990	262.247	256.042	1.642.772	1.197.889	296.422	259.063

	Totale oppervlakte	Elec-Abs	Elec-Lfl
	210.475	210.475	210.475
	132.044	132.044	132.044
	78.431	78.431	78.431

	Totale oppervlakte	Elec-Abs	Elec-Lfl	Fuels-Abs	Fuels-Lfl	DH&C-Abs	DH&C-Lfl	Indir-Abs	Indir-Lfl	Dir-Abs	Dir-Lfl	Water-Abs	Water-Lfl	Waste-Abs	Waste-Lfl
	611.727	560.988	439.256	529.536	360.277	0	0	560.988	439.256	0	0	523.842	332.458	0	0
	321.042	228.912	193.787	176.616	154.746	6.319	0	228.912	193.787	0	0	165.611	118.845	0	0
	200.694	199.013	183.446	154.440	148.750	2.000	0	199.013	183.446	40.177	40.177	192.007	176.347	28.312	28.312
	407.476	282.618	230.971	266.652	193.766	44.663	34.923	282.618	230.971	0	0	323.914	250.207	0	0
	320.418	238.261	175.531	106.261	60.917	20.392	3.942	238.261	175.531	0	0	86.123	73.203	0	0
	1.861.357	1.509.792	1.222.991	1.233.505	918.456	73.374	38.865	1.509.792	1.222.991	40.177	40.177	1.291.497	951.060	28.312	28.312
	331.226	315.652	269.670	320.778	268.591	0	0	315.652	269.670	222.070	215.865	275.509	198.186	230.751	230.751
	2.192.583	1.825.444	1.492.661	1.554.283	1.187.047	73.374	38.865	1.825.444	1.492.661	262.247	256.042	1.567.006	1.149.246	259.063	259.063

Ecologische prestatie maatstaven

Energie-intensiteit (kWh/m²/jaar)

Op basis van de maatstaf GRI 302-3

Ratio tussen het jaarlijks totaal van de verbruikte energie, van welke oorsprong ook, d.w.z. elektriciteit, brandstof, stedelijk warmte- en koudenet, gedeeld door de oppervlakte-eenheid. Het totaal van verbruikte energie of de teller komt overeen met de som van de volgende drie maatstaven in absolute waarde: elektriciteit, energie afkomstig van het stedelijk warmtenet en brandstof.

	Elec-Int			DH&C-Int			Fuels-Int			Energy-Int			Energy-Int-Lfl		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Zorgvastgoed	52	55	-5,6%	70	90	-21,8%	97	94	3,0%	152	153	-0,3%	158	161	-2,3%
Distributienetten	54	59	-9,1%	0	0	0,0%	72	76	-5,3%	126	135	-6,9%	140	142	-1,5%
Kantoren met één huurder	57	225	-74,6%	0	0	0,0%	52	66	-22,3%	109	291	-62,7%	103	113	-9,0%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	52	68	-23,5%	70	90	-21,8%	93	91	2,2%	149	163	-8,6%	154	158	-2,5%
Eerstelijnszorgcentra	82	77	5,4%	122	0	0,0%	44	44	0,3%	138	121	13,9%	127	131	-3,3%
Kantoren met meerdere huurders	80	80	-0,3%	0	0	0,0%	56	63	-12,4%	135	143	-5,6%	139	144	-3,5%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	80	80	0,6%	122	0	0,0%	53	60	-10,9%	136	140	-2,8%	137	142	-3,5%
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	56	70	-19,9%	73	90	-18,2%	87	85	2,2%	146	158	-7,3%	150	154	-2,8%
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd	8	0	0,0%	0	0	0,0%	121	0	0,0%	129	0	0,0%	0	0	0,0%
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop rechtstreeks beheerd	67	66	0,7%	0	0	0,0%	76	63	20,5%	142	129	10,4%	142	142	0,4%
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	56	70	-20,2%	73	90	-18,2%	87	84	3,7%	146	157	-6,7%	150	154	-2,7%
PPS in financiële leasing	43	40	7,7%	0	0	0,0%	39	138	-71,7%	82	178	-54,1%	75	182	-58,7%
Overige financiële leasing	75	82	-8,9%	0	0	0,0%	0	31	-100,0%	75	114	-34,1%	75	86	-13,4%
TOTAAL	55	68	-19,2%	73	90	-18,2%	83	87	-4,3%	142	158	-10,4%	144	157	-8,4%

- De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.
- Cofinimmo beïnvloedt het privaat verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische installaties in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
- Geen enkele informatie is beschikbaar voor het distributienet in Nederland.
- De variatie van meer dan 50% bij ongewijzigde samenstelling (like-for-like) 2022-2023 voor PPS in financiële leasing is te wijten aan een fout in de cijfers m.b.t. brandstof voor 2022. Rekening houdend met de aangepaste like-for-like energie-intensiteit voor 2022, werd een vermindering van 6,8% bereikt. Dit betekent dat, zelfs na aanpassing, de evolutie in lijn blijft met de doelstelling voor het verminderen van de energie-intensiteit.

	Elec-Int			DH&C-Int			Fuels-Int			Energy-Int			Energy-Int-Lfl		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Zorgvastgoed (BE)	41	43	-3,2%	0	0	0,0%	106	110	-3,8%	147	153	-3,6%	152	159	-4,6%
Zorgvastgoed (FR)	74	84	-11,8%	70	0	0,0%	89	77	16,4%	166	161	3,1%	175	163	7,4%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	70	68	3,3%	38	0	0,0%	80	90	-11,6%	150	158	-4,9%	152	167	-8,8%
Zorgvastgoed (DE)	37	32	16,4%	71	88	-19,0%	94	87	8,4%	142	132	7,5%	143	166	-13,9%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (Overige)	60	74	-18,5%	82	96	-14,3%	81	62	29,5%	154	144	7,4%	172	104	65,3%
TOTAAL Zorgvastgoed	52	56	-5,8%	73	90	-18,2%	95	91	4,7%	152	150	0,9%	156	160	-2,3%
TOTAAL Kantoren	73	118	-38,4%	0	0	0,0%	55	64	-14,2%	128	182	-29,9%	133	139	-4,0%
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	56	70	-20,3%	73	90	-18,2%	87	84	3,8%	146	157	-6,7%	150	154	-2,7%

Totaal elektriciteitsverbruik (MWh/jaar)

Op basis van de maatstaven GRI 302-1 en 302-2

Totaal elektriciteitsverbruik afkomstig van onrechtstreekse hernieuwbare en niet-hernieuwbare productiebronnen ('onrechtstreeks' betekent dat de elektriciteit wordt geproduceerd buiten de site en is aangekocht bij een elektriciteitsleverancier).

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking in m ²	Elec-Abs			Elec-Lfl			Elektriciteit afkomstig van hernieuwbare bronnen	Geschat elektriciteitsverbruik
			2023	2022	Δ	2023	2022	Δ		
Zorgvastgoed	250/294	80%	74.101	68.979	61.682	64.071	-3,7%	3,6%	9,7%	
Distributienetten	35/854	9%	1.559	1.077	1.132	1.065	6,3%	14,6%	22,8%	
Kantoren met één huurder	10/13	86%	5.140	24.184	2.354	2.780	-15,3%	2,9%	6,6%	
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	295/1.161	71%	80.800	94.241	65.168	67.917	-4,0%	3,7%	9,7%	
Eerstelijnszorgcentra	19/20	97%	4.703	3.835	3.877	3.835	1,1%	12,2%	0,0%	
Kantoren met meerdere huurders - gemeenschappelijk	26/26	100%	16.778	19.656	16.778	16.603	1,1%	0,0%	6,4%	
TOTAAL rechtstreeks beheerd	45/46	99%	21.481	23.841	20.656	20.438	1,1%	2,7%	5,0%	
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	340/1.207	74%	102.281	118.081	85.823	88.355	-2,9%	3,5%	8,7%	
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd	2/2	100%	124	0	0	0	0,0%	0,0%	40,8%	
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop rechtstreeks beheerd	2/2	100%	771	2.507	771	794	-2,8%	0,0%	4,1%	
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	344/1.211	74%	103.177	120.588	86.595	89.148	-2,9%	3,5%	8,8%	
PPS in financiële leasing	6/11	92%	5.920	4.572	4.462	4.572	-2,4%	6,2%	0,4%	
Overige financiële leasing	7/9	71%	2.964	4.016	2.964	3.424	-13,4%	0,0%	34,0%	
TOTAAL	357/1.231	75%	112.061	129.176	94.021	97.144	-3,2%	3,5%	9,0%	

- De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privaatieve en gemeenschappelijke gedeeltes, behalve voor de kantoren met meerdere huurders waar een verdeling tussen het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen en het privaatief verbruik aangekocht door de eigenaar en door de huurder gedaan wordt (zie tabel hieronder).
- Cofinimmo beïnvloedt het privaatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
- Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het distributienet in Nederland.

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking in m ²	Elec-Abs privaatief			Elec-Abs gemeenschappelijk			Elec-Abs			Elektriciteit afkomstig van hernieuwbare bronnen	Geschat elektriciteitsverbruik
			2023	2022	Δ	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ		
Kantoren met meerdere huurders	26/26	100%	8.450	9.378	-9,9%	8.329	10.278	-19,0%	16.778	19.656	-14,6%	0,0%	6,4%
Privaatief (aankoop door eigenaar)	14/14	100%	6.340	6.512	-2,6%	6.123	6.851	-10,6%	12.463	13.363	-6,7%	0,0%	0,7%
Privaatief (aankoop door huurder)	12/12	100%	2.109	2.866	-26,4%	2.206	3.427	-35,6%	4.316	6.293	-31,4%	0,0%	23,0%

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking in m ²	Elec-Abs			Elec-Lfl			Elektriciteit afkomstig van hernieuwbare bronnen	Geschat elektriciteitsverbruik
			2023	2022	Δ	2023	2022	Δ		
Zorgvastgoed (BE)	82/90	92%	23.174	19.549	18.235	18.911	-3,6%	8,8%	14,3%	
Zorgvastgoed (FR)	49/57	71%	16.953	16.961	15.729	16.639	-5,5%	0,0%	9,1%	
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	50/51	99%	13.878	12.567	12.512	12.372	1,1%	8,0%	0,7%	
Zorgvastgoed (DE)	43/59	69%	10.518	8.170	7.743	7.981	-3,0%	0,7%	3,6%	
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (Overige)	47/59	74%	14.405	15.568	11.339	12.002	-5,5%	0,0%	13,2%	
TOTAAL Zorgvastgoed	271/316	81%	78.928	72.814	65.559	67.906	-3,5%	4,1%	9,2%	
TOTAAL Kantoren	38/41	95%	22.690	46.696	19.904	20.177	-1,4%	0,7%	6,4%	
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	309/357	83%	101.618	119.510	85.463	88.083	-3,0%	3,3%	8,5%	

Totaal brandstofverbruik (MWh/jaar)

Op basis van de maatstaven GRI 302-1 en 302-2

De gebruikte soorten brandstof zijn gas, stookolie en pellets.

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking in m ²	Fuels-Abs		Fuels-Lfl		Δ	Geschat brandstofverbruik
			2023	2022	2023	2022		
Zorgvastgoed	193/294	67%	121.306	102.411	89.018	90.122	-1,2%	12,5%
Distributienetten	33/854	9%	2.050	2.111	1.933	2.090	-7,5%	4,3%
Kantoren met één huurder	9/13	90%	5.088	7.351	2.592	2.615	-0,9%	15,3%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	235/1.161	60%	128.445	111.873	93.542	94.827	-1,4%	12,5%
Eerstelijnszorgcentra	12/20	68%	1.957	2.163	1.957	2.163	-9,5%	0,0%
Kantoren met meerdere huurders	26/26	100%	11.685	15.575	11.685	12.898	-9,4%	2,7%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	38/46	93%	13.642	17.968	13.642	15.061	-9,4%	2,3%
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	273/1.207	63%	142.086	129.841	107.184	109.888	-2,5%	11,5%
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd	1/2	15%	285	0	0	0	0,0%	37,1%
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop rechtstreeks beheerd	2/2	100%	879	2.387	879	851	3,3%	0,0%
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	276/1.211	63%	143.250	132.228	108.063	110.739	-2,4%	11,5%
PPS in financiële leasing	5/11	90%	5.308	15.997	4.101	15.997	-74,4%	0,0%
Overige financiële leasing	0/9	0%	0	447	0	0	0,0%	0,0%
TOTAAL	281/1.231	63%	148.558	148.672	112.164	126.736	-11,5%	11,1%

- De waarden van het brandstofverbruik in kWh zijn 93,3% aardgas, 1,2% propaan, 4,9% stookolie, en 0,6% pellets.
- De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privaat en gemeenschappelijke gedeeltes.
- Cofinimmo beïnvloedt het privaat verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische installaties in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
- De like-for-like-analyse werd uitgevoerd op basis van het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privaat en gemeenschappelijke gedeeltes.
- Geen enkele informatie is beschikbaar voor het distributienet in Nederland.
- 0,6% van de gebruikte brandstoffen zijn afkomstig van hernieuwbare bronnen, wat overeenkomt met de pellets.

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking in m ²	Fuels-Abs		Fuels-Lfl		Δ	Geschat brandstofverbruik
			2023	2022	2023	2022		
Zorgvastgoed (BE)	76/90	87%	56.055	43.497	39.416	41.717	-5,5%	21,1%
Zorgvastgoed (FR)	39/57	55%	16.329	15.571	14.468	11.585	24,9%	13,3%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	34/51	77%	12.482	14.743	12.443	14.743	-15,6%	0,5%
Zorgvastgoed (DE)	39/59	65%	28.462	23.127	18.454	22.244	-17,0%	2,5%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (Overige)	18/59	33%	10.219	7.636	6.194	1.997	210,2%	5,4%
TOTAAL Zorgvastgoed	206/316	66%	123.548	104.574	90.975	92.285	-1,4%	12,4%
TOTAAL Kantoren	37/41	97%	17.652	25.543	15.156	16.364	-7,4%	6,2%
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	243/357	71%	141.200	130.117	106.130	108.649	-2,3%	11,6%

- 0,6% van de gebruikte brandstoffen zijn afkomstig van hernieuwbare bronnen, wat overeenkomt met de pellets.

Om te beoordelen hoe streng het klimaat is, wordt meestal een vergelijking gemaakt tussen het genormaliseerd brandstofverbruik op basis van de graaddagen (GD). Hoe kouder, hoe hoger het aantal GD. Het gemiddelde van de GD voor een bepaalde plaats (over de laatste 30 jaar) noemt men normale graaddagen (NGD).

Genormaliseerd verbruik = Waargenomen verbruik x NGD/GD

Totaal brandstofverbruik - genormaliseerd

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking in m ²	Genormaliseerd verbruik MWh		Genormaliseerd verbruik like-for-like MWh			Genormaliseerde intensiteit kWh/m ² /jaar		
			2023	2022	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Zorgvastgoed	193/294	67%	146.492	125.023	107.499	110.021	-2,3%	117	115	1,9%
Distributienetten	33/854	9%	2.476	2.577	2.334	2.552	-8,5%	87	93	-6,3%
Kantoren met één huurder	9/13	90%	6.144	8.974	3.130	3.192	-1,9%	62	81	-23,2%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	235/1.161	60%	155.112	136.574	112.963	115.765	-2,4%	113	111	1,1%
Eerstelijnszorgcentra	12/20	68%	2.363	2.640	2.363	2.640	-10,5%	53	53	-0,8%
Kantoren met meerdere huurders	26/26	100%	14.111	19.014	14.111	15.746	-10,4%	67	77	-13,3%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	38/46	93%	16.474	21.936	16.474	18.386	-10,4%	65	73	-11,9%
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	273/1.207	63%	171.586	158.510	129.437	134.151	-3,5%	105	104	1,1%
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd	1/2	15%	344	0	0	0	0,0%	146	0	0,0%
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop rechtstreeks beheerd	2/2	100%	1.062	2.914	1.062	1.039	2,2%	92	77	19,2%
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	276/1.211	63%	172.991	161.424	130.499	135.190	-3,5%	105	102	2,6%
PPS in financiële leasing	5/11	90%	6.410	19.529	4.953	19.529	-74,6%	47	169	-72,0%
Overige financiële leasing	0/9	0%	0	546	0	0	0,0%	0	38	-100,0%
TOTAAL	281/1.231	63%	179.401	181.498	135.452	154.718	-12,5%	101	106	-5,4%

- De GD 15/15 te Ukkel voor 2022 bedragen 1.558.
- De GD 15/15 te Ukkel voor 2023 bedragen 1.575.
- De NGD te Ukkel bedragen 1.902 (basisjaar 2015).

Totaal energieverbruik afkomstig van stedelijke warmte- en koudnetten (MWh/jaar)

Op basis van de maatstaf GRI 302-2

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking in m ²	DH&C-Abs		DH&C-Lfl		Δ	Elektriciteit afkomstig van hernieuwbare bronnen	Geschat elektriciteitsverbruik
			2023	2022	2023	2022			
Zorgvastgoed	16/22	76%	4.822	4.408	2.869	3.179	-9,8%	100,0%	6,3%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	16/22	76%	4.822	4.408	2.869	3.179	-9,8%	100,0%	6,3%

- De gebruikte omzettingcoëfficiënt is 278 kWh/GJ.
- De gebouwen van Cofinimmo zijn niet aangesloten op een stedelijk koudnet.
- De gebouwen die door een stedelijk warmtenet worden bevoorraad bevinden zich in Frankrijk, Nederland, Duitsland en Finland.

Totaal energieverbruik - Hoofdzetel

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking in m ²	Totaal (MWh)			Elektriciteit afkomstig van hernieuwbare bronnen	Geschat elektriciteitsverbruik	Intensiteit (kWh/m ² /jaar)		
			2023	2022	Δ			2023	2022	Δ
Electriciteit	1/1	100%	356	350	1,6%	1,3%	0,0%	92	90	2,1%
Brandstof	1/1	100%	193	230	-19,1%	0,0%	0,0%	50	60	-20,2%
Brandstof - genormaliseerd	1/1	100%	233	281	-20,5%	0,0%	0,0%	60	73	-21,1%
Energie	1/1	100%	549	580	-5,7%	0,8%	0,0%	142	150	-5,7%

- De hoofdzetel van Cofinimmo is niet aangesloten op stedelijke warmte- en koudnetten.
- De gegevens van de hoofdzetel maken geen deel uit van de externe bevestiging van KPMG.

Totale rechtstreekse en onrechtstreekse uitstoot van BKG (ton CO₂e/jaar)

Op basis van de maatstaven GRI 305-1, 305-2 en 305-3

Scope 1:

jaarlijkse hoeveelheid rechtstreekse uitstoot van BKG door het gebruik van brandstof ter plaatse in de rechtstreeks beheerde gebouwen.

Scope 2:

jaarlijkse hoeveelheid onrechtstreekse uitstoot van BKG door de aankoop van elektriciteit en stadsverwarming in de rechtstreeks beheerde gebouwen.

Scope 3:

jaarlijkse hoeveelheid onrechtstreekse uitstoot van BKG door het gebruik van brandstof ter plaatse en door de aankoop van elektriciteit en warmte van stedelijke warmtenetten in de onrechtstreeks beheerde gebouwen.

Totaal: totale hoeveelheid rechtstreekse en onrechtstreekse uitstoot van BKG.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-Lfl		Δ
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Zorgvastgoed	39.716	34.442	0	0	39.716	34.442	29.895	30.481	-1,9%
Distributienetten	633	611	0	0	633	611	550	604	-8,9%
Kantoren met één huurder	1.743	5.497	0	0	1.743	5.497	852	994	-14,3%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	42.092	40.549	0	0	42.092	40.549	31.297	32.080	-2,4%
Eerstelijnszorgcentra	1.443	1.161	401	443	1.844	1.604	1.613	1.604	0,5%
Kantoren met meerdere huurders	2.287	3.243	2.425	3.285	4.712	6.528	4.712	5.475	-13,9%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	3.730	4.461	2.826	3.776	6.556	8.237	6.325	7.080	-10,7%
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	45.822	45.010	2.826	3.776	48.648	48.786	37.622	39.160	-3,9%
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd	65	0	0	0	65	0	0	0	0,0%
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop rechtstreeks beheerd	105	414	180	489	285	903	285	305	-6,6%
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	45.992	45.424	3.006	4.265	48.998	49.689	37.907	39.465	-3,9%
PPS in financiële leasing	1.894	4.034	0	0	1.894	4.034	1.449	4.034	-64,1%
Overige financiële leasing	446	650	0	0	446	650	446	527	-15,4%
TOTAAL	48.333	50.107	3.006	4.265	51.339	54.372	39.802	44.026	-9,6%

- De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privative en gemeenschappelijke gedeeltes, behalve voor de kantoren met meerdere huurders waar een verdeling tussen het verbruik van de gemeenschappelijke technische installaties in de gebouwen en het privaat verbruik aangekocht door de eigenaar en door de huurder gedaan wordt.
- Cofinimmo beïnvloedt het privaat verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische installaties in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
- De CO₂-uitstootfactor voor elektriciteit varieert per land (Bron: IEA 2023). België: 136,3 g CO₂e/kWh / Frankrijk: 52,2 g CO₂e/kWh / Nederland: 312,5 g CO₂e/kWh / Duitsland: 349,0 g CO₂e/kWh / Spanje: 150,6 g CO₂e/kWh / Finland: 79,4 g CO₂e/kWh / Italië: 282,6 g CO₂e/kWh / Ierland: 316,9 g CO₂e/kWh / Verenigd Koninkrijk: 206,3 g CO₂e/kWh.
- De CO₂-uitstootfactor bedraagt 204,93 g CO₂e/kWh voor aardgas (Bron: Bilan Carbone 8.9) en 232,58 g CO₂e/kWh voor propaan (Bron: DEFRA 2023).
- Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het distributienet in Nederland.
- De CO₂-uitstootfactor bedraagt 285,23 g CO₂e/kWh voor stookolie (Bron: DEFRA 2023).
- De dekking en het aandeel van de geschatte uitstoot zijn gelinkt aan de dekking en het geschatte energieverbruik op de bladzijde 335 tot 337.
- De CO₂-uitstootfactor bedraagt 179,65 g CO₂e/kWh voor stadsverwarming (Bron: DEFRA 2023).
- De CO₂-uitstootfactor bedraagt 10,74 g CO₂e/kWh voor pellets (Bron: DEFRA 2023).

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-Lfl		Δ
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Zorgvastgoed (BE)	14.919	12.215	0	0	14.919	12.215	10.628	11.745	-9,5%
Zorgvastgoed (FR)	4.541	4.464	0	0	4.541	4.464	4.016	3.366	19,3%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	6.507	6.384	401	443	6.908	6.827	6.460	6.768	-4,6%
Zorgvastgoed (DE)	10.075	7.806	0	0	10.075	7.806	6.940	7.569	-8,3%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (Overige)	5.182	4.734	0	0	5.182	4.734	3.464	2.638	31,3%
TOTAAL Zorgvastgoed	41.224	35.603	401	443	41.625	36.046	31.508	32.085	-1,8%
TOTAAL Kantoren	4.135	9.210	2.605	3.822	6.740	13.032	5.849	6.775	-13,7%
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	45.359	44.813	3.006	4.265	48.365	49.078	37.357	38.861	-3,9%

De hierboven gebruikte omzettingcoëfficiënten zijn gebaseerd op de locatie.

Rekening houdend met de omzettingcoëfficiënt van de markt wordt de lijn 'TOTAAL rechtstreeks beheerd' (exclusief het privatieve verbruik in de kantoren, aangekocht door de huurder) van de onrechtstreekse uitstoot 0 ten gevolge van het groene elektriciteitscontract dat Cofinimmo Services en Superstone hebben ondertekend voor alle oppervlakten die onder operationele controle zijn.

