

Nr.: 0426.184.049	CONSO 1
-------------------	---------

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM VAN DE CONSOLIDERENDE VENNOOTSCHAP OF VAN HET CONSORTIUM ^{1 2}: COFINIMMO

Rechtsvorm¹: Naamloze vennootschap - Gereguleerde Vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Adres: Woluwedal Nr.: 58 Bus:

Postnummer: 1200 Gemeente: Sint-Lambrechts-Woluwe

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Brussel, Franstalige

Internetadres³: http://www.cofinimmo.com

E-mailadres³:

Ondernemingsnummer 0426.184.049

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING in K EURO

goedgekeurd door de algemene vergadering van 08/05/2024

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01/01/2023 tot 31/12/2023

Vorig boekjaar van 01/01/2022 tot 31/12/2022

De bedragen van het vorige boekjaar zijn /zijn niet¹ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

- Zijn gevoegd bij deze geconsolideerde jaarrekening:
- het geconsolideerde jaarverslag
 - het controleverslag over de geconsolideerde jaarrekening

ZO DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING DOOR EEN BELGISCHE DOCHTER WORDT NEERGELEGD
Naam van de Belgische dochter die de neerlegging verricht (artikel 3:26, §2, 4°, a) van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)

Ondernemingsnummer van de Belgische dochter die de neerlegging verricht

Totaal aantal neergelegde bladen : 227 Nummers van de secties van het standaardformulier die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:

Handtekening
(naam hoedanigheid)
Jean KOTARAKOS
Bestuurder

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
Jean-Pierre HANIN
Bestuurder

¹ Schrappen wat niet van toepassing is.
² Een consortium dient de sectie CONSO 5.4. in te vullen.
³ Facultatieve vermelding.

**LIJST VAN BESTUURDERS OF ZAAKVOERDERS VAN DE
CONSOLIDERENDE ONDERNEMING EN VAN DE COMMISSARISSEN DIE
DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING HEBBEN GECONTROLEERD**

LIJST VAN BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

Jacques VAN RIJCKEVORSEL Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Voorzitter van de Raad van Bestuur 12/05/2021 - 14/05/2025
Inès ARCHER-TOPER Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 12/05/2021 - 14/05/2025
Olivier CHAPELLE Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 13/05/2020 - 08/05/2024
Xavier DE WALQUE Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 13/05/2020 - 08/05/2024
Anneleen DESMYTER Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 08/06/2022 - 13/05/2026
Maurice GAUCHOT Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 13/05/2020 - 08/05/2024
Benoit GRAULICH Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 10/05/2023 - 12/05/2027
Jean-Pierre HANIN Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 11/05/2022 - 13/05/2026
Jean HILGERS Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 10/05/2023 - 12/05/2027
Jean KOTARAKOS Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 11/05/2022 - 13/05/2026
Diana MONISSEN Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 13/05/2020 - 08/05/2024
Françoise ROELS Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 12/05/2021 - 14/05/2025
Michael ZAHN Woluwedal 58, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe, België	Bestuurder 11/05/2022 - 13/05/2026
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	

jaar- rekeningen

Inhoud

Geconsolideerde jaarrekening	250
Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening	256
Bijlage 1. Algemene informatie	256
Bijlage 2. Materiële boekhoudkundige methodes	256
Bijlage 3. Operationeel risicobeheer	263
Bijlage 4. Verwervingen van dochtervennootschappen	263
Bijlage 5. Sectorinformatie	264
Bijlage 6. Huurinkomsten en met huur verbonden kosten	270
Bijlage 7. Nettoherdecoratiekosten	271
Bijlage 8. Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen*	271
Bijlage 9. Technische kosten	272
Bijlage 10. Commerciële kosten	272
Bijlage 11. Beheerkosten	272
Bijlage 12. Resultaat uit verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	273
Bijlage 13. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	274
Bijlage 14. Ander resultaat op de portefeuille	274
Bijlage 15. Financiële inkomsten	274
Bijlage 16. Netto-interestkosten	275
Bijlage 17. Andere financiële kosten	275
Bijlage 18. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	275
Bijlage 19. Vennootschapsbelasting en exit taks	276
Bijlage 20. Resultaat per aandeel - aandeel groep	276
Bijlage 21. Goodwill	277
Bijlage 22. Vastgoedbeleggingen	279
Bijlage 23. Uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	287
Bijlage 24. Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa	287
Bijlage 25. Financiële instrumenten	288
Bijlage 26. Financiële vaste activa en vorderingen uit financiële leasing	297
Bijlage 27. Activa bestemd voor verkoop	297
Bijlage 28. Kortlopende handelsvorderingen	298
Bijlage 29. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	298
Bijlage 30. Overlopende rekeningen - activa	298
Bijlage 31. Voorzieningen	299
Bijlage 32. Uitgestelde belastingen	299
Bijlage 33. Handlesschulden en andere kortlopende schulden	299
Bijlage 34. Overlopende rekeningen - verplichtingen	300
Bijlage 35. Kosten en opbrengsten zonder effect op de kasstromen	300
Bijlage 36. Variatie in de behoefte aan werkkapitaal	300
Bijlage 37. Evolutie van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar	301
Bijlage 38. Rechten en verplichtingen buiten balans	302
Bijlage 39. Investeringsverbintenissen	304
Bijlage 40. Consolidatiecriteria en -kring	304
Bijlage 41. Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap	312
Bijlage 42. Betalingen gesteund op aandelen	313
Bijlage 43. Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	313
Bijlage 44. Transacties met verbonden partijen	313
Bijlage 45. Gebeurtenissen na balansdatum	314
Bijlage 46. Macro-economische en klimaatgerelateerde aspecten	315
Bijlage 47. Bronnen van onzekerheid in schattingen	316
Bijlage 48. Alternatieve Prestatiemaatstaven (Alternative Performance Measures - APM)	316
Verslag van de commissaris inzake de geconsolideerde jaarrekening	320
Statutaire jaarrekening	324

Geconsolideerde jaarrekening

Staat van het globaal geconsolideerd resultaat (resultatenrekening)

