

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET  
WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN  
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN - ANDERE MODELLEN**

**IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)**

NAAM: COFINIMMO NV

Rechtsvorm<sup>1</sup>: Naamloze vennootschap - Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Adres: Tervurenlaan Nr.: 270 Bus:

Postnummer: 1150 Gemeente: Sint-Pieters-Woluwe

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Brussel, Franstalige

Internetadres<sup>2</sup>: http://www.cofinimmo.comE-mailadres<sup>2</sup>:

Ondernemingsnummer 0426.184.049

DATUM 10/06/2024 van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING in K EURO<sup>3</sup> goedgekeurd door de algemene vergadering van 13/05/2026

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01/01/2025 tot 31/12/2025

Vorig boekjaar van 01/01/2024 tot 31/12/2024

De bedragen van het vorige boekjaar **zijn / zijn niet**<sup>4</sup> identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt. Model van jaarrekening dat afwijkt van datgene wat voorzien is door het K.B. van 29 april 2019 op grond van<sup>5</sup> : artikel 11 van het koninklijk besluit van 13 juli 2014

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening<sup>2</sup>:

Totaal aantal neergelegde bladen : 59

Handtekening  
(naam hoedanigheid)  
**Jean KOTARAKOS**  
Bestuurder

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)  
**Jean-Pierre HANIN**  
Bestuurder

<sup>1</sup> In voorkomend geval wordt na de rechtsvorm "in vereffening" vermeld.

<sup>2</sup> Facultatieve vermelding.

<sup>3</sup> Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

<sup>4</sup> Schrappen wat niet van toepassing is.

<sup>5</sup> Vermelding van de wettelijke of reglementaire basis die het gebruik van een afwijkend model rechtvaardigt.

**LIJST VAN BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN  
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN  
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

**LIJST VAN BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN**

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornaam, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap\*

Jean HILGERS Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters-Woluwe, België	Voorzitter van de Raad van Bestuur 10/05/2023 - 12/05/2027
Ann CALUWAERTS Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters, België	Bestuurder 14/05/2025 - 09/05/2029
Olivier CHAPELLE Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters, België	Bestuurder 08/05/2024 - 10/05/2028
Nathalie CHARLES Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters, België	Bestuurder 08/05/2024 - 10/05/2028
Xavier DE WALQUE Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters, België	Bestuurder 08/05/2024 - 10/03/2026
Anneleen DESMYTER Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters, België	Bestuurder 08/06/2022 - 10/03/2026
Benoit GRAULICH Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters, België	Bestuurder 10/05/2023 - 12/05/2027
Jean-Pierre HANIN Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters, België	Bestuurder 11/05/2022 - 13/05/2026
Jean KOTARAKOS Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters, België	Bestuurder 11/05/2022 - 13/05/2026
Jan SUYKENS Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters, België	Bestuurder 08/05/2024 - 10/05/2028
Mirjam VAN VELTHUIZEN-LORMANS Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters, België	Bestuurder 01/07/2024 - 10/05/2028
Michael ZAHN Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters, België	Bestuurder 11/05/2022 - 10/03/2026
Stefaan GIELENS Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters, België	Bestuurder 10/03/2026 - 13/05/2026
Ingrid DAERDEN Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters, België	Bestuurder 10/03/2026 - 10/05/2028
KPMG BEDRIJFSREVISOREN BV Nr. : BE 0419.122.548 Luchthaven Nationaal 1k, 1930 Zaventem, België Lidmaatschapsnr: B00001	Commissaris 10/05/2023 - 13/05/2026
Vertegenwoordigd door : Jean-François KUPPER Luchthaven Nationaal 1k, 1930 Zaventem, België Lidmaatschapsnr: A02531	

\* Op 13.03.2026, hebben Anneleen Desmyter, Michael Zahn en Xavier de Walque hun mandaat als bestuurder neergelegd om de realisatie van de voorgenomen combinatie met Aedifica te vergemakkelijken. Michael Zahn en Xavier de Walque werden vervangen door Stefaan Gielens en Ingrid Daerden.

**VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

De jaarrekening **werd-/ werd niet\*** geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap\*\*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening\*\*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

\*Schrappen wat niet van toepassing is.

\*\*Facultatieve vermelding.

## INHOUDSTABEL

STAAT VAN DE FINANCIËLE TOESTAND	5
STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	6
RESULTAATVERWERKING	7
TABEL VAN KASSTROOMOVERZICHT	8
STAAT VAN DE VARIATIES IN HET EIGEN VERMOGEN	9
BIJLAGE 1 - ALGEMENE INFORMATIE	11
BIJLAGE 2 - MATERIËLE BOEKHOUDKUNDIGE METHODES	11
BIJLAGE 3 - OPERATIONEEL RISICOBEBEER	18
BIJLAGE 4 - VERWERVINGEN VAN DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES	18
BIJLAGE 5 - SECTORINFORMATIE	19
BIJLAGE 6 - HUURINKOMSTEN EN MET HUUR VERBONDEN KOSTEN	20
BIJLAGE 7 - NETTO HERDECORATIEKOSTEN	21
BIJLAGE 8 - HUURLASTEN EN BELASTINGEN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP VERHUURDE GEBOUWEN	21
BIJLAGE 9 - TECHNISCHE KOSTEN	21
BIJLAGE 10 - COMMERCIEËLE KOSTEN	21
BIJLAGE 11 - BEHEERKOSTEN	21
BIJLAGE 12 - RESULTAAT UIT VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN ANDERE NIET-FINANCIËLE ACTIVA	23
BIJLAGE 13 - VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	23
BIJLAGE 14 - ANDER RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	23
BIJLAGE 15 - FINANCIËLE INKOMSTEN	23
BIJLAGE 16 - NETTO-INTERESTKOSTEN	24
BIJLAGE 17 - ANDERE FINANCIËLE KOSTEN	24
BIJLAGE 18 - VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	24
BIJLAGE 19 - INKOMSTENBELASTINGEN	24
BIJLAGE 20 - RESULTAAT PER AANDEEL	25
BIJLAGE 21 - GOODWILL	26
BIJLAGE 22 - VASTGOEDBELEGGINGEN	27
BIJLAGE 23 - UITSPLITSING VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	32
BIJLAGE 24 - IMMATERIËLE VASTE ACTIVA EN ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	32
BIJLAGE 25 - FINANCIËLE INSTRUMENTEN	32
BIJLAGE 26 - VORDERINGEN VAN FINANCIËLE LEASING	42
BIJLAGE 27 - ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	42
BIJLAGE 28 - KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN	42
BIJLAGE 29 - BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	43
BIJLAGE 30 - OVERLOPENDE REKENINGEN – ACTIVA	43
BIJLAGE 31 - VOORZIENINGEN	43
BIJLAGE 32 - UITGESTELDE BELASTINGEN	43
BIJLAGE 33 - HANDELSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	44
BIJLAGE 34 - OVERLOPENDE REKENINGEN – VERPLICHTINGEN	44
BIJLAGE 35 - KOSTEN EN OPBRENGSTEN ZONDER EFFECT OP DE KASSTROMEN	44
BIJLAGE 36 - VARIATIE IN DE BEHOEFTE AAN WERKKAPITAAL	44
BIJLAGE 37 - EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE PER SECTOR TIJDENS HET BOEKJAAR	44
BIJLAGE 38 - RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS	45
BIJLAGE 39 - LOPENDE ONTWIKKELINGSPROJECTEN	45
BIJLAGE 40 - CRITERIA EN OMVANG VAN DE CONSOLIDATIE	45
BIJLAGE 41 - VERKOOPOPTIES TOEGESTAAN AAN AANDEELHOUDERS ZONDER ZEGGENSCHAP	46
BIJLAGE 42 - BETALINGEN GESTEUND OP AANDELEN	46
BIJLAGE 43 - GEMIDDELD AANTAL PERSONEN GEBONDEN DOOR EEN ARBEIDS- OF BEDRIJFSOVEREENKOMST	46
BIJLAGE 44 - TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN	47
BIJLAGE 45 - GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	49
BIJLAGE 46 - DEELNEMINGEN GEWAARDEERD TEGEN REËLE WAARDE VIA DE NETTO-INKOMSTEN	50
BIJLAGE 47 - MACRO-ECONOMISCHE EN KLIMAATGERELATEERDE ASPECTEN	52
BIJLAGE 48 - BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEID	53
BIJLAGE 49 - SCHULDRATIO	53
UITKERINGSPLICHT VOLGENS HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 13.07.2014 MET BETREKKING TOT GVV's	54
AANSLUITING TUSSEN DE BALANS EN DE BALANS NA VOORGESTELDE BESTEMMING (PROFORMA A) EN DE BALANS NA VOORGESTELDE VERGOEDING VAN HET KAPITAAL (PROFORMA B)	55
NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 7:212 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN	56
SOCIALE BALANS	57
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	

**STAAT VAN DE FINANCIËLE TOESTAND**

<b>(x € 1.000)</b>			
		<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>I. Vaste activa</b>		<b>6.119.416</b>	<b>6.048.900</b>
A. Goodwill	21	0	0
B. Immateriële vaste activa	24	1.490	1.814
C. Vastgoedbeleggingen	4,22	1.628.051	1.626.069
D. Andere materiële vaste activa	24	1.841	1.955
E. Financiële vaste activa	25	4.396.908	4.324.400
F. Vorderingen financiële leasing	26	90.751	94.285
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa		375	378
H. Uitgestelde belastingen - activa		0	0
<b>II. Vlottende activa</b>		<b>59.840</b>	<b>74.361</b>
A. Activa bestemd voor verkoop	27	0	0
B. Financiële vlottende activa		794	2.014
C. Vorderingen van financiële leasing	26	2.104	2.283
D. Handelsvorderingen	28	13.408	17.466
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	29	10.435	16.775
F. Kas en kasequivalenten		4.321	2.833
G. Overlopende rekeningen	30	28.778	32.991
<b>Totaal Activa</b>		<b>6.179.256</b>	<b>6.123.261</b>
<b>Eigen vermogen</b>		<b>3.516.202</b>	<b>3.540.181</b>
A. Kapitaal		2.041.523	2.041.523
B. Uitgiftepremies		927.938	927.938
C. Reserves		334.813	503.925
D. Nettoresultaat van het boekjaar		211.928	66.795
<b>Verplichtingen</b>		<b>2.663.054</b>	<b>2.583.080</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>		<b>1.625.116</b>	<b>1.800.570</b>
A. Voorzieningen	31	28.115	26.918
B. Langlopende financiële schulden	25	1.585.352	1.759.591
a. Kredietinstellingen	25	337.416	431.776
b. Financiële leasing		0	0
c. Andere	25	1.247.936	1.327.814
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	25	4.487	6.863
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	32	7.162	7.199
a. Exit tax		0	0
b. Andere		7.162	7.199
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>		<b>1.037.938</b>	<b>782.510</b>
A. Voorzieningen		0	0
B. Kortlopende financiële schulden	25	989.842	718.662
a. Kredietinstellingen		989.842	718.662
b. Financiële leasing		0	0
c. Andere		0	0
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	25	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33	42.890	57.782
a. Exit tax		0	0
b. Andere		42.890	57.782
E. Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F. Overlopende rekeningen	34	5.206	6.066
<b>Totaal eigen vermogen en verplichtingen</b>		<b>6.179.256</b>	<b>6.123.261</b>

**STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT**

(x € 1.000)		2025	2024
<b>Resultatenrekening</b>			
I. Huurinkomsten (+)	6	96.448	97.203
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)	6	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	6	-6.110	11
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>90.338</b>	<b>97.214</b>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	7	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	8	2.365	2.145
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur (-)	7	800	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	8	-2.788	-2.371
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)		0	0
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>90.715</b>	<b>96.988</b>
IX. Technische kosten (-)	9	-719	-2.620
X. Commerciële kosten (-)	10	-190	-260
XI. Kosten en belastingen van niet verhuurde gebouwen (-)		1	-1
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	11	-17.213	-15.308
XIII. Andere vastgoedkosten (-)		0	0
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-18.121</b>	<b>-18.188</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>72.594</b>	<b>78.799</b>
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	11	-7.377	-6.560
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)		0	0
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>65.217</b>	<b>72.239</b>
XVI. Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen (+/-)	12	-488	-667
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)	12	9	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	13,23	304	-28.259
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	14	1.204	-3.378
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>66.246</b>	<b>39.935</b>
XX. Financiële inkomsten (+)	15	192.840	195.860
XXI. Netto interestkosten (-)	16	-36.155	-39.393
XXII. Andere financiële kosten (-)	17	-9.484	-6.232
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)	18	143	-121.640
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>147.343</b>	<b>28.595</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>213.589</b>	<b>68.530</b>
XXIV. Vennootschapsbelasting (-)	19	-1.661	-1.735
XXV. Exit tax (-)		0	0
<b>BELASTINGEN</b>		<b>-1.661</b>	<b>-1.735</b>
<b>NETTO RESULTAAT</b>		<b>211.928</b>	<b>66.795</b>
<b>Nettoresultaat per aandeel (in EUR)</b>		<b>5,57</b>	<b>1,78</b>
<b>Staat van het globaal resultaat</b>			
<b>I. Nettoresultaat</b>		<b>211.928</b>	<b>66.795</b>
<b>II. Andere elementen van het globaal resultaat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
A. Impact 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
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>211.928</b>	<b>66.795</b>

**RESULTAATVERWERKING**

(x € 1.000)

	2025	2024
<b>A. NETTORESULTAAT</b>	<b>211.928</b>	<b>66.795</b>
<b>B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES (-/+)</b>	<b>-13.506</b>	<b>169.654</b>
<b>1. Toevoeging aan/ onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)</b>	<b>-4.836</b>	<b>130.278</b>
– boekjaar	-4.836	130.278
– vorige boekjaren	0	0
– realisatie vastgoed	0	0
<b>2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
– boekjaar	0	0
– vorige boekjaren	0	0
<b>4. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
– boekjaar	0	0
– vorige boekjaren	0	0
<b>5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
– boekjaar	0	0
– vorige boekjaren	0	0
<b>6. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)</b>	<b>4.389</b>	<b>19.621</b>
– boekjaar	4.389	19.621
– vorige boekjaren	0	0
<b>7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)</b>	<b>261</b>	<b>-154</b>
<b>11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)</b>	<b>-13.320</b>	<b>19.909</b>
<b>C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL</b>	<b>-177.268</b>	<b>-135.607</b>
Vergoeding van het kapitaal voorzien in Artikel 13, § 1, 1e lid van het KB 13.07.2014	-177.268	-135.607
<b>D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL VOOR HET BOEKJAAR - OVERIGE DAN C.</b>	<b>-21.154</b>	<b>-100.842</b>
Dividenden	-20.782	-100.476
Winstdeelnameplan	-372	-366
<b>E. OVER TE DRAGEN RESULTAAT</b>	<b>192.969</b>	<b>178.311</b>

De resultaatbestemming (die op de eerstvolgende algemene vergadering zal worden voorgesteld) begint met het statutaire nettoresultaat van de OGVV (211,9 miljoen EUR voor 2025). De niet-monetaire elementen, zoals de variaties in de reële waarde van het vastgoed en de afdekkingsinstrumenten worden 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 54). Punt D herneemt het bijkomende bedrag dat voor de kapitaalvergoeding zal worden voorgesteld. Voor het boekjaar 2025 zal een brutodividend van 5,20 EUR per aandeel aan de algemene vergadering van 13.05.2026 worden voorgesteld, hetzij 198 miljoen EUR. Dit is hoger dan het door de uitkeringsplicht vereiste bedrag.

**TABEL VAN KASSTROOMOVERZICHT**

(x € 1.000)

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>2.833</b>	<b>1.944</b>
<b>Operationele activiteiten</b>		
Nettoresultaat van de periode	211.928	66.795
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten	-147.129	-150.165
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva	488	0
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van Financiële activa	-9	667
Terugneming van niet-monetaire lasten en -opbrengsten	5.673	148.402
Variatie in de behoefte aan werkkapitaal	-8.559	15.929
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>62.393</b>	<b>81.628</b>
<b>Investeringsactiviteiten</b>		
Investerings in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	-303	-325
Verwervingen in vastgoedbeleggingen	0	0
Investerings in vastgoedbeleggingen	-8.458	-19.939
Aandeleninvesteringen	-102.723	-133.603
Verkoop van vastgoedbeleggingen	7.467	43.077
Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	0	0
Verkoop van andere activa	0	154
Verkoop van geconsolideerde dochtervennootschappen	0	0
Vorderingen van financiële leasing	9.313	2.187
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten	3	-79
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-94.702</b>	<b>-108.529</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Kapitaalverhoging	0	0
Aankopen en verkopen van eigen aandelen	716	396
Coupons uitbetaald aan minderheidsaandeelhouders	-236.449	-153.320
Verhoging van financiële schulden	110.375	1.462
Vermindering van de financiële schulden	15.199	29.011
Ontvangen financiële opbrengsten	189.459	195.752
Betaalde financiële kosten	-45.660	-45.587
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten - Derivaten	0	0
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten - Anderen	110	76
<b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>33.751</b>	<b>27.790</b>
<b>Effect van veranderingen in wisselkoersen</b>	<b>47</b>	<b>0</b>
<b>KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>4.321</b>	<b>2.833</b>

**STAAT VAN DE VARIATIES IN HET EIGEN VERMOGEN**

(x € 1.000)	Op 01/01/24	Netto- resultaat- verwerking	Dividenden / coupons	Uitgifte van aandelen	Aankopen / Verkopen van eigen aandelen	Afdekking financiële kasstromen	Overdracht tussen onbeschikbare en beschikbare reserves bij de verkoop van een actief en bij de vervaldag van een financieel instrument	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31/12/24
<b>Kapitaal</b>	<b>1.970.211</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>71.313</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.041.523</b>
<b>Uitgiftepremies</b>	<b>975.711</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.598</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-51.371</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>927.938</b>
<b>Reserves</b>	<b>732.409</b>	<b>-51.866</b>	<b>-228.230</b>	<b>0</b>	<b>239</b>	<b>0</b>	<b>51.371</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>503.925</b>
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	369.917	-181.803	0	0	0	0	40.695	0	0	228.808
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboeking zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkings-instrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboeking zoals gedefinieerd in IFRS	145.457	-67.596	0	0	0	0	501	0	0	78.363
Beschikbare reserve	824	0	0	0	0	0	0	0	0	824
Niet beschikbare reserve	-1.789	85	0	0	239	0	0	0	0	-1.466
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overgedragen resultaat	218.000	197.448	-228.230	0	0	0	10.175	4	0	197.396
<b>Nettoresultaat van het boekjaar</b>	<b>-51.866</b>	<b>51.866</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>66.795</b>	<b>66.795</b>
<b>Total eigen vermogen</b>	<b>3.626.464</b>	<b>0</b>	<b>-228.230</b>	<b>74.910</b>	<b>239</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>66.795</b>	<b>3.540.181</b>

(x € 1.000)	Op 01/01/25	Netto- resultaat- verwerking	Dividenden / coupons	Uitgifte van aandelen	Aankopen / Verkopen van eigen aandelen	Afdekking financiële kasstromen	Overdracht tussen onbeschikbare en beschikbare reserves bij de verkoop van een actief en bij de vervaldag van een financieel instrument	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31/12/25
<b>Kapitaal</b>	<b>2.041.523</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.041.523</b>
<b>Uitgiftepremies</b>	<b>927.938</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>927.938</b>
<b>Reserves</b>	<b>503.925</b>	<b>66.795</b>	<b>-236.449</b>	<b>0</b>	<b>542</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>334.813</b>
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	228.808	-130.278	0	0	0	0	-1.553	0	0	96.978
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	0	0	0	0	0	0	0	0	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	0	0	0	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 afdekkingsboeking zoals gedefinieerd in IFRS	78.363	-19.621	0	0	0	0	396	0	0	59.137
Beschikbare reserve	824	0	0	0	0	0	0	0	0	824
Niet-beschikbare reserve	-1.466	154	0	0	360	0	0	0	0	-951
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toewijsbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overgedragen resultaat	197.396	216.539	-236.449	0	182	0	1.157	0	0	178.826
<b>Nettoresultaat van het boekjaar</b>	<b>66.795</b>	<b>-66.795</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>211.928</b>	<b>211.928</b>
<b>Total eigen vermogen</b>	<b>3.540.181</b>	<b>0</b>	<b>-236.449</b>	<b>0</b>	<b>542</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>211.928</b>	<b>3.516.202</b>

## BIJLAGE 1 - ALGEMENE INFORMATIE

Cofinimmo NV (de 'Vennootschap') is een openbare GVV (Gereguleerde Vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht, met administratieve zetel gevestigd te 1150 Brussel (Tervurenlaan, 270).