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Abs-Lfl		Δ
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Zorgvastgoed	39.716	34.442	0	0	39.716	34.442	29.895	30.481	-1,9%
Distributienetten	633	611	0	0	633	611	550	604	-8,9%
Kantoren met één huurder	1.743	5.497	0	0	1.743	5.497	852	994	-14,3%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	42.092	40.549	0	0	42.092	40.549	31.297	32.080	-2,4%
Eerstelijnszorgcentra	100	0	401	443	501	443	401	443	-9,6%
Kantoren met meerdere huurders	288	473	2.425	3.285	2.713	3.758	2.713	3.135	-13,5%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	388	473	2.826	3.776	3.214	4.249	3.113	3.578	-13,0%
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	42.479	41.021	2.826	3.776	45.305	44.797	34.411	35.658	-3,5%
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd	65	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop rechtstreeks beheerd	0	125	180	489	180	614	180	174	3,3%
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	42.544	41.146	3.006	4.265	45.550	45.411	34.591	35.833	-3,5%
PPS in financiële leasing	1.894	4.034	0	0	1.894	4.034	1.449	4.034	-64,1%
Overige financiële leasing	446	650	0	0	446	650	446	527	-15,4%
TOTAAL	44.885	45.829	3.006	4.265	47.891	50.094	36.486	40.394	-9,7%

- De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privatieve en gemeenschappelijke gedeeltes, behalve voor de kantoren met meerdere huurders waar een verdeling tussen het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen en het privaat verbruik aangekocht door de eigenaar en door de huurder gedaan wordt.
- Cofinimmo beïnvloedt het privaat verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
- De CO₂-uitstootfactor voor elektriciteit varieert per land (Bron: IEA 2023). België: 136,3 g CO₂e/kWh / Frankrijk: 52,2 g CO₂e/kWh / Nederland: 312,5 g CO₂e/kWh / Duitsland: 349,0 g CO₂e/kWh / Spanje: 150,6 g CO₂e/kWh / Finland: 79,4 g CO₂e/kWh / Italië: 282,6 g CO₂e/kWh / Ierland: 316,9 g CO₂e/kWh / Verenigd Koninkrijk: 206,3 g CO₂e/kWh.
- De CO₂-uitstootfactor bedraagt 204,93 g CO₂e/kWh voor aardgas (Bron: Bilan Carbone 8.9) en 232,58 g CO₂e/kWh voor propaan (Bron: DEFRA 2023).
- Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het distributienet in Nederland.
- De CO₂-uitstootfactor bedraagt 285,23 g CO₂e/kWh voor stookolie (Bron: DEFRA 2023).
- De dekking en het aandeel van de geschatte uitstoot zijn gelinkt aan de dekking en het geschatte energieverbruik op de bladzijden 335 tot 337.
- De CO₂-uitstootfactor bedraagt 179,65 g CO₂e/kWh voor stadsverwarming (Bron: DEFRA 2023).
- De CO₂-uitstootfactor bedraagt 10,74 g CO₂e/kWh voor pellets (Bron: DEFRA 2023).

	GHG-Indir-Abs		GHG-Dir-Abs		GHG-Abs		GHG-Lfl		Δ
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Zorgvastgoed (BE)	14.919	12.215	0	0	14.919	12.215	10.628	11.745	-9,5%
Zorgvastgoed (FR)	4.541	4.464	0	0	4.541	4.464	4.016	3.366	19,3%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	5.207	5.223	401	443	5.608	5.666	5.248	5.607	-6,4%
Zorgvastgoed (DE)	10.075	7.806	0	0	10.075	7.806	6.940	7.569	-8,3%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (Overige)	5.138	4.734	0	0	5.138	4.734	3.464	2.638	31,3%
TOTAAL Zorgvastgoed	39.881	34.442	401	443	40.282	34.885	30.296	30.925	-2,0%
TOTAAL Kantoren	2.030	6.094	2.605	3.822	4.635	9.916	3.745	4.304	-13,0%
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	41.911	40.536	3.006	4.265	44.917	44.801	34.040	35.228	-3,4%

Intensiteit van de uitstoot van BKG (kg CO₂e/m²/jaar)

Op basis van de maatstaf GRI 305-4

Totale hoeveelheid rechtstreeks of onrechtstreeks uitgestoten BKG per m² en per jaar.

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-Lfl		Δ
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Zorgvastgoed	27,6	27,3	0,0	0,0	27,6	27,3	31,1	31,6	-1,8%
Distributienetten	21,8	33,4	0,0	0,0	21,8	33,4	24,1	26,6	-9,4%
Kantoren met één huurder	19,4	51,1	0,0	0,0	19,4	51,1	17,4	20,6	-15,7%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	27,1	29,2	0,0	0,0	27,1	29,2	30,2	30,9	-2,3%
Eerstelijnszorgcentra	25,0	23,3	10,0	8,9	35,0	32,4	34,4	34,4	-0,1%
Kantoren met meerdere huurders	10,9	13,2	11,5	13,4	22,4	26,5	23,1	26,8	-13,9%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	13,9	14,9	11,3	12,6	25,2	27,5	25,3	28,4	-10,7%
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	25,1	26,7	1,8	2,5	26,9	29,2	29,0	30,2	-3,8%
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd	4,2	0,0	0,0	0,0	4,2	0,0	0,0	0,0	0,0%
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop rechtstreeks beheerd	9,1	10,9	15,5	12,9	24,6	23,8	24,6	26,3	-6,6%
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	24,8	26,3	1,9	2,7	26,7	29,0	29,0	30,1	-3,8%
PPS in financiële leasing	13,6	34,9	0,0	0,0	13,6	34,9	12,7	35,7	-64,3%
Overige financiële leasing	11,3	13,3	0,0	0,0	11,3	13,3	11,3	13,3	-15,4%
TOTAAL	23,8	26,5	1,7	2,5	25,6	29,0	27,7	30,7	-9,8%

- De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privaat en gemeenschappelijke gedeeltes, behalve voor de kantoren met meerdere huurders waar een verdeling tussen het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen en het privaat verbruik aangekocht door de eigenaar en door de huurder gedaan wordt.
- Cofinimmo beïnvloedt het privaat verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
- De CO₂-uitstootfactor voor elektriciteit varieert per land (Bron: IEA 2023). België: 136,3 g CO₂e/kWh / Frankrijk: 52,2 g CO₂e/kWh / Nederland: 312,5 g CO₂e/kWh / Duitsland: 349,0 g CO₂e/kWh / Spanje: 150,6 g CO₂e/kWh / Finland: 79,4 g CO₂e/kWh / Italië: 282,6 g CO₂e/kWh / Ierland: 316,9 g CO₂e/kWh / Verenigd Koninkrijk: 206,3 g CO₂e/kWh.
- De CO₂-uitstootfactor bedraagt 204,93 g CO₂e/kWh voor aardgas (Bron: Bilan Carbone 8.9) en 232,58 g CO₂e/kWh voor propaan (Bron: DEFRA 2023).
- Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het distributienet in Nederland.
- De CO₂-uitstootfactor bedraagt 285,23 g CO₂e/kWh voor stookolie (Bron: DEFRA 2023).
- De CO₂-uitstootfactor bedraagt 179,65 g CO₂e/kWh voor stadsverwarming (Bron: DEFRA 2023).
- De CO₂-uitstootfactor bedraagt 10,74 g CO₂e/kWh voor pellets (Bron: DEFRA 2023).
- De variatie van meer dan 60% bij ongewijzigde samenstelling (like-for-like) 2022-2023 voor PPS in financiële leasing is te wijten aan een fout in de cijfers m.b.t. brandstof voor 2022. Rekening houdend met de aangepaste like-for-like intensiteit van de uitstoot van BKG voor 2022, werd een vermindering van 6,1% bereikt. Dit betekent dat, zelfs zonder de aanpassing, de evolutie in lijn blijft met de doelstelling voor het verminderen van de koolstof.

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-Lfl		Δ
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Zorgvastgoed (BE)	26,6	26,7	0,0	0,0	26,6	26,7	28,5	31,0	-8,3%
Zorgvastgoed (FR)	19,8	22,1	0,0	0,0	19,8	22,1	24,9	21,2	17,5%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	32,7	34,3	2,6	2,4	35,3	36,7	38,5	40,7	-5,6%
Zorgvastgoed (DE)	35,7	30,5	0,0	0,0	35,7	30,5	33,9	37,3	-9,1%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (Overige)	21,7	22,6	0,0	0,0	21,7	22,6	33,5	19,2	74,6%
TOTAAL Zorgvastgoed	27,3	27,1	0,3	0,3	27,6	27,5	31,2	31,7	-1,7%
TOTAAL Kantoren	13,3	23,3	8,1	9,7	21,4	33,0	22,1	25,6	-13,8%
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	24,9	26,3	1,9	2,5	26,8	28,8	29,1	30,2	-3,7%

De hierboven gebruikte omzettingcoëfficiënten zijn gebaseerd op de locatie.

Rekening houdend met de omzettingcoëfficiënt van de markt wordt de lijn 'TOTAAL rechtstreeks beheerd' (exclusief het privaat verbruik in de kantoren, aangekocht door de huurder) van de onrechtstreekse uitstoot 0 ten gevolge van het groene elektriciteitscontract dat Cofinimmo Services en Superstone hebben ondertekend voor alle oppervlakten die onder operationele controle zijn.

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-Lfl		Δ
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Zorgvastgoed	27,6	27,3	0,0	0,0	27,6	27,3	31,1	31,6	-1,8%
Distributienetten	21,8	33,4	0,0	0,0	21,8	33,4	24,1	26,6	-9,4%
Kantoren met één huurder	19,4	51,1	0,0	0,0	19,4	51,1	17,4	20,6	-15,7%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	27,1	29,2	0,0	0,0	27,1	29,2	30,2	30,9	-2,3%
Eerstelijnszorgcentra	1,7	0,0	10,0	8,9	11,7	8,9	10,0	11,0	-9,6%
Kantoren met meerdere huurders	1,4	1,9	11,5	13,4	12,9	15,3	13,3	15,3	-13,5%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	1,4	1,6	11,3	12,6	12,7	14,2	12,7	14,6	-12,9%
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	23,3	24,3	1,8	2,5	25,1	26,8	26,9	27,8	-3,4%
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd	4,2	0,0	0,0	0,0	4,2	0,0	0,0	0,0	0,0%
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop rechtstreeks beheerd	0,0	3,3	15,5	12,9	15,5	16,2	15,5	15,0	3,3%
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	23,0	23,8	1,9	2,7	24,9	26,6	26,8	27,7	-3,3%
PPS in financiële leasing	13,6	34,9	0,0	0,0	13,6	34,9	12,7	35,7	-64,3%
Overige financiële leasing	11,3	13,3	0,0	0,0	11,3	13,3	11,3	13,3	-15,4%
TOTAAL	22,1	24,3	1,7	2,5	23,9	26,8	25,7	28,5	-9,9%

- De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privaat en gemeenschappelijke gedeeltes, behalve voor de kantoren met meerdere huurders waar een verdeling tussen het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen en het privaat verbruik aangekocht door de eigenaar en door de huurder gedaan wordt.
- Cofinimmo beïnvloedt het privaat verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
- De CO₂-uitstootfactor voor elektriciteit varieert per land (Bron: IEA 2023). België: 136,3 g CO₂e/kWh / Frankrijk: 52,2 g CO₂e/kWh / Nederland: 312,5 g CO₂e/kWh / Duitsland: 349,0 g CO₂e/kWh / Spanje: 150,6 g CO₂e/kWh / Finland: 79,4 g CO₂e/kWh / Italië: 282,6 g CO₂e/kWh / Ierland: 316,9 g CO₂e/kWh / Verenigd Koninkrijk: 206,3 g CO₂e/kWh.
- De CO₂-uitstootfactor bedraagt 204,93 g CO₂e/kWh voor aardgas (Bron: Bilan Carbone 8.9) en 232,58 g CO₂e/kWh voor propaan (Bron: DEFRA 2023).
- Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het distributienet in Nederland.
- De CO₂-uitstootfactor bedraagt 285,23 g CO₂e/kWh voor stookolie (Bron: DEFRA 2023).
- De CO₂-uitstootfactor bedraagt 179,65 g CO₂e/kWh voor stadsverwarming (Bron: DEFRA 2023).
- De CO₂-uitstootfactor bedraagt 10,74 g CO₂e/kWh voor pellets (Bron: DEFRA 2023).

	GHG-Indir-Int		GHG-Dir-Int		GHG-Int		GHG-Int-Lfl		Δ
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Zorgvastgoed (BE)	26,6	26,7	0,0	0,0	26,6	26,7	28,5	31,0	-8,3%
Zorgvastgoed (FR)	19,8	22,1	0,0	0,0	19,8	22,1	24,9	21,2	17,5%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	26,2	28,1	2,6	2,4	28,8	30,4	31,8	34,4	-7,4%
Zorgvastgoed (DE)	35,7	30,5	0,0	0,0	35,7	30,5	33,9	37,3	-9,1%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (Overige)	21,6	22,6	0,0	0,0	21,6	22,6	33,5	19,2	74,6%
TOTAAL Zorgvastgoed	26,4	26,3	0,3	0,3	26,7	26,6	30,2	30,7	-1,9%
TOTAAL Kantoren	6,5	15,4	8,1	9,7	14,6	25,1	14,0	16,1	-13,1%
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	23,0	23,7	1,9	2,5	24,9	26,2	26,8	27,7	-3,2%

BKG-uitstoot - Hoofdzetel

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking in m ²	Totaal (ton CO ₂ e/jaar)			Intensiteit (kg CO ₂ e/m ² /jaar)		
			2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Onrechtstreekse locatie	1/1	100%	48	58	-19,6%	12,5	14,9	-18,9%
Onrechtstreekse markt	1/1	100%	0	0	0,0%	0,0	0,0	0,0%
Rechtstreeks	1/1	100%	40	47	-18,8%	10,2	12,2	-19,3%
TOTAAL	1/1	100%	88	105	-19,2%	22,8	27,1	-19,0%

- De dekking en het aandeel van de geschatte uitstoot zijn gekoppeld aan de dekking en het aandeel van de geschatte energie.
- De gegevens van de hoofdzetel maken geen deel uit van de externe bevestiging van KPMG.

Waterverbruik per bevoorradingsbron (m³/jaar)

Op basis van de maatstaf GRI 303-5

Het totale volume verbruikt water dient om de airconditioning- en sanitaire installaties, evenals de kitchenettes, te bevoorraden. De enige bevoorradingsbron is leidingwater.

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking in m ²	Water-Abs			Water-Lfl		Δ	Geschat waterverbruik
			2023	2022	2023	2022			
Zorgvastgoed	206/294	68%	1.056.061	1.120.515	778.047	744.412	4,5%	6,3%	
Distributienetten	1/854	3%	135	333	135	333	-59,5%	5,2%	
Kantoren met één huurder	10/13	64%	7.222	14.609	1.981	2.104	-5,8%	37,3%	
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	217/1.161	59%	1.063.418	1.135.457	780.163	746.849	4,5%	6,5%	
Eerstelijnszorgcentra	20/20	100%	13.404	9.821	11.346	9.821	15,5%	3,8%	
Kantoren met meerdere huurders	24/26	92%	51.938	47.695	41.799	38.813	7,7%	7,7%	
TOTAAL rechtstreeks beheerd	44/46	94%	65.342	57.891	53.145	48.634	9,3%	6,9%	
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	261/1.207	63%	1.128.760	1.193.348	833.308	795.483	4,8%	6,6%	
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd	2/2	100%	1.825	0	0	0	0,0%	38,1%	
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop rechtstreeks beheerd	2/2	100%	380	3.731	380	754	-49,6%	0,0%	
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	265/1.211	63%	1.130.965	1.197.079	833.688	796.237	4,7%	6,6%	
PPS in financiële leasing	5/11	44%	44.777	49.169	41.702	49.169	-15,2%	0,0%	
Overige financiële leasing	0/9	0%	0	5.639	0	0	0,0%	0,0%	
TOTAAL	270/1.231	61%	1.175.742	1.251.887	875.390	845.406	3,5%	6,4%	

- De aangeduide waarden vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privaatieve en gemeenschappelijke gedeeltes.
- Cofinimmo beïnvloedt het privaatief verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
- Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het distributienet in Nederland.

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking in m ²	Water-Abs			Water-Lfl		Δ	Geschat waterverbruik
			2023	2022	2023	2022			
Zorgvastgoed (BE)	76/90	86%	371.661	245.544	197.394	239.058	-17,4%	15,5%	
Zorgvastgoed (FR)	34/57	52%	180.929	438.787	146.368	137.827	6,2%	0,4%	
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	48/51	96%	99.434	73.162	81.202	72.743	11,6%	0,6%	
Zorgvastgoed (DE)	49/59	79%	289.823	177.081	238.156	168.383	41,4%	2,4%	
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (Overige)	21/59	27%	129.443	195.762	126.273	136.222	-7,3%	2,7%	
TOTAAL Zorgvastgoed	228/316	69%	1.071.290	1.130.336	789.393	754.233	4,7%	6,3%	
TOTAAL Kantoren	36/41	83%	59.540	66.410	44.160	41.671	6,0%	11,2%	
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	264/357	71%	1.130.830	1.196.746	833.553	795.904	4,7%	6,6%	

Waterverbruik per oppervlakte (m³/m²/jaar)

Het totale volume water per m² per jaar.

	Water-Int			Water-Int-Lfl		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Zorgvastgoed	0,87	1,14	-23,5%	0,86	0,83	4,5%
Distributienetten	0,01	0,04	-59,5%	0,01	0,04	-59,5%
Kantoren met één huurder	0,10	0,17	-40,9%	0,10	0,10	-5,8%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	0,82	1,06	-21,9%	0,84	0,80	4,5%
Eerstelijnszorgcentra	0,23	0,19	19,9%	0,22	0,19	15,5%
Kantoren met meerdere huurders	0,27	0,24	13,3%	0,25	0,23	7,7%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	0,26	0,23	15,0%	0,24	0,22	9,3%
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	0,73	0,90	-18,3%	0,73	0,69	4,8%
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd	0,12	0,00	0,0%	0,00	0,00	0,0%
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop rechtstreeks beheerd	0,03	0,13	-75,2%	0,03	0,07	-49,6%
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	0,72	0,88	-18,1%	0,72	0,69	4,7%
PPS in financiële leasing	0,67	1,24	-46,0%	1,05	1,24	-15,2%
Overige financiële leasing	0,00	0,61	-100,0%	0,00	0,00	0,0%
TOTAAL	0,72	0,89	-19,1%	0,73	0,71	3,5%

- De aangeduide volumes vertegenwoordigen het totale verbruik in het gebouw, zonder onderscheid tussen privative en gemeenschappelijke gedeeltes.
- Cofinimmo beïnvloedt het privaat verbruik van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op het verbruik van de gemeenschappelijke technische uitrustingen in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
- Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het distributienet in Nederland.

	Water-Int			Water-Int-Lfl		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Zorgvastgoed (BE)	0,71	0,72	-2,1%	0,59	0,72	-17,4%
Zorgvastgoed (FR)	1,09	2,93	-62,8%	1,23	1,16	6,2%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	0,52	0,41	27,8%	0,46	0,41	11,6%
Zorgvastgoed (DE)	0,89	0,68	31,9%	0,95	0,67	41,4%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (Overige)	1,64	1,86	-11,8%	1,72	1,86	-7,3%
TOTAAL Zorgvastgoed	0,83	1,09	-23,7%	0,83	0,79	4,7%
TOTAAL Kantoren	0,22	0,21	3,3%	0,22	0,21	6,0%
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	0,73	0,89	-18,1%	0,73	0,69	4,7%

Waterverbruik – Hoofdzetel

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking in m ²	Totaal (m ²)			Geschat watergebruik	Intensiteit (m ³ /m ²)		
			2023	2022	Δ		2023	2022	Δ
Water	1/1	100%	417	375	10,1%	0,0%	0,11	0,10	7,2%

- De gegevens van de hoofdzetel maken geen deel uit van de externe bevestiging van KPMG.

Afval per type en verwerkingswijze in gewicht (ton/jaar)

Op basis van de maatstaven GRI 306-3 en 306-4

Hoeveelheid opgehaald afval per verwerkingswijze: hergebruik, recycling, compostering, verbranding, ingraving enz. Recycling (REC) en verbranding met energierecuperatie (INC) zijn de enige verwerkingswijzen van toepassing. Er werd geen door Cofinimmo geproduceerd afval naar stortplaatsen gebracht.

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking in m ²	Waste-Abs 2023			Waste-Abs 2022			Waste-Lfl 2023			Waste-Lfl 2022			Δ
			REC	INC	Total	REC	INC	Total	REC	INC	Total	REC	INC	Total	
Distributienetten	1/854	3%	1	7	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
Kantoren met één huurder	5/13	14%	8	26	33	128	128	256	8	26	33	8	18	26	27,8%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	6/1.161	1%	8	32	41	128	128	256	8	26	33	8	18	26	27,8%
Eerstelijnszorgcentra	13/20	48%	48	120	167	49	120	169	48	120	167	49	120	169	-0,8%
Kantoren met meerdere huurders	25/26	97%	369	341	710	337	353	690	369	341	710	306	321	627	13,1%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	38/46	86%	417	460	877	394	478	872	417	460	877	355	442	796	10,2%
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	44/1.207	10%	425	493	918	522	606	1.128	424	486	910	362	460	822	10,7%
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd	0/2	0%	0	0	0	13	8	21	0	0	0	0	0	0	0,0%
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop rechtstreeks beheerd	2/2	100%	19	15	34	28	38	66	19	15	34	13	11	25	36,8%
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	46/1.211	11%	444	508	952	563	652	1.215	443	501	944	376	471	847	11,5%
PPS in financiële leasing	1/11	19%	22	80	102	120	31	151	0	0	0	0	0	0	0,0%
Overige financiële leasing	0/9	0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
TOTAAL	47/1.231	11%	466	588	1.054	683	682	1.366	443	501	944	376	471	847	11,5%

- Het afval wordt opgehaald aan de bron volgens type: restafval, papier, karton, plastic, blik, glas enz.
- De verdeling van het afval volgens verwerkingswijze varieert in functie van het afvaltype.
- De aangeduide waarden vertegenwoordigen de totale hoeveelheid in de gebouwen, zonder onderscheid tussen privaat en gemeenschappelijke gedeeltes.
- Cofinimmo beïnvloedt de privaat hoeveelheden van de huurders in de gebouwen niet. Zij kan enkel ingrijpen op de hoeveelheden in de gebouwen die zij rechtstreeks beheert.
- Cofinimmo produceert geen afval dat als gevaarlijk wordt geclassificeerd in haar eigen activiteiten. Afval dat door haar huurders wordt geproduceerd en als gevaarlijk wordt geclassificeerd, wordt rechtstreeks door de huurders verwerkt.
- Omzettingcoëfficiënt volgens type: restafval 60 kg/m³, papier/karton 50 kg/m³, plastic/blik 30 kg/m³ en glas 320 kg/m³.
- Er zijn geen gegevens beschikbaar voor het onrechtstreeks beheerde zorgvastgoed en het distributienet in Nederland.

Verhoudingen opgehaald afval per verwerkingwijze: hergebruik, recycling, compostering, verbranding, storten enz. Recycling (REC) en Verbranding (INC) met energierecuperatie zijn de enige verwerkingwijzen van toepassing.

Hoeveelheid afval per m² en per jaar

	Waste-Abs gerecycleerd		Waste-Lfl gerecycleerd		Waste-Int 2022 ton/m ²			Waste-Int 2021 ton/m ²			Δ
	2023	2022	2023	2022	REC	INC	Total	REC	INC	Total	
Distributienetten	11%	0%	0%	0%	0,08	0,72	0,81	0,00	0,00	0,00	0,0%
Kantoren met één huurder	23%	50%	23%	29%	0,51	1,73	2,24	1,06	1,06	2,12	5,5%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	20%	50%	23%	29%	0,35	1,35	1,70	1,06	1,06	2,12	-20,0%
Eerstelijnszorgcentra	28%	29%	28%	29%	1,68	4,23	5,91	1,72	4,24	5,96	-0,8%
Kantoren met meerdere huurders	52%	49%	52%	49%	1,81	1,67	3,47	1,37	1,43	2,81	23,8%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	48%	45%	48%	45%	1,79	1,98	3,77	1,42	1,72	3,13	20,3%
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	46%	46%	47%	44%	1,66	1,92	3,58	1,31	1,52	2,83	26,5%
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd	0%	62%	0%	0%	0,00	0,00	0,00	0,81	0,49	1,30	-100,0%
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop rechtstreeks beheerd	56%	43%	56%	54%	1,65	1,28	2,93	0,75	1,00	1,74	68,1%
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	47%	46%	47%	44%	1,66	1,89	3,55	1,24	1,44	2,68	32,3%
PPS in financiële leasing	21%	80%	0%	0%	0,77	2,84	3,61	1,58	0,40	1,98	81,8%
Overige financiële leasing	0%	0%	0%	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0%
TOTAAL	44%	50%	47%	44%	1,57	1,98	3,55	1,29	1,29	2,58	37,7%

1. Recycling en verbranding met energierecuperatie zijn de enige verwerkingwijzen van toepassing. Het aandeel van verbranding met energierecuperatie is dus het saldo van het gerecycleerde aandeel.

Afval - Hoofdzetel

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking in m ²	Totaal (ton)			Δ Gerecycleerd			Intensiteit (ton/m ²)			Δ						
			2023			2022			2023				2022					
			REC	INC	Totaal	REC	INC	Totaal	REC	INC	Totaal		REC	INC	Totaal			
Afval	1/1	100%	7	5	12	8	5	13	-11,4%	59%	59%	1,79	1,23	3,02	1,99	1,37	3,36	-11,3%

1. De gegevens van de hoofdzetel maken geen deel uit van de externe bevestiging van KPMG.

Type en aantal gebouwen met certificaat (kWh/m²/jaar)

Totaal aantal gebouwen met certificaat per type (Cert-Tot).