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2023	2022
A. NETTORESULTAAT			
I. Huurinkomsten	6	346.550	317.761
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	6	1.365	6.124
III. Met verhuur verbonden kosten	6	-328	-1.367
Nettohuurresultaat	5,6	347.587	322.518
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	7	605	750
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	47.973	41.781
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huurovereenkomst	7	-2.110	-1.016
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-55.096	-46.499
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		0	0
Vastgoedresultaat		338.958	317.534
IX. Technische kosten	9	-4.555	-6.128
X. Commerciële kosten	10	-6.531	-4.360
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-2.762	-3.966
XII. Beheerkosten vastgoed	11	-33.185	-32.209
XIII. Andere vastgoedkosten		0	0
Vastgoedkosten		-47.033	-46.663
Operationeel vastgoedresultaat		291.925	270.871
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	11	-14.222	-13.804
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		0	0
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		277.703	257.067
XVI. Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	5,12	-4.052	4.493
XVII. Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	5,12	0	0
XVIII. Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5,13,22	-181.653	77.460
XIX. Ander portefeuileresultaat	5,14	-25.500	-39.466
Operationeel resultaat		66.498	299.554
XX. Financiële inkomsten	15	13.327	11.503
XXI. Netto-interestkosten	16	-39.550	-33.349
XXII. Andere financiële kosten	17	-1.258	-1.395
XXIII. Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	18	-79.480	216.452
Financieel resultaat		-106.961	193.211
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	40	-7.525	1.289
Resultaat vóór belastingen		-47.988	494.054
XXV. Vennootschapsbelasting	19	-7.040	-11.368
XXVI. Exit taks	19	857	-118
Belastingen		-6.183	-11.486
Nettoresultaat		-54.172	482.568
Toerekenbaar aan			
Minderheidsbelangen	40	1.325	-370
Aandeelhouders van de moedervennootschap		-55.497	482.938
(in EUR)			
Nettoresultaat per aandeel - aandeel groep	20	-1,63	15,09
Verwaterd nettoresultaat per aandeel - aandeel groep	20	-1,62	14,79

(x 1.000 EUR)	Notes	2023	2022
B. STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT			
I. Nettoresultaat		-54.172	482.568
II. Overige elementen van het globaal resultaat		425	-1.130
A. Effect op de reële waarde van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		0	0
B. Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen zoals bepaald onder IFRS		0	0
C. Variaties in de reële waarde van de financiële activa beschikbaar voor verkoop		0	0
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit		425	-1.130
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen		0	0
F. Belasting op het resultaat met betrekking tot 'overige elementen van het globaal resultaat'		0	0
G. Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
H. Overige elementen van het globaal resultaat na belasting		0	0
GLOBAAL RESULTAAT (I+II)		-53.746	481.438
Toerekenbaar aan:		0	0
Minderheidsbelangen		1.325	-370
Aandeelhouders van de moeder vennootschap		-55.071	481.808

Staat van de geconsolideerde financiële toestand (balans)

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	31.12.2023	31.12.2022
I. Vaste activa		6.512.921	6.558.181
A. Goodwill	5, 21	0	27.337
B. Immateriële vaste activa	24	2.128	2.374
C. Vastgoedbeleggingen	5, 22	6.187.930	6.082.541
D. Andere materiële vaste activa	24	2.111	2.357
E. Financiële vaste activa	26	121.649	198.814
F. Vorderingen van financiële leasing	26	158.936	161.534
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	25	6.719	1.827
H. Uitgestelde belastingen	32	9.822	5.593
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	40	23.626	75.805
II. Vlottende activa		178.500	245.385
A. Activa bestemd voor verkoop	5, 27	43.111	117.270
B. Actifs financiers courants	25	642	642
C. Vorderingen van financiële leasing	26	4.419	4.139
D. Handelsvorderingen	28	44.810	39.483
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	29	46.170	42.940
F. Kas en kasequivalenten	25	19.958	19.611
G. Overlopende rekeningen	30	19.390	21.299
TOTAAL ACTIVA		6.691.421	6.803.566
EIGEN VERMOGEN		3.698.985	3.666.991
I. Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		3.623.262	3.637.443
A. Kapitaal	blz. 254-255	1.970.211	1.761.872
B. Uitgiftepremie	blz. 254-255	896.826	936.321
C. Reserves	blz. 254-255	811.723	456.282
D. Nettoresultaat van het boekjaar	blz. 254-255	-55.497	482.938
II. Minderheidsbelangen	40	75.723	29.578
VERPLICHTINGEN		2.992.436	3.136.575
I. Langlopende verplichtingen		1.891.516	2.101.636
A. Voorzieningen	31	26.426	24.302
B. Langlopende financiële schulden	25	1.791.325	2.000.483
a. Kredietinstellingen	25	630.977	785.744
b. Financiële leasing	25	0	0
c. Overige	25	1.160.348	1.214.739
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	25	20.021	15.074
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingen	32	53.744	61.776
a. Exit taks	32	0	0
b. Overige	32	53.744	61.776
II. Kortlopende verplichtingen		1.100.919	1.034.939
A. Voorzieningen		0	0
B. Kortlopende financiële schulden	25	953.187	880.054
a. Kredietinstellingen	25	111.169	32.527
b. Financiële leasing	25	0	0
c. Overige	25	842.018	847.526
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	25	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33	128.645	132.421
a. Exit taks	33	0	2.604
b. Overige	33	128.645	129.817
E. Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F. Overlopende rekeningen	34	19.088	22.464
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		6.691.421	6.803.566

Berekening van de schuldgraad

(x 1.000 EUR)		2023	2022
Langlopende financiële schulden		1.791.325	2.000.483
Andere langlopende financiële verplichtingen (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	+	14.581	13.570
Kortlopende financiële schulden	+	953.187	880.054
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	+	128.645	132.421
Totale schuld	=	2.887.737	3.026.528
Totaal activa		6.691.421	6.803.566
Afdekkingsinstrumenten	-	97.340	172.979
Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	/	6.594.081	6.630.587
SCHULDGRAAD	=	43,79%	45,64%