De statutaire jaarrekeningen werden afgesloten door de Raad van Bestuur van 19.02.2026 en zullen worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 13.05.2026.

## BIJLAGE 2 - MATERIËLE BOEKHOUDKUNDIGE METHODES

### A. Conformiteitsverklaring

De geconsolideerde financiële jaarrekeningen zijn opgesteld overeenkomstig het boekhoudkundig referentiestelsel van de International Financial Reporting Standards (IFRS), uitgegeven door de International Accounting Standards Board en goedgekeurd door de Europese Unie, zoals aangenomen door het Belgisch koninklijk besluit van 13.07.2014 inzake gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De boekhoudkundige principes en methodes die werden gebruikt bij het opstellen van de jaar-rekeningen zijn identiek aan die voor de jaarrekeningen van het vorige boekjaar, aangezien de volgende nieuwe standaarden, aanpassingen en nieuwe interpretaties die verplicht van toepassing zijn op de groep vanaf 01.01.2025 geen materiële impact hadden:

- Aanpassingen aan IAS 21 'De effecten van veranderingen in wisselkoersen': gebrek aan inwisselbaarheid, gepubliceerd op 15.08.2023

Een aantal nieuwe standaarden en wijzigingen aan standaarden zijn van kracht voor boekjaren die beginnen na 01.01.2026. De groep heeft bij het opstellen van deze geconsolideerde jaarrekening geen van de toekomstige nieuwe of gewijzigde standaarden vervoegd toegepast.

De groep is ook niet van plan om de nieuwe of gewijzigde standaarden vervoegd toe te passen en de impact van de eerste toepassing zal naar verwachting niet materieel zijn:

- Wijzigingen in IFRS 9 en IFRS 7 'Classificatie en waardering van financiële instrumenten', gepubliceerd op 30.05.2024, zullen de diversiteit in de praktijk aanpakken door de vereisten begrijpelijker en consistentere te maken. De wijzigingen omvatten:
  - Verduidelijkingen over de datum waarop een financieel actief of een financiële verplichting uit de balans moet worden verwijderd. De IASB heeft eveneens besloten om een alternatieve boekhoudkundige methode te ontwikkelen waarmee een vennootschap een financiële verplichting vóór de datum van vereffening (settlement date) uit de balans kan verwijderen mits aan specifieke criteria wordt voldaan.
  - Verduidelijkingen over de datum waarop een financieel actief of een financiële verplichting niet langer worden erkend. De IASB heeft ook besloten een optie in de waarderingsregels op te nemen in de standaard die een entiteit in staat stelt, indien aan bepaalde criteria is voldaan, een financiële verplichting reeds voor de afwikkelingsdatum ("settlement date") niet langer te erkennen.

De IASB heeft ook aanvullende toelichtingsvereisten ingevoerd om de transparantie voor de gebruikers van de jaarrekening te vergroten met betrekking tot beleggingen in eigenvermogens-instrumenten die gewaardeerd worden aan reële waarde met verwerking van waarde-veranderingen in het niet-gerealiseerd resultaat en financiële instrumenten met voorwaardelijke kenmerken, bijvoorbeeld kenmerken die zijn gekoppeld aan ESG-gerelateerde doelstellingen.

De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 01.01.2026, waarbij vervoegde toepassing is toegestaan. Deze wijzigingen zijn door de EU goedgekeurd.

- Wijzigingen in IFRS 9 en IFRS 7 'Contracten met betrekking tot natuurafhankelijke elektriciteit', gepubliceerd op 18.12.2024, zullen entiteiten helpen om beter te rapporteren over de financiële effecten van natuurafhankelijke elektriciteitscontracten, die vaak zijn gestructureerd als stroomafnameovereenkomsten (Power Purchase Agreements - PPAs). Natuurafhankelijke elektriciteitscontracten helpen entiteiten om hun elektriciteitsvoorziening uit bronnen zoals wind- en zonne-energie veilig te stellen. De hoeveelheid elektriciteit die in het kader van deze contracten wordt opgewekt, kan variëren op basis van oncontroleerbare factoren zoals weersomstandigheden. De huidige boekhoudkundige vereisten laten mogelijk niet toe adequaat te rapporteren over hoe deze contracten de resultaten van een entiteit beïnvloeden. De wijzigingen omvatten:
  - verduidelijking van de toepassing van de vereisten voor 'eigen gebruik';
  - het toestaan van hedge accounting als deze contracten worden gebruikt als afdekkingsinstrumenten; en
  - het toevoegen van nieuwe toelichtingsvereisten om gebruikers van de jaarrekening in staat te stellen inzicht te krijgen in het effect van deze contracten op de financiële prestaties en kasstromen van een entiteit.

De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 01.01.2026, waarbij vervoegde toepassing is toegestaan. Deze wijzigingen zijn goedgekeurd door de EU.

- Jaarlijkse verbeteringen Volume 11, gepubliceerd op 18.07.2024, bevat verduidelijkingen, vereenvoudigingen, correcties en wijzigingen die bedoeld zijn om de consistentie van verschillende IFRS-standaarden te verbeteren. De gewijzigde standaarden zijn:
  - IFRS 1 Eerste toepassing van IFRS-standaarden;
  - IFRS 7 Financiële instrumenten: toelichtingen en de bijbehorende richtlijnen voor de implementatie van IFRS 7;
  - IFRS 9 Financiële instrumenten;
  - IFRS 10 Geconsolideerde jaarrekening; en
  - IAS 7 Kasstroomoverzicht.

De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 01.01.2026, waarbij vervoegde toepassing is toegestaan. Deze wijzigingen zijn door de EU goedgekeurd.

- IFRS 18 'Presentatie en toelichting in de jaarrekening', gepubliceerd op 09.04.2024, vervangt IAS 1 Presentatie van de jaarrekening. De nieuwe standaard introduceert de volgende belangrijke nieuwe vereisten:
  - Entiteiten zijn verplicht om alle opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening in vijf categorieën in te delen, namelijk de categorieën operationeel, investeringen, financiering, beëindigde bedrijfsactiviteiten en inkomstenbelasting. Entiteiten zijn ook verplicht om een nieuw gedefinieerd subtotaal 'bedrijfswinst' te presenteren. Het nettoresultaat van entiteiten zal niet veranderen.
  - Door het management gedefinieerde prestatie maatstaven ('Management Performance Measures' of 'MPMs') worden in één enkele toelichting in de jaarrekening vermeld.
  - Er wordt uitgebreidere richtlijnen verstrekt over hoe informatie in de jaarrekening moet worden gegroepeerd.Bovendien moeten alle entiteiten het subtotaal van de bedrijfswinst gebruiken als uitgangspunt voor het kasstroomoverzicht wanneer zij de operationele kasstromen volgens de indirecte methode presenteren. De standaard is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 01.01.2027, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. De standaard is door de EU goedgekeurd.
- IFRS 19 'Dochterondernemingen zonder publieke verantwoordingsplicht: toelichtingen', gepubliceerd op 09.05.2024, en de wijzigingen, gepubliceerd op 21.08.2025, zullen in aanmerking komende dochterondernemingen in staat stellen IFRS-standaarden toe te passen met beperkte toelichtingsvereisten. Een dochteronderneming kan de nieuwe standaard toepassen in haar geconsolideerde, afzonderlijke of individuele jaarrekening, op voorwaarde dat op de rapporteringsdatum:
  - zij geen publieke verantwoordingsplicht heeft; en
  - haar moederonderneming een geconsolideerde jaarrekening opstelt volgens de IFRS-standaarden.De standaard (en de wijzigingen daarop) is van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2027, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan.  
De standaard (en wijzigingen) is nog niet door de EU goedgekeurd.
- Wijzigingen in IAS 21 'Omrekening naar een presentatievaluta welke deze is van hyperinflatie-economie', gepubliceerd op 13.11.2025, verduidelijken hoe entiteiten financiële overzichten moeten omrekenen van een niet-hyper inflatoire valuta naar een hyper inflatoire valuta. Om de diversiteit in de praktijk te verminderen en de bruikbaarheid van informatie voor de gebruikers van de jaarrekening te verbeteren, verduidelijken de wijzigingen dat:
  - een entiteit met een niet-hyper inflatoire functionele valuta de slotkoers op de laatste rapporteringsdatum gebruikt bij het omrekenen van alle bedragen in de jaarrekening (inclusief vergelijkende cijfers) naar haar presentatievaluta; en
  - een entiteit de slotkoers op de laatste rapporteringsdatum gebruikt bij het omrekenen van alle bedragen (met uitzondering van vergelijkende cijfers) van een buitenlandse activiteit met een niet-hyper inflatoire functionele valuta en de algemene prijsindex toepast om de vergelijkende cijfers aan te passen.De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 01.01.2027, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. De standaard is nog niet door de EU goedgekeurd.

Bij het opstellen van haar geconsolideerde jaarrekening moet de vennootschap een aantal belangrijke beoordelingen formuleren bij de toepassing van de boekhoudkundige principes en een aantal schattingen uitvoeren. Om deze hypothesen te formuleren kan het management zich baseren op zijn ervaring, de hulp van derden (met name onafhankelijke waarderingsdeskundigen) en andere relevant geachte bronnen. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen. Deze worden regelmatig herzien indien nodig, en dienovereenkomstig aangepast.

## **B. Grondslag van opstelling**

De jaarrekeningen zijn opgesteld in euro, afgerond tot het dichtstbijgelegen 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, deelnemingen, uitgegeven converteerbare obligaties, afgeleide financiële instrumenten en verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap.

Bepaalde financiële informatie in deze bijlagen is afgerond. Bijgevolg kunnen de totaalbedragen in deze bijlagen enigszins afwijken van de exacte rekenkundige som van de aantallen die eraan voorafgaan.

## **C. Grondslag van consolidatie**

*Niet van toepassing.*

## **D. Bedrijfscombinaties**

*Niet van toepassing.*

## **E. Omzetting van vreemde munten**

Vreemde valutatransacties worden initieel erkend aan de wisselkoers op de dag van de transactie.

Op balansdatum worden de monetaire activa en verplichtingen uitgedrukt in vreemde valuta omgerekend aan de slotkoers. Wisselkoersverschillen, resulterend uit de verrekening van vreemde valuta en van de verrichtingen van monetaire activa en verplichtingen, uitgedrukt in vreemde valuta, worden in de resultatenrekeningen opgenomen als financiële opbrengsten of als financiële kosten.

## **F. Financiële instrumenten**

### **I Afgeleide financiële instrumenten**

Cofinimmo 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. De groep past geen hedge accounting toe.

#### *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 waardestijging 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 waarderingsdeskundigen bepalen om de drie maanden de waardering van de vastgoedportefeuille. Elke winst of verlies die het gevolg is van een wijziging in de reële waarde na de verwerving van een gebouw, wordt in de resultatenrekening geboekt. Huurinkomsten van vastgoedbeleggingen worden geboekt zoals beschreven in punt R.

De onafhankelijke waarderingsdeskundigen bepalen de waardering op basis van een of meerdere methodes in overeenstemming met de recentste nationale en internationale marktpraktijken en –normen, waaronder de 'International Valuation Standards', uitgegeven door het 'International Valuation Standards Committee', die zijn opgenomen in de recentste versie van de RICS Valuation – Global Standards (het zogenaamde 'Red Book') uitgegeven door het 'Royal Institute of Chartered Surveyors', zoals uiteengezet in hun verslag.

Deze waarde, waarnaar verwezen wordt als zijnde de 'investeringswaarde', komt overeen met de prijs die een derde partij investeerder bereid zou zijn te betalen om elk van de eigendommen in de vastgoedportefeuille te verwerven (reële waarde zoals blijkt uit de waarderingsrapporten) plus eventuele overdrachtsrechten ten laste van de investeerder (de overdracht van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling van overdrachtsrechten of belasting op de toegevoegde waarden 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 bezit de vennootschap niet langer 'door de eigenaar gebruikt vastgoed', zoals gedefinieerd door IAS 40. De verhuis van de maatschappelijke zetel naar een deel van een ander gebouw binnen de groep - dat geboekt zal blijven als een vastgoedbelegging - vond plaats in 2024.

## **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 waarderingsdeskundigen), overeenkomstig IFRS 5.

## **I. Huurcontracten**

### **I De Vennootschap als verhuurder**

#### *a. Gewone huurovereenkomsten en financiële leasings*

Voor elke huurovereenkomst beoordeelt de vennootschap of het een gewone huurovereenkomst of een financiële leasing betreft, overeenkomstig IFRS 16. In de meeste gevallen gaat het om gewone huurovereenkomsten voor vastgoedbeleggingen (of zelfs voor activa bestemd voor verkoop); in zeldzame gevallen

gaat het om financiële leasingen 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 langetermijnuurovereenkomst 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 Cofinimmo 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 zal in de resultatenrekening geboekt worden onder de rubriek 'Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren' en wordt toegevoegd aan de verminderde waarde van het gebouw in de activa van de balans. Deze geleidelijke reconstitutie van de niet-verminderde waarde gebeurt op basis van de voorwaarden van de interestvoeten en de inflatie (indexatie) die van kracht waren bij de verkoop en op dit moment in de door de Vennoetschap verworven prijs zaten voor de overgedragen vorderingen.

De variaties in de verminderde reële waarde van het gebouw zullen afzonderlijk in de resultatenrekening geboekt worden onder de rubriek 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' volgens onderstaande formule:

$$\left( \left( \frac{VW \text{ jaar } n-1}{NVW \text{ jaar } n-1} \right) * \text{Gecumuleerde variatie jaar } n \right) - \left( \left( \frac{VW \text{ jaar } n-2}{NVW \text{ jaar } n-2} \right) * \text{Gecumuleerde variatie jaar } n-1 \right)$$

waarbij:

VW: verminderde reële waarde van het gebouw (i.e. het resultaat van de twee voorgaande alinea's);

NVW: niet-verminderde reële waarde van het gebouw (het is te zeggen alsof de toekomstige huurgelden niet overgedragen werden 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 Vennoetschap als huurder**

Bij elk nieuw contract evalueert de Vennoetschap of het een huurovereenkomst is in de zin van IFRS 16.. Indien dit het geval is, erkent de Vennoetschap een gebruiksrecht op het actief en een overeenkomstige huurverplichting op het passief (behalve voor overeenkomsten op korte termijn of indien het onderliggend actief een lage waarde heeft, waarvoor de Vennoetschap 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 verkregen worden.

## **K. Publiek-Private Samenwerkingen ('PPS')**

Met uitzondering van het politiecmissariaat in Dendermonde, dat beschouwd wordt als operationele verhuur en bijgevolg geboekt wordt als vastgoedbelegging, worden de publiek-private samenwerkingen opgenomen als vordering van financiële verhuur. Zij zijn onderworpen aan IFRS 16, IFRIC 12 en SIC 29 (voor meer informatie over PPS: zie 'Vastgoedverslag' en 'Beheersverslag' van het universeel registratiedocument 2025).

## **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 oktober 2021 werd de activiteitstak 'kantoren' van Cofinimmo NV ingebracht in Cofinimmo Offices NV, een 100 % dochtervennoetschap 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 dochtervennoetschappen 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 reëlewaarderreserves (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 Vennootschap. De Vennootschap 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 opgenomen op de lijn 'Andere langlopende financiële verplichtingen'.

## **O. Personeelsvoordelen**

Personeelsvoordelen worden geboekt overeenkomstig IAS 19.

## **P. Voorzieningen**

Voorzieningen worden geboekt overeenkomstig IAS 37 (zie Bijlage 31).

## **Q. Handels-en andere schulden**

Handels- en andere schulden worden aan geamortiseerde kostprijs gewaardeerd overeenkomstig IFRS 9 (zie Bijlagen 25 en 33).

## **R. Operationele opbrengsten**

De operationele opbrengsten omvatten de huurinkomsten en opbrengsten resulterend uit de vastgoeddiensten.

De inkomsten van de huurovereenkomsten worden geboekt in de rubriek 'Huurinkomsten'. Sommige huurovereenkomsten voorzien een gratis gebruiksperiode gevolgd door een periode waarin de huurder de overeengekomen huur verschuldigd is. In dat geval wordt het totale bedrag van het te ontvangen contractuele huurgeld tot aan de eerste opzegmogelijkheid door de huurder in het resultaat geboekt (rubriek 'Huurinkomsten') pro rata temporis over de looptijd van de huurovereenkomst die loopt van de datum van ingebruikname tot aan de datum van die eerste opzegmogelijkheid (t.t.z. over de vaste looptijd van de huurovereenkomst). Meer in het bijzonder wordt het contractuele huurgeld, uitgedrukt als een jaarlijks bedrag, eerst geboekt onder opbrengsten en de huurkorting wordt over deze vaste looptijd van de huurovereenkomst gespreid en vervolgens geboekt in de kosten. De tegenwaarde van het spreiden van de huurkorting zou een overlopende actiefrekening kunnen zijn die zou kunnen worden gedebiteerd bij het begin van de huurovereenkomst en die zou kunnen overeenkomen met de verschuldigde maar nog niet vervallen huurinkomsten (zonder huurkorting).

Wanneer 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 privetieve 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 netto financieringskosten omvatten de te betalen interesten op leningen berekend volgens de effectieve rentemethode, alsook de winsten en verliezen op afdekkingsinstrumenten die worden geboekt in de resultatenrekening (zie punt F).

Rente-inkomsten worden pro rata temporis in de resultatenrekeningen geboekt, rekening houdend met het effectieve rendement van het actief.

Dividendinkomsten worden in de resultatenrekeningen 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 Tax en uitgestelde belastingen

De exit tax 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 tax-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.

In het geval van vennootschappen die niet in aanmerking komen voor de GVV- of GVBF-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 blz. 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 blz. 125, is een entiteit verplicht om informatie te verschaffen over de veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingonzekerheden 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, reële waarde van de deelnemingen en voorzieningen, zoals beschreven in Bijlage 48.

**X. Huurwaarborgen**

Waarborgen ontvangen in cash worden geboekt als verplichtingen in de balans (zie Bijlage 25).

Overige niet-opgenomen waarborgen zijn geboekt onder 'Rechten en verplichtingen buiten balans' (zie Bijlage 38).

## BIJLAGE 3 - OPERATIONEEL RISICOBEBEER

Onder operationeel risico verstaat Cofinimmo het risico op verlies als gevolg van onaangepaste procedures of falen van het beheer.

De Vennootschap beheert haar klantenbestand op actieve wijze om zo de huurleegstand en het huurdersverloop in de kantorensector te beperken. Het team dat instaat voor het beheer van de gebouwen is verantwoordelijk voor het snel oplossen van de klachten van de huurders en het commercieel team onderhoudt regelmatige contacten met hen om alternatieve mogelijkheden in de portefeuille aan te bieden wanneer zij behoefte hebben aan grotere of kleinere oppervlakten. Hoewel deze activiteit fundamenteel is voor de bescherming van de huurinkomsten, heeft ze weinig invloed op de prijs waartegen een leegstaand gebouw kan worden verhuurd, omdat deze prijs afhankelijk is van de heersende marktomstandigheden. De meerderheid van alle huurcontracten bevat een clausule waarbij de huur jaarlijks wordt geïndexeerd. Alvorens een nieuwe klant te aanvaarden, wordt eerst een kredietanalyse aan een extern ratingbureau gevraagd. 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 belastingen die Cofinimmo betaalt maar die contractueel doorrekbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijks provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, na recuperaties, vertegenwoordigen 0,227% van de totale omzet voor de periode 1996-2025. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten, vooral in de kantorensector. 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 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 verleend aan nieuwe klanten, enz. bepalen. Het actieve commerciële portefeuillebeheer beoogt het minimaliseren van deze kosten.