De tabel herneemt het aantal gebouwen met minstens één EPB-certificaat.

Het weergegeven energieprestatieniveau is het gewogen gemiddelde van de scores per sector.

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking in m ²	Energieprestatie			Energieprestatie LfL		
			2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Zorgvastgoed	272/294	90%	175	186	-6,1%	190	180	5,7%
Distributienetten	19/854	5%	150	253	-40,8%	235	140	68,4%
Kantoren met één huurder	11/13	97%	190	213	-10,6%	178	213	-16,2%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	302/1.161	78%	176	189	-7,1%	190	182	4,2%
Eerstelijnszorgcentra	20/20	100%	212	265	-20,2%	215	265	-19,0%
Kantoren met meerdere huurders	26/26	99%	134	162	-17,7%	157	155	1,1%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	46/46	99%	151	192	-21,5%	176	188	-6,6%
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	348/1.207	81%	172	189	-9,0%	188	183	2,8%
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop onrechtstreeks beheerd	2/2	100%	336	254	32,1%	336	367	-8,4%
TOTAAL Activa bestemd voor verkoop rechtstreeks beheerd	2/2	100%	186	200	-7,0%	186	186	0,0%
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	352/1.211	81%	174	191	-9,3%	190	185	2,7%
PPS in financiële leasing	3/11	66%	128	281	-54,4%	180	281	-35,9%
Overige financiële leasing	9/9	100%	257	257	0,1%	257	257	0,0%
TOTAAL	364/1.231	80%	174	194	-10,3%	192	187	2,5%

1. De regelgeving inzake EPB-certificering is verschillend per land en per sector.

2. Bepaalde EPB-certificaten hebben een score van 0 kWh/m²/jaar omwille van gebrek aan informatie. Deze certificaten worden in het gemiddelde opgenomen.

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking in m ²	Energieprestatie			Energieprestatie LfL		
			2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Zorgvastgoed (BE)	72/90	79%	169	198	-14,7%	186	164	13,5%
Zorgvastgoed (FR)	56/57	98%	201	260	-22,9%	258	258	-0,2%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (NL)	51/51	98%	192	217	-11,3%	200	224	-10,7%
Zorgvastgoed (DE)	58/59	93%	119	113	5,4%	121	113	7,0%
Zorgvastgoed + Eerstelijnszorgcentra (Overige)	57/59	97%	230	205	12,1%	225	198	13,3%
TOTAAL Zorgvastgoed	294/316	90%	178	192	-7,3%	193	186	4,1%
TOTAAL Kantoren	39/41	98%	154	191	-19,3%	166	179	-7,3%
TOTAAL Zorgvastgoed + Kantoren	333/357	92%	174	191	-9,2%	190	185	2,6%

Onderstaande tabel herneemt het aantal gebouwen met minstens één BREEAM- of soortgelijk certificaat.

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking in m ²	BREEAM In-Use			BREEAM		
			Good	Very Good	Excellent	Good	Very Good	Excellent
Zorgvastgoed	18/294	6%	0,5%	2,9%	1,0%	0,0%	0,3%	1,6%
Kantoren met één huurder	2/13	24%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	23,7%
TOTAAL onrechtstreeks beheerd	20/1.161	6%	0,4%	2,4%	0,8%	0,0%	0,2%	2,5%
Kantoren met meerdere huurders	5/26	33%	2,3%	12,2%	0,0%	0,0%	8,4%	9,7%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	5/46	25%	1,8%	9,5%	0,0%	0,0%	6,5%	7,5%
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN	25/1.207	8%	0,5%	3,2%	0,8%	0,0%	0,9%	3,0%
TOTAAL GECONSOLIDEERDE PORTEFEUILLE	25/1.211	8%	0,5%	3,1%	0,7%	0,0%	0,9%	3,0%
PPS in financiële leasing	1/11	19%	0,0%	0,0%	0,0%	18,8%	0,0%	0,0%
Overige financiële leasing	1/9	17%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	16,7%
TOTAAL	27/1.231	9%	0,5%	2,9%	0,7%	1,0%	0,9%	3,1%

- Er is geen BREEAM- of soortgelijke certificering beschikbaar distributenetten. Het certificaat met notie Excellent voor het de andere financiële leasing is van het type HQE.
- De BREEAM-gecertificeerde gebouwen liggen in België, Spanje en Duitsland. Het HQE Excellent-gecertificeerde gebouw bevindt zich in Frankrijk.
- In het kader van de ISO 14001-certificering zijn de beginselen van BREEAM en/of BREEAM In-Use certificering eveneens van toepassing op de gehele portefeuille.

Aantal en type certificeringen - Hoofdzetel

	Aantal/ totaal gebouwen	Dekking in m ²	Energieprestatie (kWh/m ² /jaar)		
			2023	2022	Δ
EPC	1/1	100%	216	216	0,0%
BREEAM In-Use Very Good	1/1	100%			

- De gegevens van de hoofdzetel maken geen deel uit van de externe bevestiging van KPMG.

Sociale prestatie maatstaven

De managementaanpak van het menselijk kapitaal wordt beschreven op bladzijden 150 tot 154.

Diversiteit van de bestuursorganen en van de werknemers (in %)

Op basis van de maatstaf GRI 405-1

Diversity-Emp	2023		2022		Δ	
	Vrouwen	Mannen	Vrouwen	Mannen	Vergeleken met de doelstelling van 50%	Vrouwen
Raad van bestuur (niet-onafhankelijke leden inbegrepen)	36%	64%	40%	60%	-20%	-10,0%
Uitvoerend comité	40%	60%	40%	60%	-20%	0,0%
Managers	29%	71%	33%	67%	-34%	-12,1%
Werknemers (managers inbegrepen)	53%	47%	53%	47%	6%	0,0%

- In 2022 werkten 9% vrouwen en 1% mannen deeltijds.
- In 2023 werkten 12% vrouwen en 1% mannen deeltijds.

Verhouding van de basisbezoldiging en van de bezoldiging van vrouwen en mannen (% vrouwen/mannen)

Op basis van de maatstaf GRI 405-2

Diversity-Pay	2023	2022	Δ
Raad van bestuur	78%	76%	2,6%
Uitvoerend comité	78%	78%	0,0%
Managers	90%	91%	-1,1%
Werknemers	80%	80%	0,0%

- De voorzitter is een man, wat het verschil op het niveau van de raad van bestuur verklaart. De niet-onafhankelijke leden worden niet opgenomen in de berekening aangezien zij in het uitvoerend comité zijn opgenomen.
- De CEO is een man, wat het verschil op het niveau van het uitvoerend comité verklaart.
- Het verschil op het niveau van de managers kan verklaard worden door het feit dat er meer mannelijke operationele managers zijn.
- Op het niveau van de werknemers bestaat een verschil aangezien talrijke vrouwen een ondersteunende administratieve functie hebben.

Opleiding en ontwikkeling van de werknemers (aantal uren)

Op basis van de maatstaf GRI 404-1

Emp-Training	Totaal			Gemiddelde		
	2023	2022	Δ	2023	2022	Δ
Vrouwen	3.450	3.192	8,1%	40	37	8,4%
Mannen	3.337	2.307	44,6%	42	31	36,3%
Werknemers	6.787	5.500	23,4%	40	34	19,1%

- De noemer voor het gemiddelde per werknemer is 168 personen (= gemiddeld aantal werknemers).
- De sectoriële regelgeving eist dat vennootschappen gemiddeld zes dagen of 48 opleidingsuren per werknemer voorzien op twee jaar. De stijging in 2023 is het resultaat van het personeelsbeleid.

Werknemers die een functioneringsgesprek genieten (in %)

Op basis van de maatstaf GRI 404-3

Emp-Dev	2023	2022	Δ
Werknemers	100%	100%	0,0%

Aanwerving van nieuwe werknemers en rotatie van het personeel

Op basis van de maatstaf GRI 401-1

Emp-Turnover	Vertrekken					Aanwervingen				
	2023		2022		Δ	2023		2022		Δ
	Totaal	%	Totaal	%		Totaal	%	Totaal	%	
Werknemers	16	10,4%	13	8,1%	23,1%	9	5,8%	34	21,1%	-73,5%

- De noemer is 154 personen (= aantal werknemers).
- Er werd geen rekening gehouden met het personeelsverloop binnen de groep.

Gezondheid en veiligheid van de werknemers

Op basis van de maatstaf GRI 403-9

H&S-Emp	Teller	2023	2022	Δ
Absenteïsme – korte duur	4,30 verloren dagen	1,7%	1,2%	46,6%
Absenteïsme – lange duur	2,79 verloren dagen	1,1%	3,1%	-63,7%
Aantal verloren uren ten gevolge van arbeidsongevallen / werkuren	0 verloren dagen	0,0%	0,0%	0,0%
Aantal arbeidsongevallen / werkuren	0 arbeidsongevallen	0,0%	0,0%	0,0%

- Volgens de Belgische wetgeving de noemer is de totale hoeveelheid werkdagen, vakantiedagen inbegrepen.
- Onder korte duur wordt een absenteïsme van minder dan 20 dagen verstaan, lange duur (moederschapsverlof niet inbegrepen) is 20 dagen of langer.
- Het absenteïsme bedraagt 7,1 dagen per werknemer.
- De noemer voor elke maatstaf is 39.512 werkdagen voor alle medewerkers van de Cofinimmo groep.

Evaluatie van de gezondheid en de veiligheid van de gebouwen (% van de gebouwen in m²)

Op basis van de maatstaf GRI 416-1

H&S-Asset	2023	2022	Δ
Eerstelijnszorgcentra	90%	93%	-3,2%
Kantoren met meerdere huurders	99%	93%	6,5%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	97%	93%	4,3%

- De evaluatie is gebaseerd op de jaarlijkse opvolging van de brandaudits en asbestinventarissen.
- In de onrechtstreeks beheerde portefeuille worden deze evaluaties uitgevoerd in het kader van de due diligence procedure op het ogenblik van de verwerving. Nadien zijn de huurders verantwoordelijk voor de jaarlijkse opvolging.

Conformiteit van de gezondheid en veiligheid van de gebouwen (aantal gevallen)

Op basis van de maatstaf GRI 416-2

H&S-Comp	2023	2022	Δ
Eerstelijnszorgcentra	0	0	0,0%
Kantoren met meerdere huurders	0	0	0,0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	0	0	0,0%

- In 2023 werden geen inbreuken met betrekking tot de jaarlijkse opvolging van de brandaudits en asbestinventarissen met strafrechtelijke of gezondheidsgevolgen voor de gebruiker vastgesteld.
- De huurders zijn verantwoordelijk voor de jaarlijkse opvolging in de onrechtstreeks beheerde portefeuille. Tijdens controlebezoeken werden geen inbreuken met strafrechtelijke of gezondheidsgevolgen voor de gebruiker vastgesteld.

Sociaal engagement, evaluaties van de impact en ontwikkelingsprogramma's (% gebouwen in m²)

Op basis van de maatstaf GRI 413-1

Comty-Eng	2023	2022	Δ
Eerstelijnszorgcentra	0%	0%	0,0%
Kantoren met meerdere huurders	100%	100%	0,0%
TOTAAL rechtstreeks beheerd	79%	85%	-7,1%

- De groep beschikt over twee vestigingen van The Lounge® by Cofinimmo. De groep biedt haar huurders en hun bezoekers moderne, inspirerende en aangename gemeenschappelijke ruimtes, uitgerust met catering, vergader-, netwerk- en ontspanningsruimtes. Alle ruimtes worden ter plaatse beheerd door de community manager. Dit concept beantwoordt aan de groeiende behoefte aan diversiteit op de werkvloer.

Sociale prestatie maatstaven – Hoofdzetel

	2023	2022	Δ
H&S-Asset	100%	100%	0,0%
H&S-Comp	0	0	0,0%
Comty-Eng	100%	100%	0,0%

- De gegevens van de hoofdzetel maken geen deel uit van de externe bevestiging van KPMG.

Governance prestatie maatstaven

Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan

Op basis van de maatstaf GRI 2-9

Benoeming en selectie van de leden van het hoogste bestuursorgaan

Op basis van de maatstaf GRI 2-10

Belangenconflicten

Op basis van de maatstaf GRI 2-15

De maatstaven Gov-Board, Gov-Selec en Gov-Col worden in de sectie 'Corporate governanceverklaring' (zie bladzijden 204 tot 209) beschreven.

Boordtabel

Ondernomen acties in 2023	Vooruitgang in 2023	Te ondernemen acties	Termijn
ENERGIE-INTENSITEIT EN UITSTOOT VAN BKG			
1. De energie-intensiteit van de gebouwen tegen 2030 met 30% verminderen om het niveau van 130 kWh/m²/jaar te bereiken.			
Perimeter: totale portefeuille			
Meting van de doelstelling: in kWh/m ² /jaar			
<ul style="list-style-type: none"> Vermindering van de energie-intensiteit met 25% vergeleken met 2017, die 142 kWh/m²/jaar bereikt heeft. 	142 kWh/m ² /jaar	<ul style="list-style-type: none"> Gedetailleerde inventaris van de energieprestaties om de reductiedoelstelling per activa te bepalen. Voorrang geven aan strategische activa volgens materiële aspecten zoals leeftijd, gebruik, geplande installaties enz. Een economisch haalbare lijst maken van alle maatregelen die de energieprestaties van strategische gebouwen kunnen verminderen. Deze acties plannen en het budget in overeenstemming daarmee bepalen. 	2030
2. De productie van hernieuwbare energie opdrijven.			
Perimeter: totale portefeuille			
Meting van de doelstelling: dekking in m ² van gebouwen met fotovoltaïsche zonnepanelen			
<ul style="list-style-type: none"> Gedetailleerde inventaris van de reeds geïnstalleerde fotovoltaïsche zonnepanelen in de zorgvastgoedsector tijdens de jaarlijkse bezoeken van interne en externe property managers. 	15%	<ul style="list-style-type: none"> Prioriteit geven aan de installatie van fotovoltaïsche zonnepanelen als investering tijdens de verwerving. Sensibilisering van de huurders om te investeren in hernieuwbare energiebronnen in het kader van nieuwbouw-, renovatie- en uitbreidingsprojecten. Verbintenis om groene stroom te bevorderen voor de rechtstreeks beheerde portefeuille tot 2030 en daarna. 	2030
3. De energieprestaties van de portefeuille verbeteren via een gebouwenrenovatieprogramma.			
Perimeter: totale portefeuille			
Meting van de doelstelling: jaarlijks renovatietempo volgens het streefcijfer voor de hernieuwing van de portefeuille op vijf jaar			
<ul style="list-style-type: none"> 3,2% van de vastgoedportefeuille werd herontwikkeld of zwaar gerenoveerd, waardoor de energieprestatie kon worden verbeterd (nieuwbouw en verwervingen inbegrepen). 	3,2%	<ul style="list-style-type: none"> Van 2024 tot 2028 voorziet Cofinimmo om 5,0% van haar portefeuille te renoveren (nieuwbouw en verwervingen niet inbegrepen). 	2028
4. Smart monitoring van de energie-intensiteit van de gebouwen.			
Perimeter: totale portefeuille			
Meting van de doelstelling: dekking in m ² van gebouwen met energiegegevensverzameling			
<ul style="list-style-type: none"> 81% van de verbruiksgegevens van de zorgvastgoedsector en 95% van de kantoorsector werden verzameld. Voor 66% van de zorgvastgoedsector en 67% van de kantoorsector is een monitoringsysteem geïnstalleerd. 	55%	<ul style="list-style-type: none"> Verhoging van de dekking tot 85% van de oppervlaktes, waarvan minimaal 75% via smart monitoring. 	2024
5. Jaarlijkse beoordeling van koolstofvoetafdruk van de hoofdzetel.			
Perimeter: Cofinimmo groep			
Meting van de doelstelling: uitstoot per medewerker in ton CO ₂ e			
<ul style="list-style-type: none"> Doelstelling om de koolstofvoetafdruk tegen 2030 met 50% te verminderen in overeenstemming met het Science Based Targets initiatief dankzij een vooruitstrevend mobiliteitsbeleid. 	4,7 ton CO ₂ e/FTE	<ul style="list-style-type: none"> Op lange termijn een net-zero-doelstelling overwegen via de vooraf vastgestelde doelstellingen van SBTi die voor KMO's beschikbaar zijn. 	2025
WATERBEHEER			
6. De inzameling van de waterverbruikgegevens verbeteren.			
Perimeter: totale portefeuille			
Meting van de doelstelling: dekking in m ² van de gebouwen met gegevens over het waterverbruik			
<ul style="list-style-type: none"> 69% van de gegevens over het waterverbruik werd verzameld voor de zorgvastgoedsector en 83% voor de kantoorsector. Voor 66% van de zorgvastgoedsector en 67% van de kantoorsector monitoringsysteem geïnstalleerd. 	61%	<ul style="list-style-type: none"> Verhogen van de dekking tot 85% van de oppervlaktes, waarvan ten minste 75% wordt bereikt door smart monitoring. 	2024

Ondernomen acties in 2023	Vooruitgang in 2023	Te ondernemen acties	Termijn
MOBILITEIT			
7. De klanten informeren over de bereikbaarheid van de gebouwen met andere vervoersmiddelen dan de wagen.			
Perimeter: zorgvastgoed- en kantorenportefeuille			
Meting van de doelstelling: dekking in m ² van gebouwen met een goede bereikbaarheid			
<ul style="list-style-type: none"> De bereikbaarheid van activa is gekwantificeerd rekening houdend met verbindingen binnen tien minuten stappen (minder dan 800 meter) van ten minste één openbare vervoersdienst (bus, metro, RER, trein). 	90%	<ul style="list-style-type: none"> Voortdurende follow-up van toegankelijkheid als investeringscriteria tijdens de verwerving. 	2024
8. Het gebruik van andere vervoersmiddelen dan de wagen promoten door de onthaalinfrastructuur te verbeteren.			
Perimeter: kantorenportefeuille			
Meting van de doelstelling: % fietsenstallingen			
<ul style="list-style-type: none"> 14% van de parkings in de kantoorsector is uitgerust met laadpalen. 28% fietsenstallingen zijn beschikbaar in de kantoorsector. 	28%	<ul style="list-style-type: none"> Geleidelijke verbetering van de infrastructuur voor fietsers door: <ul style="list-style-type: none"> – een verhoging van het aantal fietsenstallingen; – een verbetering van het soort fietsenstallingen; – een verhoging van het aantal douches. 	2024
9. De bezettingsgraad van de parkings verbeteren door ze te delen, om te vormen tot semi-openbare en zelfs openbare parkings.			
Perimeter: kantorenportefeuille			
Meting van de doelstelling: dekking van gedeelde of openbare parkeerplaatsen			
<ul style="list-style-type: none"> 8% van de beschikbare parkeerplaatsen in de kantorenportefeuille zijn omgevormd tot gedeelde en openbare parkeerplaatsen. 	8%	<ul style="list-style-type: none"> Evaluatie van de aanleg van openbare parkings bij vernieuwing van de milieuvergunning van de parkings in Brussel die onderworpen zijn aan de BWLKE-wetgeving. 	2024
10. Een mobiliteitsplan invoeren.			
Perimeter: Cofinimmo groep			
Meting van de doelstelling: totaal gefietste afstand			
<ul style="list-style-type: none"> 31.823 km met de fiets afgelegd naar het hoofdkantoor. Tijdens de Europese week van de mobiliteit organiseerde Cofinimmo verschillende evenementen om zachte mobiliteit aan te moedigen, zoals een training 'Fiets in de stad' om ervoor te zorgen dat de medewerkers veilig van en naar kantoor rijden. In 2023 daalde de gemiddelde CO₂-uitstoot van het wagenpark met 14%, waren hybride en elektrische voertuigen – ter vervanging van auto's die op fossiele brandstoffen rijden – goed voor 34% van het wagenpark en nam het aantal geleasde bedrijfsfietsen toe met 35 dankzij het 'bike-for-all'-programma. 	31.823 km	<ul style="list-style-type: none"> Het personeel bewust maken van alternatieve vervoersmiddelen door twee keer per jaar evenementen te organiseren om zachte mobiliteit aan te moedigen. 	2024
GEBRUIK VAN DUURZAME/GERECYCLEERDE MATERIALEN			
11. Analyse van de levenscyclus van materialen die in herontwikkelingsprojecten worden gebruikt.			
Perimeter: totale portefeuille			
Meting van de doelstelling: aantal projecten sinds 2016			
<ul style="list-style-type: none"> Certificaat 'CO₂ neutral - Silver' voor het koolstofarme gebouw Montoyer 10 in Brussel. 	11	<ul style="list-style-type: none"> Onderzoeken van innovatieve tools bij het gebruik van gerecycleerde bouwmaterialen. 	2024
BOUWAFVAL			
12. Materiaal gedeeltelijk recycleren bij renovatieprojecten.			
Perimeter: totale portefeuille			
Meting van de doelstelling: aantal projecten			
<ul style="list-style-type: none"> In 2023 heeft de gelegenheid om materialen vóór afbraak te recupereren zich in geen enkel herontwikkelingsproject voorgedaan. 	n.v.t.	<ul style="list-style-type: none"> Hergebruik van materialen voor nieuwe renovatieprojecten overwegen. 	2024
IMPACT OP GROENZONES			
13. Waken over biodiversiteit.			
Perimeter: totale portefeuille			
Meting van de doelstelling: uitvoering van de geplande acties			
<ul style="list-style-type: none"> De beoordeling tijdens due diligence-onderzoeken is gebaseerd op verschillende factoren. Wat het milieu betreft, is de aanwezigheid van groenzones één van de factoren waarmee bij elk project rekening wordt gehouden. De milieueffecten van projecten op onbebouwde grond worden geanalyseerd als onderdeel van het BREEAM New Construction certificeringsproces of vergelijkbare certificeringssystemen. 	100%	<ul style="list-style-type: none"> De activiteiten van Cofinimmo hebben geen impact op beschermd gebied en vinden voornamelijk plaats in de stad. Cofinimmo blijft waakzaam of er acties nodig zijn. 	2024

Ondernomen acties in 2023	Vooruitgang in 2023	Te ondernemen acties	Termijn
AFVAL DOOR GEBRUIK			
14. Afval beter sorteren in de kantoorgebouwen met meerdere huurders door sensibilisering van de gebruikers.			
Perimeter: kantorenportefeuille			
Meting van de doelstelling: % gerecycleerd afval ten opzichte van de doelstelling van 70 %			
<ul style="list-style-type: none"> • 44,2% van het ingezamelde afval wordt gerecycleerd dankzij bedrijfsafval beheer en recyclingplannen. • Stijging van het afval van 2,58 ton/m² tot 3,55 ton/m², als gevolg van de toename van de activiteiten in 2023 en een hogere bezetting. 	63%	<ul style="list-style-type: none"> • Verbetering van de afvalsortering en vermindering van het totale gewicht van het afval per m² door sensibilisering van de huurders in de portefeuille in operationeel beheer. 	2024
VEILIGHEID VAN GEBRUIKERS			
15. De gebouwen die nog asbestsporen vertonen geleidelijk saneren.			
Perimeter: totale portefeuille			
Meting van de doelstelling: dekking in m ² van gebouwen zonder asbestsporen			
<ul style="list-style-type: none"> • 65% van de portefeuille bevat geen asbestsporen meer. 	65%	<ul style="list-style-type: none"> • Verbetering van de kwaliteit van de ingezamelde gegevens voor de verschillende sectoren. 	2024
16. Verantwoorde relaties met klanten.			
Perimeter: Zorgvastgoed- en kantorenvastgoedportefeuille			
Meting van de doelstelling: aantal controlebezoeken (in % van de oppervlakten)			
<ul style="list-style-type: none"> • Integratie van sociale risico's in de klantrelatie voor de zorgsector tijdens de jaarlijkse bezoeken van interne en externe property managers. 	74%	<ul style="list-style-type: none"> • Een bezoek plannen voor 90% van de portefeuille. 	2024
RELATIE MET LEVERANCIERS			
17. Een aparte clausule opnemen in de contracten en aanbestedingen als selectiecriteria over de invoering van duurzame praktijken door de onderaannemers.			
Perimeter: Cofinimmo groep			
Meting van de doelstelling: % contracten			
<ul style="list-style-type: none"> • Het ESG-beleid werd toegevoegd aan elk contract van algemene aanneming. Cofinimmo moedigt leveranciers aan zich op een milieuvriendelijke manier te gedragen. • Herinnering aan het engagement van Cofinimmo die het UN Global Compact ondertekende, waarin tien principes zijn opgenomen die tot de fundamentele verantwoordelijkheden van het bedrijf behoren in de domeinen mensenrechten, arbeid, milieu en corruptiebestrijding. • Publicatie van het ESG-verslag 2022 op de UN Global Compact website als 'communication on progress'. • Publicatie van de gedragscode voor leveranciers op de website van de groep. 	84%	<ul style="list-style-type: none"> • De nieuwe vragenlijst 'communication on progress' 2023 op de website van het UN Global Compact voorbereiden en indienen. • Opstellen van een duurzaam aankoopbeleid voor de hoofdzetel. • Een zorgplichtbeleid opstellen. 	2024
HUMAN CAPITAL			
18. Het vereiste kader uitwerken voor de ontplooiing van de medewerkers.			
Perimeter: Cofinimmo groep			
Meting van de doelstelling: medewerkers die één of meer opleidingen hebben gevolgd			
<ul style="list-style-type: none"> • 6.787 opleidingsuren werden gevolgd door 100% van de medewerkers, wat overeenstemt met een gemiddelde van vijf opleidingsdagen per werknemer. 	100%	<ul style="list-style-type: none"> • Continue vorming van medewerkers. • Bepalen van een opleidingstraject voor iedereen en voor specifieke functies. 	2024
19. Een toereikende diversiteit garanderen op de verschillende hiërarchische niveaus van de vennootschap.			
Perimeter: Cofinimmo groep			
Meting van de doelstelling: % vrouwen / % mannen op niveau van de raad van bestuur			
<ul style="list-style-type: none"> • Meer gendergelijkheid op het niveau van de werknemers. 	67%	<ul style="list-style-type: none"> • Continue waakzaamheid over de gendergelijkheid binnen de raad van bestuur en het uitvoerend comité. 	2024
GEMENGDE ZORGSITES EN ESTHETIEK			
20. De esthetiek en de openbare ruimte verbeteren bij de herontwikkeling van bestaande gebouwen.			
Perimeter: totale portefeuille			
Meting van de doelstelling: gerenoveerde/gebouwde oppervlakte in m ²			
<ul style="list-style-type: none"> • Oplevering van tien projecten in zes verschillende landen. 	69.640 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Oplevering van nieuwbouw-, renovatie- en uitbreidingswerken voor 14% van de portefeuille. 	2028
21. De BREEAM-certificaten of gelijkaardig verkrijgen.			
Perimeter: totale portefeuille			
Meting van de doelstelling: dekking in m ² van gebouwen met BREEAM of vergelijkbare certificering			
<ul style="list-style-type: none"> • Meerdere BREEAM-certificaten verkregen voor zorgvastgoed in twee landen. 	9%	<ul style="list-style-type: none"> • De procedure opstarten voor het verkrijgen van een BREEAM-certificaat voor ten minste één zorgvastgoedproject in Spanje. • Een BREEAM In-Use 'Very good'-certificaat behalen voor ten minste twee kantoorgebouwen in België. 	2024