Geconsolideerde tabel van het kasstroomoverzicht

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2023	2022
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET BEGIN VAN HET BOEKJAAR		19.611	19.857
OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Nettoresultaat van het boekjaar		-55.497	482.938
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten		27.305	22.726
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva		4.052	-4.493
Terugboeking van niet-monetaire lasten en opbrengsten	35	288.532	-275.569
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	36	-36.515	-15.184
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		227.878	210.418
Investeringsactiviteiten			
Investerings in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa		-1.290	-1.267
Verwervingen van vastgoedbeleggingen	37	-16.772	-273.717
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	37	-115.672	-114.143
Investerings in vastgoedbeleggingen	37	-41.718	-27.099
Verwervingen van geconsolideerde dochtervennootschappen	4	-96.635	-61.944
Verwervingen van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-3.985	-1.998
Verkoop van vastgoedbeleggingen	37	200.694	110.429
Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	37	89.654	11.553
Verkoop van andere activa		0	0
Verkoop van geconsolideerde dochtervennootschappen		0	20.769
Betaling van de exit taks		-1.747	-4.412
Vorderingen van financiële leasing		4.278	3.822
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten		-3.214	3.621
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		13.592	-334.386
FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Kapitaalverhoging		164.648	0
Aankoop/verkoop van eigen aandelen		426	531
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders		-160.091	-134.962
Transacties met OTA-houders	40	-10.321	-26.081
Transacties met mindorheidsaandeelhouders	40	-1.263	582
Verhoging van financiële schulden		958	309.327
Vermindering van de financiële schulden		-209.104	-7.891
Ontvangen financiële opbrengsten		16.262	16.680
Betaalde financiële kosten		-40.447	-34.112
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten		-2.190	-352
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-241.123	123.722
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		19.958	19.611

Geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2021
Kapitaal	1.698.517
Uitgiftepremies	916.019
Reserves	358.402
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	60
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-48.643
Beschikbare reserve	403.232
Niet-beschikbare reserve	5.343
Reserve voor eigen aandelen	-2.105
Reserve voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	424
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toerekenbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	0
Nettoresultaat van het boekjaar	260.337
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	3.233.274
Minderheidsbelangen	54.259
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.287.533

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2022
Kapitaal	1.761.872
Uitgiftepremies	936.321
Reserves	456.282
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	92.555
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van beleggingsvastgoed	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-10.667
Beschikbare reserve	369.917
Niet-beschikbare reserve	6.667
Reserve voor eigen aandelen	-1.483
Reserve voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-706
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toerekenbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	0
Nettoresultaat van het boekjaar	482.938
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	3.637.413
Minderheidsbelangen	29.578
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.666.991

Nettoresultaat verwerking 2021	Dividenden/ coupons	Uitgifte van aandelen	Aankopen/ verkopen van eigen aandelen	Afdekking financiële kasstromen	Overdracht tussen beschikbare en onbeschikbare reserves bij de verkoop van een actief en bij vervaldatum van financieel instrument	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2022
0	0	63.355	0	0	0	0	0	1.761.872
0	0	50.204	0	0	-29.901	0	0	936.321
260.337	-191.134	0	531	0	29.901	-1.755	0	456.282
34.254	0	0	0	0	58.240	0	0	92.555
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
41.906	0	0	0	0	-3.930	0	0	-10.667
182.556	-191.134	0	0	0	-24.408	-329	0	369.917
1.620	0	0	0	0	0	-295	0	6.667
0	0	0	531	0	0	0	0	-1.483
0	0	0	0	0	0	-1.130	0	-706
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-260.337	0	0	0	0	0	0	482.938	482.938
0	-191.134	113.559	531	0	0	-1.755	482.938	3.637.413
0	-3.776	0	0	0	0	-20.536	-370	29.578
0	-194.909	113.559	531	0	0	-22.291	482.568	3.666.991

Nettoresultaat verwerking 2022	Dividenden/ coupons	Uitgifte van aandelen	Aankopen/ verkopen van eigen aandelen	Afdekking financiële kasstromen	Overdracht tussen beschikbare en onbeschikbare reserves bij de verkoop van een actief en bij vervaldatum van financieel instrument	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2023
0	0	208.339	0	0	0	0	0	1.970.211
0	0	36.300	0	0	-75.795	0	0	896.826
482.938	-204.147	0	426	0	75.795	429	0	811.723
76.011	0	0	0	0	50.224	0	0	218.790
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
218.227	0	0	0	0	-31.334	0	0	176.226
187.851	-204.147	0	0	0	56.905	187	0	410.692
849	0	0	0	0	0	-160	0	7.357
0	0	0	426	0	0	0	0	-1.058
0	0	0	0	0	0	422	0	-284
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-482.938	0	0	0	0	0	0	-55.497	-55.497
0	-204.147	244.638	426	0	0	429	-55.497	3.623.262
0	-1.809	0	0	0	0	46.629	1.325	75.723
0	-205.956	244.638	426	0	0	47.058	-54.172	3.688.985

Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening

Bijlage 1. Algemene informatie

Cofinimmo NV (de 'vennootschap') is een openbare GVV (gereguleerde vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht, met administratieve zetel gevestigd te 1200 Brussel (Woluwedal 58). De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2023 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen (de 'groep'). De consolidatiekring op 31.12.2023 is weergegeven in Bijlage 40.

De geconsolideerde en statutaire jaarrekeningen werden afgesloten door de raad van bestuur van 21.03.2024 en zullen worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 08.05.2024.

Bijlage 2. Materiële boekhoudkundige methodes

A. Conformiteitsverklaring

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

De boekhoudkundige principes en methodes die werden gebruikt voor het opstellen van de jaarrekeningen zijn identiek aan die voor de jaarrekeningen van het vorige boekjaar. De volgende nieuwe standaarden, aanpassingen en interpretaties, die verplicht van toepassing zijn op de groep vanaf 01.01.2023, hadden geen materieel effect:

- IFRS 17 Verzekeringscontracten (gepubliceerd op 18.05.2017), inbegrepen Aanpassingen aan IFRS 17 (gepubliceerd op 25.06.2020);
- Aanpassingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen (gepubliceerd op 12.02.2021);
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving (gepubliceerd op 12.02.2021; de groep heeft de aanpassingen aan IAS 1 toegepast vanaf 01.01.2023, aangezien deze aanpassingen niet resulteerden in een verandering van de waarderingsregels zelf, maar in een aanpassing van de presentatie van de waarderingsregels in deze jaarrekening);
- Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie (gepubliceerd op 07.05.2021);
- Aanpassingen aan IFRS 17 Verzekeringscontracten: initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende info (gepubliceerd op 09.12.2021);
- Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Internationale belastinghervorming – Pillar Two Modelregels (gepubliceerd op 23.05.2023).

Een aantal nieuwe standaarden en aanpassingen op standaarden zullen van kracht worden voor de groep voor boekjaren die beginnen op of na 01.01.2024. De groep heeft geen van deze standaarden en aanpassingen vervoegd toegepast bij het opstellen van deze geconsolideerde jaarrekening.