De gebouwen voor de gezondheidszorg en het distributienet zijn bijna voor 100 % bezet. De eerstgenoemde worden verhuurd aan exploitantengroepen waarvan de kredietwaardigheid jaarlijks wordt geanalyseerd.

De laatste worden verhuurd aan grote bedrijven. De scenario's van herverhuur of reconversie aan het einde van de huurovereenkomst worden zorgvuldig geanalyseerd en tijdig voorbereid. Kleinere eigendommen die deel uitmaken van de distributienetten worden verkocht wanneer de huurder ze verlaat.

De bouw- en renovatieprojecten worden voorbereid en gecontroleerd door het Project Managementteam van de Vennootschap om ze tijdig en binnen het voorziene budget te voltooien. Voor de belangrijkste projecten doet de Vennootschap een beroep op externe specialisten in projectbeheer.

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van 2.396 miljoen EUR<sup>1</sup> tegenover een reële waarde van de verzekerde vastgoedbeleggingen van 2.407 miljoen EUR op 31.12.2025, grondwaarde inbegrepen.

Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is een dekking voorzien. Bovendien verzekert de Vennootschap eveneens haar burgerlijke aansprakelijkheid die voortvloeit uit haar hoedanigheid van eigenaar of bouwheer. (Meer details over het beheer van het financiële risico van de Vennootschap vindt u in Bijlage 25).

## BIJLAGE 4 - VERWERVINGEN VAN DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES

*Niet van toepassing.*

---

<sup>1</sup> Dit bedrag omvat noch de werfverzekeringen, noch deze die contractueel ten laste zijn van de gebruiker, noch deze met betrekking tot financiële leasing.

**BIJLAGE 5 - SECTORINFORMATIE**

RESULTATENREKENING (x € 1.000)	Distributie-netwerken		Zorgvastgoed				Niet toegewezen bedragen		Totaal	
	België		Frankrijk		België		2025	2024	2025	2024
	2025	2024	2025	2024	2025	2024				
<b>Netto huurresultaat</b>	<b>1.655</b>	<b>1.699</b>	<b>12.844</b>	<b>12.118</b>	<b>81.949</b>	<b>83.386</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>96.448</b>	<b>97.203</b>
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	829	-956	12.737	12.029	76.240	83.030	0	5	89.806	94.107
Beheerkosten vastgoed	0	0	0	0	0	0	-17.213	-15.308	-17.213	-15.308
Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	0	0	-7.377	-6.560	-7.377	-6.560
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	0	0	0	0	-480	-667	0	0	-480	-667
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	382	49	347	-10.513	-424	-17.795	0	0	304	-28.258
Ander portefeuilleresultaat	0	0	0	0	0	0	1.204	-3.378	1.204	-3.378
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>1.211</b>	<b>-907</b>	<b>13.084</b>	<b>1.516</b>	<b>75.336</b>	<b>64.568</b>	<b>-23.386</b>	<b>-25.241</b>	<b>66.245</b>	<b>39.936</b>
Financieel resultaat	0	0	0	0	0	0	147.343	28.595	147.343	28.595
Belastingen	0	0	0	0	0	0	-1.661	-1.735	-1.661	-1.735
<b>NETTO RESULTAAT</b>	<b>1.211</b>	<b>-907</b>	<b>13.084</b>	<b>1.516</b>	<b>75.336</b>	<b>64.568</b>	<b>122.296</b>	<b>1.619</b>	<b>211.927</b>	<b>66.796</b>
<b>BALANS</b>										
Activa										
Vastgoedbeleggingen	30.141	29.755	195.350	195.000	1.402.559	1.401.315	0	0	1.628.051	1.626.069
Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere activa	0	0	0	0	0	0	4.551.205	4.497.192	4.551.205	4.497.192
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>30.141</b>	<b>29.755</b>	<b>195.350</b>	<b>195.000</b>	<b>1.402.559</b>	<b>1.401.315</b>	<b>4.551.205</b>	<b>4.497.192</b>	<b>6.179.256</b>	<b>6.123.261</b>
Eigen vermogen	0	0	0	0	0	0	3.516.202	3.540.181	3.516.202	3.540.181
Verplichtingen	0	0	0	0	0	0	2.663.054	2.583.080	2.663.054	2.583.080
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.179.256</b>	<b>6.123.261</b>	<b>6.179.256</b>	<b>6.123.261</b>

**BIJLAGE 6 - HUURINKOMSTEN EN MET HUUR VERBONDEN KOSTEN**

(x € 1.000)	2025	2024
Huurinkomsten	97.672	98.372
Potentiële brutohuurinkomst	97.672	99.179
Huurleegstand <sup>2</sup>	0	-807
Huurkortingen <sup>3</sup>	-1.076	-1.119
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-149	-50
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten <sup>4</sup>	0	0
<b>Huurinkomsten</b>	<b>96.448</b>	<b>97.203</b>
<b>Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Te betalen huur voor verhuurde ruimten	0	0
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-6.110	0
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	0	11
<b>Met verhuur verbonden kosten</b>	<b>-6.110</b>	<b>11</b>
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>90.338</b>	<b>97.214</b>

Behoudens uitzondering, is een indexering voorzien in de huurovereenkomsten die de Vennootschap afsluit.

De Vennootschap verhuurt haar vastgoedbeleggingen op grond van gewone huurovereenkomsten en financiële verhuur. Enkel de inkomsten uit gewone huurovereenkomsten verschijnen onder huurinkomsten.

De variatie in de reële waarde van deze gebouwen wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundige 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 verhuur, wordt verondersteld dat het gebouw vervreemd werd en dat de Vennootschap in de plaats een vordering van financiële verhuur heeft. Ontvangen betalingen in het kader van een financiële verhuur worden uitgesplitst in 'kapitaal' en 'interessen': het kapitaalgedeelte wordt in de balans van de vorderingen van financiële verhuur in het bezit van de Vennootschap 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 COFINIMMO KRACHTENS DE GEWONE HUUROVEREENKOMSTEN EN DE FINANCIËLE VERHUURCONTRACTEN**

(x € 1.000)	2025	2024
Huurinkomsten uit gewone huurovereenkomsten	96.448	97.203
Interestopbrengsten uit financiële leasingcontracten	6.934	6.832
Kapitaalbestanddeel van financiële leasingcontracten	9.313	2.187
<b>TOTAAL</b>	<b>112.695</b>	<b>106.221</b>

**TOTAALBEDRAG VAN DE TOEKOMSTIGE MINIMALE HUURINKOMSTEN KRACHTENS DE NIET-OPZEBBARE GEWONE HUUROVEREENKOMSTEN EN DE FINANCIËLE VERHUURCONTRACTEN IN VOEGE OP 31 DECEMBER**

(x € 1.000)	2025	2024
<b>Gewone verhuringen</b>	<b>1.445.543</b>	<b>1.519.907</b>
Op minder dan één jaar	97.636	97.477
Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	96.611	97.460
Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	95.754	96.460
Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	95.754	95.611
Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	85.854	95.606
Op meer dan vijf jaar	973.934	1.037.293
<b>Financiële verhuur</b>	<b>92.855</b>	<b>96.568</b>
Op minder dan één jaar	2.104	2.283
Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	2.184	2.381
Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	2.267	2.483
Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	2.334	2.588
Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	2.353	2.680
Op meer dan vijf jaar	81.613	84.152
<b>TOTAAL</b>	<b>1.538.398</b>	<b>1.616.474</b>

<sup>2</sup> De potentiële brutohuurinkomst stemmen overeen met de som van de effectief ontvangen huurgelden en de geschatte huurgelden voor de leegstaande ruimtes.

<sup>3</sup> De leegstand wordt berekend op de leegstaande ruimtes op basis van de door onafhankelijke waarderingsdeskundigen geschatte huurwaarde.

<sup>4</sup> De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden in één keer in de resultatenrekening opgenomen.

**BIJLAGE 7 - NETTO HERDECORATIEKOSTEN<sup>5</sup>**

(x € 1.000)	2025	2024
Recuperatie van vastgoedkosten <sup>6</sup>	0	0
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	-800	0
<b>TOTAAL</b>	<b>-800</b>	<b>0</b>

**BIJLAGE 8 - HUURLASTEN EN BELASTINGEN GEDRAGEN DOOR DE EIGENAAR OP VERHUURDE GEBOUWEN**

(x € 1.000)	2025	2024
<b>Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>2.365</b>	<b>2.145</b>
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	307	295
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2.058	1.850
<b>Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>-2.788</b>	<b>-2.371</b>
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-314	-347
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-2.474	-2.024
<b>TOTAAL</b>	<b>-423</b>	<b>-226</b>

De huurvoorwaarden voorzien gewoonlijk dat deze lasten en belastingen gedragen worden door de huurder via doorrekening door de eigenaar. Een aantal huurcontracten van de Vennootschap voorziet echter dat bepaalde lasten of belastingen ten laste van de eigenaar blijven.

**BIJLAGE 9 - TECHNISCHE KOSTEN**

(x € 1.000)	2025	2024
<b>Recurrente technische kosten</b>	<b>-182</b>	<b>200</b>
Herstellingen	-187	90
Verzekeringspremies	5	110
<b>Niet-recurrente technische kosten</b>	<b>902</b>	<b>2.420</b>
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureaus, ...)	908	2.422
Schadegevallen	-6	-2
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	-6	-10
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	0	7
<b>TOTAAL</b>	<b>719</b>	<b>2.620</b>

**BIJLAGE 10 - COMMERCIEËLE KOSTEN**

(x € 1.000)	2025	2024
Makelaarscommissies	0	0
Publiciteit	0	3
Diverse erelonen en andere deskundigen	190	257
<b>TOTAAL</b>	<b>190</b>	<b>260</b>

**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.

**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 Vennootschap valt tevens onder deze categorie.

De interne kosten voor het beheer van de gebouwen en de algemene kosten van de vennootschap (met inbegrip van de eenmalige kosten van 4.719 KEUR naar aanleiding van de voorgenomen combinatie met Aedifica) worden als volgt opgesplitst:

<sup>5</sup> 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 wederinstandstelling op het einde van de huur' en 'Recuperatie van vastgoedkosten'.

<sup>6</sup> De kosten op wederinstandstelling, 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.

(x € 1.000)	Beheerkosten vastgoed		Algemene kosten		TOTAAL	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<b>Kosten van de zetel</b>	<b>3.498</b>	<b>2.938</b>	<b>1.499</b>	<b>1.259</b>	<b>4.997</b>	<b>4.197</b>
<b>Erelonen betaald aan derde partijen</b>	<b>5.280</b>	<b>3.742</b>	<b>2.263</b>	<b>1.604</b>	<b>7.543</b>	<b>5.345</b>
Recurrente	2.388	3.031	1.023	1.299	3.411	4.331
Niet-recurrente	2.892	710	1.239	304	4.131	1.015
<b>Public relations, communicatie en publiciteit</b>	<b>344</b>	<b>444</b>	<b>148</b>	<b>190</b>	<b>492</b>	<b>634</b>
<b>Personeelskosten</b>	<b>7.174</b>	<b>7.506</b>	<b>3.075</b>	<b>3.217</b>	<b>10.249</b>	<b>10.723</b>
Bezoldigingen	4.753	4.795	2.037	2.055	6.790	6.850
Sociale zekerheid	1.567	1.750	671	750	2.238	2.499
Pensioenen en andere uitkeringen	855	961	366	412	1.222	1.374
<b>Taksen en wettelijke kosten</b>	<b>916</b>	<b>678</b>	<b>393</b>	<b>291</b>	<b>1.309</b>	<b>969</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>17.213</b>	<b>15.308</b>	<b>7.377</b>	<b>6.560</b>	<b>24.589</b>	<b>21.868</b>

De honoraria van de vastgoeddeskundigen bedragen 353.804 EUR (excl. BTW) voor het jaar 2025 en omvatten zowel terugkerende als eenmalige vergoedingen. Deze vergoedingen worden deels berekend op basis van een vast bedrag per vierkante meter en deels op basis van een vast bedrag per gebouw.

### Groepsverzekering

De groepsverzekering die Cofinimmo afsloot voor haar medewerkers en Directieleden heeft tot doel om volgende prestaties samen te stellen:

- 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 begunstigde 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. Tussen 2016 en 2024 daalde het door de wet opgelegde minimumrendement voor de aanvullende pensioenen tot 1,75%. Vanaf 2025 werd dit wettelijk opgelegde minimumrendement verhoogd tot 2,50 %.

Tot 31.12.2024 bedroeg de door de verzekeraar gewaarborgde rente 0,1 %. Bijgevolg dient Cofinimmo een gedeelte van de wettelijk gewaarborgde rente in te dekken. Zij dient desgevallend bijkomende bedragen in reserve te plaatsen om de gewaarborgde rendementen voor geleverde diensten te bereiken. Vanaf 2025 is de gewaarborgde rente verhoogd tot 2,50 %.

### Vergoedingen van de commissaris

De vaste vergoedingen van de Commissaris KPMG, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoek en het nazicht van de statutaire rekeningen van Cofinimmo bedroegen 196.838 EUR (excl. BTW). De honoraria van de Groep KPMG voor non-audit diensten bedroegen 90.260 EUR (excl. BTW) voor het boekjaar en hebben betrekking op juridische opdrachten, in overeenstemming met de regels van onafhankelijkheid. De Commissaris bevestigt dat de regel van '70 % (art. 3:64 van het WVV.)' werd gerespecteerd voor het jaar 2025.

(x € 1.000)	2025	2024
<b>Vergoedingen van de Commissaris</b>	<b>287</b>	<b>265</b>
Vergoedingen voor het uitvoeren van het mandaat van Commissaris	197	191
Vergoedingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij Cofinimmo	90	74
Andere attesteringsopdrachten	17	25
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	73	49
<b>Vergoedingen van personen die verbonden zijn met de Commissaris</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Vergoedingen voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij Cofinimmo	0	0
Andere attesteringsopdrachten	0	0
Opdrachten van fiscale raadgeving	0	0
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>287</b>	<b>265</b>

## BIJLAGE 12 - RESULTAAT UIT VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN EN ANDERE NIET-FINANCIËLE ACTIVA

(x € 1.000)	2025	2024
<b>Verkoop van vastgoedbeleggingen</b>		
Netto verkoop van gebouwen (verkoopprijs – transactiekosten)	7.467	43.244
Boekhoudkundige waarde van de verkochte gebouwen (reële waarde van de vervreemde activa)	-7.955	-43.910
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>-488</b>	<b>-667</b>
Verkoop van andere niet-financiële activa	9	0
Netto verkoop van andere niet-financiële activa	0	0
Overige	0	0
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>9</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>-480</b>	<b>-667</b>

De verkopen van vastgoedbeleggingen hebben betrekking op alle vastgoedsectoren.

## BIJLAGE 13 - VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(x € 1.000)	2025	2024
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.774	20.110
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.470	-48.369
<b>TOTAAL</b>	<b>304</b>	<b>-28.259</b>

De uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van de gebouwen wordt voorgesteld in Bijlage 23.

## BIJLAGE 14 - ANDER RESULTAAT OP PORTEFEUILLE

(x € 1.000)	2025	2024
Variatie in uitgestelde belastingen	37	125
Terugname van niet-vervallen verschuldigde huren	1.107	-1.525
Overige	60	-1.977
<b>TOTAAL</b>	<b>1.204</b>	<b>-3.378</b>

De terugname van de niet-vervallen verschuldigde huren, erkend in de loop van de periode, resulteert uit de toepassing van de boekhoudmethode beschreven in Bijlage 2, punt P.

## BIJLAGE 15 - FINANCIËLE INKOMSTEN

(x € 1.000)	2025	2024
Vergoedingen financiële verhuur en soortgelijken	6.934	6.832
Netto meerwaarden op de verkoop van financiële verhuurvorderingen en dergelijke	3.330	0
Ontvangen interesten en dividenden	182.525	188.957
Overige financiële inkomsten	51	71
<b>TOTAAL</b>	<b>192.840</b>	<b>195.860</b>

**BIJLAGE 16 - NETTO-INTERESTKOSTEN**

(x € 1.000)	2025	2024
<b>Nominale interesten op leningen</b>	<b>44.705</b>	<b>63.324</b>
Bilaterale leningen - vlottende rente	12.324	16.234
Handelspapier - vlottende rente	21.817	35.485
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	0	7
Obligaties - vaste rente	10.564	11.598
Converteerbare obligaties	0	0
<b>Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden</b>	<b>2.084</b>	<b>2.262</b>
<b>Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>11.004</b>	<b>12.143</b>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	11.004	12.143
<b>Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten</b>	<b>-26.750</b>	<b>-43.007</b>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-26.750	-43.007
<b>Andere interestkosten<sup>7</sup></b>	<b>5.112</b>	<b>4.671</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>36.155</b>	<b>39.393</b>

De effectieve interestkost van de leningen stemt overeen met een gemiddelde effectieve rentevoet van de leningen van 1,60% (2024 : 1,66%). De effectieve last, zonder rekening te houden met de afdekkingsinstrumenten, bedraagt 2,23% (2024: 2,90%) dat overeenkomt met de leningen aan geamortiseerde kostprijs<sup>8</sup>. Cofinimmo bezit geen rente-afdekkingsinstrumenten meer waarvoor de kasstroomafdekkingsboekhouding wordt toegepast.

**BIJLAGE 17 - ANDERE FINANCIËLE KOSTEN**

(x € 1.000)	2025	2024
Bankkosten en andere commissies	489	601
Rente op intercompany vorderingen	8.954	5.592
Overige	40	38
<b>TOTAAL</b>	<b>9.484</b>	<b>6.232</b>

**BIJLAGE 18 - VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN**

(x € 1.000)	2025	2024
<b>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Variaties van de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	0	0
<b>Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding</b>	<b>-4.389</b>	<b>-19.621</b>
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding <sup>9</sup>	-4.389	-19.621
Converteerbare obligaties	0	0
<b>Variaties van de reële waarde van de overige financiële activa</b>	<b>4.532</b>	<b>-102.018</b>
Negatieve variaties in effecten	-60.869	-153.263
Positieve variaties in effecten	65.401	51.245
<b>Overige</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>143</b>	<b>-121.640</b>

De verandering in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen is deels toe te schrijven aan afdekkingsinstrumenten (IRS, caps), waarvan de reële waarde is gedaald als gevolg van de verwachte daling van de rentetarieven in de toekomst. De daling van de verwachte rente was meer uitgesproken in het boekjaar 2024 en leidde daarom tot een significantere negatieve herwaardering van deze instrumenten.

**BIJLAGE 19 - INKOMSTENBELASTINGEN**

(x € 1.000)	2025	2024
Resultaat vóór belastingen	213.589	68.530
Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het GVV-stelsel	-213.589	-68.530
Belastbaar resultaat verbonden met de verworpen uitgaven	2.767	2.975
Belasting aan het tarief van 25,00%	692	744
Overige	969	992
<b>TOTAAL</b>	<b>1.661</b>	<b>1.735</b>

<sup>7</sup> Het betreft commissies op niet-gebruikte kredietfaciliteiten.

<sup>8</sup> De interesten op leningen aan geamortiseerde kostprijs (2025 : 51.901 KEUR / 2024 : 70.258 KEUR) bestaan uit 'Andere interestkosten', 'Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden' en 'Nominale interesten op leningen'. De interesten op leningen aan reële waarde via het nettoresultaat (2025 : -15.746 KEUR / 2024 : -30.864 KEUR) bestaan uit 'Kosten en Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten'.

<sup>9</sup> De brutobedragen zijn respectievelijk een opbrengst van 16.602 KEUR ( 2024 : 29.874 KEUR) en een kost van 20.991 KEUR ( 2024 : 49.495 KEUR).