Ondernomen acties in 2023	Vooruitgang in 2023	Te ondernemen acties	Termijn
TOEGANKELIJKHEID VOOR PERSONEN MET EEN BEPERKTE MOBILITEIT			
22. De mogelijke verbeteringen met betrekking tot de toegankelijkheid van de gebouwen voor personen met een beperkte mobiliteit (PBM) auditeren en nastreven.			
Perimeter: zorgvastgoed- en kantorenvastgoedportefeuille			
Meting van de doelstelling: dekking in m ² van de projecten			
<ul style="list-style-type: none"> 100 % van de lopende projecten werden in 2023 geauditeerd. 	100 %	<ul style="list-style-type: none"> Continue waakzaamheid over de toegankelijkheid in het kader van de werven. 	2024
RENDABILITEIT VOOR DE BELEGERS EN TOEGANG TOT KAPITAAL			
23. Een financiële strategie ontwikkelen die aansluit bij de ESG-doelstellingen.			
Perimeter: Cofinimmo groep			
Meting van de doelstelling: dekking in m ² van de EPC-gecertificeerde activa			
<ul style="list-style-type: none"> De certificering van activa volgens het EPC-certificeringsschema is voltooid voor 80 %. De lijst van de green & social activa die aan duurzame financiële instrumenten zijn toegewezen, is herzien. 23 % van de passieve huur komt overeen met gebouwen met een EPC niveau B of hoger. 	80 %	<ul style="list-style-type: none"> De net-zero-routekaart binnen de portefeuille ontwikkelen. 	2024
BEDRIJFSETHIEK			
24. De transparantie van de ESG-gegevens van de vennootschap maximaliseren.			
Perimeter: Cofinimmo groep			
Meting van de doelstelling: scores behaald op de diverse enquêtes			
<ul style="list-style-type: none"> Ontvangst van een EPRA sBPR Gold Award voor de 12e maal op rij. Opstellen van een ESG-verslag overeenkomstig de GRI-normen en verkrijgen van een externe bevestiging daarvoor. Deelname aan de GRESB-vragenlijst met een score van 45 % naar 77 % in tien jaar. 'Prime' klasserement volgens de ESG-noteringsmethodologie van ISS. Vernieuwde deelname aan het Carbon Disclosure Project. MSCI-notering verbeterde in 2023 van A in 2016 naar AA, en bleef stabiel. 	Gold Award Beperkte verzekering op de EPRA-prestatiemaatstaven, de GRI-inhoudstafel en de green & social portefeuille 77 % C (Prime) B (management band) AA	<ul style="list-style-type: none"> Continue en actieve deelname van Cofinimmo aan de vragenlijsten en noteringen van GRESB, MSCI, Sustainability, ISS ESG en CDP. Publicatie van de ESG-informatie in een gecombineerd jaarlijks financieel verslag en verkrijging van een externe betrouwbaarheidsverklaring. Opstellen van een jaarlijks geschiktheid- en afstemmingsverslag volgens de EU-taxonomie. 	2026
25. ISO 14001-certificering van het milieubeheersysteem.			
Perimeter: portefeuille in België			
Meting van de doelstelling: hernieuwing/verlenging van de certificering			
<ul style="list-style-type: none"> Vernieuwde ISO 14001:2015-certificering. 	100 %	<ul style="list-style-type: none"> Driejaarlijkse verlenging van de ISO 14001:2015-certificering. 	2026
26. De materialiteitanalyse van de duurzaamheidsthema's van de vennootschap jaarlijks evalueren.			
Perimeter: Cofinimmo groep			
Meting van de doelstelling: uitvoering van de geplande acties			
<ul style="list-style-type: none"> Betrokkenheid van stakeholders in het zorgvastgoed om de materiële thema's aan te kaarten tijdens de jaarlijkse bezoeken van interne en externe property managers. 	100 %	<ul style="list-style-type: none"> Tweejaarlijkse tevredenheidsenquête bij de huurders. 	2025
27. Een samenwerkingsakkoord promoten tussen Cofinimmo en de huurder met als doel duurzaamheid actief te promoten en alle partijen aan te moedigen om de ecologische impact van een gehuurd goed te verminderen: uitwisseling van de verbruiksgegevens, initiatieven om het verbruik te verminderen, betere afvalsortering enz.			
Perimeter: Cofinimmo groep			
Meting van de doelstelling: dekking van gebouwen met een samenwerkingsovereenkomst in m ²			
<ul style="list-style-type: none"> 75 % van de oppervlakte is gedekt door een samenwerkingsakkoord met als doel de uitwisseling van de verbruiksgegevens (via een groene clause, een green charter, een volmacht of een gewone e-mailuitwisseling). 	75 %	<ul style="list-style-type: none"> 85 % van de zorgvastgoedoppervlakte gedekt door een samenwerkingsakkoord. 	2024
28. De medewerkers mobiliseren.			
Perimeter: Cofinimmo groep			
Meting van de doelstelling: werknemers met een ESG-doelstelling			
<ul style="list-style-type: none"> Publicatie van een driemaandelijkse interne nieuwsbrief met een ESG-rubriek. Verlenging van de 'Investors in People Gold'-award na een uitgebreide enquête naar de betrokkenheid van het personeel. 100 % van de werknemers kreeg een ESG-doelstelling voor 2023 gekoppeld aan de functioneringsgesprekken. 	100 %	<ul style="list-style-type: none"> Verdere inspanningen om de 'Investors in People Gold'-award waardig te zijn. Een globale ESG-doelstelling bepalen in de jaarlijkse individuele doelstellingen van elke werknemer voor 2024. 	2024

Link tussen de uitdagingen van Cofinimmo en SDG's

17 doelstellingen van de Verenigde Naties om onze wereld te veranderen

De duurzaamheidsdoelstellingen (SDG's) zijn bedoeld om alle landen – arm, rijk of met een gemiddeld inkomen – aan te moedigen om welvaart te bevorderen en tegelijkertijd de planeet te beschermen. Ze erkennen dat armoede alleen kan worden uitgeroeid indien dit gekoppeld wordt met strategieën die de

economische groei bevorderen en die inspelen op een reeks sociale noden zoals onderwijs, gezondheid, sociale bescherming en werkgelegenheid en terzelfdertijd klimaatverandering bestrijden en milieubescherming bevorderen.

Prioritaire ambities

3. Goede gezondheid

Een toonaangevende Europese GVV in de zorgsector zijn die een portefeuille van topkwaliteit aanbiedt en innovatieve aanpak van vastgoed nastreeft om uitdagingen in de gezondheidszorg aan te pakken.

11. Duurzame steden en gemeenschappen

De duurzaamheid van zorgvastgoed is gebaseerd op een evenwicht tussen het verblijf van bewoners aantrekkelijker maken en interactie met buurtbewoners en bezoek van familieleden bevorderen. Er ontstaan sites waar verschillende zorgvoorzieningen in harmonie samengaan om echte centrale leefruimtes voor de hele buurt te creëren, terwijl zorgsites met slechts één voorziening geleidelijk gedoemd zijn te verdwijnen. Cofinimmo verbindt zich ertoe om bij het ontwerp van gebouwen rekening te houden met de socio-demografische ontwikkelingen (bv. leeftijd, bevolking, immigratie) en de evolutie van de vraag (bv. meer gespecialiseerde zorg, evolutie van de lokale bevolking).

13. Klimaatactie

Cofinimmo is van mening dat het mogelijk is om tegen 2050 een koolstofneutrale samenleving tot stand te brengen die de belangen van alle stakeholders garandeert. Haar 30²-project maakt deel uit van deze aanpak.

De doelstelling van dit ambitieuze project is de energie-intensiteit tegen 2030 met 30% te verminderen (ten opzichte van het niveau van 2017) tot een niveau van 130 kWh/m²/jaar. Om deze doelstelling te bereiken zal een 360°-aanpak die rekening houdt met de volledige levenscyclus van de gebouwen worden toegepast.



	SDG	Uitdaging	Bladzijden
3	 Goede gezondheid en welzijn	<ul style="list-style-type: none"> De gebouwen die nog asbestsporen vertonen geleidelijk saneren. Solidariteit bevorderen om het sociale effect ervan te maximaliseren. 	148
4	 Kwaliteits- onderwijs	<ul style="list-style-type: none"> Het vereiste kader uitwerken voor de ontplooiing van de medewerkers. 	152
6	 Schoon water en sanitair	<ul style="list-style-type: none"> De inzameling van de waterverbruikgegevens verbeteren. 	145-146
7	 Betaalbare en duurzame energie	<ul style="list-style-type: none"> De productie van hernieuwbare energie verhogen. De energieprestaties van de portefeuille verbeteren met een renovatieprogramma van gebouwen. Smart monitoring van de energie-intensiteit van de gebouwen Jaarlijkse evaluatie van de koolstofvoetafdruk van de hoofdzetel. 	142-144 132-133
8	 Waardig werk en economische groei	<ul style="list-style-type: none"> De medewerkers mobiliseren. Ontwikkelen van samenhang tussen de financiële strategie en de ESG-doelstellingen. 	155-157 93-99
10	 Ongelijkheid verminderen	<ul style="list-style-type: none"> Een toereikende diversiteit garanderen op de verschillende hiërarchische niveaus van de vennootschap. De mogelijke verbeteringen met betrekking tot de toegankelijkheid van de gebouwen voor personen met een beperkte mobiliteit auditeren en nastreven. 	209-210 150-151
11	 Duurzame steden en gemeenschappen	<ul style="list-style-type: none"> De esthetiek en de openbare ruimte verbeteren bij de herontwikkeling van gebouwen. BREEAM- en BREEAM In-Use- of gelijkaardige certificaten verkrijgen. De klanten informeren over de bereikbaarheid van de gebouwen met andere vervoersmiddelen dan de wagen. Het gebruik van andere vervoersmiddelen dan de wagen promoten door de infrastructuur te verbeteren. De bezettingsgraad van de parkings verbeteren door ze te delen, om te vormen tot semi-openbare en zelfs openbare parkings. Een mobiliteitsplan invoeren. Waken over biodiversiteit. 	211-212 150-152
12	 Verantwoorde consumptie en productie	<ul style="list-style-type: none"> Materiaal gedeeltelijk recyclen bij renovatieprojecten. De facturen van leveranciers elektronisch ontvangen en de facturen digitaal naar klanten versturen. Afval in de kantoorgebouwen met meerdere huurders beter sorteren door de gebruikers te sensibiliseren. 	355-356
13	 Klimaatactie	<ul style="list-style-type: none"> De energie-intensiteit van de gebouwen met 30% verminderen om tegen 2030 een niveau van 130 kWh/m²/jaar te bereiken. Jaarlijkse beoordeling van de koolstofvoetafdruk van het hoofdkantoor. 	131-133
16	 Vrede, veiligheid en sterke publieke diensten	<ul style="list-style-type: none"> De transparantie van de ESG-gegevens van de vennootschap optimaliseren. ISO 14001-certificering van het milieubeheersysteem. 	357
17	 Partnerschap om doelstellingen te bereiken	<ul style="list-style-type: none"> De materialiteitsanalyse van de duurzaamheidsuitdagingen van de vennootschap jaarlijks herzien. Het samenwerkingsakkoord promoten tussen Cofinimmo en de huurder met als doel duurzaamheid actief te promoten en alle partijen aan te moedigen om de ecologische impact van een gehuurd goed te verminderen: uitwisseling van de verbruiksgegevens, initiatieven om het verbruik te verminderen, betere afvalsortering enz. Een aparte clause opnemen in de contracten en aanbestedingen over de invoering van duurzame praktijken door de onderaannemers. 	120-121

GRI-inhoudstafel

Alle GRI-normen (zie bladzijden 360–363) werden gecontroleerd door de commissaris, KPMG Bedrijfsrevisoren BV (zie ‘Verslag van de commissaris’). Cofinimmo is niet onderworpen aan de Europese wetgeving inzake de niet-financiële rapportering (EU Richtlijn 2014/95).

Het ESG-verslag is dus een vrijwillig initiatief dat onder meer voldoet aan de wettelijke vereisten van de omzetting van deze richtlijn in Belgische wetgeving en die de Euronext guidance on ESG reporting van januari 2020 volgt.

Gebruiksverklaring	Cofinimmo NV heeft de in deze index van de GRI-norm vermelde informatie meegedeeld voor de periode van 01.01.2023 tot 31.12.2023.
Gebruikte GRI 1	GRI 1: Foundation 2021
Toepasbare GRI Sector Norm(en)	n.v.t.



► Woonzorgcentrum - Velp (NL)

Algemene informatie

GRI 2: ALGEMENE INFORMATIE 2021		BLADZIJDEN
2-1	Details van de organisatie	18-29
2-2	Entiteiten opgenomen in de duurzaamheidsrapportering van de organisatie	304-312
2-3	Periode, frequentie en contactpersoon van het verslag	De verslagperiode bestrijkt het boekjaar van 01.01.2023 tot 31.12.2023, en het verslag wordt jaarlijks gepubliceerd. Dit verslag werd gepubliceerd op 05.04.2023. Hanna De Grootte, Head of ESG, is de contactpersoon voor de gerapporteerde informatie.
2-4	Herformulering van de informatie	Er is geen relevante herformulering van informatie in vergelijking met de informatie in het ESG-verslag 2022.
2-5	Externe aansprakelijkheid	KMPG Bedrijfsrevisoren BV heeft een beperkte controle uitgevoerd van de EPRA prestatiecriteria, van de conformiteit van het 2023 ESG-verslag met de GRI-normen en van de green & social portefeuilles.
2-6	Activiteiten, waardeketen en andere zakelijke relaties	126-140
2-7	Werknemers	210
		Alle werknemers worden voor onbepaalde tijd in dienst genomen. De sociale gegevens worden geconsolideerd door het sociaal secretariaat van Securex voor België en door de personeelsdienst voor de andere landen met de hulp van een externe adviseur.
2-8	Medewerkers die geen personeel zijn	Op 31.12.2023, heeft Cofinimmo beroep gedaan op drie interim en tien externe personeelsleden (korte en lange termijn).
2-9	Structuur en samenstelling van het bestuur	204-225
2-10	Benoeming en selectie van de leden van het hoogste bestuursorgaan	216
2-11	Voorzitterschap van het hoogste bestuursorgaan	215
2-12	Rol van het hoogste bestuursorgaan bij het toezicht op het impactbeheer	204-225
2-13	Verdeling van de verantwoordelijkheid betreffende het impactbeheer	204-225
2-14	Rol van het hoogste bestuursorgaan in de duurzaamheidsrapportering	204-225
2-15	Belangenconflicten	226-229
2-16	Communicatie van voornaamste bezorgdheden	226-229
2-17	Gedeelde kennis van het hoogste bestuursorgaan	226-229
2-18	Beoordeling van de prestaties van het hoogste bestuursorgaan	224-225
2-19	Bezoldigingsbeleid	235-245
2-20	Procedure voor de bepaling van de bezoldiging	233-243
2-21	Totale jaarlijkse bezoldigingsratio	236
2-22	Verklaring over de strategie voor duurzame ontwikkeling	118-119
2-23	Beleidsverbintenissen	https://www.cofinimmo.com/wie-zijn-wij/bestuur/charters/
2-24	Integratie van beleidsverbintenissen	Het respect voor de rechten van de mens is een rode draad in de samenwerking met partners. Bovendien is de blootstelling aan dit soort risico gering gezien de ligging en het vakgebied van Cofinimmo.
2-25	Procedure om negatieve impact te bestrijden	226-229
2-26	Mechanismen voor het inwinnen van advies en het uiten van bezorgdheden	226-229
		https://www.cofinimmo.com/wie-zijn-wij/bestuur/ Klachten- en feedbackmechanismen zijn vereist door de wetgeving van de landen waar Cofinimmo actief is. Dit geldt voor 100% van de relevante activiteiten.
2-27	Naleving van wetten en verordeningen	https://www.cofinimmo.com/wie-zijn-wij/bestuur/charters/
2-28	Lidmaatschap bij verenigingen	The Shift, Women on Board, UPSI, iIP, EPRA, RICS, GRESB, BACA.
2-29	Benadering van het engagement van de stakeholders	137-140
2-30	Collectieve onderhandelingen	Er is geen vakbondsvertegenwoordiging binnen Cofinimmo, bij gebrek aan kandidaten voor de verplichte sociale verkiezingen die om de vier jaar worden gehouden. De laatste sociale verkiezingen vonden plaats in april 2020. Tijdens de verplichte sociale verkiezingen informeert Cofinimmo alle werknemers over hun recht om zich vrij te verenigen en collectief te onderhandelen. Cofinimmo valt onder het Paritair Comité 200, dat het statuut van de bedienden regelt.

Relevante thema's

GRI 3: RELEVANTE THEMA'S 2021		BLADZIJDEN
3-1	Proces voor het bepalen van relevante thema's	120
3-2	Lijst van de relevante thema's	121
VERMINDERING VAN DE ENERGIE-INTENSITEIT VAN DE PORTEFEUILLE		
GRI 3: RELEVANTE THEMA'S 2021		
3-3	Beheer van relevante thema's	142-144
GRI 302: ENERGIE 2016		
302-1	Energie-intensiteit binnen de organisatie	339-341
302-2	Energie-intensiteit buiten de organisatie	339-341
302-3	Energie-intensiteit	338
302-4	Vermindering van het energieverbruik	141
GRI 305: UITSTOOT 2016		
305-1	Rechtstreekse uitstoot van BKG (scope 1)	342-343
305-2	Onrechtstreekse uitstoot van BKG (scope 2)	342-343
305-3	Andere onrechtstreekse uitstoot van BKG (scope 3)	342-343
305-4	Intensiteit van de uitstoot van BKG	344-345
305-5	Vermindering van de uitstoot van BKG	141
MONITORING VAN HET WATERVERBRUIK		
GRI 3: RELEVANTE THEMA'S 2021		
3-3	Beheer van relevante thema's	145-146
GRI 303: WATER EN AFVALWATER 2018		
303-5	Waterverbruik	346
VEILIGHEID VAN DE GEBRUIKERS		
GRI 3: RELEVANTE THEMA'S 2021		
3-3	Beheer van relevante thema's	148
GRI 306: AFVAL 2020		
306-3	Afval per type	348
306-4	Afval dat niet bestemd is voor verwijdering	349
GRI 413: LOKALE GEMEENSCHAPPEN 2016		
413-1	Activiteiten waarbij de lokale gemeenschap betrokken is, effectenstudies en ontwikkelingsprogramma's	353
		Het doel is een zo goed mogelijk evenwicht te vinden tussen de belangen van de verschillende gemeenschappen die betrokken zijn bij de bouw en het onderhoud van de gebouwen die eigendom zijn van Cofinimmo. De groep plant van minstens één actie per jaar te realiseren met betrekking tot deze gemeenschap. Dit programma ligt in de lijn van de ESG-doelstellingen inzake sociale en maatschappelijke uitdagingen.
GRI 416: GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN CONSUMENTEN 2016		
416-1	Evaluatie van de impact van producten en diensten op de gezondheid en veiligheid	353
416-2	Gevallen van niet-conformiteit met betrekking tot de impact van producten en diensten op de gezondheid en veiligheid	353
VERANTWOORDE RELATIES IN DE TOELEVERINGSKETEN		
GRI 3: RELEVANTE THEMA'S 2021		
3-3	Beheer van relevante thema's	149
GRI 205: ANTI-CORRUPTIE 2016		
205-3	Bevestigde incidenten van corruptie en genomen maatregelen	149
GRI 407: VAKBONDsvRIJHEID EN COLLECTIEVE ONDERHANDELING 2016		
407-1	Operaties en leveranciers waarvoor het recht op vakbondsvrijheid en de vrijheid van collectieve onderhandeling in het gedrang kan komen	353
		In 2023 werd geen enkele operatie of leverancier gemeld waarvoor het recht op vakbondsvrijheid en vrijheid van collectieve onderhandeling in het gedrang had kunnen komen. Het respect voor de rechten van de mens is een rode draad in de samenwerking met partners. Bovendien is de blootstelling aan dit soort risico gering gezien de ligging en het vakgebied van Cofinimmo.
GRI 415: OPENBAAR BELEID 2016		
415-1	Politieke bijdragen	353
		In 2023 werd geen enkele politieke bijdrage gedaan, noch financieel, noch in natura, in lijn met de doelstelling om geen bedrijfsmiddelen te gebruiken als politieke bijdrage.

DIVERSE, OPGELEIDE EN GEZONDE WERKNEMERS			
GRI 3: RELEVANTE THEMA'S 2021			
3-3	Beheer van relevante thema's	150-154	
GRI 401: TEWERKSTELLING 2016			
401-1	Aanwerving van nieuwe werknemers en rotatie van het personeel	352	
GRI 402: RELATIES WERKNEMERS/DIRECTIE 2016			
402-1	Minimale opzegperiodes voor operationele veranderingen	139	De minimale opzegperiode voor operationele veranderingen bedraagt zes weken. In 2023 heeft geen enkele fusie/overdracht plaatsgevonden met een impact op het aantal werknemers.
GRI 403: GEZONDHEID EN VEILIGHEID OP DE WERKPLEK 2018			
403-1	Systeem voor het beheer van gezondheid en veiligheid op het werk	149	Cofinimmo volgt de Code voor het welzijn op de werkplek. Deze Code is van toepassing voor alle werknemers.
403-2	Identificatie van gevaren, risicobeoordeling en onderzoek van ongewenste voorvallen	149, 151	De rol van de interne preventieadviseur wordt vervuld door de afdeling human resources. Cofinimmo heeft, zoals voorgeschreven door de wet, een inventaris opgesteld van de risico's en een schriftelijke evaluatie gemaakt van de risico's voor de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van de werknemers. Iedere werknemer heeft het recht het werk te onderbreken indien hij redelijkerwijs van mening is dat er een ernstig gevaar dreigt.
403-3	Diensten voor arbeidsgezondheidszorg	154	
403-4	Participatie en raadpleging van werknemers en communicatie over de gezondheid en de veiligheid op de werkplek		Cofinimmo, vertoont geen grote risico's en heeft bijgevolg de toelating om zonder paritair comité van werkgever/werknemer maar met behulp van een extern adviseur te functioneren.
403-5	Opleiding van de werknemers inzake gezondheid en veiligheid op de werkplek	154	Cofinimmo organiseert jaarlijks een evacuatieoefening op het hoofdkantoor en biedt alle medewerkers een opleiding in brandbestrijding en een basisopleiding adviseur aan.
403-6	Promotie van de gezondheid van de werknemers	154	Iedere werknemer kan, op eigen initiatief, de bedrijfsarts raadplegen voor elk probleem in verband met zijn werk of de werkplek. Alle werknemers hebben recht op een medische check-up om de drie jaar, om de twee jaar vanaf de leeftijd van 40 jaar en jaarlijks vanaf 50 jaar.
403-7	Preventie en beperking van de gevolgen voor de gezondheid en veiligheid op het werk die rechtstreeks verband houden met de zakelijke relaties	149	
403-9	Arbeidsongevallen	353	
GRI 404: OPLEIDING EN ONDERWIJS 2016			
404-1	Gemiddeld aantal uren opleiding per jaar, per werknemer	152	
404-3	Percentage werknemers dat periodiek functioneringsgesprekken en loopbaanontwikkeling geniet	152	
GRI 405: DIVERSITEIT EN GELIJKE KANSEN 2016			
405-1	Diversiteit van de bestuursorganen en werknemers	352	
405-2	Ratio van de basisbezoldiging en van de bezoldiging van vrouwen en mannen	352	
GRI 406: NIET-DISCRIMINATIE 2016			
406-1	Discriminatiegevallen en genomen corrigerende maatregelen		In 2023 werd geen enkel discriminatie-incident gemeld.
RENDABILITEIT VOOR DE BELEGGERS EN TOEGANG TOT KAPITAAL			
GRI 3: RELEVANTE THEMA'S 2021			
3-3	Beheer van relevante thema's	155-157	
GRI 201: ECONOMISCHE PRESTATIES 2016			
201-1	Gegegenerateerde en uitgekeerde directe economische waarde	155	

Verslag van de commissaris

Onafhankelijk Assurancerapport met een beperkte mate van zekerheid over de geselecteerde milieu-, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren opgenomen in het 'Universeel registratiedocument 2023' van Cofinimmo NV voor het jaar eindigend op 31 december 2023.