De groep verwacht deze nieuwe standaarden en aanpassingen niet vroegtijdig toe te passen en de eerste toepassing zal naar verwachting geen materieel effect hebben:

- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening:
 - Classificatie van schulden als kortlopend en langlopend (gepubliceerd op 23.01.2020);
 - Classificatie van schulden als kortlopend en langlopend – uitstel van ingangsdatum (gepubliceerd op 15.07.2020); en
 - Langlopende schulden met convenanten (gepubliceerd op 31.10.2022).

- **Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: classificatie van schulden als kortlopend of langlopend, uitgegeven op 23.01.2020, verduidelijkt een criterium in IAS 1 voor de classificatie van een schuld als langlopend: het vereist dat een entiteit het recht heeft de afwikkeling van de verplichting uit te stellen tot tenminste 12 maanden na de verslagperiode. De aanpassingen:**
 - specificeren dat het recht van een entiteit om afwikkeling uit te stellen aan het einde van de verslagperiode moet bestaan;
 - verduidelijken dat de classificatie niet wordt beïnvloed door de intenties of verwachtingen van het management over de vraag of de entiteit haar recht om de afwikkeling uit te stellen zal uitoefenen;
 - verduidelijken hoe leningsvoorwaarden de classificatie beïnvloeden; en
 - verduidelijken van de vereisten voor de classificatie van schulden die een entiteit zal of kan afwikkelen door haar eigen eigenvermogensinstrumenten uit te geven.

Op 15.07.2020 publiceerde de IASB Classificatie van schulden als kortlopend of langlopend – Uitstel van ingangsdatum (aanpassingen aan IAS 1), waarbij de ingangsdatum van bovenstaande aanpassingen met één jaar werd uitgesteld.

Op 31.10.2022 publiceerde de IASB de Langlopende schulden met Convenanten, die IAS 1 verder wijzigt en verduidelijkt dat convenanten (d.w.z. voorwaarden gespecificeerd in een leningovereenkomst) waaraan na de verslagperiode moet worden voldaan, geen invloed hebben op de classificatie van een schuld. In plaats daarvan is een entiteit verplicht om informatie over deze convenanten op te nemen in de toelichting bij de jaarrekening.

Alle aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die aanvangen op of na 01.01.2024, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn nog niet goedgekeurd door de Europese Unie.
- **Aanpassingen aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een 'Sale-and-Leaseback', uitgegeven op 22.09.2022, introduceert een nieuw model dat van invloed zal zijn op de manier waarop een verkoper-huurder variabele leasebetalingen verwerkt in een 'Sale-and-leaseback'-transactie. Volgens dit nieuwe model zal een verkoper-huurder:**
 - geschatte variabele leasebetalingen opnemen bij de initiële waardering van een leaseverplichting in een 'Sale-and-Leaseback'-transactie; en
 - vervolgens de algemene regels toepassen voor de latere verwerking van de leaseverplichting, zodat er geen winst of verlies wordt geboekt met betrekking tot het gebruiksrecht dat het behoudt.

Deze aanpassingen zullen de verwerking van andere leasings, welke niet zijn ontstaan naar aanleiding van een 'Sale-and-Leaseback'-transactie, niet wijzigen.

De aanpassingen zijn met terugwerkende kracht van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 01.01.2024, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn goedgekeurd door de Europese Unie.
- **Aanpassingen aan IAS 7 Kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële instrumenten: informatieverzorging: financieringsovereenkomsten met leveranciers, gepubliceerd op 25.05.2023, introduceren aanvullende toelichtingen voor entiteiten die financieringsovereenkomsten met leveranciers aangaan. De aanpassingen zijn van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 01.01.2024, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Echter in het jaar van initiële toepassing wordt een vrijstelling voorzien voor bepaalde toelichtingen. Deze aanpassingen zijn nog niet goedgekeurd door de Europese Unie.**
- **Aanpassingen aan IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: gebrek aan inwisselbaarheid, gepubliceerd op 15.08.2023, verduidelijkt wanneer een valuta inwisselbaar is in een andere valuta (of niet). Wanneer een valuta niet inwisselbaar schat de entiteit een contante wisselkoers. Deze schatting heeft als doel de koers te weerspiegelen die van toepassing zou zijn geweest op datum van de transactie in een regelmatige wisseltransactie tussen marktdeelnemers gegeven de heersende economische omstandigheden. De aanpassingen bevatten geen specifieke vereisten voor de inschatting van een spotkoers. Als gevolg van de aanpassingen zullen entiteiten nieuwe toelichtingen moeten verstrekken om het effect van het gebruik van een geschatte wisselkoers op de jaarrekening te beoordelen. De aanpassingen zijn van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 01.01.2025, waarbij vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn nog niet goedgekeurd door de Europese Unie.**

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening moet de vennootschap bepaalde aanzienlijke oordelen formuleren in de toepassing van de boekhoudkundige grondslagen en tot een aantal schattingen overgaan. Om deze hypothesen te formuleren mag de directie zich baseren op haar ervaring, de bijstand van derden (met name onafhankelijke waarderingdeskundigen) en op andere relevant geachte bronnen. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze schattingen, die worden waar nodig regelmatig herzien en overeenkomstig aangepast.

B. Grondslag van opstelling

De jaarrekeningen zijn opgesteld in EUR, afgerond tot het dichtstbij gelegen duizendtal. Ze worden opgesteld op basis van de historische kostprijs, met uitzondering van de volgende activa en verplichtingen die gewaardeerd zijn aan de reële waarde: vastgoedbeleggingen, activa bestemd voor verkoop, uitgegeven converteerbare obligaties, afgeleide financiële instrumenten en verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap.

Bepaalde financiële informatie in deze jaarrekening werd afgerond. Bijgevolg kunnen de totaalbedragen in dit document enigszins afwijken van de exacte rekenkundige som van de aantallen die eraan voorafgaan.

C. Grondslag van consolidatie

I Dochtervennootschappen

Deze geconsolideerde financiële overzichten omvatten de financiële overzichten van de vennootschap, alsook die van de entiteiten waarop ze controle uitoefent. Er is sprake van controle wanneer ze:

- de macht heeft over de entiteit;
- blootgesteld is aan, of het recht heeft op variabele rendementen als gevolg van haar banden met de uitgevende entiteit;
- haar macht kan aanwenden om de rendementen die zij verkrijgt te beïnvloeden.