**BIJLAGE 20 - RESULTAAT PER AANDEEL**

(in EUR)	2025	2024
Netto resultaat van de periode	211.927.954	66.794.650
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	38.080.889	37.532.392
Netto resultaat per aandeel	5,57	1,78

De berekening van het resultaat per aandeel op balansdatum is gebaseerd op het nettoresultaat van de periode van 211.927.954 EUR (2024 : 66.794.650 EUR) en op een aantal van 38.080.889 gewone aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2025 (2024 : 37.532.392).

**DIVIDEND PER AANDEEL**

(in EUR)	Uit te keren in 2026	Uitgekeerd in 2025
Bruto dividenden toewijsbaar aan gewone aandeelhouders	198.050.158,80	236.083.097,80
Bruto dividend per gewoon aandeel	5,20	6,20
Netto dividend per gewoon aandeel	3,64	4,34

Voor het boekjaar 2025 zal een brutodividend van 5,20 EUR per aandeel (nettodividend per aandeel van 3,64 EUR), wat overeenkomt met een totale dividenduitkering van 198.050.158,80 EUR, voorgesteld worden aan de Gewone Algemene Vergadering van 13.05.2026. Het aantal aandelen dat recht geeft op het dividend voor het boekjaar 2025 bedraagt bij de afsluiting van de rekeningen 38.086.569<sup>10</sup>.

De Raad van Bestuur stelt het recht op dividend voor de overige 9.648 eigen aandelen te annuleren.

Vanaf 01.01.2017 bedraagt de roerende voorheffing die op de toegekende dividenden van toepassing is 30 %. De Belgische wetgeving voorziet in vrijstellingen die de ontvangers van dividenden kunnen laten gelden in functie van hun statuut en de te vervullen voorwaarden. Anderzijds voorzien de akkoorden ter voorkoming van dubbele belastingheffing in verminderingen van de bronbelastingen op dividenden.

**AANDELEN**

(in aantal)	Gewone aandelen	
	2025	2024
<b>Aantal aandelen (A)</b>		
OP 01.01	38.096.217	36.765.475
Kapitaalverhoging	0	1.330.742
OP 31.12	38.096.217	38.096.217
<b>Eigen aandelen aangehouden door Cofinimmo (B)</b>		
OP 01.01	18.298	22.511
Eigen aandelen (verkocht / aangekocht) - netto	-6.900	-4.213
OP 31.12	11.398	18.298
<b>Aantal aandelen in omloop (A-B)</b>		
OP 01.01	38.077.919	36.742.964
Kapitaalverhoging	0	1.330.742
Eigen aandelen (verkocht / aangekocht) - netto	6.900	4.213
OP 31.12	38.084.819	38.077.919

**AANDELENCATEGORIEËN**

Sinds 12.07.2019 wordt het kapitaal van Cofinimmo uitsluitend door gewone aandelen vertegenwoordigd.

**Gewone aandelen:** de houders van gewone aandelen hebben recht op dividenden wanneer deze betaalbaar gesteld worden en op één stem per aandeel op Algemene Vergaderingen van de Vennootschap. De boekhoudkundige fractiewaarde van elk gewoon aandeel bedraagt 53,59 EUR op 31.12.2025. De gewone aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels.

**Aandelen in bezit van Cofinimmo:** op 31.12.2025 bezat Cofinimmo 11.398 gewone aandelen in eigen beheer (31.12.2024: 18.298) (zie ook tabel hierboven).

Overeenkomstig de Wet van 14.12.2005 inzake de afschaffing van de aandelen aan toonder, zoals gewijzigd bij de Wet van 21.12.2013, is de Vennootschap overgegaan tot de verkoop van de fysieke aandelen die nog in omloop waren. Haar Commissaris heeft een verslag overgemaakt dat de conformiteit van de gevolgde procedure voor de verkoop bevestigt.

<sup>10</sup> Ten gevolge van een omzetting van 1.750 eigen aandelen in het 1e kwartaal van 2026.

## TOEGESTAAN KAPITAAL

Op 05.06.2024 verleende de buitengewone algemene vergadering aan de raad van bestuur een nieuwe machtiging voor een periode van vijf jaar vanaf de datum van publicatie van het proces-verbaal van deze vergadering in het Belgisch Staatsblad.

De raad van bestuur is aldus gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in één of meerdere keren te verhogen met een maximumbedrag van :

1. 1.020.761.555,00 EUR, hetzij 50 % van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 05.06.2024, voor kapitaalverhogingen door inbrengen in cash die de mogelijkheid van uitoefening van het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de vennootschap voorziet ;
2. 408.304.622,00 EUR, hetzij 20 % van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 05.06.2024, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend ;
3. 204.152.311,00 EUR, hetzij 10 % van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 05.06.2024, voor :
  - a) kapitaalverhogingen door inbreng in natura ;
  - b) kapitaalverhogingen door inbreng in cash, zonder mogelijkheid voor de aandeelhouders van de vennootschap om het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht uit te oefenen ; of
  - c) elke andere vorm van kapitaalverhoging,

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van deze machtiging in geen geval kan verhoogd worden boven 1.633.218.488,00 EUR, zijnde het gecumuleerde bedrag van de verschillende machtigingen inzake toegestaan kapitaal.

De Raad van Bestuur wordt speciaal gemachtigd, voor een periode van vijf jaar vanaf de publicatie van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 05.06.2024, voor rekening van Cofinimmo eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te vervreemden (zelfs over the counter) tegen een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 85% van de slotkoers van de beurs op de dag die voorafgaat aan de datum van de transactie (verwerving, verkoop en in onderpand nemen) en die niet hoger mag zijn dan 115% van de slotkoers van de beurs op de dag die voorafgaat aan de datum van de transactie (verwerving, in onderpand nemen), zonder dat Cofinimmo op enig ogenblik meer dan 10% van het totaal van de uitgegeven aandelen mag bezitten. Op 31.12.2025, bezat Cofinimmo 11.398 eigen aandelen.

## BIJLAGE 21 - GOODWILL

Niet van toepassing.

**BIJLAGE 22 - VASTGOEDBELEGGINGEN**

(x € 1.000)	2025	2024
Gebbruiksrecht vastgoedbeleggingen	0	0
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.591.137	1.605.284
Projectontwikkelingen	36.914	20.785
Vaste activa voor eigen gebruik	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>1.628.051</b>	<b>1.626.069</b>

<b>Gebbruiksrecht vastgoedbeleggingen</b>	2025	2024
<b>Op 01.01</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gebbruiksrecht	0	0
Variaties in de reële waarde	0	0
<b>Op 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Vastgoed beschikbaar voor verhuur</b>	2025	2024
<b>Op 01.01</b>	<b>1.605.284</b>	<b>1.649.325</b>
Gekapitaliseerde uitgaven	6.058	13.188
Verwervingen <sup>11</sup>	0	0
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen	-12.998	14.651
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	0	0
Verkopen/Afstand (reële waarde van de verkochte/afgestane activa)	-7.955	-43.744
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Overdracht van bedrijfstak	0	0
Variaties in de reële waarde	747	-28.137
<b>Op 31.12</b>	<b>1.591.137</b>	<b>1.605.284</b>

<b>Ontwikkelingsprojecten</b>	2025	2024
<b>Op 01.01</b>	<b>20.785</b>	<b>32.998</b>
Investeringsen	3.574	2.561
Verwervingen <sup>12</sup>	0	0
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur	12.998	-14.651
Verkopen/Afstand (reële waarde van de verkochte/afgestane activa)	0	0
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Overdracht van bedrijfstak	0	0
Variaties in de reële waarde	-443	-123
<b>Op 31.12</b>	<b>36.914</b>	<b>20.785</b>

<b>Vaste activa voor eigen gebruik</b>	2025	2024
<b>Op 01.01</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Investeringsen	0	0
Overdracht van bedrijfstak	0	0
Variaties in de reële waarde	0	0
<b>Op 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**REËLE WAARDE VAN DE VASTGOEDBELEGGINGEN**

Vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde, gebruik makend van het model van de reële waarde overeenkomstig IAS 40. Deze reële waarde wordt (door IFRS 13) gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen voor de verkoop van een actief of zou worden betaald voor de overdracht van een verplichting bij een normale transactie tussen marktdeelnemers op de datum van de waardebeoordeling. Zij werd bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen.

Bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen worden de geplande investeringen (met inbegrip van de klimaatgerelateerde investeringen) doorgegeven aan de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, die onder meer rekening houden met de kwaliteit van de eigendommen op de datum van de waardebeoordeling. 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 van een vastgoed in principe onderworpen aan overdrachtsrechten. Het bedrag van deze rechten is afhankelijk van de overdrachtsmethode, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het goed. De eerste twee elementen, en bijgevolg het bedrag van de te betalen overdrachtsrechten, zijn dus pas gekend op het moment dat de eigendomsoverdracht is afgerond.

De waaier aan mogelijkheden van vastgoedoverdracht en hun overeenstemmende rechten zijn voornamelijk de volgende:

- verkoopovereenkomsten voor vastgoed: 12,5 % voor goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in Wallonië, 12 % voor goederen gelegen in Vlaanderen ;

<sup>11</sup> Verwervingen omvatten vastgoed dat verworven werd in contanten, in ruil voor aandelen of als gevolg van fusies.

<sup>12</sup> Verwervingen omvatten vastgoed dat verworven werd in contanten, in ruil voor aandelen of als gevolg van fusies.

- verkoop van vastgoed onder het makelaarsregime: 4,0 % tot 8,0 %, volgens de Gewesten;
- erfpachtovereenkomsten voor vastgoed (tot 99 jaar voor het opstalrecht en voor het erfpachtrecht): 5,0 %<sup>13</sup>;
- 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 reële percentage van de overdrachtsrechten varieert van 0% tot 12,5%. Het is onmogelijk te voorspellen welk percentage van toepassing zal zijn bij de overdracht van een gegeven vastgoed vooraleer de overdracht werkelijk heeft plaatsgevonden.

Aan de onafhankelijke waarderingsdeskundigen die de periodieke waardebeoordeling van de activa van de Belgische GVV's uitvoeren, werd gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de transactiekosten voor vastgoedportefeuilles van GVV's te bepalen op basis van geldige historische gegevens en rekening houdend met de verschillende methoden van eigendoms-overdracht (zie hierboven).

Op basis van een op 30.06.2025 uitgevoerde studie door een panel van onafhankelijke waarderingsdeskundigen<sup>14</sup> wordt het gemiddeld percentage van de transactiekosten voor gebouwen van meer dan 2.500.000 EUR geschat op 2,5%. De methodologie en het gemiddeld percentage van de transactiekosten wordt om de vijf jaar herzien of wanneer de fiscale context aanzienlijk is veranderd.

Voor de transacties van gebouwen in België met een totale waarde van minder dan 2,5 miljoen EUR, dient rekening te worden gehouden met overdrachtsrechten van 12,0% tot 12,5% afhankelijk van het gewest waarin de gebouwen gelegen zijn.

Op 01.01.2004 (datum van de eerste toepassing van de IAS-/IFRS-normen) bedroegen de overdrachtsrechten, afgetrokken van de investeringswaarde van de vastgoedportefeuille, 45,5 miljoen EUR. Dit bedrag werd geboekt onder een aparte rubriek van het eigen vermogen 'Impact op de reële waarde en geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen'.

De aftrek van 2,5% werd toegepast bij latere verwervingen. Op 31.12.2025 bedroeg het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde voor het totale patrimonium 318,40 miljoen EUR of 8,36 EUR per aandeel.

Het is vermeldenswaardig dat de gemiddelde meerwaarde t.o.v. de investeringswaarde gerealiseerd bij de verkopen van activa sinds de overgang in 1996 naar het Bevatstelsel, 5,60% bedroeg. Sinds deze datum heeft Cofinimmo 791 verkopen van activa uitgevoerd voor een totaalbedrag van 3.177,00 miljoen EUR. Deze meerwaarde zou 5,60% geweest zijn, indien overdrachtsrechten en -kosten vanaf 1996 waren geboekt.

Bovenstaande cijfers zijn gebaseerd op de geconsolideerde cijfers van de groep.

De overdrachtsrechten toegepast op de gebouwen buiten België gelegen, variëren als volgt :

- voor transacties met betrekking tot de zorgvastgoed gelegen in Frankrijk, wordt 6,20 % of 6,90 %, verwervingskosten ingehouden, afhankelijk van het departement waarin het actief is gelegen en 1,80 % voor de activa van minder dan vijf jaar oud. Vanaf 01.04.2025 geldt een extra belasting van 0,50 % in de meeste departementen en gedurende drie jaar. Voortaan bedragen de overdrachts-rechten na deze verhoging voor woonzorgcentra (EPHAD) en klinieken in Île-de-France respectievelijk 7,60 % en 8,00 %.

## BEPALING VAN HET EVALUATIE NIVEAU 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 vastgoeddeskundigen.

Voor de waardebeoordeling 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 portefeuille.

(x € 1.000)	31.12.2025	31.12.2024
<b>Soort activa<sup>15</sup></b>	<b>Niveau 3</b>	<b>Niveau 3</b>
<b>Zorgvastgoed</b>	<b>1.597.909</b>	<b>1.596.315</b>
België	1.372.142	1.387.026
Frankrijk	195.350	195.000
Zorgvastgoed in ontwikkeling	30.417	14.289
<b>Distributienetwerken</b>	<b>30.141</b>	<b>29.755</b>
België	23.645	23.258
Distributienetwerken in ontwikkeling	6.496	6.496
<b>Totaal</b>	<b>1.628.051</b>	<b>1.626.069</b>

<sup>13</sup> Op 01.01.2024 werden de erfpacht- of opstalrechten verhoogd naar 5,0%.

<sup>14</sup> Samengesteld uit vertegenwoordigers van Cushman & Wakefield, Deloitte, ImmoPrice, Jones Lang Lasalle, pricewaterhouseCoupers en Stadim.

<sup>15</sup> 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.

## GEBRUIKTE WAARDERINGSMETHODES

De onafhankelijke waarderingsdeskundigen bepalen de waardering op basis van een of meerdere methodes in overeenstemming met de recentste nationale en internationale marktpraktijken en –normen, waaronder de 'International Valuation Standards', uitgegeven door het 'International Valuation Standards Committee', die zijn opgenomen in de recentste versie van de RICS Valuation – Global Standards (het zogenaamde 'Red Book') uitgegeven door het 'Royal Institute of Chartered Surveyors', zoals uiteengezet in hun verslag.

Deze waarde, waarnaar verwezen wordt als zijnde de 'investeringswaarde', komt overeen met de prijs die een derde partij investeerder bereid zou zijn te betalen om elk van de eigendommen in de vastgoedportefeuille te verwerven (reële waarde zoals blijkt uit de waarderingsrapporten) plus eventuele overdrachtsrechten ten laste van de investeerder (de overdracht van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling van overdrachtsrechten of belasting op de toegevoegde waarden aan de overheid).

### Andere overwegingen

Indien de reële waarde niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de goederen gewaardeerd aan hun historische kostprijs. In 2025 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 waarderingsdatum.

Voor gebouwen waarvoor verschillende waarderingsmethodes werden gehanteerd, is de reële waarde het gemiddelde van het resultaat van deze methodes.

Tijdens het jaar 2025 waren er geen overdrachten tussen de evaluatieniveaus 1, 2 en 3 (zoals bedoeld in de norm IFRS 13). Bovendien werd in 2025 niets gewijzigd aan de waarderingsmethodes voor vastgoedbeleggingen.

### Evolutie van de reële waarde van vastgoedbeleggingen op basis van niet-observeerbare gegevens

<b>(x € 1.000)</b>	
<b>Reële waarde op 31.12.2024</b>	<b>1.626.069</b>
Min-/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening	304
Verwervingen	0
Uitbreidingen/herontwikkelingen	0
Investerings	9.632
Terugname van overgedragen huren	0
Overdracht van bedrijfstak	0
Verkopen	-7.955
<b>Reële waarde op 31.12.2025</b>	<b>1.628.051</b>

## KWANTITATIEVE INFORMATIE OVER DE WAARDERING 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 actualisatievoet worden toegepast op uitzonderlijke toestanden.

(x 1.000 EUR)

Soort activa	Reële waarde op 31.12.2025	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 31.12.2025	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) 31.12.2024
<b>ZORGVASTGOED</b>	<b>1.597.909</b>				
<b>België</b>	<b>1.372.142</b>	<b>Actualisatie van de kasstromen</b>	GHW/m <sup>2</sup> (in EUR/m <sup>2</sup> )	<b>68 - 256 (160)</b>	<b>60 - 250 (155)</b>
			Actualisatiegraad (in %)	<b>4,92 - 9,99 - (6,01)</b>	<b>4,70 - 10,09 (5,87)</b>
			Kapitalisatiegraad (in %)	<b>4,85 - 12,03 (6,32)</b>	<b>5,25 - 12,78 (6,52)</b>
			Inflatie (in %)	<b>2,00 - 2,00 (2,00)</b>	<b>2,00 - 2,00 (2,00)</b>
		<b>Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde</b>	GHW/m <sup>2</sup> (in EUR/m <sup>2</sup> )	<b>68 - 275 (160)</b>	<b>60 - 270 (155)</b>
			Kapitalisatiegraad (in %)	<b>4,69 - 9,24 (5,10)</b>	<b>4,59 - 9,60 (5,57)</b>
<b>Frankrijk</b>	<b>195.350</b>	<b>Actualisatie van de kasstromen</b>	GHW/m <sup>2</sup> (in EUR/m <sup>2</sup> )	<b>79 - 240 (162)</b>	<b>79 - 240 (162)</b>
			Actualisatiegraad (in %)	<b>5,00 - 5,00 (5,00)</b>	<b>5,00 - 5,00 (5,00)</b>
			Kapitalisatiegraad (in %)	<b>5,10 - 6,50 (5,49)</b>	<b>5,35 - 7,40 (5,95)</b>
			Inflatie (in %)	<b>1,70 - 1,90 (1,77)</b>	<b>1,80 - 2,00 (1,87)</b>
		<b>Kapitalisatie van de geschatte huurwaarde</b>	GHW/m <sup>2</sup> (in EUR/m <sup>2</sup> )	<b>79 - 240 (162)</b>	<b>79 - 240 (162)</b>
			Kapitalisatiegraad (in %)	<b>5,40 - 24,00 (6,24)</b>	<b>5,39 - 23,83 (6,75)</b>
<b>ZORGVASTGOED IN ONTWIKKELING</b>	<b>30.417</b>	<b>Restwaarde<sup>16</sup></b>	GHW/m <sup>2</sup> (in EUR/m <sup>2</sup> )	<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>
			Kapitalisatiegraad (in %)	<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>
			Kosten bij voltooiing	<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>
			Inflatie (in %)	<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>
<b>DISTRIBUTIENETWERKEN</b>	<b>30.141</b>				
<b>België</b>	<b>23.645</b>				
<b>Distributienetwerken in ontwikkeling</b>	<b>6.496</b>				
<b>TOTAAL</b>	<b>1.628.051</b>				

## GEVOELIGHEID VAN DE REËLE WAARDE VAN DE GEBOUWEN VOOR DE VARIATIES IN DE NIET-OBSERVEERBARE GEGEVENS

Een toename met 10 % van de Geschatte Huurwaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 50.022 KEUR. Een daling met 10% van de Geschatte Huurwaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 61.648 KEUR.

Een toename met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 97.839 KEUR. Een daling met 0,5 % van de kapitalisatiewaarde resulteert in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 116.707 KEUR.

Een wijziging van de kapitalisatiegraad met ± 0,5 % en een wijziging met ± 10 % in de geschatte huurwaarde zijn redelijkerwijze denkbaar en lijken nog steeds consistent met de evolutie van de rentevoeten in 2025.

De diverse huurwaarden en -tarieven zijn onderling met elkaar verbonden omdat ze deels bepaald worden door de marktstandigheden. Over het algemeen gaat een wijziging in de hypothesen van de Geschatte Huurwaarde (per m<sup>2</sup> per jaar) gepaard met een wijziging in de omgekeerde richting van de kapitalisatiewaarde. Deze onderlinge verbondenheid werd niet opgenomen in onze gevoeligheidsanalyse<sup>17</sup>.

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.