Aan de raad van bestuur van Cofinimmo NV

Conclusie

We hebben een opdracht met een beperkte mate van zekerheid uitgevoerd met betrekking tot het feit dat de geselecteerde milieu-, sociale- en bestuurlijke prestatie-indicatoren van Cofinimmo NV (hierna 'de Vennootschap') voor het jaar eindigend op 31 december 2023 en met het symbool  gemarkeerd in het 'Universeel registratiedocument 2023' (hierna 'de Geselecteerde Informatie') onder de sectie 'EPRA prestatie maatstaven', 'Externe nazicht', zijn opgesteld in overeenstemming met de duurzaamheidsrapportering van de Europese Vereniging van beursgenoteerde vastgoedondernemingen (EPRA sBPR, 3^e versie), gebaseerd op de standaarden van het Global Reporting Initiative (GRI CRESO), en in overeenstemming met het Duurzaam Financieel Kader van mei 2020 van Cofinimmo (hierna 'de Toegepaste Criteria').

De Geselecteerde Informatie moet worden gelezen en begrepen in samenhang met de Toegepaste Criteria, zoals beschreven in de onderstaande tabel.

Geselecteerde Informatie	Toegepaste Criteria	Geselecteerde Informatie	Toegepaste Criteria
Totaal elektriciteitsverbruik	EPRA 4.1 / GRI 302-1	Diversiteit van de werknemers	EPRA 5.1 / GRI 405-1
Totaal elektriciteitsverbruik bij ongewijzigde samenstelling	EPRA 4.2 / GRI 302-1	Verhouding van de basisbezoldiging en van de bezoldiging van vrouwen en mannen	EPRA 5.2 / GRI 405-2
Totaal energieverbruik afkomstig van stedelijke warmte- en koudnetten	EPRA 4.3 / GRI 302-1	Opleiding en ontwikkeling van de werknemers	EPRA 5.3 / GRI 404-1
Totaal energieverbruik afkomstig van stedelijke warmte- en koudnetten bij ongewijzigde samenstelling	EPRA 4.4 / GRI 302-1	Werknemers die een functioneringsgesprek genieten	EPRA 5.4 / GRI 404-3
Totaal brandstofverbruik	EPRA 4.5 / GRI 302-1	Rotatie en retentie van het personeel	EPRA 5.5 / GRI 401-1
Totaal brandstofverbruik bij ongewijzigde samenstelling	EPRA 4.6 / GRI 302-1	Gezondheid en veiligheid van de werknemers	EPRA 5.6 / GRI 403-2
Energie-intensiteit van gebouwen	EPRA 4.7 / GRI CRESO CRE1	Evaluatie van de gezondheid en de veiligheid van de gebouwen	EPRA 5.7 / GRI 416-1
Totale rechtstreekse uitstoot van broeikasgas (BKG)	EPRA 4.8 / GRI 305-1	Conformiteit van de gezondheid en veiligheid van de gebouwen	EPRA 5.8 / GRI 416-2
Totale onrechtstreekse uitstoot van broeikasgas (BKG)	EPRA 4.9 / GRI 305-2	Social engagement, evaluaties van de impact en ontwikkelingsprogramma's	EPRA 5.9 / GRI 413-1
Intensiteit van de uitstoot van broeikasgassen (BKG) door energieverbruik van gebouwen	EPRA 4.10 / GRI CRESO CRE3	Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan	EPRA 6.1 / GRI 2-9
Totaal waterverbruik	EPRA 4.11 / GRI 303-1	Benoeming en selectie van de leden van het hoogste bestuursorgaan	EPRA 6.2 / GRI 2-10
Totaal waterverbruik bij ongewijzigde samenstelling	EPRA 4.12 / GRI 303-1	Belangenconflicten	EPRA 6.3 / GRI 2-15
Gebouw waterintensiteit	EPRA 4.13 / GRI CRESO CRE2	Groene en sociale obligaties	Het Duurzaam Financieel Kader van Cofinimmo van mei 2020 dat werd gebaseerd op de Groene obligaties (Green Bond Principles, of GBP) van de 'International Capital Market Association' (ICMA), de sociale obligaties (Social Bond Principles, of SBP), en obligaties gerelateerd aan de duurzame ontwikkeling (Sustainability Linked Loan Principles, of SLLP)
Aantal afval per verwerkingswijze	EPRA 4.14 / GRI 306-2	Groene en sociale leningen	
Aantal afval per verwerkingswijze bij ongewijzigde samenstelling	EPRA 4.15 / GRI 306-2	Duurzame benchmarkobligaties	
Type en aantal gebouwen met certificaat	EPRA 4.16 / GRI CRESO CRE8	Duurzame Staatsobligaties	

Op basis van de uitgevoerde werkzaamheden en het verkregen bewijsmateriaal is niets onder onze aandacht gekomen dat ons doet geloven dat de Geselecteerde Informatie van Cofinimmo NV voor het jaar eindigend op 31 december 2023, niet in alle materiële opzichten zijn 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 assurancerapport is gevoegd of erin is opgenomen.

Basis van onze conclusie

Wij hebben onze werkzaamheden uitgevoerd in overeenstemming met de International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): 'Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information' zoals uitgevaardigd door de International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB). Onze verantwoordelijkheden volgens deze standaard worden in meer detail beschreven in het onderdeel 'Onze verantwoordelijkheden' van ons verslag.

Wij hebben voldaan aan de onafhankelijkheids- 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).

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 toe, Quality Management for Firms that Perform Audits or Reviews of Financial Statements, or Other Assurance or Related Services Engagements, uitgegeven door de IAASB, die vereist dat ons kantoor een kwaliteitsmanagementsysteem ontwerpt, implementeert en onderhoudt, met inbegrip van beleidslijnen of procedures betreffende de naleving van ethische vereisten, professionele standaarden en toepasselijke wettelijke en regelgevende vereisten.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot Geselecteerde Informatie

De raad van bestuur van de Vennootschap is verantwoordelijk voor:

- het ontwerpen, implementeren en in stand houden van interne controle met betrekking tot het opstellen van Geselecteerde Informatie die vrij is van materiële onjuistheden, als gevolg van fraude of fouten;
- het selecteren of ontwikkelen van geschikte criteria voor het opstellen van de Geselecteerde Informatie en het op gepaste wijze verwijzen naar of beschrijven van de Toegepaste Criteria; en
- de Geselecteerde Informatie op te stellen 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 dat de Geselecteerde Informatie geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten;
- het vormen van een onafhankelijke conclusie, gebaseerd op de procedures die wij hebben uitgevoerd en het bewijsmateriaal dat wij hebben verkregen; en
- onze conclusie te presenteren aan de raad van bestuur van de vennootschap.

Wij hebben ons professioneel oordeel geveld en zijn gedurende de gehele opdracht kritisch blijven kijken. Wij hebben onze werkzaamheden zodanig opgezet en uitgevoerd dat voldoende controle-informatie over de Geselecteerde Informatie wordt verkregen waarop wij onze conclusie kunnen baseren. De door ons geselecteerde werkzaamheden zijn gebaseerd op ons inzicht in de Geselecteerde Informatie en de overige omstandigheden van de opdracht, alsmede op onze beoordeling van de gebieden waarop zich onjuistheden van materieel belang zouden kunnen voordoen. Als onderdeel van onze opdracht hebben wij:

- het proces beoordeelt 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;
- we hebben 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;
- we hebben 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;
- hebben we 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 geïdentificeerd;
- we hebben het personeel geïnterviewd dat verantwoordelijk is voor de informatievoorziening, de implementatie van interne controleprocedures en de beoordeling van de Geselecteerde Informatie;
- hebben we de relevante interne en externe documentatie steekproefsgewijs onderzocht om de betrouwbaarheid van de Geselecteerde Informatie te bepalen; en
- we hebben analytische beoordelingsprocedures uitgevoerd om ons inzicht in de trends in de Geselecteerde Informatie te bevestigen.

De procedures die worden uitgevoerd als onderdeel van een beperkte assurance-opdracht variëren in aard en timing en zijn minder uitgebreid dan de procedures die worden uitgevoerd als onderdeel van een redelijke assurance-opdracht. Als gevolg hiervan is de mate van zekerheid die wordt verkregen bij een beperkte assurance-opdracht aanzienlijk lager dan de zekerheid die zou zijn verkregen indien een redelijke assurance-opdracht zou zijn uitgevoerd.

Zaventem, 2 april 2024

KPMG Bedrijfsrevisoren
vertegenwoordigd door

Jean-François Kupper
Bedrijfsrevisor

Tanguy Legein
Bedrijfsrevisor

Concordantietabellen

Concordantietabel van het universeel registratiedocument

Deze concordantietabel bevat de rubrieken voorzien in de Bijlagen I en II van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980 van de Commissie van 14.03.2019 en verwijst naar de bladzijden van dit universeel registratiedocument waarin de informatie over elk van deze rubrieken wordt vermeld.

AFDELING 1	VERANTWOORDELIJKE PERSONEN, INFORMATIE VAN DERDEN, DESKUNDIGENVERSLAGEN EN GOEDKEURING VAN DE BEVOEGDE AUTORITEIT	BLZ.
Punt 1.1	Alle personen identificeren die verantwoordelijk zijn voor de informatie in het registratiedocument, of slechts een deel ervan, in welk geval moet worden aangegeven om welk deel het gaat. Wanneer de verantwoordelijke personen natuurlijke personen zijn, met inbegrip van leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van de emittent, hun naam en functie vermelden; wanneer het rechtspersonen betreft, hun naam en maatschappelijke zetel vermelden.	10
Punt 1.2	Een verklaring verstrekken van de personen die verantwoordelijk zijn voor het registratiedocument waaruit blijkt dat de informatie die het bevat naar hun weten overeenstemt met de werkelijkheid en dat het geen weglatingen bevat die de draagwijdte ervan kunnen wijzigen. In voorkomend geval, een verklaring verstrekken van de personen die voor bepaalde delen van het registratiedocument verantwoordelijk zijn, waaruit blijkt dat de informatie in de delen waarvoor zij verantwoordelijk zijn naar hun weten overeenstemt met de werkelijkheid en dat deze delen geen weglatingen bevatten die de draagwijdte ervan kunnen wijzigen.	10
Punt 1.3	Wanneer in het registratiedocument een verklaring of een verslag wordt opgenomen dat is toegewezen aan een persoon die als deskundige optreedt, de volgende gegevens over die persoon verstrekken: a) zijn naam; b) zijn beroepsadres; c) zijn kwalificaties; d) in voorkomend geval, elk belangrijk belang dat die persoon heeft bij de emittent. Indien de verklaring of het verslag is opgesteld op verzoek van de emittent, vermelden dat deze verklaring of dit verslag in het registratiedocument is opgenomen met toestemming van de persoon die de inhoud van dit deel van het registratiedocument voor het prospectus heeft goedgekeurd.	10, 244
Punt 1.4	Wanneer informatie afkomstig is van een derde, een attest verstrekken dat bevestigt dat deze informatie getrouw werd gereproduceerd en dat, voor zover de emittent weet en in staat is om dit te verifiëren op basis van de door die derde gepubliceerde gegevens, geen enkel feit werd weggelaten dat de gereproduceerde informatie onjuist of misleidend zou maken. Daarnaast de informatiebron(nen) identificeren.	10, 244
Punt 1.5	Een verklaring verstrekken waaruit blijkt dat: a) het universele registratiedocument werd neergelegd bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), als bevoegde overheid op grond van de Verordening (EU) 2017/1129, zonder voorafgaande goedkeuring in overeenstemming met artikel 9 van die verordening; b) het universele registratiedocument kan worden gebruikt voor een aanbieding van effecten aan het publiek of voor de toelating van effecten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, indien het is goedgekeurd door de FSMA, alsook de eventuele wijzigingen daarvan, en een goedgekeurde verrichtingsnota en samenvatting, in overeenstemming met de Verordening (EU) 2017/1129.	10
AFDELING 2	WETTELIJKE CONTROLEURS VAN DE REKENINGEN	
Punt 2.1	De naam en het adres van de wettelijke controleurs van de rekeningen van de emittent geven voor de periode waarop de historische financiële informatie betrekking heeft (ook het lidmaatschap van een beroepsorganisatie vermelden).	244
Punt 2.2	Indien wettelijke controleurs hun ontslag hebben ingediend, uit hun functie zijn ontheven of indien hun mandaten tijdens de periode waarop de historische financiële informatie betrekking heeft niet werden verlengd, de bijzonderheden van deze informatie vermelden, indien deze belangrijk zijn.	244
AFDELING 3	RISICOFACTOREN	
Punt 3.1	Een beschrijving geven van de belangrijke risico's die eigen zijn aan de emittent, onderverdeeld in een beperkt aantal categorieën, onder de titel 'risicofactoren'. Elke categorie moet vooreerst de risico's vermelden die het grootst zijn volgens de beoordeling van de emittent, de aanbieder of de aanvrager van de toelating tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, rekening houdend met de negatieve gevolgen ervan voor de emittent en de waarschijnlijkheid dat zij zich voordoen. Deze risico's moeten worden bevestigd door de inhoud van het registratiedocument.	4

AFDELING 4 INFORMATIE OVER DE EMITTENT		
Punt 4.1	De vennootschapsnaam en de handelsbenaming van de emittent vermelden.	374
Punt 4.2	De plaats van registratie van de emittent vermelden, samen met zijn registratienummer en het LEI-nummer (Legal Entity Identifier).	374
Punt 4.3	De oprichtingsdatum en de levensduur van de emittent vermelden indien deze niet onbepaald is.	374
Punt 4.4	De maatschappelijke zetel en de rechtsvorm van de emittent vermelden, de wetgeving die van toepassing is op zijn activiteiten, het land waarin hij is opgericht, het adres en telefoonnummer van de maatschappelijke zetel (of van de voornaamste plaats van activiteit, indien deze verschilt van de maatschappelijke zetel) en eventueel zijn website, met een waarschuwing dat de informatie op de website geen deel uitmaakt van het prospectus, tenzij deze informatie door middel van een verwijzing in het prospectus is opgenomen.	374
AFDELING 5 OVERZICHT VAN DE ACTIVITEITEN		
Punt 5.1	Belangrijkste activiteiten	
Punt 5.1.1	De aard van de transacties van de emittent en zijn belangrijkste activiteiten omschrijven, met inbegrip van de sleutelfactoren die erop betrekking hebben, met vermelding van de belangrijkste categorieën van verkochte producten en/of geleverde diensten gedurende elk boekjaar van de periode waarop de historische financiële informatie betrekking heeft.	14-33
Punt 5.1.2	Alle belangrijke nieuwe producten en/of diensten vermelden die op de markt worden gebracht en, voor zover de ontwikkeling van nieuwe producten of diensten publiekelijk werd aangekondigd, met vermelding van de stand van zaken.	n.v.t.
Punt 5.2	Belangrijkste markten De belangrijkste markten beschrijven waarop de emittent actief is, met een uitsplitsing van zijn totale omzet per type activiteit en per geografische markt voor elk boekjaar van de periode waarop de historische financiële informatie betrekking heeft.	14-33
Punt 5.3	De belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van de emittent vermelden.	14-33
Punt 5.4	Strategie en doelstellingen De strategie en de doelstellingen van de emittent beschrijven, zowel financieel als niet-financieel (indien van toepassing). Deze beschrijving houdt rekening met de toekomstige vooruitzichten en uitdagingen van de emittent.	20-25
Punt 5.5	Indien zij van invloed is op de activiteiten of de rentabiliteit van de emittent, in beknopte vorm informatie verstrekken over de mate waarin de emittent afhankelijk is van octrooien of licenties, industriële, commerciële of financiële contracten of nieuwe productieprocessen.	n.v.t.
Punt 5.6	De elementen vermelden waarop elke verklaring van de emittent over zijn concurrentiepositie is gebaseerd.	n.v.t.
Punt 5.7	Investerings	
Punt 5.7.1	De belangrijke investeringen (inclusief het bedrag ervan) die de emittent heeft gerealiseerd tijdens elk boekjaar van de periode waarop de historische financiële informatie betrekking heeft, beschrijven tot de datum van het registratiedocument.	12, 30-77
Punt 5.7.2	Alle belangrijke investeringen van de emittent die aan de gang zijn of waarvoor reeds vaste verbintenissen zijn aangegaan, inclusief de geografische spreiding (in binnen- en buitenland) en de (interne of externe) financieringsmethode ervan beschrijven.	44, 77
Punt 5.7.3	Informatie verstrekken over joint ventures en vennootschappen waarin de emittent een kapitaaldeel bezit dat een significante invloed kan hebben op de waardering van zijn activa en verplichtingen, zijn financiële situatie of zijn resultaten.	304
Punt 5.7.4	Elke milieukwestie beschrijven die het gebruik van materiële vaste activa door de emittent kan beïnvloeden.	24, 118
AFDELING 6 ORGANISATIESTRUCTUUR		
Punt 6.1	Indien de emittent deel uitmaakt van een groep, beknopt deze groep en de plaats die de emittent daarin inneemt, beschrijven. Die beschrijving kan bestaan uit of vergezeld zijn van een organogram, indien dit bijdraagt aan de verduidelijking van de organisatiestructuur van de groep.	304
Punt 6.2	De lijst opmaken van de belangrijke dochtervennootschappen van de emittent, met inbegrip van hun naam, land van herkomst of vestiging, het kapitaalpercentage en, indien verschillend, het percentage stemrechten dat daar wordt aangehouden.	304
AFDELING 7 ONDERZOEK VAN DE FINANCIËLE SITUATIE EN HET RESULTAAT		
Punt 7.1	Financiële situatie	
Punt 7.1.1	Voor zover deze informatie niet elders in het registratiedocument is opgenomen en zij noodzakelijk is om de activiteiten van de emittent in hun geheel te begrijpen, een getrouw overzicht geven van de evolutie en het resultaat van zijn activiteiten en van zijn toestand voor elk boekjaar en elke tussenperiode waarvoor historische financiële informatie vereist is, met vermelding van de oorzaken van de belangrijke veranderingen die zich hebben voorgedaan. Deze uiteenzetting bestaat uit een evenwichtige en volledige analyse van de evolutie en het resultaat van de activiteiten van de emittent, alsook van zijn toestand met betrekking tot het volume en de complexiteit van deze activiteiten. Voor zover nodig om de evolutie, de resultaten of de toestand van de emittent te begrijpen, omvat de analyse financiële en desgevallend niet-financiële kernprestatie maatstaven die betrekking hebben op de specifieke activiteit van de vennootschap. Deze analyse bevat, in voorkomend geval, verwijzingen naar en aanvullende toelichtingen bij de bedragen die in de jaarrekening gepubliceerd werden.	18, 87-99
Punt 7.1.2	Voor zover deze informatie niet elders in het registratiedocument is opgenomen en noodzakelijk is om de activiteiten van de emittent in zijn geheel te begrijpen, bevat de uiteenzetting ook verwijzingen omtrent: a) de verwachte toekomstige ontwikkeling van de activiteiten van de emittent; b) zijn activiteiten op het vlak van onderzoek en ontwikkeling. Aan de vereisten van punt 7.1 kan worden voldaan door het beheersverslag, bedoeld in de artikelen 19 en 29 van de Richtlijn 2013/34/EU van het Europees Parlement en de Raad erin op te nemen.	110
Punt 7.2	Bedrijfsresultaten	
Punt 7.2.1	Belangrijke factoren vermelden, met inbegrip van ongebruikelijke of weinig frequente gebeurtenissen of nieuwe ontwikkelingen, die een aanzienlijke invloed hebben op het bedrijfsinkomen van de emittent, en de mate aangeven waarin dit wordt beïnvloed.	18, 87-99
Punt 7.2.2	Wanneer de historische financiële informatie belangrijke wijzigingen van de netto-omzet of de netto-opbrengsten aan het licht brengt, de redenen van deze wijzigingen toelichten.	n.v.t.