De vennootschap dient opnieuw na te gaan of zij controle over de entiteit uitoefent indien de feiten en omstandigheden erop wijzen dat een of meer van de drie bovenvermelde punten gewijzigd zijn.

Het bezitspercentage is daarom niet het doorslaggevend criterium voor het bepalen van zeggenschap.

De jaarrekeningen van de dochtervennootschappen zijn opgenomen in de geconsolideerde jaarrekeningen vanaf de begindatum tot de einddatum van de controle.

Indien nodig zijn de waarderingsregels voor dochtervennootschappen aangepast om de samenhang met de door de groep aangenomen principes te waarborgen. De jaarrekeningen van de dochtervennootschappen die in de consolidatie zijn opgenomen, beslaan hetzelfde boekjaar als van de vennootschap.

II Joint ventures

Een joint venture is een entiteit die het onderwerp is van een gezamenlijk akkoord waarbij de partijen die een gezamenlijke controle uitoefenen, rechten hebben op het netto-actief van de entiteit. De geconsolideerde resultatenrekening bevat het aandeel van de groep in de resultaten van de joint ventures overeenkomstig de vermogensmutatiemethode. Dit aandeel wordt berekend vanaf de begindatum tot op de einddatum van de gezamenlijke controle. De jaarrekeningen van de gezamenlijk gecontroleerde entiteiten omvatten dezelfde boekhoudperiode als die van de vennootschap.

III Geassocieerde deelnemingen

Een geassocieerde deelneming is een entiteit waarin de groep een invloed van betekenis heeft. De geconsolideerde resultatenrekening omvat het aandeel van de groep in de resultaten van de geassocieerde deelnemingen overeenkomstig de vermogensmutatiemethode.

D. Bedrijfscombinaties

Wanneer wordt overgenomen, beoordeelt de vennootschap of de overname voldoet aan de definitie van een vennootschap ('business') overeenkomstig IFRS 3 - 'Bedrijfscombinaties', wat aanleiding kan geven tot de opname van goodwill, of dat het een eenvoudige overname van activa is die geen aanleiding geeft tot de opname van goodwill (zie IFRS 3 paragraaf 2 (b)). In elk van de gevallen die zich sinds 2008 voordeden, werd de overname van entiteiten beschouwd als een eenvoudige verwerving van activa (zie Bijlage 4).

E. Omzetting van vreemde munten

De groep is bijna uitsluitend actief in de eurozone. De euro is de functionele valuta van de groep en van de geconsolideerde jaarrekening. De groep bezit slechts twee dochtervennootschappen waarvan de financiële rekeningen in vreemde valuta (GBP) worden opgesteld.

De wisselkoersen die gebruikt zijn in de geconsolideerde rekeningen van de vennootschap voor het jaar dat eindigde op 31.12.2023 zijn de volgende:

- slotkoers op 31.12.2023: 1 EUR = 0,86905 GBP (31.12.2022: 0,88693);
- gemiddelde koers voor het boekjaar 2023 = 0,87019 GBP (2022: 0,85398).

F. Financiële instrumenten

I Afgeleide financiële instrumenten

De groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van operationele, financiële en investeringsactiviteiten (voor meer details over de afgeleide financiële instrumenten, zie Bijlage 25).

A. Opname van afgeleide financiële instrumenten

Deze afgeleide financiële instrumenten zijn interest rate swaps (IRS) en cap- of floortopties die worden toegepast als economische afdekkingen. Overeenkomstig IFRS 9, worden afgeleiden initieel opgenomen tegen reële waarde op de datum waarop de contracten op afgeleide rente-instrumenten worden aangegaan, en worden vervolgens opnieuw gewaardeerd tegen hun reële waarde op de volgende afsluitingsdata. De hieruit voortvloeiende winst of verlies wordt onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

B. Waardering van afgeleide financiële instrumenten

De waardering gebeurt voor het geheel van de afgeleide financiële instrumenten op basis van dezelfde koers- en volatilitetsveronderstellingen 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 deskundigen voeren hun waardering uit op basis van de methode van de verdiscontering van de huurinkomsten in overeenstemming met de 'International Valuation Standards/RICS Valuation Standards', uitgegeven door het International Valuation Standards Committee/Royal Institute of Chartered Surveyors en uiteengezet in het overeenkomstig verslag. Deze waarde, hierna de 'investeringswaarde' genoemd, komt overeen met de prijs die een derde partij investeerder bereid zou zijn te betalen om elk van de eigendommen in de portefeuille te verwerven (reële waarde zoals blijkt uit de waarderingsrapporten) plus eventuele overdrachtsrechten ten laste van de investeerder (de verkoop van een vastgoedbelegging is gewoonlijk onderhevig aan de betaling van overdrachtsbelasting of belasting op de toegevoegde waarde aan de overheid).

Vastgoed dat wordt gebouwd, gerenoveerd, ontwikkeld of herontwikkeld voor toekomstig gebruik als vastgoedbelegging wordt binnen vastgoedbeleggingen opgenomen in de rubriek 'Projectontwikkelingen' totdat de werken voltooid zijn. Dit betreft woonzorgcentra in aanbouw of in ontwikkeling (uitbreiding) en leegstaande kantoorgebouwen die gerenoveerd of herontwikkeld (gaan) worden. Op het ogenblik dat de werken beëindigd zijn, worden de gebouwen overgeboekt van de rubriek 'Projectontwikkelingen' naar de rubriek 'Vastgoed beschikbaar voor verhuur', of 'gebouwen beschikbaar voor verkoop' indien ze verkocht gaan worden. In principe neemt de reële waarde van de gebouwen die gerenoveerd of herontwikkeld zullen worden af naarmate het einde van de huurovereenkomst en het begin van de werkzaamheden naderen.

Alle kosten die rechtstreeks verband houden met de verwerving en de bouw, en alle daaropvolgende investeringsuitgaven die als verwervingskosten worden gekwalificeerd, worden gekapitaliseerd. Wanneer de looptijd van het project langer is dan een jaar, worden de interestkosten gekapitaliseerd aan een interest die de gemiddelde financieringskost van de groep weerspiegelt, zoals vermeld in het beheersverslag. Na de verkoop van haar hoofdzetel in 2023 heeft de vennootschap niet langer 'door de eigenaar gebruikt vastgoed', zoals gedefinieerd door IAS 40. De verhuizing van de hoofdzetel is gepland voor 2024 en zal plaatsvinden in een deel van een ander gebouw binnen de groep, dat geboekt zal blijven als een vastgoedbelegging.