<sup>16</sup> De kosten voor de voltooiing van een gebouw zijn specifiek voor elk project (bedragen en vorderingsstaat).

<sup>17</sup> Dit volgt uit de volgende formule : reële waarde = geschatte huurwaarde / kapitalisatiegraad. Als we aannemen dat de initiële reële waarde 1.000 is, kan deze worden afgeleid uit een geschatte huurwaarde van 50 en een kapitalisatiegraad van 5 % (1.000 = 50 / 0,05). Om het onderlinge verband tussen twee concepten te laten zien, moeten we de derde constant houden: de reële waarde van 1.000 kan bijvoorbeeld ook voortkomen uit een geschatte huurwaarde van 40 (d.w.z. 20% lager dan de initiële 50) en een kapitalisatiegraad van 4% (d.w.z. 20% lager dan de initiële 0,05), of uit een geschatte huurwaarde van 60 (d.w.z. 20% hoger dan de initiële 50) en een kapitalisatiegraad van 6% (d.w.z. 20% hoger dan de initiële 0,05).

## Waarderingsproces

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden de gebouwen op driemaandelijks basis gewaardeerd aan de hand van waarderingsverslagen die door onafhankelijke en gekwalificeerde deskundigen worden opgesteld.

De onafhankelijke externe deskundigen 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.

De DCF-methode wordt toegepast voor de sectoren zorgvastgoed en vastgoed van distributienetten.

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 woon-zorgcentra nul omdat al deze activa volledig worden verhuurd aan één huurder (exclusief antennes).

De activeringsmethode 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 leegstand gerelateerde correcties op korte termijn in aanmerking genomen;
- De hypothesen die voor de waardebepaling worden gebruikt en de beduidende waardewijzigingen worden driemaandijks tussen de Directie en de deskundigen besproken. Er worden ook externe referenties onderzocht.

Elke deskundige gebruikt zijn eigen risicovrije rentevoet of zijn eigen gemiddelde (al dan niet voortschrijdend) van risicovrije rentevoeten om de actualisatiegraad te bepalen volgens de normen van de markt in kwestie.

Het gebruik van een voortschrijdend gemiddelde maakt het mogelijk om grote schommelingen in deze marktparameter te beperken, die niet noodzakelijkerwijs de toestand van de markt zelf op een bepaald moment weerspiegelen (vastgoed-markten worden gekenmerkt door een veel grotere 'inertie' dan financiële markten, die vaak volatieler zijn). Het gebruik van een (al dan niet voortschrijdend) gemiddelde maakt het mogelijk om de marktparameter in overeenstemming te brengen met de meest recente en gepaste kijk op de toestand van de markt.

De risicopremie vertegenwoordigt het verschil tussen het rendement dat van een vastgoedactief kan worden verwacht en de risicovrije rente die beschikbaar is op de financiële markten.

Naast de risicovrije rente en de risicopremie houdt de actualisatiegraad ook rekening met andere vastgoedfactoren, waaronder: de kwaliteit van de gebouwen, de locatie, de vaste looptijd van het huurcontract, het type huurcontract, de kwaliteit van de uitbater/ huurder, de converteerbaarheid van het actief, de bezettingsgraad, de liquiditeit van het gebouw en de wijze waarop het actief wordt gehouden (volledig eigendom, concessie, oppervlakte enz.).

## 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

De eigendommen onder overdracht van huurvorderingen maakten deel uit van de inbreng van de tak van bedrijvigheid op 29 oktober 2021. Vanaf 31.12.2021 bezit Cofinimmo NV dit soort vastgoed niet meer.

## BIJLAGE 23 - UITSPLITSING VAN DE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

(x € 1.000)	2025	2024
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	747	-28.137
Ontwikkelingsprojecten	-443	-123
Vaste activa voor eigen gebruik	0	0
Activa aangehouden voor verkoop	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>304</b>	<b>-28.259</b>

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)	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	2025	2024	2025	2024
<b>Op 01.01</b>	<b>1.814</b>	<b>2.128</b>	<b>1.955</b>	<b>1.889</b>
<b>Verwervingen</b>	<b>268</b>	<b>270</b>	<b>631</b>	<b>922</b>
Informaticasoftware	268	270	0	0
Meubilair en kantoorapparatuur	0	0	35	55
Gebruiksrechten volgens IFRS 16	0	0	596	867
<b>Afschrijvingen</b>	<b>-592</b>	<b>-584</b>	<b>-742</b>	<b>-690</b>
Informaticasoftware	-592	0	0	0
Meubilair en kantoorapparatuur	0	0	-260	-342
Gebruiksrechten volgens IFRS 16	0	0	-482	-348
<b>Uitgebruiknames</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>-167</b>
Informaticasoftware	0	0	0	0
Meubilair en kantoorapparatuur	0	0	-3	-167
Gebruiksrechten volgens IFRS 16	0	0	0	0
<b>Op 31.12</b>	<b>1.490</b>	<b>1.814</b>	<b>1.841</b>	<b>1.955</b>

De immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa zijn uitsluitend vaste activa voor eigen gebruik.

Toegepaste afschrijvingspercentages in functie van de economische levensduur:

- Meubilair: 10% tot 12,5%
- Informatica-apparatuur: 25% - 33%
- informaticasoftware: 25%

De afschrijving van software kan echter worden gespreid over een langere periode die overeenkomt met de waarschijnlijke gebruiksperiode en met de mate van verbruik van de economische voordelen die aan het actief verbonden zijn.

## 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 aan reële waarde d.m.v. het netto 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 tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen en vorderingen van financiële leasing, heeft de initiële toepassing van het verwachte kredietverliesmodel in overeenstemming met IFRS 9 geen materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van Cofinimmo gezien de relatief kleine bedragen aan handelsvorderingen en vorderingen van financiële leasings, gecombineerd met laag kredietrisico.

In onderstaande tabel kunnen er aanzienlijke verschillen zijn tussen de bedragen in de kolom 'Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs' en die in de kolom 'Reële waarde' (voornamelijk voor vorderingen en vastrentende obligaties), gezien de verschillen in methodologie voor het berekenen van deze twee types, de ene gebaseerd op de historische kostprijs, de andere op marktparameters die voortdurend evolueren.

<b>(x € 1.000)</b>						
<b>31/12/2025</b>	<b>Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat</b>	<b>Aangehouden voor transactie doeleinden</b>	<b>Leningen, vorderingen en financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs</b>	<b>Reële waarde</b>	<b>Opgelopen niet vervallen interesten</b>	<b>Niveau van de reële waarde</b>
<b>FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>	<b>2.023.413</b>	<b>57.693</b>	<b>2.406.726</b>	<b>4.520.925</b>	<b>0</b>	
<b>Afgeleide instrumenten</b>		<b>57.693</b>		<b>57.693</b>	<b>0</b>	
Afgeleide instrumenten		57.693		57.693	0	Niveau 2
<b>Deelnemingen</b>	<b>2.023.413</b>			<b>2.023.413</b>		<b>Niveau 3</b>
<b>Kredieten en vorderingen</b>			<b>2.406.726</b>	<b>2.439.819</b>	<b>0</b>	
Leningen aan verbonden vennootschappen			2.315.802	2.315.802	0	Niveau 2
Langlopende vorderingen van financiële leasing			90.751	123.844	0	Niveau 2
Andere langlopende vorderingen			172	172	0	Niveau 2
<b>FINANCIELE VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>794</b>	<b>19.834</b>	<b>22.183</b>	<b>0</b>	
<b>Afgeleide instrumenten</b>		<b>794</b>		<b>794</b>	<b>0</b>	
Afgeleide instrumenten		794		794	0	Niveau 2
<b>Kredieten en vorderingen</b>			<b>15.512</b>	<b>17.068</b>	<b>0</b>	
Kortlopende vorderingen van financiële leasing			2.104	3.659	0	Niveau 2
Handelsvorderingen			13.408	13.408	0	Niveau 2
<b>Kas en kasequivalenten</b>			<b>4.321</b>	<b>4.321</b>		<b>Niveau 2</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>2.023.413</b>	<b>58.487</b>	<b>2.426.559</b>	<b>4.543.108</b>	<b>0</b>	
<b>LANGLOPENDE FINANCIELE VERPLICHTINGEN</b>	<b>0</b>	<b>3.709</b>	<b>1.578.596</b>	<b>1.512.840</b>	<b>6.755</b>	
<b>Langlopende financiële schulden</b>	<b>0</b>		<b>1.335.747</b>	<b>1.266.281</b>	<b>6.755</b>	
Obligaties			995.605	926.850	5.263	Niveau 2
Converteerbare obligaties				0	0	Niveau 1
Kredietinstellingen			279.923	279.923	648	Niveau 2
Handelspapier lange termijn			56.000	55.289	844	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen			2.623	2.623		Niveau 2
Huurverplichting			1.596	1.596		Niveau 2
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>		<b>3.709</b>	<b>242.849</b>	<b>246.558</b>	<b>0</b>	
Afgeleide instrumenten		3.709		3.709		Niveau 2
Leningen aan verbonden vennootschappen			242.849	242.849		
Overige			0	0		Niveau 2
<b>KORTLOPENDE FINANCIELE VERPLICHTINGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.008.129</b>	<b>1.007.441</b>	<b>0</b>	
<b>Kortlopende financiële schulden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>989.842</b>	<b>989.154</b>	<b>0</b>	
Handelspapier			769.984	769.984		Niveau 2
Obligaties			70.000	69.312		Niveau 2
Converteerbare obligaties	0				0	Niveau 1
Kredietinstellingen			149.859	149.859		Niveau 2
Andere			0	0	0	Niveau 2
<b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
Afgeleide instrumenten		0		0	0	Niveau 2
<b>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>			<b>18.287</b>	<b>18.287</b>	<b>0</b>	<b>Niveau 2</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>3.709</b>	<b>2.586.726</b>	<b>2.520.281</b>	<b>6.755</b>	

<b>(x € 1.000)</b>						
<b>31/12/2024</b>	<b>Bestemd aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat</b>	<b>Aangehouden voor transactie doeleinden</b>	<b>Leningen, vorderingen en financiële verplichtingen aan geamortiseerde kostprijs</b>	<b>Reële waarde</b>	<b>Opgelopen niet vervallen interesten</b>	<b>Niveau van de reële waarde</b>
<b>FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>	<b>1.927.547</b>	<b>63.407</b>	<b>2.427.905</b>	<b>4.455.992</b>	<b>0</b>	
Afgeleide instrumenten		<b>63.407</b>		<b>63.407</b>	<b>0</b>	
Afgeleide instrumenten		63.407		63.407	0	Niveau 2
<b>Deelnemingen</b>	<b>1.927.547</b>			<b>1.927.547</b>		<b>Niveau 3</b>
<b>Kredieten en vorderingen</b>			<b>2.427.905</b>	<b>2.465.038</b>	<b>0</b>	
Leningen aan verbonden vennootschappen			2.333.446	2.333.446	0	Niveau 2
Handelsvorderingen			94.285	131.417	0	Niveau 2
Langlopende vorderingen van financiële leasing			175	175	0	Niveau 2
<b>FINANCIELE VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>2.014</b>	<b>22.581</b>	<b>26.115</b>	<b>0</b>	
<b>Afgeleide instrumenten</b>		<b>2.014</b>		<b>2.014</b>	<b>0</b>	
Afgeleide instrumenten		2.014		2.014	0	Niveau 2
<b>Kredieten en vorderingen</b>			<b>19.749</b>	<b>21.269</b>	<b>0</b>	
Kortlopende vorderingen van financiële leasing			2.283	3.803	0	Niveau 2
Handelsvorderingen			17.466	17.466	0	Niveau 2
<b>Kas en kasequivalenten</b>			<b>2.833</b>	<b>2.833</b>		<b>Niveau 2</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>1.927.547</b>	<b>65.421</b>	<b>2.450.487</b>	<b>4.482.107</b>	<b>0</b>	
<b>LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>	<b>0</b>	<b>6.195</b>	<b>1.762.002</b>	<b>1.658.891</b>	<b>6.763</b>	
<b>Langlopende financiële schulden</b>	<b>0</b>		<b>1.509.309</b>	<b>1.400.003</b>	<b>6.763</b>	
Obligaties			1.074.928	967.135	5.263	Niveau 2
Converteerbare obligaties				0	0	Niveau 1
Kredietinstellingen			354.276	354.276	610	Niveau 2
Handelspapier lange termijn			76.000	74.486	890	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen			2.623	2.623		Niveau 2
Huurverplichting			1.483	1.483		Niveau 2
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>		<b>6.195</b>	<b>252.693</b>	<b>258.888</b>	<b>0</b>	
Afgeleide instrumenten		6.195		6.195		Niveau 2
Leningen aan verbonden vennootschappen			252.693	252.693		
Andere			0	0		Niveau 2
<b>KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>737.090</b>	<b>737.090</b>	<b>0</b>	
<b>Kortlopende financiële schulden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>718.662</b>	<b>718.662</b>	<b>0</b>	
Handelspapier			715.000	715.000		Niveau 2
Obligaties						Niveau 2
Converteerbare obligaties	0				0	Niveau 1
Kredietinstellingen			3.662	3.662		Niveau 2
Andere			0	0	0	Niveau 2
<b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Afgeleide instrumenten		0		0	0	Niveau 2
<b>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>			<b>18.429</b>	<b>18.429</b>	<b>0</b>	<b>Niveau 2</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>6.195</b>	<b>2.499.093</b>	<b>2.395.981</b>	<b>6.763</b>	

**Monetaire en niet-monetaire variaties in de financiële verplichtingen**

(x € 1.000)	31.12.2024	Monetaire variaties <sup>18</sup>	Niet-monetaire variaties		31.12.2025
			Verwervingen / Opgelopen niet-vervallen interesten	Variatie in de reële waarde	
<b>Langlopende Financiële verplichtingen</b>	<b>1.665.654</b>	<b>-144.315</b>	<b>-28.339</b>	<b>25.595</b>	<b>1.518.595</b>
<b>Langlopende financiële schulden</b>	<b>1.406.766</b>	<b>-144.315</b>	<b>-17.495</b>	<b>28.081</b>	<b>1.273.037</b>
Obligaties	972.398	-70.000	1.965	27.750	932.113
Converteerbare obligaties					0
Huurverplichtingen	1.483	0	114		1.596
Kredietinstellingen	354.886	-74.315		0	280.572
Handelspapier - vlottende rente	75.376		-19.574	331	56.133
Ontvangen huurwaarborgen	2.623	0			2.623
<b>Andere langlopende financiële verplichtingen</b>	<b>258.888</b>	<b>0</b>	<b>-10.843</b>	<b>-2.486</b>	<b>245.558</b>
Afgeleide instrumenten	6.195			-2.486	3.709
Leningen aan verbonden vennootschappen	252.693		-10.843		241.849
<b>Kortlopende financiële verplichtingen</b>	<b>737.090</b>	<b>271.055</b>	<b>0</b>	<b>-704</b>	<b>1.007.441</b>
<b>Kortlopende financiële schulden</b>	<b>718.662</b>	<b>271.197</b>	<b>0</b>	<b>-704</b>	<b>989.154</b>
Handelspapier - vlottende rente	715.000	55.000		-16	769.984
Obligaties	0	70.000		-688	69.312
Converteerbare obligaties					0
Kredietinstellingen	3.662	146.197			149.859
Andere					0
<b>Andere kortlopende financiële verplichtingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afgeleide instrumenten				0	0
<b>Handelsschulden en andere kortlopende schulden</b>	<b>18.429</b>	<b>-142</b>			<b>18.287</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>2.402.744</b>	<b>126.740</b>	<b>-28.339</b>	<b>24.891</b>	<b>2.526.036</b>

**REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN**

Financiële instrumenten (afgeleide instrumenten, converteerbare obligaties) die na hun initiële boeking in de balans worden 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 door Cofinimmo uitgegeven converteerbare obligaties 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-overkrediet. De berekening van de reële waarde van de 'Vorderingen van financiële leasing' is gebaseerd op de actualisering van de kapitaalstromen door middel van een rendementscurve die is aangepast aan de looptijd van de instrumenten. De berekening van de afgeleide financiële instrumenten is verkregen via het valorisatieprogramma voor afgeleide financiële instrumenten dat beschikbaar is op Bloomberg.

Zie Bijlage 26 voor meer details over de berekening van de vorderingen van financiële leasing.

**Niveau 3**

Cofinimmo heeft op dit ogenblik geen financiële instrumenten die overeenkomen met de definitie van niveau 3, met uitzondering van de deelnemingen.

<sup>18</sup> Deze wijzigingen houden geen rekening met de mutaties in de leningen aan geassocieerde deelnemingen.

**Huurverplichtingen**

(x € 1.000)	2025	2024
<b>Huurverplichtingen per 01.01</b>	<b>1.483</b>	<b>963</b>
Terugbetaling van de hoofdsom	114	519
<b>Huurverplichtingen per 31.12</b>	<b>1.596</b>	<b>1.483</b>

**B. Beheer van het financieel risico****Renterisico**

Omdat Cofinimmo 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 Cofinimmo 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 strategie op dit vlak wordt uitgelegd in het hoofdstuk "beheer van financiële middelen" van het universeel registratiedocument 2025.

**Spreiding van de leningen (lang- en kortlopende) tegen vlottende of vaste rente (berekend in nominale waarde)**

(x € 1.000)	2025	2024
Vlottende rente	1.475.615	1.369.630
Vaste rente	1.093.000	1.102.000
<b>TOTAAL</b>	<b>2.568.615</b>	<b>2.471.630</b>

In overeenstemming met haar afdeckingsbeleid tegen financiële risico's ('hedging policy') dekt Cofinimmo 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 banken die tegenpartij zijn in deze IRS-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 afdeckingsrelatie 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 Cofinimmo geen relatie met een bepaald risico aanduidt, worden deze instrumenten boekhoudkundig weergegeven onder de categorie 'Verplicht gemeten aan reële waarde d.m.v. het netto resultaat' onder IFRS 9 en zijn niet gedocumenteerd voor indekking.

Hieronder worden de resultaten van een gevoeligheidsstudie naar de impact van de rentevariatie op het nettoresultaat van de kernactiviteiten gepresenteerd. Een variatie van de rentevoet zal het niet-afgedekte gedeelte van de vlottende schuld rechtstreeks via een stijging of daling van de interestlasten beïnvloeden. 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**

(x miljoen EUR)	2025		2024	
	Resultaten-rekening	Eigen Vermogen	Resultaten-rekening	Eigen Vermogen
Variatie				
+1%	-1,47	0,00	0,02	0,00
-1%	1,47	0,00	-0,02	0,00

Bovenstaande tabel toont dat een stijging van de rentetarieven met 1% in 2026, op geconsolideerd niveau, een onbeduidend verlies van 1,47 miljoen EUR zou opleveren terwijl deze in 2025 een winst van 0,02 miljoen EUR zou hebben opgeleverd. Door de renteafdekking in 2026 zou een daling van de rentetarieven met 1% een onbeduidend winst van 1,47 miljoen EUR opleveren terwijl dit in 2025 een verlies van 0,02 miljoen EUR zou hebben opgeleverd. Het eigen vermogen wordt niet direct beïnvloed door een wijziging van de rentetarieven.

Het verschil in de potentiële impact op de toekomstige winst-en-verliesrekening aan het einde van 2025 en aan het einde van 2024 in het geval van een rentestijging voornamelijk te wijten aan de relatief lagere dekkinggraad die voor 2026 wordt voorspeld (rond 90%) dan die aan het einde van 2024 voor het jaar 2025 (rond 100%).

**Kredietrisico**

In het kader van haar activiteiten, heeft Cofinimmo te maken met twee belangrijke tegenpartijen: nl. de banken en de klanten. Cofinimmo 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 Cofinimmo 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.

**Prijrisico**

De groep is niet langer blootgesteld aan prijrisico's na de conversie van de converteerbare obligaties in 2021.

**Valutarisico**

Sinds juli 2021 is Cofinimmo actief in het Verenigd Koninkrijk. De Groep bezit drie verpleegtehuizen en genereert een zeer beperkt deel (<1%) van haar inkomsten en kosten in het Verenigd Koninkrijk, zodat de Groep thans is blootgesteld aan een valutarisico.