AFDELING 8 KASMIDDELEN EN KAPITAAL		
Punt 8.1	Informatie verstrekken over het kapitaal van de emittent (op korte en op lange termijn).	87-99
Punt 8.2	De bron en het bedrag van de kasstromen van de emittent vermelden en die kasstromen beschrijven.	87-99
Punt 8.3	Informatie verstrekken over de financieringsbehoeften en de financieringsstructuur van de emittent.	87-99
Punt 8.4	Informatie verstrekken over elke beperking op het gebruik van kapitaal die rechtstreeks of onrechtstreeks een aanzienlijke invloed heeft of kan hebben op de activiteiten van de emittent.	87-99
Punt 8.5	Informatie verstrekken over de verwachte financieringsbronnen die nodig zijn om de in punt 5.7.2 bedoelde verbintenissen na te komen.	24, 87-99
AFDELING 9 REGELGEVINGSKADER		
Punt 9.1	Een beschrijving geven van het regelgevingskader waarbinnen de emittent actief is en dat een aanzienlijke invloed kan hebben op zijn activiteiten en elke maatregel of factor van administratieve, economische, budgettaire, monetaire of politieke aard vermelden die rechtstreeks of onrechtstreeks een aanzienlijke invloed heeft of kan hebben op de activiteiten van de emittent.	8
AFDELING 10 INFORMATIE OVER DE TRENDS		
Punt 10.1	Een beschrijving geven: a) van de belangrijkste recente trends die een invloed hadden op de productie, de verkoop en de voorraden alsook op de kosten en verkoopprijzen tussen het einde van het laatste boekjaar en de datum van het registratiedocument; b) van elke significante verandering in de financiële prestaties van de groep die zich heeft voorgedaan tussen het einde van het laatste boekjaar waarover er financiële informatie is gepubliceerd en de datum van het registratiedocument, of een passende negatieve verklaring verstrekken.	11, 40, 66, 74
Punt 10.2	Elke trend, onzekerheid, dwang, verbintenis of gebeurtenis vermelden waarvan de emittent kennis heeft en die redelijkerwijze een aanzienlijke invloed kan hebben op de vooruitzichten van de emittent, minstens voor het lopende boekjaar.	5
AFDELING 11 WINSTPROGNOSES OF WINSTRAMINGEN		
Punt 11.1	Wanneer een emittent een (nog lopende en geldige) winstprognose of -raming heeft gepubliceerd, moet deze in het registratiedocument worden opgenomen. Indien een winstprognose of winstraming werd gepubliceerd en nog lopende maar niet meer geldig is, een verklaring in die zin verstrekken, samen met een toelichting waarom deze prognose of raming niet langer geldig is. Een dergelijke achterhaalde prognose of raming is niet onderworpen aan de vereisten van de punten 11.2 en 11.3.	110
Punt 11.2	Wanneer een uitgevende instelling overeenkomstig rubriek 11.1 een nieuwe winstprognose of -raming, of een eerder gepubliceerde winstprognose of -raming op te nemen, moet die winstprognose of -raming duidelijk en ondubbelzinnig zijn en een verklaring bevatten met de belangrijkste hypothesen waarop de emittent die winstprognose of -raming baseert. De prognose of raming voldoet aan de volgende beginselen: a) hypothesen met betrekking tot factoren die invloed kunnen hebben op de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen moeten duidelijk worden onderscheiden van hypothesen met betrekking tot factoren die volledig buiten hun invloed vallen; b) de hypothesen moeten voorts redelijk en door beleggers gemakkelijk te begrijpen zijn, moeten specifiek en precies zijn en mogen geen invloed hebben op de algemene nauwkeurigheid van de ramingen die aan de prognose ten grondslag liggen; c) in het geval van een prognose benadrukken de hypothesen voor de belegger de onzekere factoren die de uitkomst van de prognose aanzienlijk zouden kunnen veranderen.	110
Punt 11.3	Het prospectus bevat een verklaring waaruit blijkt dat de winstprognose of -raming is opgesteld en uitgewerkt op een basis die: a) vergelijkbaar is met de historische financiële informatie; b) overeenstemt met de boekhoudkundige methoden van de emittent.	10
AFDELING 12 BESTUURS-, LEIDINGGEVENDE EN TOEZICHTHOUDENDE ORGANEN EN ALGEMENE DIRECTIE		
Punt 12.1	Vermelding van de belangrijkste activiteiten die zij buiten de emittent uitoefenen wanneer deze activiteiten belangrijk zijn voor de emittent: a) leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen; b) behorende vennoten, als het gaat om een commanditaire vennootschap op aandelen; c) oprichters, indien het gaat om een vennootschap die minder dan vijf jaar geleden is opgericht; d) elke algemeen directeur wiens naam kan worden vermeld om aan te tonen dat de emittent over de nodige deskundigheid en ervaring beschikt om zijn eigen business te leiden. De aard vermelden van elke familieband tussen gelijk welke van de onder a) tot en met d) bedoelde personen. Voor elke persoon die lid is van een bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan en voor elke in de eerste alinea onder b) en d) bedoelde persoon, gedetailleerde informatie over zijn relevante expertise en ervaring in managementzaken alsook de volgende informatie verstrekken: a) de naam van alle vennootschappen en commanditaire vennootschappen waarin deze persoon op elk ogenblik van de laatste vijf jaar lid van een bestuurs-, directie- of toezichthoudend orgaan of behorende vennoot is geweest (ook vermelden of hij al dan niet nog steeds deze hoedanigheid heeft). Het is niet nodig alle dochtervennootschappen van de emittent op te sommen waarin de persoon ook lid is van een bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan; b) bijzonderheden over eventuele veroordelingen voor fraude tijdens ten minste de voorbije vijf jaar; c) bijzonderheden over falen, beslagleggingen, vereffeningen of beslissing om ondernemingen onder gerechtelijk toezicht te plaatsen met betrekking tot de in de eerste alinea onder a) en d) bedoelde personen één of meer van deze functies hebben uitgeoefend tijdens ten minste de voorbije vijf jaar; d) de bijzonderheden van alle klachten en/of officiële openbare sancties die tegen deze personen werden uitgesproken door statutaire of regelgevende autoriteiten (inclusief de aangeduide beroepsorganen). Eveneens vermelden of deze personen reeds, ten minste gedurende de laatste vijf jaar, door een rechtbank zijn ontzet uit het recht om te fungeren als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van een emittent of om tussen te komen in het beheer of de zaakvoering van een emittent. Indien er geen dergelijke informatie mee te delen valt, moet dit uitdrukkelijk worden vermeld.	10, 202

Punt 12.2	Belangenconflicten op het niveau van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en op het niveau van de algemene directie. Potentiële belangenconflicten tussen de plichten van een van de in punt 12.1 bedoelde personen ten aanzien van de emittent en hun privébelangen en/of andere plichten, moeten duidelijk worden vermeld. Bij ontstentenis van dergelijke belangenconflicten moet een verklaring in die zin worden geformuleerd. Elke regeling of overeenkomst met de belangrijkste aandeelhouders of met klanten, leveranciers of anderen vermelden op grond waarvan een van de in punt 12.1 bedoelde personen werd geselecteerd als lid van een bestuurs-, leidinggevend of toezichhoudend orgaan of als lid van de algemene directie. Een gedetailleerde beschrijving geven van elke beperking die door de in punt 12.1 bedoelde personen aanvaard werd betreffende de overdracht, binnen een welbepaalde periode, van de effecten van de emittent waarvan ze houder zijn.	226
AFDELING 13 LOON EN VOORDELEN		
	Voor elk van de in punt 12.1, eerste alinea onder a) en d) bedoelde personen met betrekking tot het laatste volledig afgesloten boekjaar.	
Punt 13.1	Het bedrag vermelden van de uitbetaalde vergoeding (met inbegrip van elke voorwaardelijke of uitgestelde vergoeding) en de voordelen in natura die door de emittent en zijn dochtervennootschappen worden toegekend voor alle diensten die de persoon aan hen verleent. Deze informatie moet op individuele basis worden verstrekt, tenzij in het land van herkomst van de emittent geen geïndividualiseerde informatie is vereist en de emittent ze niet op een andere manier publiceert.	233
Punt 13.2	Het totale bedrag van de sommen die de emittent of zijn dochtervennootschappen voorziet of op een andere manier vaststelt met het oog op de uitkering van (rust)pensioenen of andere soortgelijke voordelen.	233
AFDELING 14 WERKING VAN DE BESTUURS- EN LEIDINGGEVENDE ORGANEN		
	Voor het laatste afgesloten boekjaar van de emittent, en tenzij anders gespecificeerd, de volgende informatie verstrekken over elke in punt 12.1, eerste alinea onder a) bedoelde persoon:	
Punt 14.1	De datum waarop het huidige mandaat van deze persoon, indien van toepassing, vervalt en de periode waarin hij in functie is gebleven.	214
Punt 14.2	Informatie over dienstverlenende contracten die de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen verbinden met de emittent of een van zijn dochtervennootschappen en die voorzien in de toekenning van voordelen aan het einde van een dergelijk contract, of een passende verklaring waaruit blijkt dat dergelijke voordelen niet bestaan.	10, 233
Punt 14.3	Informatie over het auditcomité en het comité voor bezoldigingen van de emittent, met inbegrip van de namen van de leden van die comités en een samenvatting van het mandaat op grond waarvan zij zetelen.	219-220
Punt 14.4	Een verklaring waarin wordt aangegeven of de emittent al dan niet voldoet aan de corporate governance-regeling(en) die op hem van toepassing zijn. Indien de emittent daaraan niet voldoet, moet een verklaring in die zin worden opgenomen waarin de redenen voor deze niet-conformiteit worden toegelicht.	204
Punt 14.5	De mogelijke significante effecten op deugdelijk bestuur, met inbegrip van toekomstige wijzigingen in de samenstelling van de bestuurs- en directieorganen en de comités (voor zover dit reeds is beslist door de bestuurs- en directieorganen en/of de aandeelhoudersvergadering).	214
AFDELING 15 WERKNEMERS		
Punt 15.1	Hetzij het aantal werknemers aan het einde van de periode waarop de historische financiële informatie betrekking heeft, hetzij het gemiddelde aantal werknemers tijdens elk boekjaar van deze periode tot de datum van het registratiedocument vermelden (en, indien van belang, de wijzigingen van dit aantal) en, indien mogelijk en belangrijk, de opsplitsing van de werknemers per grote activiteiten-categorie en per vestiging. Indien de emittent een groot aantal tijdelijke werknemers in dienst heeft, ook het gemiddelde aantal van die tijdelijke werknemers tijdens het meest recente boekjaar vermelden.	210
Punt 15.2	Participaties en stock options Voor elk van de in punt 12.1, eerste alinea onder a) en d) bedoelde personen de meest recente informatie verstrekken over zijn participatie in het maatschappelijk kapitaal van de emittent en alle bestaande opties op zijn aandelen.	234, 238, 240
Punt 15.3	Elk akkoord toelichten dat voorziet in een participatie van de werknemers in het kapitaal van de emittent.	n.v.t.
AFDELING 16 BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS		
Punt 16.1	Voor zover de emittent over deze informatie beschikt, de naam vermelden van elke persoon die geen lid is van een bestuurs-, leidinggevend of toezichhoudend orgaan en die rechtstreeks of onrechtstreeks een percentage van het maatschappelijk kapitaal of van de stemrechten van de emittent bezit dat moet worden aangemeld krachtens de op de emittent toepasselijke nationale wetgeving, alsmede het bedrag van de participatie die op de datum van het registratiedocument is aangehouden. Bij ontstentenis van dergelijke personen, een passende verklaring verstrekken waarin de ontstentenis van dergelijke personen wordt toegelicht.	187, 207
Punt 16.2	Vermelden of de belangrijkste aandeelhouders van de emittent verschillende stemrechten hebben, of een passende verklaring verstrekken over het ontbreken van dergelijke stemrechten.	11
Punt 16.3	Voor zover de emittent over deze informatie beschikt, vermelden of de emittent direct of indirect wordt aangehouden of gecontroleerd en door wie; beschrijving van de aard van deze controle en van de maatregelen die zijn genomen om misbruik in de uitoefening van die controle te voorkomen.	n.v.t.
Punt 16.4	Elke overeenkomst beschrijven die bekend is bij de emittent en waarvan de uitvoering op een later tijdstip kan leiden tot een wijziging van de controle op de emittent.	n.v.t.
AFDELING 17 TRANSACTIES MET VERBODEN PARTIJEN		
Punt 17.1	De bijzonderheden van de transacties met verbonden partijen met name die welke daartoe zijn voorzien in de in overeenstemming met Verordening (EG) nr. 1606/2002 van het Europees Parlement en de Raad vastgestelde normen die door de emittent zijn gesloten gedurende de periode waarop de historische financiële informatie betrekking heeft tot de datum van het registratiedocument, moeten worden bekendgemaakt volgens de relevante norm die is vastgesteld op grond van de Verordening (EG) nr. 1606/2002, indien ze van toepassing is op de emittent. Indien dit niet het geval is, moet de volgende informatie worden gepubliceerd: a) de aard en het bedrag van alle transacties die afzonderlijk of in hun geheel van belang zijn voor de emittent. Wanneer de transacties met verbonden partijen niet onder de marktvoorwaarden werden afgesloten, uitleggen waarom. In het geval van lopende leningen met allerhande waarborgen, het uitstaande bedrag vermelden; b) het bedrag of percentage waarvoor de transacties met verbonden partijen tot de omzet van de emittent behoren.	n.v.t.

AFDELING 18 FINANCIËLE INFORMATIE BETREFFENDE DE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN, DE FINANCIËLE TOESTAND EN DE RESULTATEN VAN DE EMITTENT		
Punt 18.1	Historische financiële gegevens	
Punt 18.1.1	Geauditeerde historische financiële informatie over de laatste drie boekjaren verstrekken (of voor elke kortere periode waarin de emittent actief was) samen met het auditverslag voor elk van deze boekjaren.	12
Punt 18.1.2	Wijziging van de boekhoudkundige referentiedatum Indien de emittent zijn boekhoudkundige referentiedatum heeft gewijzigd tijdens de periode waarvoor historische financiële informatie is vereist, bestrijkt de geauditeerde historische financiële informatie een periode van ten minste 36 maanden, of de gehele activiteitsperiode van de emittent indien deze korter is.	n.v.t.
Punt 18.1.3	Boekhoudkundige normen De financiële informatie moet worden opgesteld in overeenstemming met de internationale normen voor financiële verslaggeving die binnen de Unie in overeenstemming met de Verordening (EG) nr. 1606/2002 zijn vastgesteld. Indien de Verordening (EG) nr. 1606/2002 niet van toepassing is, moet de financiële informatie worden opgesteld in overeenstemming met: a) de nationale boekhoudkundige normen van een lidstaat voor de emittenten binnen de EER, zoals bepaald in de Richtlijn 2013/34/EU; b) de nationale boekhoudkundige normen van een derde land die gelijkwaardig zijn aan de Verordening (EG) nr. 1606/2002 voor de emittenten uit derde landen. Indien de nationale boekhoudkundige normen van het derde land niet gelijkwaardig zijn aan de Verordening (EG) nr. 1606/2002, moeten de financiële overzichten worden herwerkt in overeenstemming met die verordening.	256
Punt 18.1.4	Wijziging van boekhoudkundig referentiestelsel De meest recente geauditeerde historische financiële informatie, die vergelijkende informatie voor het voorgaande boekjaar bevat, moet zijn opgesteld en gepresenteerd in een vorm die overeenstemt met het boekhoudkundig referentiestelsel dat zal worden aangenomen in de volgende jaarrekeningen die de emittent zal publiceren, rekening houdend met de normen, methoden en boekhoudwetgeving die op deze jaarrekeningen van toepassing zijn. De wijzigingen in het boekhoudkundig stelsel dat van toepassing is op een emittent vereisen niet dat de geauditeerde financiële overzichten uitsluitend voor het prospectus worden herwerkt. Indien de emittent echter voornemens is in de komende financiële overzichten die hij zal publiceren, een nieuw boekhoudkundig referentiestelsel aan te nemen, moet hij ten minste één volledige reeks financiële gegevens (in de zin van IAS 1 Presentatie van de financiële gegevens, zoals vastgesteld bij Verordening (EG) nr. 1606/2002) indienen, met inbegrip van vergelijkende informatie, in een vorm die overeenstemt met het referentiestelsel dat zal worden aangenomen in de volgende jaarlijkse financiële overzichten die de emittent zal publiceren, rekening houdend met de normen, methoden en boekhoudwetgeving die op deze jaarrekeningen van toepassing zijn.	n.v.t.
Punt 18.1.5	Wanneer de geauditeerde financiële informatie in overeenstemming met nationale boekhoudnormen is opgesteld, moet zij ten minste het volgende omvatten: a) de balans; b) de resultatenrekening; c) een overzicht van alle variaties in het eigen vermogen of andere variaties in het eigen vermogen dan die welke voortvloeien uit kapitaaltransacties met de eigenaars en uitkeringen aan de eigenaars; d) de tabel met de kasstromen; e) de boekhoudkundige methoden en toelichtingen.	29, 100, 104, 107, 250
Punt 18.1.6	Geconsolideerde financiële overzichten Indien de emittent zijn jaarrekeningen zowel op individuele als op geconsolideerde basis opstelt, moet hij ten minste de geconsolideerde jaarrekening in het registratiedocument opnemen.	100, 250
Punt 18.1.7	Datum laatste financiële informatie De balansdatum van het laatste boekjaar waarvoor de financiële informatie werd geauditeerd, mag niet dateren van: a) meer dan 18 maanden vóór de datum van het registratiedocument, indien de emittent geauditeerde tussentijdse financiële overzichten in het registratiedocument opneemt; b) meer dan 16 maanden vóór de datum van het registratiedocument, indien de emittent daarin niet-geauditeerde tussentijdse financiële overzichten opneemt.	26
Punt 18.2	Tussentijdse en overige financiële informatie	
Punt 18.2.1	Indien de emittent driemaandelijke of halfjaarlijkse financiële informatie heeft gepubliceerd sinds de datum van zijn laatste geauditeerde financiële overzichten, moet die in het registratiedocument worden opgenomen. Indien deze driemaandelijke of halfjaarlijkse financiële informatie werd geauditeerd of onderzocht, moet ook het audit- of onderzoeksverslag worden opgenomen. Indien dit niet het geval is, moet dit worden verduidelijkt. Indien het meer dan negen maanden na de datum van de laatste geauditeerde financiële overzichten is opgesteld, moet het registratiedocument tussentijdse, eventueel niet-geauditeerde financiële informatie bevatten (in welk geval dit feit moet worden vermeld), die ten minste de eerste zes maanden van het boekjaar dekt. Tussentijdse financiële informatie wordt opgesteld in overeenstemming met de voorschriften van de Verordening (EG) nr. 1606/2002. Voor emittenten die niet onder de Verordening (EG) nr. 1606/2002 vallen, moet de tussentijdse financiële informatie vergelijkende financiële overzichten bevatten die dezelfde periode van het voorgaande boekjaar bestrijken; maar aan de vereiste van vergelijkende balansinformatie kan worden voldaan door de presentatie van de slotbalans in overeenstemming te brengen met het toepasselijke financiële verslaggevingskader.	n.v.t.
Punt 18.3	Audit van de historische jaarlijkse financiële informatie	
Punt 18.3.1	De historische jaarlijkse financiële informatie moet aan een onafhankelijke audit worden onderworpen. Het auditverslag moet worden opgesteld in overeenstemming met de Richtlijn 2014/56/EU van het Europees Parlement en de Raad en de Verordening (EU) nr. 537/2014 van het Europees Parlement en de Raad. Wanneer de Richtlijn 2014/56/EU en de Verordening (EU) nr. 537/2014 niet van toepassing zijn: a) moet de historische jaarlijkse financiële informatie worden gecontroleerd of het voorwerp zijn van een vermelding waaruit blijkt of zij voor de doeleinden van het registratiedocument een getrouw beeld geeft, in overeenstemming met de controlenormen die gelden in een lidstaat of met een gelijkwaardige norm.	320, 332
Punt 18.3.2	Vermelden welke andere informatie in het registratiedocument door de wettelijke controleurs is geauditeerd.	114, 188
Punt 18.3.3	Wanneer de financiële informatie in het registratiedocument niet afkomstig is uit de geauditeerde financiële overzichten van de emittent, de bron ervan vermelden en aangeven dat deze niet werd geauditeerd.	n.v.t.

Punt 18.4	Pro forma financiële informatie	
Punt 18.4.1	In geval van een significante wijziging van de brutowaarden, de wijze beschrijven waarop de transactie een invloed had kunnen hebben op de activa, de verplichtingen en het resultaat van de emittent, indien zij bij aanvang van de gedekte periode of op de aangegeven datum had plaatsgevonden. Deze verplichting zal normaal worden vervuld door het opnemen van pro forma financiële informatie. De pro forma financiële informatie moet worden ingediend in overeenstemming met bijlage 20 en moet alle daarin bedoelde gegevens bevatten. Zij moet vergezeld zijn van een verslag opgesteld door boekhouders of onafhankelijke wettelijke controleurs.	n.v.t.
Punt 18.5	Beleid inzake dividenden	
Punt 18.5.1	Het beleid omschrijven dat de emittent toepast inzake dividenduitkering alsook elke beperking die hierop van toepassing is. Indien de emittent geen beleid ter zake heeft vastgelegd, moet een passende verklaring worden opgenomen waaruit blijkt dat er geen beleid ter zake bestaat.	111
Punt 18.5.2	Voor elk boekjaar van de periode gedekt door de historische financiële informatie, het bedrag van het dividend per aandeel vermelden, eventueel aangepast om vergelijkingen mogelijk te maken, wanneer het aantal aandelen van de emittent is gewijzigd.	12
Punt 18.6	Gerechtelijke en arbitrageprocedures	
Punt 18.6.1	Over een periode van ten minste de laatste twaalf maanden, alle administratieve, gerechtelijke of arbitrageprocedures vermelden (met inbegrip van lopende procedures of procedurele dreigingen waarvan de emittent op de hoogte is) die aanzienlijke gevolgen kunnen hebben of onlangs hebben gehad voor de financiële situatie of de rentabiliteit van de emittent en/of de groep, of een passende negatieve verklaring verstrekken.	10, 228
Punt 18.7	Significante wijziging in de financiële situatie van de emittent	
Punt 18.7.1	Elke belangrijke wijziging in de financiële situatie van de groep beschrijven die zich heeft voorgedaan sinds het einde van het laatste boekjaar waarvoor geauditeerde financiële overzichten of tussentijdse financiële informatie werden gepubliceerd, of een passende negatieve verklaring verstrekken.	10
AFDELING 19 BIJKOMENDE INFORMATIE		
Punt 19.1	Maatschappelijk kapitaal De informatie van de punten 19.1.1 tot 19.1.7 opnemen in de historische financiële informatie op de datum van de meest recente balans	
Punt 19.1.1	Het bedrag van het uitgegeven kapitaal vermelden en voor elke categorie van aandelen: a) het totale toegestane maatschappelijke kapitaal van de emittent; b) het aantal uitgegeven en volgestorte aandelen en het aantal uitgegeven, maar onvolledig volgestorte aandelen; c) de nominale waarde per aandeel of het feit dat de aandelen geen nominale waarde hebben; en d) een vergelijking van het aantal aandelen in omloop op de datum van opening en op de datum van afsluiting van het boekjaar. Indien meer dan 10% van het kapitaal tijdens de periode waarop de historische financiële informatie betrekking heeft, is volgestort met andere activa dan cash, dit vermelden.	230, 377
Punt 19.1.2	Vermelden of er aandelen zijn die het kapitaal niet vertegenwoordigen, het aantal en de belangrijkste kenmerken ervan.	n.v.t.
Punt 19.1.3	Het aantal, de boekwaarde en de nominale waarde vermelden van de aandelen die de emittent zelf of in zijn naam of door zijn dochtervennootschappen bezit.	276, 377
Punt 19.1.4	Het bedrag vermelden van de converteerbare, omwisselbare effecten of effecten met intekenbons, met vermelding van de voorwaarden en modaliteiten voor omzetting, omruiling of inschrijving.	n.v.t.
Punt 19.1.5	Informatie verstrekken over de voorwaarden die gelden voor het recht op verwerving en/of elke verplichting verbonden aan het toegestane maar niet-uitgegeven kapitaal, of over elke onderneming die het kapitaal wil verhogen.	231, 381
Punt 19.1.6	Informatie verstrekken over het kapitaal van een lid van de groep dat onder een optie of een voorwaardelijke of onvoorwaardelijke overeenkomst valt die voorziet om het onder optie te plaatsen, samen met de details van deze opties, inclusief de identiteit van de personen op wie zij betrekking hebben.	n.v.t.
Punt 19.1.7	Een historiek van het maatschappelijk kapitaal verstrekken voor de periode die wordt gedekt door de historische financiële informatie, waarbij elke verandering die zich heeft voorgedaan, wordt toegelicht.	377
Punt 19.2	Oprichtingsakte en statuten	
Punt 19.2.1	In voorkomend geval, het register en het inschrijvingsnummer in het register vermelden; beknopt het maatschappelijk doel van de emittent beschrijven en aangeven waar de kennisgeving ervan kan worden gevonden in de laatste bijgewerkte versie van de oprichtingsakte en de statuten.	374
Punt 19.2.2	Wanneer er verschillende categorieën van bestaande aandelen bestaan, de rechten, voorrechten en beperkingen beschrijven die aan elke categorie zijn verbonden.	n.v.t.
Punt 19.2.3	Elke bepaling van de oprichtingsakte, de statuten, een charter of een reglement van de emittent die een wijziging van zijn controle zou vertragen, uitstellen of verhinderen, beknopt beschrijven.	378
AFDELING 20 BELANGRIJKE CONTRACTEN		
Punt 20.1	Voor de twee jaar die onmiddellijk aan de publicatie van het registratiedocument voorafgaan, elk belangrijk contract (anders dan de contracten afgesloten in het kader van de normale activiteiten) waarbij de emittent of een ander lid van de groep partij is, samenvatten. Een samenvatting geven van alle andere overeenkomsten (andere dan de overeenkomsten die in het kader van de normale werkzaamheden zijn gesloten) die door een lid van de groep zijn gesloten en die bepalingen bevatten die aan een lid van de groep op de datum van het registratiedocument een voor de hele groep belangrijke verplichting of recht verlenen.	n.v.t.
AFDELING 21 BESCHIKBARE DOCUMENTEN		
Punt 21.1	Een verklaring verstrekken waaruit blijkt dat, gedurende de geldigheidsduur van het registratiedocument, in voorkomend geval de volgende documenten kunnen worden geraadpleegd: a) de meest recente bijgewerkte versie van de oprichtingsakte en de statuten van de emittent; b) alle verslagen, brieven en andere documenten, evaluaties en verklaringen opgesteld door een deskundige op verzoek van de emittent, waarvan een deel is opgenomen of bedoeld in het registratiedocument. c) aangeven op welke website de documenten te raadplegen zijn.	10, 374

Concordantietabel van het jaarlijks financieel verslag

Deze concordantietabel geeft aan waar zich in het universele registratiedocument elk van de elementen bevindt die in overeenstemming met het Belgische recht in het jaarlijks financieel verslag moeten voorkomen. De relevante bepalingen zijn terug te vinden in artikel 12 van het Koninklijk besluit van 14.11.2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (het 'KB 2007') dat verwijst naar artikel 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) voor wat betreft het jaarverslag over de statutaire rekeningen, waarbij deze laatste verwijst naar artikel 3:32 van het WVV voor wat het beheersverslag over de geconsolideerde rekeningen betreft.