H. Activa bestemd voor verkoop

De activa bestemd voor verkoop (van vastgoedbeleggingen) worden afzonderlijk in de balans voorgesteld tegen een waarde die overeenkomt met hun reële waarde (bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen), overeenkomstig IFRS 5.

I. Huurcontracten

I De groep als verhuurder

A. Gewone huurovereenkomsten en financiële leasings

Voor elke huurovereenkomst beoordeelt de vennootschap of het een gewone huurovereenkomst of een financiële leasing betreft, overeenkomstig IFRS 16. In de meeste gevallen gaat het om gewone huurovereenkomsten voor vastgoedbeleggingen (of zelfs voor activa bestemd voor verkoop); in zeldzame gevallen gaat het om financiële leasings die in de balans wordt opgenomen onder 'financiële leasevorderingen'. De inkomsten uit deze twee types huurovereenkomsten worden toegelicht in Bijlage 6.

B. Overdracht van toekomstige huurgelden in het kader van een langetermijnhuurovereenkomst die niet gekwalificeerd is als financiële leasing

In 2008 en 2009 heeft de groep toekomstige huurvorderingen op kantoorgebouwen overgedragen aan verschillende banken (zie Bijlage 22). Op 31.12.2023 was slechts één overdracht van schuldvorderingen nog actief, deze betrof het gebouw Kolonel Bourg 124.

Het bedrag, verkregen door de groep als gevolg van de overdracht van de toekomstige huurgelden, zal geboekt worden in mindering van de waarde van het gebouw, in de mate waarin de overdracht van de huurgelden tegenstelbaar is aan derden en dat bijgevolg de marktwaarde van het gebouw verminderd moet worden met het bedrag van de toekomstige overgedragen huren (hierna 'de verminderde waarde'). Overeenkomstig artikel 1690 van het Belgisch burgerlijk wetboek zou een derde koper van de gebouwen geen recht hebben om de huur ervan te ontvangen.

De progressieve wedersamenstelling van de overgedragen huren wordt in de resultatenrekening geboekt onder de rubriek '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 groep verworven prijs zaten voor de overgedragen vorderingen.

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

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

waarbij:

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

NVRW: niet-verminderde reële waarde van het gebouw (t.t.z. mochten de toekomstige huurgelden niet overgedragen zijn en zoals berekend door de onafhankelijke deskundigen in functie van de marktomstandigheden bij elke afsluiting);

Gecumuleerde variatie: gecumuleerde variatie van de niet-verminderde reële waarde sinds het begin van de overdracht van de toekomstige huurgelden.

II De groep als huurder

Bij elk nieuw contract evalueert de groep of het een huurovereenkomst is in de zin van IFRS 16. Indien dit het geval is, erkent de groep een gebruiksrecht op het actief en een overeenkomstige leaseverplichting (behalve voor kortlopende huurtermijnen of indien het onderliggend actief een lage waarde heeft, waarvoor de groep een eenvoudige operationele kost erkent).

J. Overige materiële en immateriële vaste activa

Overige materiële vaste activa en immateriële activa worden verwerkt overeenkomstig respectievelijk IAS 16 en IAS 38 (kostprijsmodel of 'cost model'). Deze activa omvatten geen vastgoedbeleggingen of activa bestemd voor verkoop die vallen onder respectievelijk IAS 40 en IFRS 5 (zie G. en H. hierboven). Een afschrijving wordt geboekt in de resultatenrekening op lineaire basis over de verwachte economische levensduur, zoals hieronder beschreven:

- installaties 4-10 jaar;
- meubilair 8-10 jaar;
- IT hardware 3-4 jaar;
- software: 4 jaar.

De afschrijving van software kan echter gespreid worden over een langere periode die overeenkomt met de waarschijnlijke gebruiksduur en in overeenstemming is met de snelheid waarmee de economische voordelen van het actief verbruikt worden.

K. Publiek-private samenwerkingen ('PPS')

Met uitzondering van het politiecommissariaat in Dendermonde, dat beschouwd wordt als operationele leasing en bijgevolg geboekt wordt als vastgoedbelegging, worden de publiek-private samenwerkingen opgenomen als financiële leasingvorderingen. Zij zijn onderworpen aan IFRS 16, IFRIC 12 en SIC 29 (voor meer informatie over PPS: zie 'Vastgoedverslag' en 'Beheersverslag' van het universeel registratiedocument 2023).

L. Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten bevatten de bankrekeningen, geldmiddelen en korte termijnbeleggingen.

M. Eigen vermogen

De regels betreffende het eigen vermogen geven geen aanleiding tot bijzondere opmerkingen, behalve wat betreft de inbreng van een activiteitstak op 29.10.2021.

Op 29.10.2021 werd de activiteitstak 'kantoren' van Cofinimmo NV ingebracht in Cofinimmo Offices NV, een 100% dochtervennootschap van Cofinimmo NV. De inbreng omvat alle activa, passiva, rechten en verplichtingen in verband met de genoemde tak van bedrijvigheid. De bijdrage betrof dus met name de vastgoedbeleggingen 'kantoren' die rechtstreeks door Cofinimmo NV worden aangehouden, de deelnemingen in de dochtervennootschappen die zelf kantoorgebouwen bezitten, financiële schulden, andere activa en passiva in verband met de exploitatie van de kantoren, contracten verbonden aan de werking van de kantoren, evenals het personeel dat zich met de werking van deze gebouwen bezighoudt. Als onderdeel van de bijdrage van de balansposten, gewaardeerd tegen reële waarde (voornamelijk vastgoedbeleggingen), de reëlewaarderreserves (in het eigen vermogen van Cofinimmo NV) met betrekking tot de ingebrachte balansposten werden overgebracht naar de reëlewaarderreserves 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 reëlewaarderreserves met betrekking tot de door Cofinimmo ingebrachte balansposten bevat. Deze manier van weergeven heeft geen invloed noch op het totaalbedrag van het eigen vermogen noch op de reserves van Cofinimmo Offices NV. Bovendien heeft dit geen invloed gehad op de geconsolideerde reserves of het geconsolideerde eigen vermogen van de groep.