De Groep heeft een beleid ingevoerd ter afdekking van zijn valutarisico na zijn eerste investering buiten de eurozone. Dit beleid wordt onder meer gekenmerkt door de invoering van een natuurlijke afdekking van het wisselkoersrisico, 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 kredieten in meerdere valuta ter beschikking hebben gesteld. Deze

externe leningen, die worden aangegaan tegen vlottende rentevoeten en gedeeltelijk worden gedekt via de intekening op een IRS in GBP (zie Deel C. van deze toelichting), worden gebruikt voor de toekenning van een interne lening van ongeveer 40 miljoen GBP aan de dochteronderneming in het Verenigd Koninkrijk. Cofinimmo NV is dus momenteel niet erg gevoelig voor wisselkoersrisico's.

Aangezien de functionele munt van de Groep de euro is, kunnen wisselkoersschommelingen ook een invloed hebben op de huurinkomsten en de kosten die in het Verenigd Koninkrijk worden verkregen en gemaakt. Aangezien deze posten van de resultatenrekening momenteel beperkt zijn, is Cofinimmo niet erg gevoelig voor dit wisselkoersrisico.

In het kader van haar indekkingsbeleid, heeft Cofinimmo eveneens de mogelijkheid om indekkingsinstrumenten (afgeleide producten) te contracteren voor bestaande wisselrisico's of voor risico's waarvan de waarschijnlijkheid als belangrijk en wezenlijk wordt beschouwd. In 2025 maakte Cofinimmo geen gebruik van synthetische indekkingsinstrumenten. De blootstelling aan het wisselkoersrisico wordt thans periodiek opnieuw bezien en in het geval van belangrijke veranderingen in de wisselkoers of investeringen in deze valuta.

Ondanks het gevoerde afdekkingsbeleid kunnen wisselkoersschommelingen een invloed hebben op de waarde van de vastgoedbeleggingen in het Verenigd Koninkrijk, op de huurinkomsten en op het nettoresultaat van Cofinimmo, die in euro worden uitgedrukt. Een stijging of daling van de GBP/EUR-wisselkoers met 5% zou een effect hebben van ongeveer +/- €1 miljoen op het nettoresultaat (enkel statutair) van Cofinimmo.

#### Liquideitsrisico

Het liquideitsrisico is beperkt door de diversificatie van financieringsbronnen en door herfinanciering van de financiële schuld, minstens één jaar voor de vervaldatum ervan.

#### Liquideitsverplichting op de vervaldata

(x € 1.000)	2025	2024
Eén tot twee jaar	418.080	148.096
Twee tot vijf jaar	1.197.869	1.100.452
Meer dan vijf jaar	0	676.270
<b>TOTAAL</b>	<b>1.615.948</b>	<b>1.924.817</b>

#### NIET-GEBRUIKTE KREDIETFACILITEITEN OP DE LANGE TERMIJN

(x € 1.000)	2025	2024
Die vervallen binnen het jaar	29.000	0
Die vervallen na meer dan een jaar	1.716.827	1.446.349

#### Zekerheidsstelling

Op 31.12.2025 bedraagt de boekwaarde van de verpande financiële activa 50.537.347 EUR (2024 : 49.502.933 EUR). De bepalingen en de voorwaarden van deze in pand gegeven financiële activa zijn opgenomen in Bijlage 38. In de loop van 2025 zijn er geen wanbetalingen, noch schendingen van de termijnen van de leningovereenkomsten geweest.

#### C. Afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten

##### Aard van de afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten

Cofinimmo gebruikt op 31.12.2025 alleen IRS. Cofinimmo kan ook Floors en Caps (renteopties met een maximum vastgelegd) gebruiken om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van haar operationele, financiële en investeringsactiviteiten.

##### Interest Rate Swap (IRS)

Een IRS is een rentetermijncontract waarmee Cofinimmo een variabele rente tegen een vaste rente inruilt. Het detail van de IRS contracten is opgenomen in de tabel op de volgende bladzijde.

##### Floors

Een floor is een renteoptie waarbij Cofinimmo, tegen betaling van een eenmalige premie, een vlottende rentevoet ontvangt wanneer deze laatste onder een bepaalde drempel daalt (bv. 0%), en dit tijdens een bepaalde toekomstige periode. De door Cofinimmo aangekochte floors worden gedekt door IRS om beschermd te zijn tegen een stijging en om voordeel te halen uit een daling van de rente.

##### Caps

Een cap is een renteoptie waarbij Cofinimmo, tegen de betaling van een eenmalige premie, een vlottende rente ontvangt als deze een bepaalde drempel (bv. 0%) overschrijdt en dit tijdens een bepaalde toekomstige periode. De caps worden beschreven in de tabel op de volgende pagina.

De caps kunnen enige volatiliteit veroorzaken aangezien het renterisico pas wordt afgedekt vanaf het bereiken van het strike-niveau (momenteel 0% of 0,5%).

##### Schulden met vlottende rente op 31.12.2025 afgedekt door afgeleide instrumenten

De schuld met vlottende rente 1.466 miljoen EUR wordt verkregen door de elementen van de aangegane schuld met vaste rente af te trekken van de totale schuld (2.575 miljoen EUR), zoals weergegeven in onderstaande tabel:

(x 1.000 EUR)	2025	2024
<b>Financiële schulden</b>	<b>2.575.194</b>	<b>2.478.252</b>
Converteerbare obligaties	0	0
Obligaties met vaste rente (Handelspapier met vaste rente inbegrepen)	-1.102.000	-1.102.000
Leningen met vaste rente	-1.000	-1.350
Overige (ontvangen huurwaarborgen, accrued interest, lease)	-6.579	-5.272
<b>Schulden met vlottende rente afgedekt door afgeleide financiële instrumenten</b>	<b>1.465.615</b>	<b>1.369.630</b>

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 31.12.2025 had Cofinimmo een schuld met vlottende rente voor een notioneel bedrag van 1.466 miljoen EUR.

Dit bedrag was afgedekt tegen het renterisico door IRS voor een notioneel bedrag van 1.091 miljoen EUR.

Cofinimmo voorziet voor de jaren 2025 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

Periode gedekt	Actief/ forward	Optie	Uitoefenprijs	Vlottende rente	Notioneel 2025
2024 2025	Actief	IRS	1,18%	EURIBOR 1M	25.000.000
2024 2025	Actief	IRS	1,10%	EURIBOR 1M	25.000.000
2024 2025	Actief	IRS	1,15%	EURIBOR 1M	50.000.000
2024 2025	Actief	IRS	1,18%	EURIBOR 1M	50.000.000
2024 2025	Actief	IRS	1,12%	EURIBOR 1M	50.000.000
2024 2025	Actief	IRS	0,95%	EURIBOR 1M	75.000.000
2025 2026 2027 2028	Actief	IRS	0,91%	EURIBOR 1M	100.000.000
2025 2026 2027 2028	Actief	IRS	0,72%	EURIBOR 1M	100.000.000
2025	Actief	IRS	1,17%	EURIBOR 1M	40.000.000
2025	Actief	IRS	1,26%	EURIBOR 1M	60.000.000
2025	Actief	IRS	1,14%	EURIBOR 1M	50.000.000
2025	Actief	IRS	1,13%	EURIBOR 1M	30.000.000
2025	Actief	IRS	1,24%	EURIBOR 1M	20.000.000
2026 2027 2028	Forward	IRS	0,46%	EURIBOR 1M	50.000.000
2026 2027 2028	Forward	IRS	0,44%	EURIBOR 1M	50.000.000
2026 2027 2028	Forward	IRS	-0,05%	EURIBOR 1M	100.000.000
2024 2025	Actief	IRS	1,00%	EURIBOR 1M	110.000.000
2026 2027 2028	Forward	IRS	0,17%	EURIBOR 1M	50.000.000
2026 2027 2028	Forward	IRS	0,17%	EURIBOR 1M	50.000.000
2025 2026 2027 2028 2029	Actief	IRS	0,80%	EURIBOR 1M	100.000.000
2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	-0,08%	EURIBOR 1M	50.000.000
2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	1,16%	EURIBOR 1M	100.000.000
2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	-0,10%	EURIBOR 1M	50.000.000
2024 2025 2026 2027	Actief	IRS	0,14%	EURIBOR 1M	50.000.000
2024 2025	Actief	IRS	0,89%	EURIBOR 1M	150.000.000
2024 2025	Actief	IRS	0,61%	SONIA 3M	22.920.009
2026 2027 2028	Forward	IRS	1,02%	EURIBOR 1M	150.000.000
2024 2025 2026 2027 2028	Actief	IRS	1,48%	EURIBOR 1M	-17.000.000
2028	Forward	IRS	0,21%	EURIBOR 1M	100.000.000
2026 2027	Forward	IRS	0,77%	EURIBOR 1M	100.000.000
2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	2,53%	EURIBOR 1M	75.000.000
2026	Forward	IRS	2,49%	EURIBOR 1M	100.000.000
2026	Forward	IRS	2,90%	EURIBOR 1M	50.000.000
2026	Forward	IRS	2,72%	EURIBOR 1M	50.000.000
2028 2029 2030	Forward	CAP	2,71%	EURIBOR 1M	50.000.000
2028 2029 2030	Forward	IRS	2,94%	EURIBOR 1M	75.000.000
2029 2030	Forward	IRS	2,66%	EURIBOR 1M	100.000.000
2029 2030	Forward	IRS	2,42%	EURIBOR 1M	100.000.000
2028	Forward	IRS	2,33%	EURIBOR 1M	50.000.000
2028	Forward	IRS	2,38%	EURIBOR 1M	75.000.000
2028 2029 2030	Forward	IRS	2,25%	EURIBOR 1M	100.000.000
2029 2030 2031	Forward	IRS	2,07%	EURIBOR 1M	100.000.000
2029	Forward	IRS	2,35%	EURIBOR 1M	100.000.000
2029 2030 2031	Forward	IRS	2,64%	EURIBOR 1M	50.000.000
2029 2030 2031	Forward	IRS	2,43%	EURIBOR 1M	50.000.000

**Liquiditeitsverplichting op de vervaldata met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten**

Deze tabel weerspiegelt voornamelijk de vermindering van de winst op afdekkingen als gevolg van de kleine daling van de verwachte variabele rente op de verschillende getoonde looptijden.

(x € 1.000)	2025	2024
Een tot twee jaar	25.340	26.106
Twee tot vijf jaar	25.143	41.314
Meer dan vijf jaar	572	593
<b>TOTAAL</b>	<b>51.054</b>	<b>68.014</b>

Deze 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)						31.12.2025
	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	
<b>Financiële activa</b>						
CAP	0			0		0
IRS	58.487		58.487	0		58.487
<b>TOTAAL</b>	<b>58.487</b>	<b>0</b>	<b>58.487</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>58.487</b>

**Financiële verplichtingen**

IRS	3.709		3.709			3.709
<b>TOTAL</b>	<b>3.709</b>	<b>0</b>	<b>3.709</b>	<b>0</b>		<b>3.709</b>

(x € 1.000)						31.12.2024
	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	
<b>Financiële activa</b>						
CAP	1.873		1.873	0		1.873
IRS	63.548		63.548			63.548
<b>TOTAAL</b>	<b>65.421</b>	<b>0</b>	<b>65.421</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65.421</b>

**Financiële verplichtingen**

IRS	6.195		6.195	0		6.195
<b>TOTAAL</b>	<b>6.195</b>	<b>0</b>	<b>6.195</b>	<b>0</b>		<b>6.195</b>

**OVERZICHT VAN DE ACTIEVE AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN OP 31.12.2025**

Optie aangehouden voor transactiedoeleinden	Periode	Uitoefen- prijs	Devis	Vlottende rente	Notionnel 2025
IRS	2024 2025	1,18%	EUR	1M	25.000
IRS	2024 2025	1,10%	EUR	1M	25.000
IRS	2024 2025	1,15%	EUR	1M	50.000
IRS	2024 2025	1,18%	EUR	1M	50.000
IRS	2024 2025	1,12%	EUR	1M	50.000
IRS	2024 2025	0,95%	EUR	1M	75.000
IRS	2025 2026 2027 2028	0,91%	EUR	1M	100.000
IRS	2025 2026 2027 2028	0,72%	EUR	1M	100.000
IRS	2025	1,17%	EUR	1M	40.000
IRS	2025	1,26%	EUR	1M	60.000
IRS	2025	1,14%	EUR	1M	50.000
IRS	2025	1,13%	EUR	1M	30.000
IRS	2025	1,24%	EUR	1M	20.000
IRS	2024 2025	1,00%	EUR	1M	110.000
IRS	2025 2026 2027 2028 2029	0,80%	EUR	1M	100.000
IRS	2024 2025 2026 2027	0,14%	EUR	1M	50.000
IRS	2024 2025	0,89%	EUR	1M	150.000
IRS	2024 2025	0,61%	GBP	SONIA 3M	22.920
IRS	2024 2025 2026 2027 2028	1,48%	EUR	1M	-17.000

**D. Beheer van het kapitaal**

Als gevolg van Artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 13.07.2014 inzake GVV's, moet de openbare GVV indien de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50 % van de activa bedraagt, een financieel plan uitwerken met een uitvoeringskalender, waarin de maatregelen beschreven worden die moeten vermijden dat deze schuldgraad 65 % van de activa overstijgt. De Commissaris stelt een speciaal verslag op over dit financieel plan waarin hij bevestigt dat hij de uitwerkingmethode 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.

**1. Evolutie van het schuldniveau**

Op 31.03.2025, 30.06.2025 en 30.09.2025 bedroeg de schuldgraad van Cofinimmo SA (niet op groepsniveau) respectievelijk 41,9%, 44,4% en 43,7% en bleef daarmee onder de 50 %. Per 31.12.2025 bedroeg de schuldgraad 42,8%.

**2. Schuldniveaubeleid**

Het beleid van Cofinimmo (op groepsniveau) bestaat uit de handhaving van een geconsolideerde schuldniveau dat dicht in de buurt van 45% ligt. Dit niveau kan dus regelmatig de drempel van 45% overschrijden en 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 engagementen 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.

**3. 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.

**4. 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 Cofinimmo 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.

**LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN**

<b>(x € 1.000)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kredietinstellingen	279.923	354.275
Handelspanier	56.000	76.000
Obligaties	1.000.000	1.070.000
Andere	249.429	259.315
Andere leningen	242.849	254.044
Ontvangen huurwaarborgen	6.579	5.271
<b>TOTAAL</b>	<b>1.585.352</b>	<b>1.759.591</b>

<b>Viottende rente</b>	<b>555.773</b>	<b>651.970</b>
Bilaterale leningen	511.773	607.970
Handelspanier	44.000	44.000
<b>Vaste rente</b>	<b>1.029.579</b>	<b>1.107.622</b>
Obligaties / Handelspanier	1.023.000	1.102.000
Andere - Vaste of variabele rente	6.579	5.622
<b>TOTAAL</b>	<b>1.585.352</b>	<b>1.759.592</b>

**Looptijd van de langlopende leningen**

Tussen 1 en 2 jaar	155.857	90.000
Tussen 2 en 5 jaar	1.183.426	556.000
Na 5 jaar	246.068	1.113.592
<b>TOTAAL</b>	<b>1.585.352</b>	<b>1.759.592</b>

**ANDERE LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN**

<b>(x € 1.000)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Afdekkingsinstrumenten	3.709	6.195
Andere	778	668
<b>TOTAAL</b>	<b>4.487</b>	<b>6.863</b>

**KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN**

<b>(x € 1.000)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kredietinstellingen / Obligaties	989.842	718.662
<b>TOTAAL</b>	<b>989.842</b>	<b>718.662</b>

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Viottende rente</b>	<b>909.842</b>	<b>718.662</b>
Bilaterale (gesyndiceerde) leningen	0	0
Handelspanier	759.984	715.000
Bankschulden	149.859	3.662
Obligaties	0	0
<b>Vaste rente</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>
Obligaties / Handelspanier	80.000	0
Andere - vaste of variabele rente	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>989.842</b>	<b>718.662</b>

**ANDERE KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN**

<b>(x € 1.000)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Afdekkingsinstrumenten	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## BIJLAGE 26 - VORDERINGEN VAN FINANCIËLE LEASING

De vennootschap 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 leasevorderingen (opgesteld op basis van analyse van historische kredietverliezen) anderzijds, heeft het model van verwachte kredietverliezen onder IFRS 9 geen materiële impact op Cofinimmo.

Cofinimmo heeft eveneens aan bepaalde huurders financieringen toegestaan, verbonden aan inrichtingswerken. De gemiddelde impliciete rentevoet van deze financiële leasingcontracten bedraagt 5,3% voor 2025 (2024: 5,2% %). Tijdens het boekjaar 2025 werden voorwaardelijke huurgelden (indexeringen) geboekt in de opbrengsten van de periode voor een bedrag van 0,01 miljoen EUR (2024: 0,01 miljoen EUR).

(x € 1.000)	2025	2024
Op minder dan één jaar	3.992	4.512
Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	4.113	4.508
Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	4.105	4.629
Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	4.101	4.621
Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	3.439	4.617
Op meer dan vijf jaar	166.509	172.700
<b>Minimale betalingen krachtens verhuring</b>	<b>186.258</b>	<b>195.586</b>
Niet-verworven financiële opbrengsten	-93.403	-99.019
<b>Actuele waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring</b>	<b>92.855</b>	<b>96.568</b>
<b>Langlopende vorderingen van financiële leasing</b>	<b>90.751</b>	<b>94.285</b>
Op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	2.184	1.567
Op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	2.267	1.653
Op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	2.334	1.739
Op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	2.353	1.838
Op meer dan vijf jaar	81.613	87.487
<b>Kortlopende vorderingen van financiële leasing</b>	<b>2.104</b>	<b>2.283</b>
Op minder dan één jaar	2.104	2.283

## BIJLAGE 27 - ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

(x € 1.000)	2025	2024
<b>Op 01.01</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Investerings	0	0
Verkoop	0	0
Toename/afname van de reële waarde	0	0
Overdracht van/naar vastgoedbeleggingen	0	0
Overdracht van bedrijfstak	0	0
<b>Op 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## BIJLAGE 28 - KORTLOPENDE HANDELSVORDERINGEN

### BRUTO HANDELSVORDERINGEN

Cofinimmo heeft een waardevermindering op handelsvorderingen erkend van 6.078 KEUR (2024: 0 KEUR) tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2025. 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 leasevorderingen (opgesteld op basis van analyse van historische kredietverliezen) anderzijds, heeft het model van verwachte kredietverliezen onder IFRS 9 geen materiële impact op de vennootschap.

(x € 1.000)	2025	2024
Niet-verlopen brutohandelsvorderingen	8.127	15.879
Verlopen bruto handelsvorderingen zonder voorziening	5.281	1.586
Dubieuze vorderingen	6.142	64
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	-6.142	-64
<b>TOTAAL</b>	<b>13.408</b>	<b>17.466</b>

### VERLOPEN BRUTO HANDELSVORDERINGEN ZONDER VOORZIENING

(x € 1.000)	2025	2024
Vervallen in minder dan 60 dagen	1.166	937
Vervallen tussen 60 en 90 dagen	1.986	109
Vervallen in meer dan 90 dagen	2.129	540
<b>TOTAAL</b>	<b>5.281</b>	<b>1.586</b>

**VOORZIENING VOOR DUBIEUZE VORDERINGEN**

(x € 1.000)	2025	2024
<b>Op 01.01</b>	<b>64</b>	<b>212</b>
Aanwending	0	-148
Voorzoningen ten laste van de resultatenrekeningen	6.078	0
<b>Op 31.12</b>	<b>6.142</b>	<b>64</b>

**BIJLAGE 29 - BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA**

(x € 1.000)	2025	2024
Belastingen	5.111	7.519
Regionale taken	0	97
Onroerende voorheffingen	20	402
Overige	5.304	8.758
<b>TOTAAL</b>	<b>10.435</b>	<b>16.775</b>

Andere vlottende activa omvatten voornamelijk belastingen, regionale belastingen en vooruitbetalingen van onroerend goed die moeten worden gefactureerd aan huurders.