ARTIKEL 12 VAN HET KB 2007	BLADZIJDEN
Het jaarlijks financieel verslag omvat:	
1° de gecontroleerde financiële overzichten;	248-333
2° het beheersverslag;	18
3° een verklaring van de verantwoordelijke personen binnen de emittent, duidelijk geïdentificeerd aan de hand van hun namen en functies, waaruit blijkt dat, voor zover hen bekend:	10
a) de financiële overzichten, opgesteld in overeenstemming met de toepasselijke boekhoudkundige normen, een getrouw beeld geven van de portefeuille, de financiële toestand en de resultaten van de emittent en van de vennootschappen opgenomen in de consolidatiekring;	
b) het beheersverslag een getrouw overzicht bevat van de stand van zaken, de resultaten, de toestand van de emittent en de vennootschappen opgenomen in de consolidatiekring en een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden waarmee zij worden geconfronteerd;	
4° het verslag ondertekend door de commissaris of door de persoon belast met de controle van de financiële overzichten.	320, 332
§ 3. Wanneer de emittent geconsolideerde rekeningen moet opstellen, omvatten de gecontroleerde financiële overzichten de geconsolideerde rekeningen die zijn opgesteld in overeenstemming met de internationale boekhoudkundige normen, alsook de statutaire rekeningen van de emittent die zijn opgesteld in overeenstemming met het nationale recht van de lidstaat waar de emittent zijn maatschappelijke zetel heeft.	248-333
In dat geval kunnen de statutaire rekeningen in een verkorte versie worden voorgelegd, voor zover het nationale recht dit toelaat. Wanneer de emittent niet verplicht is geconsolideerde rekeningen op te stellen, omvatten de gecontroleerde financiële overzichten de statutaire rekeningen die zijn opgesteld in overeenstemming met het nationale recht van de lidstaat waar de emittent zijn maatschappelijke zetel heeft.	
ARTIKEL 3:6 VAN HET WVV (OUD ARTIKEL 96 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN)	
Het beheersverslag omvat:	
1° ten minste een getrouwe uiteenzetting over de evolutie en de resultaten van de zaken en de toestand van de vennootschap, alsook een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden waarmee zij kampt;	4, 18-155
2° gegevens over belangrijke gebeurtenissen die zich na de afsluiting van het boekjaar hebben voorgedaan;	108
3° aanwijzingen over de omstandigheden die een significante invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de vennootschap, voor zover deze aanwijzingen niet van die aard zijn dat zij de vennootschap ernstig kunnen schaden;	4
4° gegevens over de activiteiten op het vlak van onderzoek en ontwikkeling;	n.v.t.
5° gegevens betreffende het bestaan van kantoren van de vennootschap;	376
6° ingeval uit de balans een overgedragen verlies blijkt of uit de resultatenrekening gedurende twee opeenvolgende boekjaren een verlies van het boekjaar blijkt, een rechtvaardiging van de toepassing van de boekhoudkundige continuïteitsregels;	n.v.t.
7° alle informatie die krachtens dit wetboek moet worden ingevoegd, in het bijzonder de artikelen 7:96, § 1, 2e lid, 7:97, § 4, laatste lid, en 7:220, §§ 1 en 2;	230, 233
8° met betrekking tot het gebruik van financiële instrumenten door de vennootschap en wanneer dit relevant is voor de waardering van haar activa, verplichtingen, financiële toestand en verliezen of winsten:	4, 87
- de doelstellingen en het beleid van de vennootschap inzake het beheer van de financiële risico's, met inbegrip van haar beleid inzake de afdekking van elke hoofdcategorie van de voorziene transacties waarvoor gebruik wordt gemaakt van de afdekkingsboekhouding; en	
- de blootstelling van de vennootschap aan het prijsrisico, het kredietrisico, het liquiditeitsrisico en het kasstroomrisico;	
9° in voorkomend geval, de verantwoording van de onafhankelijkheid en de deskundigheid inzake boekhouding en audit van ten minste één lid van het auditcomité.	219
§ 2. Voor beursgenoteerde vennootschappen omvat het beheersverslag ook een corporate governanceverklaring, die er een specifiek onderdeel van is en die minstens de volgende informatie bevat:	
1° de aanduiding van de corporate governance code die de vennootschap toepast, alsook een aanduiding van de plaats waar die code publiek kan worden geraadpleegd, en, in voorkomend geval, de relevante informatie over de praktijken inzake deugdelijk bestuur die naast de gekozen code en de wettelijke vereisten toegepast worden, met vermelding van de plaats waar die informatie beschikbaar is;	204

2° voor zover een vennootschap de in 1° bedoelde corporate governance code niet integraal toepast, een vermelding van de delen van de corporate governance code waarvan zij afwijkt en de gegronde redenen voor deze afwijking;	n.v.t.
3° een beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de interne controlesystemen en risicobeheer van de vennootschap in het kader van de opstelling van de financiële informatie;	204
4° de informatie bedoeld in artikel 14, lid 4 van de wet van 02.05.2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en met diverse bepalingen;	207
5° de samenstelling en de werkwijze van de bestuursorganen en hun comités;	212
6° een beschrijving:	209
a) van het diversiteitsbeleid dat door de vennootschap wordt toegepast op de leden van de raad van bestuur, of, in voorkomend geval, de raad van toezicht en het directiecomité, op andere bestuurders en op afgevaardigden belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap;	
b) de doelstellingen van dit diversiteitsbeleid;	
c) de wijze waarop dit beleid geïmplementeerd wordt;	
d) de resultaten van dit beleid tijdens het boekjaar.	
Bij gebrek aan een diversiteitsbeleid licht de vennootschap in de verklaring de redenen toe die dit rechtvaardigen.	
De beschrijving omvat in ieder geval een overzicht van de inspanningen die zijn geleverd om ervoor te zorgen dat ten minste een derde van de leden van de raad van bestuur of, in voorkomend geval, van de raad van toezicht van een ander geslacht is dan de andere leden;	
7° de informatie die daarin moet worden opgenomen krachtens 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 gereguleerde markt;	230
8° de informatie die erin moet worden opgenomen krachtens artikel 74, § 7, van de wet van 01.04.2007 op de openbare overnamebiedingen.	n.v.t.
§ 3. Voor beursgenoteerde vennootschappen omvat de in lid 2 bedoelde corporate governanceverklaring ook het bezoldigingsverslag, dat er een specifiek onderdeel van is.	233
§ 4. Een niet-financiële verklaring	n.v.t.
ARTIKEL 3:32 VAN HET WVV (OUD ARTIKEL 119 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN)	
§ 1. Een beheersverslag over de geconsolideerde rekeningen wordt door het bestuursorgaan bij de geconsolideerde rekeningen gevoegd.	
Dit verslag bevat:	
1° ten minste een getrouwe uiteenzetting over de evolutie van de zaken, de resultaten en de toestand van alle vennootschappen die in de consolidatiekring zijn opgenomen, alsook een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij kampen. Deze uiteenzetting bestaat uit een evenwichtige en volledige analyse van de evolutie van de zaken, de resultaten en de toestand van alle vennootschappen die in de consolidatiekring zijn opgenomen, in verhouding tot het volume en de complexiteit van deze zaken. Voor zover dat nodig is om inzicht te krijgen in de zakelijke ontwikkelingen, de resultaten of de situatie van de vennootschappen, omvat de analyse key performancemaatstaven van zowel financiële als, in voorkomend geval, van niet-financiële aard die betrekking hebben op de specifieke activiteit van de vennootschappen, onder meer informatie over milieu- en personeelskwesties.	4, 18-247
In zijn analyse bevat het beheersverslag, in voorkomend geval, verwijzingen naar en aanvullende toelichtingen bij de de bedragen die in de geconsolideerde jaarrekening vermeld worden;	
2° gegevens over belangrijke gebeurtenissen die zich na de afsluiting van het boekjaar hebben voorgedaan;	108
3° voor zover zij niet van dien aard zijn dat zij ernstige schade toebrengen aan een vennootschap die in de consolidatiekring is opgenomen, gegevens over de omstandigheden die een aanzienlijke invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van het geconsolideerde geheel;	4
4° gegevens over de activiteiten op het vlak van onderzoek en ontwikkeling;	n.v.t.
5° met betrekking tot het gebruik van financiële instrumenten door de vennootschap en wanneer dit relevant is voor de waardering van haar activa, haar verplichtingen, haar financiële toestand en resultaat:	4, 87
- de doelstellingen en het beleid van alle vennootschappen die in de consolidatiekring zijn opgenomen inzake het beheer van de financiële risico's, met inbegrip van hun beleid betreffende de afdekking van elke hoofdcategorie van de voorziene transacties waarvoor gebruik wordt gemaakt van de afdekkingsboekhouding; en	
- de blootstelling van alle vennootschappen die in de consolidatiekring zijn opgenomen aan het prijsrisico, het kredietrisico, het liquiditeitsrisico en het kasstroomrisico;	
6° in voorkomend geval, de verantwoording van de onafhankelijkheid en de deskundigheid inzake boekhouding en audit van ten minste één lid van het auditcomité van de consoliderende vennootschap of van de vennootschap waarin de hoofdactiviteit van het consortium is gevestigd;	219
7° een beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de verbonden vennootschappen in verband met het proces van opstelling van de geconsolideerde rekeningen, zodra een beursgenoteerde vennootschap of een entiteit van openbaar belang in de zin van artikel 1:12, 2°, in de consolidatiekring is opgenomen;	204
8° de informatie die daarin moet worden opgenomen krachtens 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 gereguleerde markt;	230
9° de informatie die erin moet worden opgenomen krachtens artikel 74, § 7, van de wet van 01.04.2007 op de openbare overnamebiedingen.	n.v.t.
§ 2. Niet-financiële verklaring	n.v.t.

Permanent document

Algemene inlichtingen

Naam

Cofinimmo: openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht of openbare GVV naar Belgisch recht.

Zetel, e-mailadres en website

De zetel van de vennootschap is gevestigd te 1200 Brussel, Woluwedal 58 (Tel.: +32 2 373 00 00).

De raad van bestuur kan de zetel van de vennootschap verplaatsen, zolang dat 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.

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 een haar identificatiecode van de juridische entiteit (LEI) is 549300 TM914 CSF6 K1389.

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 Nerinx te Brussel, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 27.01.1984, onder het nr. 891-II. 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).

Sinds 26.08.2014 werd zij erkend als gereguleerde vastgoedvennootschap overeenkomstig de wet van 12.05.2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV-wet). De vennootschap is eveneens onderworpen aan de bepalingen van het Koninklijk besluit van 13.07.2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De statuten werden verschillende malen gewijzigd. Dit gebeurde voor het laatst op 09.10.2023 bij akte verleden voor notaris Tim Carnewal te Brussel, bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 26.10.2023.

Overeenkomstig artikel 1:11 van het WVV zijn de aandelen van de vennootschap toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

Duur

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur.

Doelstelling van de vennootschap

De doelstelling van de vennootschap is beschikbaar in 'Statuten'.

Boekjaar

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 governancecharter van de vennootschap zijn eveneens beschikbaar op de website van de vennootschap.

De geauditeerde statutaire en de geconsolideerde jaarrekeningen, evenals het verslag van de raad van bestuur en de verklaring van de commissaris, worden bij de Nationale Bank van België neergelegd, waar ze beschikbaar zijn voor het publiek. Bovendien dient de

vennootschap als beursgenoteerde vennootschap een geconsolideerd jaarverslag te publiceren (bestaande uit de geconsolideerde rekeningen die bij de Nationale Bank van België dienen te worden neergelegd, en een verantwoordelijkheidsverklaring), alsook een geconsolideerd halfjaarlijks financieel verslag (bestaande uit de (verkorte) geconsolideerde jaarrekeningen, het verslag van de commissaris, indien geauditeerd of onderzocht, en een verantwoordelijkheidsverklaring). Deze verslagen zijn beschikbaar voor het publiek op de website van de vennootschap.

De vennootschap dient als beursgenoteerde vennootschap eveneens voorkennis, informatie over haar aandeelhoudersstructuur en bepaalde andere informatie bekend te maken aan het publiek. Overeenkomstig het Koninklijk besluit van 14.11.2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten op een Belgische gereguleerde markt, wordt deze informatie en documentatie beschikbaar gesteld via de website van de vennootschap, persberichten, communicatiekanalen van Euronext Brussel, of een combinatie van deze middelen. 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 publiceert, 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 gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV)

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (OGVV) heeft over een statuut dat gelijkaardig is aan die in talrijke landen: de real estate investment trusts (REIT) in de Verenigde Staten, de fiscale beleggingsinstellingen (FBI) in Nederland, de G-REIT in Duitsland, de sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) in Frankrijk en de UK-REIT in het Verenigd Koninkrijk.

Momenteel wordt dit stelsel wordt op heden gereguleerd door de wet van 12.05.2014 en het Koninklijk besluit van 13.07.2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De voornaamste kenmerken van de OGVV zijn:

- vennootschap met vast kapitaal en een vast 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 vastgoed-complex vormt;
- geconsolideerde schulden beperkt tot 65% van de activa tegen marktwaarde; het bedrag van de hypotheek of andere zekerheden mag niet hoger zijn dan 50% van de totale reële waarde van het vastgoed en de 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 netto meerwaarden 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 bedrag 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 gereguleerde 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-genoteerde vennootschap en meer dan 25% gecontroleerd door een openbare GVV;
- aandelen op naam die in handen zijn van in aanmerking komende beleggers of van particulieren met een deelname van minstens 100.000 EUR;
- geen vereisten omtrent diversificatie of schuldgraad (consolidatie op het niveau van de openbare GVV);
- verplichting tot een dividenduitkering;
- gezamenlijke of exclusieve controle door een openbare GVV;
- activiteit bestaat erin onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers;
- geen verplichting om een onafhankelijke waarderingsdeskundige aan te stellen, aangezien de vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd door de deskundige van de openbare GVV;
- statutaire rekeningen opgesteld volgens de IFRS-normen (zelfde boekhoudkundig schema als de openbare GVV);
- strikte regels met betrekking tot de werking en belangenconflicten; controle door de FSMA.

België: het gespecialiseerd 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 GVBF zijn:

- een licht regulerend stelsel zonder de goedkeuring en het directe toezicht van de FSMA, indien aan bepaalde criteria gerespecteerd zijn. Alleen de notering op een lijst van het Belgische Ministerie van Financiën is vereist;
- financiële instrumenten uitgegeven door een GVBF kunnen enkel worden verworven door daarvoor in aanmerking komende beleggers;
- het GVBF kan worden vrijgesteld van de AIFM-wet (wet van 19.04.2014 betreffende alternatieve collectieve beleggingsinstellingen en hun beheerders), indien aan bepaalde criteria is voldaan;
- GVBF is onderworpen aan een minimaal investeringsvolume van ten minste 10.000.000 EUR aan het einde van het tweede boekjaar volgend op haar opname op de GVBF-lijst;
- GVBF is een gesloten fonds met vast kapitaal en kan niet op de beurs worden genoteerd;
- GVBF belegt in vastgoed in de breedste zin van het woord, maar zonder verplichte diversificatievereisten of (het gebruik van) hefboomlimieten;
- GVBF stelt zijn statutaire rekeningen op door IFRS toe te passen (Belgische GAAP niet inbegrepen);
- GVBF is onderworpen aan een jaarlijkse verplichte uitkering van 80% van zijn winst;
- de duur van een GVBF is beperkt tot tien jaar met de mogelijkheid om deze periode te verlengen met opeenvolgende perioden van elk maximaal vijf jaar.

Frankrijk: société d'investissement immobilier cotée (siic)

Het fiscale stelsel van de Franse société d'investissement immobilier cotée (SIIC), ingevoerd door de Franse financiénwet 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 groep Cofinimmo 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 Frans bijkantoor en haar dochtervennootschappen, een vrijstelling van vennootschapsbelasting op de huurinkomsten en de gerealiseerde meerwaarden te genieten, in ruil voor een verplichte uitkering van 95% van de winst afkomstig van de verhuur van haar vastgoedactiva. Bij toepassing van het Frans-Belgische dubbelbelastingsverdrag dat momenteel van kracht is, zijn de resultaten van de Frans bijkantoor onderworpen aan een bronbelasting van 5% (branch tax).

De voornaamste kenmerken van het SIIC-stelsel zijn:

- vrijstelling van vennootschapsbelasting op het winstaandeel dat afkomstig is uit i) de verhuur van gebouwen, ii) de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van gebouwen, iii) de meerwaarden op de verkoop van effecten in dochtervennootschappen die voor

het SIIC-stelsel hebben gekozen of in personenvennootschappen met eenzelfde doel, iv) opbrengsten die uitgekeerd worden door hun dochtervennootschappen die gekozen hebben voor het SIIC-stelsel, en v) het aandeel in de winst in personenvennootschappen die een vastgoedactiviteit uitoefenen;

- verplichte resultaatsuitkering: 95% van de vrijgestelde winst afkomstig uit de huurinkomsten, 60% van de vrijgestelde winst afkomstig uit de verkoop van gebouwen en van effecten van personenvennootschappen 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 die voor het SIIC-stelsel gekozen hebben;
- indien geopteerd wordt voor het SIIC-stelsel, betaling over vier jaar van een exit taks tegen een verlaagde aanslagvoet van 19% op de latente meerwaarden op gebouwen en effecten van personenvennootschappen die eigendom zijn van de SIIC of van haar dochtervennootschappen die gekozen hebben voor het SIIC-statuut en die niet onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting.

Nederland: fiscale beleggingsinstellingen (FBI)

Cofinimmo verkreeg op 01.07.2011 via haar Nederlandse dochtervennootschap SuperStone het statuut van fiscale beleggingsinstelling (FBI), onderworpen aan een aandeelhouderstest vanaf 01.01.2021. Met dit fiscale stelsel kunnen bedrijven onder bepaalde voorwaarden genieten van een totale vrijstelling van vennootschapsbelasting. De Nederlandse regering kondigde het einde van dit stelsel aan vanaf 2025.

De belangrijkste kenmerken van de fiscale beleggingsinstellingen zijn:

- enkel naamloze vennootschappen, vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid en beleggingsfondsen kunnen als FBI beschouwd worden;
- het statutaire doel en de feitelijke werkzaamheden van een FBI mogen uitsluitend gericht zijn op het beleggen van activa;
- beleggingen in vastgoed mogen gefinancierd worden met extern kapitaal tot een maximum van 60% van de boekwaarde van het vastgoed;
- alle andere beleggingen mogen gefinancierd worden met extern kapitaal tot een maximum van 20% van de boekwaarde van die beleggingen;
- de aandelen of winstbewijzen in een niet-beursgenoteerde FBI dienen voor ten minste 75% in handen te zijn van natuurlijke personen, van instellingen die niet onderworpen zijn aan een belasting op de winst en/of van beursgenoteerde beleggingsinstellingen;
- de aandelen of winstaandelen in een niet-beursgenoteerde FBI mogen niet direct of indirect voor 5% of meer in handen zijn van een natuurlijke persoon (of zijn partner);
- de aandelen of winstaandelen in een niet-beursgenoteerde FBI mogen niet voor 25% of meer in handen zijn van in Nederland gevestigde instellingen via een buiten Nederland gevestigde vennootschap of fonds;
- winsten van de FBI zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting van 0%;
- het uit te keren winstaandeel van de FBI dient binnen acht maanden na afsluiting van elk boekjaar aan de aandeelhouders en andere begunstigen te worden uitgekeerd;
- de uitgekeerde winst op aandelen is onderworpen aan 5% dividendbelasting.

Duitsland

De investeringen van Cofinimmo of haar dochtervennootschappen in Duitsland vallen niet onder het G-REIT-stelsel, dat voor hen niet toegankelijk is.

Spanje

De investeringen van Cofinimmo of haar dochtervennootschappen in Spanje vallen sinds 01.01.2022 onder het ES-REIT-stelsel.

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 vielen in 2023 niet onder het UK-REIT-stelsel.

Italië

De investeringen van Cofinimmo of haar dochtervennootschappen in Italië vielen niet onder het IT-REIT-stelsel maar onder het IT-Fund-stelsel.

Kapitaal

Het geplaatste kapitaal ten belope van 1.970.210.504,10 EUR is volledig volgestort. De aandelen hebben geen nominale waarde. De historiek van de wijzigingen in het aandelenkapitaal vóór 2023 kan

worden geraadpleegd in de jaarlijkse financiële verslagen van de vorige jaren, beschikbaar op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com.

Evolutie van het kapitaal in 2023

Datum van de operatie		05.06.2023	07.07.2023	13.07.2023	09.10.2023	
Modaliteiten van de operatie	Situatie op 31.12.2022					Situatie op 31.12.2023
Uitgifteprijs (in EUR)		73,78	71,92	71,01	60,00	
Bedrag van het kapitaal (in EUR)		+32.151.769,48	+21.460.735,68	+5.438.975,43	+149.287.402,75	
Bedrag van de netto-inbreng in het eigen vermogen (in EUR)		+44.266.081,72	+28.801.946,24	+7.207.159,95	+167.148.300,00	
Aantal aandelen		+599.974	+400.472	+101.495	+2.785.805	
Totaal aantal aandelen na de operatie	32.877.729	33.477.703	33.878.175	33.979.670	36.765.475	36.765.475
Bedrag van het kapitaal na de operatie (in EUR)	1.761.871.620,76	1.794.023.390,24	1.815.484.125,92	1.820.923.101,35	1.970.210.504,10	1.970.210.504,10

Beschrijving van de aandelentypes

Op 31.12.2023 had Cofinimmo 36.765.475 aandelen uitgegeven. Om de rechten van deze aandelen te wijzigen, is de wijzigingsprocedure van de statuten van toepassing, zoals voorzien door de wet.

Toegestaan kapitaal

Op 31.12.2023 was het bedrag waarmee de raad van bestuur het geplaatste kapitaal in het kader van het toegestane kapitaal mag verhogen 1.233.310.182,14 EUR.

Op 10.05.2023 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:

- 880.935.810,00 EUR, hetzij 50% van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 10.05.2023 voor kapitaalverhogingen door inbreng in cash, met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht van de aandeelhouders van de vennootschap;
- 352.374.324,00 EUR, hetzij 20% van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 10.05.2023 voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;

3. 176.187.162,00 EUR, hetzij 10% van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 10.05.2023 voor:

- kapitaalverhogingen door inbrengen in natura;
- kapitaalverhogingen door inbreng in cash zonder de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de vennootschap; of
- elke andere vorm van kapitaalverhoging;

met dien verstande dat het kapitaal krachtens deze machtiging, geenszins mag worden verhoogd met meer dan 1.409.497.296,00 EUR, hetzij het gecumuleerde bedrag van de verschillende machtigingen voor het toegestaan kapitaal.

Evolutie van de eigen aandelen

Op 01.01.2023 bezat de Cofinimmo groep 31.575 eigen aandelen. Al deze aandelen zijn dividendgerechtigd voor het boekjaar dat aanvangt op 01.01.2023.

Op 31.12.2023 bezat de Cofinimmo groep 22.511 eigen aandelen, wat neerkomt op een niveau van zelfcontrole van 0,06 %.

Evolutie van de eigen aandelen in 2023

Situatie op 01.01.2023	31.575
Overdracht van aandelen in het kader van de Long Term Incentive in het 1e kwartaal van 2023	5.664
Overdracht van aandelen in het kader van het aandelenoptieplan in het 1e halfjaar van 2023	3.400
Situatie op 31.12.2023	22.511

Aandeelhoudersstructuur

De aandeelhoudersstructuur wordt beschreven in de sectie 'Cofinimmo op de beurs' van dit universeel registratiedocument. Ze kan eveneens worden geraadpleegd op de website van de vennootschap.

- ▶ Van links naar rechts:
 - Benjamin De Reus – Data Leader
 - Patricia Swinnens – Corporate Governance Assistant
 - Frédéric Magain – IT Support Engineer
 - Jessi Bex – Community Manager
- ▶ Kantoorgebouw The Gradient – Brussels gedecentraliseerd (BE)



Statuten

Samenvatting van de wijzigingen

Enkel de artikels 6.1 en 6.2 werden gewijzigd om rekening te houden met de kapitaalverhogingen die tijdens het boekjaar 2023 hebben plaatsgevonden en met de nieuwe machtiging die aan de raad van bestuur werd verleend om het kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal.

Statuten op 31.12.2023

Titel I – Aard van de vennootschap

Artikel 1 – Vorm en benaming

- 1.1 De Vennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap met de benaming: 'COFINIMMO'.
- 1.2 De Vennootschap is een 'openbare gereguleerde vastgoedvennootschap' (afgekort 'OGVV') in de zin van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (hierna genoemd de 'GVV-wet'), waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en die haar financiële middelen, in België of in het buitenland, aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen.

De benaming van de Vennootschap wordt voorafgegaan of gevolgd door de woorden 'openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht' of 'openbare GVV naar Belgisch Recht' of 'OGVV naar Belgisch Recht' en alle documenten die uitgaan van de Vennootschap bevatten dezelfde vermelding.

Zij is onderworpen aan de GVV-wet en aan het Koninklijk besluit van 13 juli 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, zoals van tijd tot tijd gewijzigd (hierna het 'Koninklijk besluit GVV' genoemd) (deze wet en dit Koninklijk besluit worden hierna samen de 'GVV-wetgeving' genoemd).