N. Andere langlopende financiële verplichtingen

'Andere langlopende financiële verplichtingen' omvatten voornamelijk de reële waarde van afgeleide financiële instrumenten, onderschreven door de groep. De groep kan zich ertoe verbinden de belangen, zonder zeggenschap in dochtervennootschappen in handen van derden over te nemen indien deze laatste hun verkoopopties zouden uitoefenen. De uitoefenprijs van zulke opties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap wordt aan de reële waarde opgenomen op de passiefzijde van de geconsolideerde balans, op de lijn 'Andere langlopende financiële verplichtingen'.

O. Personeelsvoordelen

Personeelsvoordelen worden geboekt overeenkomstig IAS 19.

P. Voorzieningen

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

Q. Handels- en andere schulden

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

R. Operationele opbrengsten

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

De inkomsten van de huurovereenkomsten worden geboekt in de rubriek 'Huurinkomsten'. Sommige huurovereenkomsten voorzien een gratis gebruikperiode gevolgd door een periode waarin de huurder de overeengekomen huur verschuldigd is. In dat geval wordt het totale bedrag van het te ontvangen contractuele huurgeld tot aan de eerste opzegmogelijkheid door de huurder in het resultaat geboekt (rubriek 'Huurinkomsten') pro rata temporis over de looptijd van de huurovereenkomst die loopt van de datum van ingebruikname tot aan de datum van die eerste opzegmogelijkheid (i.e. over de vaste looptijd van de huurovereenkomst). Meer in het bijzonder wordt het contractuele huurgeld, uitgedrukt als een jaarlijks bedrag, eerst geboekt onder opbrengsten en de huurkorting wordt over deze vaste looptijd van de huurovereenkomst gespreid en vervolgens geboekt in de kosten. De tegenwaarde van het spreiden van de huurkorting zou een overlopende actiefrekening kunnen zijn die zou kunnen worden gedebiteerd bij het begin van de huurovereenkomst en die zou kunnen overeenkomen met de verschuldigde maar nog niet vervallen huurinkomsten (zonder huurkorting).

Wanneer de onafhankelijke waarderingsdeskundigen de waarde van het desbetreffende gebouw schatten op basis van de methode van de toekomstige geactualiseerde cashflows, integreren ze de totale nog te ontvangen huurgelden in deze waarde. Bijgevolg zou de hierboven vermelde overlopende rekening het deel van de waarde van het gebouw dat de toegezegde huurgelden vertegenwoordigt die al in de resultatenrekening werd opgenomen, maar nog niet verschuldigd is, dubbel boeken. Daarnaast, om dubbele boekingen die het balanstotaal en het eigen vermogen onterecht zouden opblazen te voorkomen, worden de bedragen die via de overlopende rekening zouden zijn geboekt, tegengeboekt en vervangen door een boeking in de rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille'. Na de datum van de eerste opzegmogelijkheid moet er geen verdere beweging in de resultatenrekening worden geboekt, hetgeen wel het geval zou zijn geweest als een overlopende rekening was gebruikt.

Uit het voorgaande resulteert dat het operationele resultaat vóór resultaat op de portefeuille (en dus het nettoresultaat van de kernactiviteiten* van het analytisch formaat) de huurgelden gespreid over de vaste looptijd van de huurovereenkomst weerspiegelt, terwijl het nettoresultaat de huurgelden weerspiegelt vanaf en naarmate de inning ervan.

De huurvoordelen toegekend aan huurders worden geboekt over de vaste looptijd van de huurovereenkomst. Het gaat om incentives waarbij de eigenaar bepaalde kosten ten laste neemt die de huurder normaal zou moeten dragen, zoals bijvoorbeeld de kosten voor de inrichting van de privatieve ruimten.

S. Operationele kosten en financieel resultaat

I Kosten van diensten

De kost van betaalde diensten, inclusief deze ten laste genomen voor rekening van de huurders, worden opgenomen in de rechtstreekse huurkosten. Hun terugwinning bij de huurders wordt afzonderlijk voorgesteld.

II Uitgevoerde werken in de gebouwen

Afhankelijk van het type werken worden de uitgevoerde werken die onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar vallen op drie verschillende manieren geboekt:

- onderhouds- en herstellingskosten die geen bijkomende functionaliteit verlenen of die het niveau van comfort in het gebouw niet verbeteren, worden geboekt als courante kosten van de boekhoudperiode en als vastgoedkosten;
- uitgebreide renovatiewerken: deze worden normaal om de 25 tot 35 jaar uitgevoerd en gaan gepaard met een praktisch volledige heropbouw van het gebouw waarbij, in de meeste gevallen, het bestaande geraamte hergebruikt wordt en de recentste bouwtechnieken toegepast worden. Bij de voltooiing van dergelijke renovatiewerken kan de eigendom als nieuw worden aanzien. De kosten van deze renovatiewerken worden gekapitaliseerd;
- verbeteringswerken: dit zijn werken die op een occasionele basis worden uitgevoerd om functionaliteiten aan de eigendom toe te voegen of het comfort aanzienlijk te verbeteren. Deze moeten het mogelijk maken om de huur, en op die manier ook de geschatte huurwaarde, te verhogen. De kosten van deze werken worden gekapitaliseerd voor zover de deskundige normaliter zijn waardering van de eigendom pro tanto verhoogt. Voorbeeld: installatie van een airconditioningsysteem waar er voorheen nog geen bestond.

De werven waarvoor kosten worden gekapitaliseerd, worden geïdentificeerd in overeenstemming met de hierboven vermelde criteria gedurende het stadium van voorbereiding van het budget. Kosten die worden gekapitaliseerd omvatten materialen, vergoedingen van aannemers, technische studies, interne kosten, architectenvergoedingen en interesten gedurende de constructieperiode.

III Commissies betaald aan vastgoedmakelaars en andere transactiekosten

Commissies m.b.t. de aankoop van gebouwen, registratierechten, notariskosten en andere extra kosten worden aanzien als transactiekosten en worden opgenomen in de verwervingskosten van het aangekochte gebouw. Deze kosten worden ook beschouwd als onderdeel van de verwervingskosten wanneer deze plaatsvindt in het kader van een onrechtstreekse investering via de verwerving van een vennootschap die een vastgoedbelegging bezit.

Commissies betaald bij de verkoop van gebouwen worden in mindering gebracht van de verkregen verkoopprijs om de gerealiseerde winst of verlies te bepalen. De waarderingskosten van de gebouwen en de technische waarderingskosten worden altijd in courante uitgaven opgenomen.