**BIJLAGE 30 - OVERLOPENDE REKENINGEN – ACTIVA**

(x € 1.000)	2025	2024
Uitstaande inkomsten uit onroerend goed	3.706	3.530
Te verdelen kortingen en voordelen verleend aan huurders	0	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten	1.118	796
Interesten en andere voorafbetaalde financiële lasten	23.953	28.665
<b>TOTAAL</b>	<b>28.778</b>	<b>32.991</b>

**BIJLAGE 31 - VOORZIENINGEN**

(x € 1.000)	2025	2024
<b>Op 01.01</b>	<b>26.918</b>	<b>27.353</b>
Voorzoningen ten laste van de resultatenrekeningen	1.381	-370
Aanwendingen	-184	0
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekeningen	0	-65
Overdracht	0	0
<b>Op 31.12</b>	<b>28.115</b>	<b>26.918</b>

De voorzieningen (28.115 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.
- wettelijke voorzieningen om de potentiële verbintenissen tegenover huurders of derden te kunnen nakomen.

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)	2025	2024
Uitgestelde belastingen	7.162	7.199
<b>TOTAAL</b>	<b>7.162</b>	<b>7.199</b>

Sinds 2014 is het Franse bijkantoor van Cofinimmo onderworpen aan een belasting, de ('Retenue à la source sur les bénéfices réalisés en France par les sociétés étrangères', i.e. de branch taks). Er moest een voorziening voor uitgestelde belastingen worden aangelegd.

**BIJLAGE 33 - HANDELSSCHULDEN EN ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN**

(x € 1.000)	2025	2024
<b>Handelsschulden</b>	<b>18.287</b>	<b>18.429</b>
<b>Andere kortlopende schulden</b>	<b>24.603</b>	<b>39.353</b>
<b>Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen</b>	<b>3.363</b>	<b>5.110</b>
Belastingen	563	2.618
Sociale lasten	-4	-93
Schulden m.b.t. bezoldigingen	2.804	2.585
<b>Overige</b>	<b>21.240</b>	<b>34.244</b>
Dividendcoupons	381	376
Voorzieningen voor voorheffingen en taksen	-46	-252
Diversen	20.905	34.119
<b>TOTAAL</b>	<b>42.890</b>	<b>57.782</b>

**BIJLAGE 34 - OVERLOPENDE REKENINGEN – VERPLICHTINGEN**

(x € 1.000)	2025	2024
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	2.732	4.306
Opgelopen niet-vervallen interesten en andere kosten	2.473	1.760
<b>TOTAAL</b>	<b>5.206</b>	<b>6.066</b>

**BIJLAGE 35 - KOSTEN EN OPBRENGSTEN ZONDER EFFECT OP DE KASSTROMEN**

(x € 1.000)	2025	2024
<b>Kosten en opbrengsten verbonden met de operationele activiteiten</b>	<b>8.146</b>	<b>28.879</b>
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-304	28.259
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
Bewegingen in voorzieningen en aandelenopties	1.197	-435
Eliminatie van inkomsten en uitgaven in verband met betalingen en aandelen	0	0
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnemingen) op immateriële en materiële activa	7.429	1.263
Uitgestelde belastingen	-37	-56
Kosteloosheid	0	4
Overige	-138	-156
<b>Kosten en opbrengsten verbonden met de financieringsactiviteiten</b>	<b>-2.473</b>	<b>119.523</b>
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	4.389	19.621
Variatie in de reële waarde van beleggingen	-4.532	102.018
Overige	-2.330	-2.117
<b>TOTAAL</b>	<b>5.673</b>	<b>148.402</b>

**BIJLAGE 36 - VARIATIE IN DE BEHOEFTE AAN WERKKAPITAAL**

(x € 1.000)	2025	2024
<b>Bewegingen in de activaposten</b>	<b>8.562</b>	<b>-3.002</b>
Handelsvorderingen	-2.052	-1.766
Belastingvorderingen	2.417	-438
Andere kortlopende activa	3.974	933
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	4.224	-1.731
<b>Bewegingen in de posten verplichtingen</b>	<b>-17.121</b>	<b>18.931</b>
Handelsschulden	-1.324	5.431
Belastingsschulden	-436	12
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-544	-1.100
Andere kortlopende schulden	-13.780	18.209
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	-1.037	-3.621
<b>TOTAAL</b>	<b>-8.559</b>	<b>15.929</b>

**BIJLAGE 37 - EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE PER SECTOR TIJDENS HET BOEKJAAR**

*Niet van toepassing.*

## BIJLAGE 38 - RECHTEN EN VERPLICHTINGEN BUITEN BALANS

### In het kader van de overdracht van vorderingen.

- 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 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 / voorkeursrechten

- 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 (en Pubstone Group) heeft zich verbonden en geniet voorkeurrechten op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group NV.
- Cofinimmo geniet een koopoptie op aandelen van vennootschappen die vastgoed bezitten in Duitsland.
- Cofinimmo heeft verschillende voorkeurrechten en/of koopopties aan marktwaarde verleend aan de erfpachter op een deel van haar portefeuille van woon-zorgcentra en ziekenhuizen.
- Cofinimmo beschikt over koopopties op gronden waarvan de erfpachtrechten - met betrekking tot gebouwen bestemd als woon-zorgcentra - 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 zes maanden huur bedraagt (ofwel in contanten, ofwel in bankgarantie).
- In het kader van aanbestedingen geeft Cofinimmo regelmatig bankwaarborgbeloftes uit.
- Cofinimmo NV en verschillende dochtervennootschappen maken deel uit van een btw-entiteit voor de Cofinimmo groep. De leden van de btw-entiteit 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-entiteit. Geen enkel lid van de btw-entiteit is betrokken bij een geschil met de Staat.
- Cofinimmo NV kan als aandeelhouder aangespoord worden om financiële hulp te leveren aan bepaalde dochterondernemingen.

### INVESTERINGSVERBINTENISSEN

#### In België :

Op 12.02.2021 verwierf Cofinimmo 100 % van de aandelen van de vennootschap die eigenares is van een bouwgrond te Genepiën in Waals-Brabant. Op dit terrein wordt momenteel een nieuw woonzorgcentrum gebouwd. Cofinimmo laat de werken uitvoeren in het kader van een turnkey project. Het investeringsbudget (bouwgrond en werken inbegrepen) bedraagt circa 19 miljoen EUR.

In het 4e kwartaal van 2025 werd de eerste fase van het uitbreidings- en renovatieproject van het woonzorgcentrum Ten Berge in Belsele, aangekondigd in februari 2025, uitgevoerd. De tweede fase is lopende voor een budget geraamd op 2 miljoen EUR.

## BIJLAGE 39 - LOPENDE ONTWIKKELINGSPROJECTEN

Cofinimmo heeft ontwikkelingsprojecten in uitvoering voor ongeveer 4 miljoen EUR (31.12.2024 : 27 miljoen EUR) met betrekking tot investeringsuitgaven die reeds zijn aangegaan maar op de balansdatum nog niet zijn uitgevoerd. Renovatiewerken zijn niet in dit bedrag begrepen.

## BIJLAGE 40 - CRITERIA EN OMVANG VAN DE CONSOLIDATIE

*Niet van toepassing.*

**BIJLAGE 41 - VERKOOPTIES TOEGESTAAN AAN AANDEELHOUDERS ZONDER ZEGGENSCHAP**

*Niet van toepassing.*

**BIJLAGE 42 - BETALINGEN GESTEUND OP AANDELEN****Aandelenoptieplan**

In 2006 heeft Cofinimmo een aandelenoptieplan gelanceerd waarbij 8 000 aandelenopties toegekend werden aan het Management van Cofinimmo. 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 begunstigen 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 Directiecomité of de machtiging van het Directiecomité 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
<b>Toegekend</b>	<b>6.825</b>	<b>7.525</b>	<b>3.000</b>	<b>3.320</b>	<b>4.095</b>	<b>8.035</b>	<b>5.740</b>	<b>7.215</b>	<b>6.730</b>	<b>7.300</b>	<b>8.000</b>
Geannuleerd	-1.600	-1.600	0	-500	-1.067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Uitgeoefend	-3.375	-5.925	-3.000	-2.820	-3.028	-6.649	-5.370	-6.303	-4.330	-5.250	-5.550
Verlopen	0	0	0	0	0	0	-120	-217	-275	0	-100
<b>Op 31/12/2025</b>	<b>1.850</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Uit oefenbaar op 31.12	1.850	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Uit oefenprijs (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	15.06.26	16.06.25	16.06.24	16.06.23	18.06.22	14.06.21	13.06.20	11.06.19	12.06.23	12.06.22	13.06.21
Reële waarde van de aandelenopties op toekenningsdatum (x 1.000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,9	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**

	2025	2024
<b>Totaal</b>	<b>94</b>	<b>101</b>
Werknemers	88	94
Directieleden	6	7
<b>Voltijdse equivalenten</b>	<b>94</b>	<b>101</b>

**BIJLAGE 44 - TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN**

De emolumenten en verzekeringspremies die door Cofinimmo en haar dochtervennootschappen worden gedragen, ten gunste van de leden van de Raad van Bestuur, en die opgenomen worden in de resultatenrekening, bedragen 5.255.903 EUR waarvan 373.125 EUR toegekend is aan voordelen volgend op de tewerkstelling.

De Bestuurders genieten niet van het winstdeelnamenplan, dat enkel voor de werknemers van Cofinimmo is opgezet.

<b>Staat van de financiële toestand (x € 1.000)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Vastgoedbeleggingen	0	0
Langlopende financiële activa	2.315.802	2.333.446
Vorderingen	3.105	2.456
Andere vlottende activa	4.740	7.552
Overlopende posten	19.331	23.207
Langlopende leningen	-242.849	-252.693
Handelsschulden	-993	-1.215
Overlopende passiva	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>2.099.136</b>	<b>2.112.753</b>

<b>Staat van het globaal resultaat (x € 1.000)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Huur	0	0
Bedrijfsresultaat	0	0
Interesten	62.525	79.953
Beheervergoedingen	14.791	14.118
<b>TOTAAL</b>	<b>77.316</b>	<b>94.071</b>

**Lijst van de verbonden partijen (bedrijven) :**

AC NAPOLI SCI
ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANLAGEN GMBH & CO. KG
BAD SCHONBORN PROPERTIES S.C.S.
BEAULIEU SCI
BEIRESTONE 1 SA
BELLIARD III & IV PROPERTIES SA
BENOSTONE CO 1 SA
BESTONE SA
BUILDING GREEN ONE SA
COFIHEALTHCARE SPAIN 1, S.L.U.
COFIHEALTHCARE SPAIN SERVICES, SLU
COFINIMMO OFFICES SA
COFINIMMO SERVICES SA
COPA DE SA
COUVENT DE LA CHARTREUSE SA
CUXAC II SCI
DE L'ORBIEU SCI
DU HAUT CLUZEAU SNC
DUTCHSTONE SA
DZI 1. VORRAT GMBH
DZI 4. VORRAT GMBH
DZI 5. VORRAT GMBH
DZI 7. VORRAT GMBH & CO. KG
FPR LEUZE SA
GECARE 1 SA
GESTONE 1 SA
GESTONE 14 SA
GESTONE 15 SA
GESTONE 16 SA
GESTONE 2 SA
GESTONE 3 SA
GESTONE 4 SA
GESTONE 4 SA
GESTONE 5 SA
GESTONE 6 SA
GESTONE BICKENBACH GMBH & CO. KG
GESTONE CO 10 SA
GESTONE CO 11 SA
GESTONE CO 12 SA
GESTONE CO 13 SA
GESTONE CO 7 SA

GESTONE CO 8 SA  
GESTONE CO 9 SA  
GESTONE DEUTSCHLAND GMBH  
GESTONE GP  
GREAT GERMAN NURSING HOMES S.C.S.  
KAISERSTONE SA  
KIINTEISTÖ OY ASKOLAN PAPPILANTIE  
KIINTEISTÖ OY HELSINGIN SVENGI  
KIINTEISTÖ OY JÄRVENPÄÄN SAVIKONTIE 11  
KIINTEISTÖ OY KAUSALAN ASEMA  
KIINTEISTÖ OY KUOPION AALLONMURTAJANKATU 3-5  
KIINTEISTÖ OY LEMPÄÄLÄN MYLLYPIHA  
KIINTEISTÖ OY NASTOLAN MANNA  
KIINTEISTÖ OY ROVANIEMEN KAAMOSKUJA 12  
KIINTEISTÖ OY ROVANIEMEN RIISTAKALTIO  
KIINTEISTÖ OY ROVANIEMEN RIISTAKERO  
KIINTEISTÖ OY SIPOON JOKIKOTI  
KIINTEISTÖ OY TERVAKOSKEN PORTTI  
KIINTEISTÖ OY TURUN LINNANHERRA  
KIINTEISTÖ OY TURUN SKANSSIN AURORA  
KIINTEISTÖ OY VAASANPUISTIKKO 22 VAASA  
KIINTEISTÖ OY VANTAAN HARRIKUJA 8  
KIINTEISTÖ OY YLÖJÄRVEN TAIMITIE 3  
LAGUNE IPM S.L.U.  
LAGUNE ISLAND BALEARES IPM2 S.L.U.  
LEOPOLD SQUARE SA  
LEX 85 SA  
LIGNE INVEST SA  
LS OFFICES SA  
MANUJACQ BE SA  
MASCHSEE PROPERTIES SARL  
OUVRE-TOIT S.C.I.  
PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTROP GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFTSTADT/LIBLAR GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GMBH & CO. KG  
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERSWIST GMBH & CO. KG  
POLARISTONE CO 1 OY  
POLARISTONE CO 2 OY  
POLARISTONE CO 3 OY  
POLARISTONE CO 4 OY  
PRESIDENTIAL NORDIC 1 GMBH & CO. KG  
PRESIDENTIAL NORDIC 2 GMBH & CO. KG  
PUBSTONE GROUP SA  
PUBSTONE PROPERTIES BV  
PUBSTONE SA  
RÉSIDENCE FRONTENAC SCI  
RESIDENZWOHNEN JAHNSHÖFE GMBH  
RHEASTONE 1 SA  
RHEASTONE 10 SA  
RHEASTONE 6 SA  
RHEASTONE 7 SA  
RHEASTONE 8 SA  
RHEASTONE 9 SA  
RHÔNE ARTS SA  
SALZA VERWALTUNGS GMBH & CO. KG  
SENIORENQUARTIER DREESKAMP GMBH & CO. KG  
SENIORENQUARTIER VIERSEN GMBH & CO. KG  
STERN BETEILIGUNGS GMBH  
STERN-FIIS 1 SA  
STERN-FIIS 2 SA  
STERN-FIIS 3 SA



**BIJLAGE 46 - DEELNEMINGEN GEWAARDEERD TEGEN REËLE WAARDE VIA DE NETTO-INKOMSTEN****Waardering van de deelnemingen**

Deelnemingen worden gewaardeerd tegen reële waarde. Dit wordt bepaald door een overzicht van het eigen vermogen van entiteiten, rekening houdend met winsten of verliezen op gebouwen en eventueel exit tax.

**Roll forward van de waarden van de verschillende belangen (x 1.000 EUR)**

Deelnemingen	Waarde op 31/12/2024	+/- waarde op 2025	Waarde op 31/12/2025	Eigen vermogen op 31/12/2025	Eigen vermogen op 31/12/2025
ALDEA GROUP NV <sup>19</sup>	20.610	-3.869	16.741	73.721	-2.201
BEIRESTONE 1 SA	25.807	2.330	28.137	28.137	3.080
BELLIARD III & IV PROPERTIES SA	63	-33	30	30	-33
BENOSTONE CO 1 SA	526	-526	0		
BPG CONGRES SA	786	2	787	2.749	3
BPG HOTEL S.A.	641	1	642	1.575	-7
COFIHEALTHCARE SPAIN 1, S.L.U.	-4.995	82.384	77.388	77.388	2.081
COFIHEALTHCARE SPAIN SERVICES, S.L.U.	563	47	610	610	47
COFIHEALTHCARE UK 1 CO LIMITED	24.091	-2.018	22.074	19.261	1.285
COFINEA I SAS	15.262	367	15.629	15.629	1.201
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GMBH	237	-3	233	233	87
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES (CIS) SA (PRINCIPAL ACTIVITY)	144.039	-124	143.915	132.085	10.153
COFINIMMO LUXEMBOURG SA	4.008	-218	3.790	3.790	-218
COFINIMMO OFFICES SA	706.034	-7.321	698.713	698.713	33.682
COPADE SA	20.549	2.459	23.008	23.008	3.651
COUVENT DE LA CHARTREUSE SA	12.595	-12.595	0		
DUTCHSTONE SA	78	-78	0		
FONCIÈRE CRF SCI	46.333	-1.697	44.635	115.330	2.481
FPR LEUZE SA	1.924	-491	1.433	1.829	-491
GECARE 1 SA	15.222	-1.199	14.023	14.023	-1.199
GESTONE 1 SA	14.880	2.078	16.958	16.958	491
GESTONE 14 SA	4.377	362	4.739	4.739	362
GESTONE 15 SA	6.699	1.810	8.509	8.509	-190
GESTONE 16 SA	77	-32	45	45	-32
GESTONE 2 SA	11.997	3.748	15.745	15.745	764
GESTONE 3 SA	10.126	1.271	11.397	11.397	1.271
GESTONE 4 SA	13.289	750	14.039	14.039	830
GESTONE 5 SA	16.198	3.186	19.384	19.384	-814
GESTONE 6 SA	19.399	1.176	20.576	20.576	1.176
GESTONE CO 10 SA	2.382	610	2.992	2.992	610
GESTONE CO 11 SA	10.550	-1.302	9.248	9.248	-1.302
GESTONE CO 12 SA	4.030	2.850	6.880	6.880	2.850
GESTONE CO 13 SA	2.371	-7.778	-5.407	-5.407	-10.778
GESTONE CO 7 SA	3.296	567	3.863	3.863	1.112
GESTONE CO 8 SA	3.185	947	4.132	4.132	947
GESTONE CO 9 SA	1.418	169	1.587	1.587	169
GESTONE GP	85	-14	71	71	40
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES SLU	0	0	0		
GLORIA HEALTHCARE PROPERTIES 2, SLU	0	0	0		
LAGUNE IPM S.L.U.	73.737	-885	72.852	72.852	3.186
LAGUNE ISLAND BALEARES IPM2 S.L.U.	27.607	25	27.632	27.632	1.023
LEOPOLD SQUARE SA	18.197	6.432	24.629	24.629	6.432
MANUJACQ BE SA	0	12.816	12.816	31.204	964
OUVRE-TOIT S.C.I.	9.941	593	10.534	10.534	686
POLARISTONE CO 1 OY	0	5.373	5.373	5.373	122
POLARISTONE CO 2 OY	1.929	384	2.313	2.313	-1.116
POLARISTONE CO 3 OY	3.730	1.369	5.099	5.099	-231
POLARISTONE CO 4 OY	-208	1.999	1.791	1.791	199
POLARISTONE CO 5 OY	0	0	0		
PUBSTONE GROUP SA	93.505	7.140	100.645	111.827	24.288
RHEASTONE 1 SA	65.964	-569	65.395	65.722	3.401
RHEASTONE 6 SA	5.433	144	5.577	5.577	415
RHEASTONE 7 SA	3.887	956	4.843	4.843	-644
RHEASTONE 8 SA	3.788	64	3.852	3.852	64

<sup>19</sup> Het eigen vermogen per 30/06/2025 werd gebruikt als benadering voor 31/12/2025

RHEASTONE 9 SA	16.165	-16.165	0		
RHEASTONE 10 SA	25.837	-80	25.757	25.757	130
STERN BETEILIGUNGS GMBH	205	-23	182	182	98
STERN-FIIS 1 SA	8.366	149	8.515	8.515	149
STERN-FIIS 2 SA	8.778	-223	8.555	8.555	-223
STERN-FIIS 3 SA	3.571	28	3.599	3.599	28
STERN-FIIS 4 SA	11.029	-1.036	9.994	9.994	-1.036
SUPERSTONE 2 NV	23.043	1.721	24.765	24.765	5.048
SUPERSTONE 3 NV	22.633	2.606	25.239	25.239	2.704
SUPERSTONE 4 NV	20.202	2.014	22.216	22.216	2.014
SUPERSTONE 5 NV	16.183	1.109	17.291	17.291	1.109
SUPERSTONE 6 NV	8.748	1.147	9.894	9.894	1.147
SUPERSTONE 7 NV	3.127	158	3.285	3.285	158
SUPERSTONE NV	212.965	663	213.627	213.627	13.588
VESTASTONE 1 CO SA	77.378	490	77.867	85.665	6.494
WELLNESSTONE SA	3.078	-347	2.731	2.731	1.739
	<b>1.927.547</b>	<b>95.866</b>	<b>2.023.413</b>	<b>2.177.431</b>	<b>123.045</b>

## BIJLAGE 47 - MACRO-ECONOMISCHE EN KLIMAATGERELATEERDE ASPECTEN

De activiteiten van Cofinimmo vinden plaats in een wereldwijde context die de laatste jaren verschillende woeligheden heeft ondergaan. Na het opduiken van de COVID-19-pandemie begon de inflatie in Europa in de tweede helft van 2021 te stijgen om in 2022 hoge niveaus in 2022 te bereiken en begon vervolgens te vertragen in 2023 en 2024, wat leidde tot een algemene stijging van de nominale rentevoeten (die sinds het vierde kwartaal van 2023 weer aan het afnemen zijn: de kortetermijnrentes daalden duidelijk in 2024, terwijl de langetermijnrentes relatief stabiel bleven in deze periode), en daarnaast keerde de oorlog terug op het Europese continent in 2022, gevolgd door het conflict in en rond Israël sinds het vierde kwartaal van 2023, en nadien datgene in en rond Iran in maart 2026.