Artikel 2 – Zetel, e-mailadres en website

De zetel is gevestigd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De raad van bestuur mag de zetel van de Vennootschap verplaatsen voor zover die verplaatsing overeenkomstig de toepasselijke taalwetgeving niet verplicht tot een wijziging van de taal van de statuten. Dergelijke beslissing vereist geen statutenwijziging, tenzij de zetel verplaatst wordt naar een ander Gewest. In dat geval is de raad van bestuur bevoegd om tot de statutenwijziging te beslissen. Indien ten gevolge van 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 vereisten voor een statutenwijziging. De Vennootschap kan bij eenvoudig besluit van de raad van bestuur zowel in België als in het buitenland administratieve zetels, filialen of agentschappen oprichten. Het e-mailadres van de Vennootschap is info@cofinimmo.be. De website van de Vennootschap is: www.cofinimmo.com. De raad van bestuur kan het e-mailadres en de website van de Vennootschap wijzigen overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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 vijftientig procent (25%) wordt aangehouden door de Vennootschap;
- iii. optierechten op vastgoed;
- iv. aandelen van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen of van institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, meer dan vijftientig 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 vastgoedbevak en institutionele vastgoedbevak;
- 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 vastgoedbevak;
- 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 gereguleerde 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 sluiten 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 de 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.
- 3.3 De Vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing geven of nemen. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).
- 3.4 De Vennootschap kan zich door middel van een fusie of op een andere wijze interesseren in alle zaken, ondernemingen en vennootschappen met een soortgelijk of aanvullend voorwerp en die van dien aard zijn dat ze de ontwikkeling van haar bedrijf zullen promoten en, in het algemeen, kan ze alle verrichtingen uitoefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar voorwerp evenals alle voor de verwezenlijking van haar voorwerp relevante of nodige daden.

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 perimervennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die hen overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van vijftientwintig procent (25%) plus één aandeel.

Artikel 5 – Duur

De Vennootschap wordt opgericht voor onbepaalde duur.

Titel II – Kapitaal – Aandelen

Artikel 6 – Kapitaal

6.1 Inschrijving en storting van het kapitaal

Het kapitaal wordt vastgelegd op 1.970.210.504,10 EUR en is verdeeld over 36.765.475 volledig volgestorte aandelen zonder aanduiding van nominale waarde die elk een gelijk deel vertegenwoordigen.

6.2 Toegestaan kapitaal

De raad van bestuur is gemachtigd het kapitaal in één of meer keer te verhogen met een maximumbedrag van:

- 1° 880.935.810,00 EUR, hetzij 50% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 10.05.2023, 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° 352.374.324,00 EUR, hetzij 20% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 10.05.2023, desgevallend, afgerond, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
- 3° 176.187.162,00 EUR, hetzij 10% van het bedrag van het kapitaal op datum van de buitengewone algemene vergadering van 10.05.2023, 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 toegestaan kapitaal, niet verhoogd zal worden met een bedrag hoger dan 1.409.497.296,00 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 10.05.2023.

Bij elke kapitaalverhoging stelt de raad van bestuur de prijs, de eventuele uitgiftepremie en de voorwaarden van uitgifte van de nieuwe aandelen vast.

De kapitaalverhogingen waarover de raad van bestuur aldus heeft beslist, kunnen plaatsvinden door inbreng in geld, door inbreng in natura, bij wijze van gemengde inbreng of door incorporatie van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies, alsook alle eigenvermogensbestanddelen van de statutaire

IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke GVV-wetgeving) die kunnen worden omgezet in kapitaal, met of zonder creatie van nieuwe effecten. Deze kapitaalverhogingen kunnen ook gebeuren door de uitgifte van converteerbare obligaties, inschrijvingsrechten of alle andere effecten die het kapitaal vertegenwoordigen of die toegang ertoe geven.

Wanneer de kapitaalverhogingen waartoe ingevolge deze machtigingen werd beslist, een uitgiftepremie bevatten, zal het bedrag hiervan worden geboekt op één of meer afzonderlijke eigen vermogensrekeningen op het passief van de balans. De raad van bestuur kan vrij beslissen om de uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, alsnog op een onbeschikbare rekening te boeken die in dezelfde mate als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschafd worden dan met een beslissing van de algemene vergadering op de wijze die vereist is voor een statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

Bij een kapitaalverhoging die gepaard gaat met een uitgiftepremie, wordt enkel het bij het kapitaal ingeschreven bedrag afgetrokken van het resterende bruikbare bedrag van het toegestaan kapitaal.

De raad van bestuur is gemachtigd om het voorkeurrecht van de aandeelhouders te beperken of op te heffen, ten gunste van één of meer welbepaalde personen die geen personeelsleden van de Vennootschap of van haar dochtervennootschappen zijn, 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 voorwaarden als bedoeld in de GVV-wetgeving en in artikel 6.4 van de statuten. Het moet in ieder geval niet worden verleend in geval van inbreng in geld overeenkomstig artikel 6.4 van de statuten.

Kapitaalverhogingen door inbreng in natura worden verricht in overeenstemming met de voorwaarden als voorgeschreven in de GVV-wetgeving en in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in artikel 6.4 van de statuten. Dergelijke inbrengen kunnen ook betrekking hebben op het dividendrecht in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

De raad van bestuur is bevoegd om de statutenwijzigingen die eruit voortvloeien op authentieke wijze te laten vaststellen.

6.3 Verrijking, 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 15 januari 2020 mag de raad van bestuur, voor rekening van de Vennootschap de eigen aandelen van de Vennootschap verwerven en in pand te nemen (zelfs buiten de Beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan vijftientig 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 honderdvijftien procent (115%) van de beurskoers van de slotnotering van de dag die de datum van de transactie (verwerving 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 dochtervennootschappen 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 dochtervennootschappen, in de zin van de wettelijke bepalingen betreffende de verkrijging van aandelen van hun moedervennootschap door dochtervennootschappen.

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.

Indiende 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 toegestaan 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 toegestaan 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^o 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 netto-waarde 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 8 – Andere effecten

De Vennootschap mag alle effecten uitgeven die niet verboden zijn door of krachtens de wet, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen van de GVV-wetgeving en de statuten. Deze effecten zijn op naam of gedematerialiseerd.

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 gereguleerde 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 gereguleerde 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.

Titel III – Bestuur en toezicht

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 vrijkomen, 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 perimetervenootschappen 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 werksfeer 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 11 – Voorzitterschap - beraadslagingen

De raad van bestuur komt bijeen na oproeping op de plaats aangeduid in deze oproeping, zo vaak als de belangen van de Vennootschap dat vereisen. Hij moet worden bijeengeroepen wanneer twee bestuurders erom vragen.

De raad van bestuur kiest zijn Voorzitter onder zijn leden en kan een Vicevoorzitter kiezen. De vergaderingen worden voorgezeten door de Voorzitter of, indien hij er niet is, door de Vicevoorzitter en indien ze afwezig zijn, door de bestuurder met de meeste anciënniteit en in geval van gelijke anciënniteit door de bestuurder met de hoogste leeftijd.

De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien de meerderheid van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is.

De oproepingen gebeuren per elektronische post, of bij gebrek aan e-mailadres gecommuniceerd aan de Vennootschap, bij gewone brief of via enig ander communicatiemiddel, overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Elke bestuurder die verhinderd of afwezig is, kan per gewone brief, elektronische post of enig ander communicatiemiddel een ander lid van de raad afvaardigen om hem op een bepaalde vergadering van de raad te vertegenwoordigen en er geldig in zijn plaats te stemmen. De volmachtgever wordt in dat geval geacht aanwezig te zijn. Een bestuurder kan aldus echter niet meer dan één van zijn collega's vertegenwoordigen.

De beslissingen worden genomen met meerderheid van stemmen; in geval van staking van stemmen, is de stem van de bestuurder die de vergadering voorziet, doorslaggevend.

De beslissingen van de raad van bestuur worden genotuleerd en de notulen worden opgenomen in een speciaal daartoe bestemd register, gehouden op de zetel van de Vennootschap, en ondertekend door de voorzitter van de vergadering en de bestuurders die erom verzoeken. De volmachten worden eraan gehecht.

Afschriften of uittreksels van deze notulen bestemd voor derden worden ondertekend door één of meer bestuurders met vertegenwoordigingsbevoegdheid.

De besluiten van de raad van bestuur kunnen worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders.

Artikel 12 – Bevoegdheden van de raad

12.1 De raad van bestuur bezit de meest uitgebreide bevoegdheden om alle handelingen te verrichten die noodzakelijk of nuttig zijn voor de verwezenlijking van het voorwerp met uitzondering van de handelingen die door de wet of door de statuten voor de algemene vergadering zijn gereserveerd. De raad van bestuur stelt de halfjaarverslagen op alsook het jaarverslag. De raad van bestuur stelt één of meer onafhankelijke waarderingsdeskundigen aan in overeenstemming met de GVV-wetgeving en stelt, in voorkomend geval, elke wijziging voor aan de lijst van deskundigen die is opgenomen in het dossier dat bij de aanvraag om erkenning als GVV is gevoegd.

12.2 De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur van de Vennootschap, alsook haar vertegenwoordiging in deze context delegeren aan één of meer personen, samen handelend, die niet noodzakelijk bestuurder hoeven te zijn. De met het dagelijks bestuur belaste perso(en) moet(en) voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid en deskundigheid zoals voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet binnen de werksfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

12.3 De raad van bestuur kan aan elke lasthebber alle bijzondere bevoegdheden overdragen die beperkt zijn tot bepaalde handelingen of een bepaalde reeks van handelingen, binnen de grenzen bepaald door de toepasselijke wettelijke bepalingen. De raad van bestuur kan in overeenstemming met de GVV-wetgeving, de vergoeding vaststellen van elke lasthebber aan wie bijzondere bevoegdheden werden toegekend.

Artikel 13 – Uitvoerend comité

De raad van bestuur kan een uitvoerend comité oprichten waaraan hij bijzondere bevoegdheden verleent, beperkt tot bepaalde handelingen of tot een reeks welbepaalde handelingen, met uitzondering van de bevoegdheden die aan de raad van bestuur zijn voorbehouden door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-wetgeving.

De taken, bevoegdheden en samenstelling van het uitvoerend comité worden vastgesteld door de raad van bestuur.

De raad van bestuur kan het dagelijks bestuur van de Vennootschap, alsook haar vertegenwoordiging in dit kader delegeren aan één of meer leden van het uitvoerend comité.

De leden van het uitvoerend comité moeten voldoen aan de eisen van betrouwbaarheid, deskundigheid en ervaring zoals voorzien in de GVV-wetgeving en mogen niet binnen de werkingssfeer van de in de GVV-wetgeving vastgelegde verbodsbepalingen vallen.

Binnen de grenzen van de bevoegdheden die de raad van bestuur delegeert aan het uitvoerend comité, machtigt de raad van bestuur het uitvoerend comité om zijn bevoegdheden verder te delegeren aan één of meer lasthebbers van de Vennootschap.

Artikel 14 – Effectieve leiding

Zonder afbreuk te doen aan de overgangsbepalingen, wordt de effectieve leiding van de Vennootschap toevertrouwd aan minstens twee natuurlijke personen die benoemd zijn door de raad van bestuur.

De met de effectieve leiding belaste personen 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 effectieve leiders wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

Artikel 15 – Adviserende en gespecialiseerde comités

De raad van bestuur richt in zijn midden een auditcomité alsook een benoemings-, remuneratie- en corporate governance comité op, en omschrijft hun samenstelling, hun opdrachten en bevoegdheden.

De raad van bestuur kan ook onder zijn verantwoordelijkheid één of meer comités oprichten, waarvan hij de samenstelling en de opdracht vaststelt.

Artikel 16 – Huishoudelijk reglement

De raad van bestuur mag één of meer huishoudelijke reglementen opstellen.

Artikel 17 – Vertegenwoordiging van de vennootschap en ondertekening van akten

Behoudens bijzondere bevoegdheidsdelegatie door de raad van bestuur, wordt de Vennootschap geldig vertegenwoordigd in alle handelingen, met inbegrip van diegene waaraan een openbaar of ministerieel ambtenaar zijn medewerking verleent, evenals in rechte, hetzij door twee gezamenlijk handelende bestuurders of, binnen de grenzen van de aan het uitvoerend comité toegekende bevoegdheden, door twee gezamenlijk handelende leden van dit comité of, binnen de grenzen van het dagelijks bestuur, door twee gezamenlijk handelende afgevaardigden voor dit bestuur.

De Vennootschap wordt bovendien geldig vertegenwoordigd door bijzondere lasthebbers van de Vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen werd toegekend door de raad van bestuur of door het uitvoerend comité of, binnen de grenzen van het dagelijks bestuur, door twee gezamenlijk handelende afgevaardigden voor dit bestuur.

Artikel 18 – Revisoraal toezicht

De Vennootschap stelt één of meer commissarissen aan die de functie uitoefenen waarmee ze worden belast krachtens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-wetgeving.

De commissaris moet erkend zijn door de FSMA.

Titel IV – Algemene vergadering

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 vereffeninginstelling, 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 vereffeninginstelling 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 22 – Bureau

Alle algemene vergaderingen worden voorgezeten door de Voorzitter van de raad van bestuur of bij zijn ontstentenis door de afgevaardigde bestuurder of bij diens afwezigheid door degene aangesteld door de aanwezige bestuurders.

De Voorzitter wijst de secretaris aan. De vergadering kiest twee stemopnemers.

De aanwezige bestuurders vervullen het bureau.

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 volgens 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 deel te nemen aan de algemene vergadering door middel van een elektronisch communicatiemiddel, vermeldt de oproeping tot de algemene vergadering de toepasselijke procedures en modaliteiten.

Artikel 26 – Notulen

De notulen van de algemene vergadering worden ondertekend door de leden van het bureau en door de aandeelhouders die erom verzoeken.

Kopieën of uittreksels van de notulen, bestemd voor derden worden ondertekend door één of meer bestuurders met vertegenwoordigingsbevoegdheid.

Artikel 27 – Algemene vergadering van de obligatiehouders

De bepalingen in dit artikel zijn enkel en alleen van toepassing op obligaties, voor zover de uitgiftevoorwaarden van de obligaties hiervan niet afwijken.

De raad van bestuur en de commissaris(sen) van de Vennootschap kunnen de obligatiehouders oproepen in algemene vergadering van de obligatiehouders. Zij moeten de algemene vergadering bijeenroepen wanneer obligatiehouders die één vijfde van het bedrag van de in omloop zijnde obligaties vertegenwoordigen, het vragen. De oproeping bevat de dagorde en wordt opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Om toegelaten te worden op de algemene vergadering van de obligatiehouders moeten de obligatiehouders de formaliteiten voorzien in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen nakomen, evenals de eventuele formaliteiten voorzien in de uitgiftevoorwaarden van de obligaties of in de bijeenroepingen.

Titel V – Rekeningen – Verdeling

Artikel 28 – Rekeningen

Het boekjaar vangt aan op één januari en eindigt op eenendertig december van elk jaar. Op het einde van elk boekjaar worden de boeken en boekhoudkundige verrichtingen afgesloten en maakt de raad van bestuur een inventaris alsook de jaarrekening op.

De raad van bestuur stelt een verslag op, het 'jaarverslag' genoemd, waarin hij verantwoording aflegt voor zijn bestuur. De commissaris stelt met het oog op de algemene jaarvergadering een schriftelijk en omstandig verslag op, het 'controleverslag' genoemd.

Artikel 29 – Verdeling

De Vennootschap moet aan haar aandeelhouders en binnen de grenzen toegestaan door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de GVV-wetgeving, een dividend uitkeren waarvan het minimumbedrag is voorgeschreven door de GVV-wetgeving.

Bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering gehouden op 15 januari 2020, werd de raad van bestuur gemachtigd om tot een uitkering aan de werknemers van de Vennootschap en van haar dochtervennootschappen te beslissen, ten belope van een maximaal bedrag van één procent (1%) van de winst van het boekjaar, en dit voor een nieuwe periode van vijf jaar, de eerste uitkeerbare winst zijnde diegene van het boekjaar 2019.

Deze machtiging wordt verleend voor een periode van vijf jaar te rekenen vanaf 15 januari 2020.

Artikel 30 – Interimdividenden

De raad van bestuur kan onder zijn verantwoordelijkheid besluiten tot de uitkering van interimdividenden, in de gevallen en binnen de termijnen toegestaan door de wet.

Artikel 31 – Terbeschikkingstelling van de jaar- en halfjaarverslagen

De jaar- en halfjaarverslagen van de Vennootschap, die de statutaire en geconsolideerde jaarlijkse en halfjaarlijkse rekeningen van de Vennootschap bevatten evenals het verslag van de commissaris, worden ter beschikking van de aandeelhouders gesteld in overeenstemming met de bepalingen die van toepassing zijn op de emittenten van financiële instrumenten die toegelaten zijn tot verhandeling op een gereguleerde markt en met de GVV-wetgeving.

De jaar- en halfjaarverslagen van de Vennootschap worden op de website van de Vennootschap gepubliceerd.

De aandeelhouders kunnen een gratis exemplaar van de jaar- en halfjaarverslagen krijgen op de zetel van de Vennootschap.

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.

Titel VII – Algemene bepalingen

Artikel 35 – Keuze van woonplaats

Voor de uitvoering van de statuten wordt elke aandeelhouder die gedomicilieerd is in het buitenland, elke bestuurder, commissaris, persoon belast met het dagelijks bestuur, vereffenaar, geacht woonplaats te kiezen in België. Indien dit niet gebeurt is, wordt hij geacht woonplaats te hebben gekozen op de zetel van de Vennootschap waar alle mededelingen, aanmaningen, dagvaardingen en betekeningen aan hem geldig kunnen worden gedaan.

De houders van aandelen op naam moeten elke verandering van woonplaats aan de Vennootschap melden. Indien dit niet gebeurt, gebeuren alle mededelingen, oproepingen of officiële kennisgevingen geldig op de laatst gekende woonplaats.

Artikel 36 – Bevoegdheid van rechtbanken

Voor alle geschillen tussen de Vennootschap, haar aandeelhouders, obligatiehouders, bestuurders, personen belast met het dagelijks bestuur, commissarissen en vereffenaars met betrekking tot de zaken van de Vennootschap en tot uitvoering van deze statuten, wordt de uitsluitende bevoegdheid verleend aan de Franstalige ondernemingsrechtbanken van de zetel tenzij de Vennootschap hier expliciet van afziet.

Artikel 37 – Gemeen recht

De clausules van deze statuten die strijdig zouden zijn met de dwingende bepalingen van de GVV-wetgeving of elke andere toepasselijke wetgeving, worden voor niet geschreven gehouden. De nietigheid van één artikel of van een deel van een artikel van deze statuten zal geen uitwerking hebben op de geldigheid van de andere (delen van de) statutaire clausules.

Lexicon

Assistentiewooneenheden

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 markthuurgelden.

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.

Call optie

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-profit organisatie die het wereldwijde informatie-systeem 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

Bruto dividend 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, een vastgoed of een vastgoedportefeuille (boekhoudkundige, economische, juridische, fiscale aspecten enz.) voorafgaand aan een financiering of verwerving.

Eerstelijnszorgcentrum

Centrum waar verschillende zorgverleners (artsen, psychologen, tandartsen, kinesitherapeuten, apothekers enz.) hun patiënten/klanten ontvangen.

EPB

(Energieprestatie van het gebouw)

Index afgeleid van de Europese richtlijn 2002/91/EG 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 groepeerd 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

(Environment, 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.z. drie werkdagen na de gewone algemene vergadering.

FBI

(Fiscale Beleggingsinstelling)

Fiscaal stelsel in Nederland, vergelijkbaar met het GVV-stelsel.

Financiële rating

Rating toegekend door gespecialiseerde agentschappen (Standard & Poor's voor Cofinimmo) die de financiële soliditeit van een vennootschap op korte of lange termijn inschatten. Deze rating beïnvloedt de rentevoet waartegen een vennootschap zichzelf kan financieren.

Free float

Percentage aandelen in het bezit van het publiek. Volgens de definities van EPRA en Euronext gaat het om alle aandeelhouders die individueel minder dan 5% van het totale aantal aandelen bezitten.

FSMA**(Financial Services and Markets Authority – Autoriteit voor de Financiële Diensten en Markten)**

De autonome regulerende autoriteit voor financiële markten in België.

GPR250**(Global Property Research 250)**

De beursindex van de 250 grootste beursgenoteerde vastgoedvennootschappen ter wereld.

Green & social bonds

'Groene en sociale' obligaties, waarvan de opbrengst bestemd is voor de (her)financiering van projecten die positief bijdragen tot duurzame, ecologische of maatschappelijke ontwikkelingen. In december 2016 werd Cofinimmo de eerste Europese vastgoedvennootschap die 'green & social bonds' uitgaf.

GRI**(Global Reporting Initiative) – maatstaven**

Maatstaven voor duurzaamheidsrapportering die organisaties kunnen gebruiken bij het rapporteren over hun economische, ecologische en/of sociale impact. Deze maatstaven worden gepubliceerd door Global Sustainability Standards Board (GSSB).

GVPF**(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**(Gereguleerde Vastgoedvennootschap)**

Stelsel gecreëerd in 2014 dat dezelfde doelstellingen nastreeft als de Real Estate Investment Trusts (REIT) die in verschillende landen zijn ingevoerd: REIT (USA), SIIC (Frankrijk) en FBI (Nederland). 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

Door de onafhankelijke waarderingdeskundigen bepaalde waarde van de portefeuille zonder aftrek van de transactiekosten.

IRS**(Interest Rate Swap)**

Renteswapcontract (meestal vast voor 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 gereguleerde markt.

Koninklijk besluit van 13.07.2014

Koninklijk besluit betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV).

Net-zero-routekaart

In een net-zero-routekaart wordt bepaald hoe de doelstellingen om de BKG-uitstoot 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 reeks belangrijke factoren (leeftijd, gebruik, voorziene installaties, enz.), een economisch haalbare lijst van alle maatregelen die de uitstoot van BKG van strategische gebouwen kunnen verminderen, een plan en een budget om deze maatregelen conform de doelstelling te implementeren.

Nettoactief per aandeel*

Dit is de boekwaarde van het aandeel op basis van de IFRS-rekeningen, die rekening houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Het wordt berekend door het bedrag van het eigen vermogen toe te rekenen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap, te delen door het aantal aandelen in omloop.

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.

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 vervalddag terug te betalen in aandelen. De houders van OTA worden aangeduid als 'OTA-houders'.

Pay-out ratio*

Percentage van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeelgroep – 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 erfacht

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 erfacht 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

Investeringswaarde van vastgoedbeleggingen volgens de IAS/IFRS-boekhoudkundige maatstaven, t.t.z. na aftrek van de 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 af te trekken rechten echter de registratierechten die van toepassing zijn afhankelijk van de ligging van het gebouw (12% of 12,5%). Voor vastgoed in Frankrijk, Nederland, Duitsland en Spanje variëren de afgetrokken overdrachtsrechten in het algemeen tussen 2% en 7%.

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 exittaksbedragen die verschuldigd zijn voor elk gebouw dat intreedt in een GVV-, SIIC- of FBI-stelsel.

Resultaat op financiële instrumenten*

Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten, plus (+) de herstructureringskosten van de financiële instrumenten*.

Roerende voorheffing

Belasting die een bank of een financiële tussenpersoon bij de betaling van een dividend inhoudt.

Schuldgraad

Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving als financiële en overige schulden gedeeld door het 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: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/>).

SIIC

(Société d'Investissement Immobilier Cotée)

Fiscaal stelsel in Frankrijk dat vergelijkbaar is met het GVV-stelsel.

SSR

(Clinique de soins de suite et de réadaptation)

Instelling die revalidatiezorg biedt na een ziekenhuisopname voor een medische of chirurgische aandoening.

Take-up

Ingebruikname van de voor verhuur bestemde ruimten.

Triple netto

Zogenaamde 'triple net' huurcontracten of rendementen houden in dat de verzekeringen, de belastingen en de onderhoudskosten ten laste van de huurder zijn. Dit betreft vooral huurcontracten voor woonzorgcentra in België.

BKG-uitstoot

(Broeikasgassen)

De hoeveelheid broeikasgassen in de atmosfeer uitgestoten door de activiteit van een organisatie.

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.

ZBC

(Zelfstandig Behandelcentrum)

Private zelfstandige kliniek in Nederland.

COFINIMMO

Woluwedal, 58
B – 1200 Brussel
Tel. +32 2 373 00 00
Fax +32 2 373 00 10
R.P.R. van Brussel
BTW: BE 0426 184 049
www.cofinimmo.com

Stuur ons uw opmerkingen

info@cofinimmo.be

Ontwerp en realisatie

www.chriscom.eu
Team External Communication
Team Investor Relations
Team Control
Team ESG

Photos

Gebouwen: High level photography Ltd,
David Plas, Lemon One, Kuvio, Adriaan van Dam
Fotografie, Backbone, Yvan Glavie, OilinWater,
Melting Prod
Portretten: Melting Prod, David Plas