In dit kader hebben de situatie in Oekraïne en de daaruit voortvloeiende gevolgen van de sancties tegen Rusland, evenals de situatie in en rond Israël en in en rond Iran, geen rechtstreekse invloed op de activiteiten van de groep en haar financiële resultaten, aangezien de groep niet actief is in deze geografische gebieden (hierbij dient te worden opgemerkt dat Finland, een land dat grenst aan Rusland, 2,7% van de vastgoedbeleggingen van de groep vertegenwoordigt). De onrechtstreekse gevolgen van de situatie in deze geografische gebieden kunnen met name worden opgemaakt uit het oopunt van de volgende risicofactoren (de onderstaande verwijzingen zijn afkomstig uit het URD van Cofinimmo NV, gepubliceerd op haar website):

- 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'.

Bovendien, hoewel COVID-19 niet langer een wereldwijde noodsituatie is, blijft een nieuwe gezondheids crisis een mogelijke gebeurtenis. Ter herinnering: gedurende de volledige "COVID"-periode bleven de operationele teams nauw in contact met de huurders van de groep om de continuïteit van de dienstverlening te waarborgen en hen zo te helpen deze moeilijke periode, gevolgd door een periode van hoge inflatie, door te komen. Sindsdien blijft Cofinimmo de situatie van haar tegenpartijen geval per geval evalueren om, indien nodig, een evenwichtige oplossing te vinden. In dit kader heeft Cofinimmo in 2020 waardeverminderingen op handelsvorderingen geboekt voor een bedrag van 2,0 miljoen EUR, zonder equivalent in 2021. Deze bedroegen 1,4 miljoen EUR in 2022, 0,3 miljoen EUR in 2023, 0,1 miljoen EUR in 2024 en 6,4 miljoen EUR in 2025.

De klimaatgerelateerde aspecten worden behandeld in het duurzaamheidsverslag en de bijlagen daarvan, die zijn opgenomen in het universeel registratiedocument 2024. Bovendien wordt in Bijlage 22 (Vastgoedbeleggingen) van de geconsolideerde jaarrekening opgenomen in het universeel registratiedocument 2024 van de Cofinimmo groep naar deze aspecten verwezen.

## BIJLAGE 48 - BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEID

De hierna vermelde activa en verplichtingen zijn diegene die een aanzienlijk risico van een materiële waarde-aanpassing in de volgende periode in zich dragen.

### I Reële waarde van de vastgoedportefeuille

De waarde van de Cofinimmo-portefeuille wordt driemaandelijks gewaardeerd door onafhankelijke waarderingsdeskundigen. Deze waardering van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen is bedoeld om de marktwaarde van een gebouw te bepalen op een bepaalde datum in functie van de evolutie van de markt en de kenmerken van de desbetreffende gebouwen. Van haar kant voert Cofinimmo, parallel met de opdracht van de onafhankelijke deskundigen, een waardering van haar activa uit met het oog op het verdere gebruik ervan door haar teams. De portefeuille wordt in de geconsolideerde rekeningen van de groep geboekt tegen de reële waarde die door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen wordt bepaald (zie Bijlage 22).

Bovendien bevatten de verslagen van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen geen toelichtende nota over de marktomstandigheden meer. Toch vermelden sommige waarderingsdeskundigen in hun verslag nog een algemene opmerking over de huidige volatiliteit van de markten en de geopolitieke spanningen, of benadrukken zij het belang van de waarderingdatum.

### II Financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten van de groep wordt berekend op basis van de marktwaarden in het systeem van Bloomberg. Deze reële waarden worden vergeleken met de driemaandelijkse schattingen van de banken en de belangrijke verschillen worden geanalyseerd (meer details in Bijlage 25).

### III Reële waarde van de deelnemingen

De reële waarde van een deelneming in een entiteit wordt geschat op basis van het aandeel van de vennootschap in het nettoactief van die entiteit. De premie of korting (verhouding tussen de beurskoers en het nettoactief per aandeel) van het Cofinimmo aandeel op de beurs heeft dus geen invloed op de reële waarde van de deelnemingen (rechtstreeks of onrechtstreeks) aangehouden door Cofinimmo NV en haar dochtervennootschappen.

## BIJLAGE 49 - SCHULDGRATIO

(x € 1.000)	2025	2024
Verplichtingen	2.663.054	2.583.080
Met uitsluiting van:	-42.931	-45.118
I. Langlopende verplichtingen	-38.986	-40.312
Voorzieningen	-28.115	-26.918
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-3.709	-6.195
Uitgestelde belastingen	-7.162	-7.199
II. Kortlopende verplichtingen	-5.206	-4.806
Voorzieningen	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Overlopende rekeningen	-5.206	-6.066
Niet-opgevraagde bedragen van verworven effecten	1.260	1.260
<b>Totale schuldenlast</b>	<b>2.620.122</b>	<b>2.537.962</b>
Activa	6.179.256	6.123.261
Met uitsluiting van:	-58.487	-65.421
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-58.487	-65.421
<b>Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)</b>	<b>6.120.769</b>	<b>6.057.841</b>
<b>SCHULDGRAAD</b>	<b>42,81%</b>	<b>41,90%</b>

## UITKERINGSPLICHT VOLGENS HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 13.07.2014 MET BETREKKING TOT GVV'S

(x € 1.000)	2025	2024
<b>Netto resultaat</b>	<b>211.928</b>	<b>66.795</b>
Afschrijvingen (+)	1.319	1.273
Waardeverminderingen (+)	6.110	0
Terugnemingen van waardevermindering (-)	0	-11
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (-)	0	0
Andere niet-monetaire elementen (+/-)	6.585	21.877
Resultaat op de verkoop van vastgoed (+/-)	480	667
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-4.836	130.278
<b>Gecorrigeerd resultaat (A)</b>	<b>221.585</b>	<b>220.879</b>
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden op vastgoed (+/-)	1.117	-39.296
Tijdens het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed, vrijgesteld van de uitkeringsplicht mits binnen een termijn van vier jaar herbelegd (-)	-1.117	-12.074
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed die eerder werden vrijgesteld van de uitkeringsplicht en niet binnen een termijn van vier jaar herbelegd zijn (-)	0	0
<b>Netto meerwaarden op de verkoop van vastgoed die niet vrijgesteld zijn van de uitkeringsplicht (B)</b>	<b>0</b>	<b>-51.371</b>
<b>TOTAL (A+B) x 80 %</b>	<b>177.268</b>	<b>135.607</b>
Vermindering van de schuld (-)	0	0
<b>UITKERINGSPLICHT</b>	<b>177.268</b>	<b>135.607</b>

De uitkeringsplicht zoals voorzien in het KB van 13.07.2014 bekomt men door van het statutaire nettoresultaat van de OGVV (211,9 miljoen EUR voor 2025) de voornaamste niet-monetaire elementen zoals afschrijvingen, variaties in de reële waarde van het vastgoed of de variaties in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten (opgenomen in punt 'Andere niet-monetaire elementen') af te trekken. Daarnaast wordt in een eerste fase het resultaat op de verkoop van vastgoed van het boekjaar (t.o.v. de reële waarde aan het einde van het voorgaande jaar) afgetrokken van de uitkeringsplicht (op het niveau van het gecorrigeerd resultaat). In een tweede fase worden de historische meer- of minwaarden (t.o.v. de verwervingswaarde) van de tijdens het boekjaar verkochte activa geïntegreerd. Gezien de historische meerwaarden op de in 2025 verkochte activa zijn vrijgesteld van de uitkeringsplicht onder voorbehoud dat ze binnen vier jaar worden herbelegd, is het gecorrigeerd resultaat voor 2025 (221,6 miljoen EUR) niet beïnvloed.

Vervolgens is de uitkeringsplicht gelijk aan 80 % van dit gecorrigeerd resultaat (177,3 miljoen EUR voor 2025), onder voorbehoud van een vermindering van de schuld die, in voorkomend geval, deze plicht zou verminderen (dit was tijdens het boekjaar 2025 niet het geval).

## AANSLUITING TUSSEN DE BALANS EN DE BALANS NA VOORGESTELDE RESULTAATVERWERKING (PROFORMA A) EN DE BALANS NA VOORGESTELDE KAPITAALVERGOEDING (PROFORMA B)

(x € 1.000)	31.12.2025	Bestemming voorgesteld aan de algemene vergadering van 13.05.2026	Proforma A 31.12.2025	Kapitaalvergoeding voorgesteld aan de algemene vergadering van 13.05.2026	Proforma B 31.12.2025
<b>Totaal van de balans</b>	<b>6.179.256</b>	<b>0</b>	<b>6.179.256</b>	<b>0</b>	<b>6.179.256</b>
Voorzieningen	-28.115	0	-28.115	0	-28.115
Schulden	-2.634.939	0	-2.634.939	0	-2.634.939
<b>Netto-actief</b>	<b>3.516.202</b>	<b>0</b>	<b>3.516.202</b>	<b>0</b>	<b>3.516.202</b>
Dividenduitkering en participatieplan	0	0	0	-198.422	-198.422
<b>Netto-actief na uitkering</b>	<b>3.516.202</b>	<b>0</b>	<b>3.516.202</b>	<b>-198.422</b>	<b>3.317.780</b>
Kapitaal	2.041.523	0	2.041.523	0	2.041.523
Niet-beschikbare uitgiftepremies	356.214	0	356.214	0	356.214
Beschikbare uitgiftepremies	571.724		571.724	0	571.724
Positieve reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	96.978	4.836	101.814	0	101.814
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van 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	59.137	-4.389	54.748	0	54.748
Reserve voor eigen vermogen	-1.287	0	-1.287	0	-1.287
Overige reserves onbeschikbaar verklaard door de algemene vergadering	336	-261	75	0	75
Wettelijke reserve	0	0	0	0	0
Overgedragen resultaat	179.649	211.742	391.392	-198.422	192.969
Résultaat van het jaar	211.928	-211.928	0	0	0
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>3.516.202</b>	<b>0</b>	<b>3.516.202</b>	<b>-198.422</b>	<b>3.317.780</b>

De bovenstaande tabel toont een pro forma variatie in het eigen vermogen van de kapitaalbestemming en -vergoeding die aan de algemene vergadering van 13/05/2026 zal worden voorgesteld.

De kolom 'bestemming' herneemt de elementen van de voorgestelde bestemming van het boekjaar 2025 die aan de eerstvolgende algemene vergadering zal worden voorgesteld (zie bestemmingstabel bladzijde 7). 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 (198 miljoen EUR, op basis van een brutodividend van 5,20 EUR per aandeel voor boekjaar 2025) is hoger dan het bedrag dat vereist is door de uitkeringsplicht van de OGVV (177,3 miljoen). 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)	2025	2024
<b>Totaal balans</b>	<b>6.179.256</b>	<b>6.123.261</b>
Voorzieningen	-28.115	-26.918
Schulden	-2.634.939	-2.556.162
<b>Netto-actief</b>	<b>3.516.202</b>	<b>3.540.181</b>
Dividenduitkering en winstdeelnamenplan	-198.422	-236.449
<b>Nettoactief na uitkering</b>	<b>3.317.780</b>	<b>3.303.733</b>
Volgestort kapitaal of, indien hoger, opgevraagd kapitaal	2.041.523	2.041.523
Krachtens de statuten onbeschikbare uitgiftepremies	356.214	356.214
Reserve van het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	101.814	98.531
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	54.748	58.741
Reserve voor eigen aandelen	0	0
Andere reserves die door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaard zijn	75	692
Wettelijke reserve	0	0
<b>Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens Artikel 7:212 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen</b>	<b>2.554.374</b>	<b>2.555.701</b>
<b>Resterende marge na uitkering</b>	<b>763.406</b>	<b>748.031</b>

Pro forma van de kapitaalbestemming en –vergoeding die aan de algemene vergadering van 13/05/2026 zullen voorgesteld worden (zie voorgaande tabel), het netto-actief na uitkering is 763 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.

**SOCIALE BALANS**

Aantallen van de paritaire comités waarvan het bedrijf afhankelijk is: 200

<b>OVERZICHT VAN DE WERKNEMERS</b>				
<b>WERKNEMERS VOOR WIE HET BEDRIJF EEN DIMONA-AANGIFTE HEEFT GEDAAN OF DIE ZIJN INGESCHEVEN IN HET ALGEMENE PERSONEELSREGISTER</b>				
	<b>Codes</b>	<b>Totaal</b>	<b>1. Mannen</b>	<b>2. Vrouwen</b>
<b>Over het boekjaar</b>				
<b>Gemiddeld aantal werknemers</b>				
Voltijds	1001	83,4	40,6	42,8
Deeltijds	1002	12,0	1,0	11,0
Totaal of totaal aantal voltijdse equivalenten (VTE's)	1003	92,9	41,5	51,4
<b>Werkelijk aantal gepresteerde uren</b>				
Voltijds	1011	134.173,7	70.020,0	64.153,7
Deeltijds	1012	17.579,0	0,0	17.579,0
Totaal	1013	151.752,7	70.020,0	81.732,7
<b>Personeelskosten</b>				
Voltijds	1021	10.323.439	5.580.993	4.742.446
Deeltijds	1022	1.236.396	0	1.236.396
Totaal	1023	11.559.835	5.580.993	5.978.842
Bedrag van de toegekende uitkeringen boven het salaris	1033	162.142	73.907	88.235
<b>In het vorige boekjaar</b>				
	<b>Codes</b>	<b>P. Totaal</b>	<b>1P. Mannen</b>	<b>2P. Vrouwen</b>
Gemiddeld aantal werknemers in FTE's	1003	99,3	47	52,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	159.700,6	72.039,5	87.661,1
Personeelskosten	1023	10.832.695	5.319.307	5.513.388
Bedrag van de toegekende uitkeringen boven het salaris	1033	170.150	75.389	94.761

	<b>Codes</b>	<b>1.Voltijds</b>	<b>2.Deeltijds</b>	<b>3.Totaal voltijds equivalenten</b>
<b>Op de balansdatum</b>				
<b>Aantal werknemers</b>	105	81,0	12,0	90,5
<b>Per type arbeidsovereenkomst</b>				
Contract voor onbepaalde tijd	110	81,0	12,0	90,5
Contract voor bepaalde tijd	111			
Contract voor de uitvoering van duidelijk omschreven werkzaamheden	112			
Vervangingscontract	113			
<b>Naar geslacht en opleidingsniveau</b>				
Mannen	120	40,0	1,0	41,0
primair onderwijs	1200			
middelbaar onderwijs	1201			
hoger onderwijs – niet-universitair	1202	13,0	0,0	13,0
universiteitsniveau	1203	27,0	1,0	28,0
Vrouwen	121	41,0	11,0	49,6
primair onderwijs	1210			
middelbaar onderwijs	1211	4,0	0,0	4,0
hoger onderwijs – niet-universitair	1212	17,0	3,0	19,4
universiteitsniveau	1213	20,0	8,0	26,2
<b>Per beroepscategorie</b>				
Managementteam	130	6,0	0,0	6,0
Bedienden	134	81,0	12,0	90,5
Arbeiders	132			
Andere	133			

<b>TIJDELIJK PERSONEEL EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN</b>			
	<b>Codes</b>	<b>1. Uitzendkrachten</b>	<b>2. Personen ter beschikking v/d onderneming</b>
<b>Gedurende het boekjaar</b>			
Gemiddeld aantal werknemers	150	1,06	0,00
Aantal daadwerkelijk gewerkte uren	151	1.934,50	0,00
Kosten voor het bedrijf	152	104.336,07	0,00

<b>TABEL MET PERSONEELSBEWEGINGEN GEDURENDE HET JAAR</b>				
	<b>Codes</b>	<b>1. Voltijds</b>	<b>2.Deeltijds</b>	<b>3. Totaal voltijds equivalent</b>
<b>IN</b>				
<b>Aantal werknemers waarvoor het bedrijf een Dimona-aangifte heeft ingediend of die in de loop van het boekjaar in het algemene personeelsregister zijn ingeschreven</b>	205	2,0	0,0	2,0
<b>Per type arbeidsovereenkomst</b>				
Contract voor onbepaalde tijd	210	2,0	0,0	2,0
Contract voor bepaalde tijd	211			
Contract voor de uitvoering van duidelijk omschreven werkzaamheden	212			
Vervangingscontract	213			
<b>UIT</b>				
<b>Aantal werknemers waarvan de datum van beëindiging van de overeenkomst in de loop van het boekjaar in een Dimona-verklaring of in het algemene personeelsregister is geregistreerd</b>	305	6,0	0,0	6,0
<b>Per type arbeidsovereenkomst</b>				
<b>Contract voor onbepaalde tijd</b>	310	6,0	0,0	6,0
Contract voor bepaalde tijd	311			
Contract voor de uitvoering van duidelijk omschreven werkzaamheden	312			
Vervangingscontract	313			
<b>Reden voor beëindiging van het contract</b>				
Pensioen	340	2,0	0,0	2,0
Werkloosheid met bedrijfstoelage	341			
Ontslag	342	2,0	0,0	2,0
Andere reden	343			
Waarvan: het aantal personen dat ten minste halftijds diensten blijft verlenen aan de onderneming als zelfstandige	350	2,0	0,0	2,0

**INFORMATIE OVER DE OPLEIDING VAN DE  
WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR**

	<b>Codes</b>	<b>Mannen</b>	<b>Codes</b>	<b>Vrouwen</b>
<b>Formele initiatieven voor bij- en nascholing ten koste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers	5801	41,00	5811	53,00
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	950,75	5812	821,00
Nettokosten voor het bedrijf	5803	33.054,30	5813	21.882,65
waarvan de brutokosten rechtstreeks verband houden met de opleiding	58031	36.090,00	58131	25.806,95
waarvan betaalde bijdragen en betalingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
waarvan subsidies en andere ontvangen financiële voordelen (af te trekken)	58033	-3.035,70	58133	-3.924,30
<b>Voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven van minder formele of informele aard ten koste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers	5821	41,00	5831	53,00
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822	1.585,37	5832	2.103,48
Nettokosten voor het bedrijf	5823	91.341,90	5833	118.076,10
<b>Initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten koste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers	5841	1,00	5851	3,00
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842	66,00	5852	243,00
Nettokosten voor het bedrijf	5843	7.210,00	5853	4.600,00