IV Financieel resultaat

De nettofinancieringskosten omvatten de te betalen interesten op leningen berekend volgens de effectieve rentemethode, vergoedingen betaald op beschikbare maar niet-opgenomen kredietlijnen, alsook de winsten en verliezen op afdekkingsinstrumenten die worden geboekt in de resultatenrekening (zie punt F).

Rente-inkomsten worden pro rata temporis in de resultatenrekening geboekt, rekening houdend met het effectieve rendement van het actief. Dividendinkomsten worden in de resultatenrekening geboekt op de dag dat het dividend wordt bekendgemaakt.

T. Belasting op het resultaat

De belasting op het resultaat wordt verwerkt overeenkomstig IAS 12 (zie Bijlage 19).

U. Exit taks en uitgestelde belastingen

De exit taks is de belasting op de meerwaarde als gevolg van de erkenning van een Belgische vennootschap zonder specifiek fiscaal stelsel als een GVV (of GVBF), of als gevolg van een fusie van een vennootschap zonder specifiek fiscaal stelsel met een GVV (of GVBF). Wanneer de vennootschap die geen GVV (of GVBF) is maar wel in aanmerking komt voor dit stelsel voor het eerst in de consolidatiekring van de groep wordt opgenomen, wordt een voorziening voor exit taks geboekt samen met een herwaarderingsmeerwaarde om het gebouwd op marktwaarde te brengen, rekening houdend met een geplande fusie- of erkenningsdatum.

Elke daaropvolgende aanpassing aan deze exit taks-verplichting wordt geboekt in de resultatenrekening. Wanneer de erkenning verkregen is of de fusie gerealiseerd is, verandert de voorziening in een schuld. Elk verschil tussen de schuld en de voorziening wordt in de resultatenrekening geboekt.

Dezelfde behandeling wordt mutatis mutandis toegepast op Franse vennootschappen die in aanmerking komen voor het SIIC-stelsel. In het geval van vennootschappen die niet in aanmerking komen voor de GVV-, SIIC-, of FBI-stelsels, wordt een uitgestelde belasting geboekt op de niet-gerealiseerde verschillen van de vastgoedbeleggingen, voor zover vereist door IAS 12:

- voor alle belastbare tijdelijke verschillen moet een uitgestelde belastingverplichting worden opgenomen, behalve voor zover de uitgestelde belastingverplichting voortvloeit uit: (a) de eerste opname van goodwill; dan wel (b) de eerste opname van een actief of verplichting in een transactie die: (i) geen bedrijfscombinatie is; (ii) op het moment van de transactie geen invloed heeft op de commerciële winst of de fiscale winst (het fiscaal verlies), en (iii) op het moment van de transactie geen aanleiding geeft tot gelijke belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen;
- voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen moet een uitgestelde belastingvordering worden opgenomen, in zoverre het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee het verrekenbare tijdelijke verschil kan worden verrekend, tenzij de uitgestelde belastingvordering voortvloeit uit de eerste opname van een actief of verplichting in een transactie die: (a) geen bedrijfscombinatie is; (b) op het moment van de transactie geen invloed heeft op de commerciële winst of de fiscale winst (het fiscaal verlies), en (c) op het moment van de transactie geen aanleiding geeft tot gelijke belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen.

V. Aandelenopties

Betalingen in aandelen toegekend aan werknemers en leden van het uitvoerend comité werden gewaardeerd tegen de reële waarde van de eigenvermogensinstrumenten op de toekenningsdatum (zie Bijlage 42). De laatste toekenning was in 2016 (zie het bezoldigingsverslag in het hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring' van het universele registratiedocument).

W. Schattingen, beoordelingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid

In overeenkomst met IAS 1 paragraaf 122, hebben de oordelen die het management zich heeft gevormd bij de toepassing van de door de entiteit gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en die het meest significante effect hebben op de in de jaarrekening opgenomen bedragen, betrekking op de classificatie van huurovereenkomsten (zie punt I. hierboven) en de classificatie van de vastgoedtransacties (zie hieronder).

Wanneer vastgoed wordt verworven door de verwerving van aandelen in vennootschappen, gebruikt de groep het percentage van de in bezit zijnde aandelen en de bevoegdheid om bestuurders te benoemen om te bepalen of de groep gezamenlijke of uitsluitende zeggenschap uitoefent. Wanneer een actief voldoet aan de definitie van een bedrijfscombinatie, zoals gedefinieerd in IFRS 3, herwaardeert de groep de activa en verplichtingen verworven in een dergelijke combinatie tegen hun reële waarde. De reële waarde van het verworven vastgoed is bepaald op basis van de waarde die is vastgesteld door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen (meer informatie is te vinden in Bijlage 40).

In overeenkomst met IAS 1 paragraaf 125, is een entiteit verplicht om informatie te verschaffen over de veronderstellingen betreffende de toekomst en andere belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden aan het eind van de verslagperiode die een wezenlijk risico in zich dragen van een materiële aanpassing van de boekwaarde van activa en verplichtingen in het volgende boekjaar. Dit is van toepassing op de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa aangehouden voor verkoop, de reële waarde van financiële instrumenten, goodwill en voorzieningen, zoals beschreven in Bijlage 47.

X. Huurwaarborgen

Waarborgen ontvangen in contanten worden geboekt als verplichtingen in de balans (zie Bijlage 25). Overige niet-opgenomen waarborgen zijn geboekt onder 'Rechten en verplichtingen buiten balans' (zie Bijlage 38).

Bijlage 3. Operationeel risicobeheer

Onder operationeel risico verstaat Cofinimmo het risico op verlies als gevolg van onaangepaste procedures of falen van het beheer. De groep beheert haar klantenbestand op actieve wijze om zo de huurleegstand en het huurdersverloop in de kantoorsector te beperken. Het team dat instaat voor het beheer van de gebouwen is verantwoordelijk voor het snel oplossen van de klachten van de huurders en het commercieel team onderhoudt 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 clause waarbij de huur jaarlijks wordt geïndexeerd. Alvorens een nieuwe klant te aanvaarden, wordt eerst een kredietanalyse uitgevoerd, eventueel op basis van een kennisgeving van een extern ratingbureau. Aan huurders die niet tot de overheidssector behoren, wordt meestal een voorschot of een bankwaarborg gevraagd ten belope van zes maanden huur.

Behoudens uitzondering zijn de huren vooraf betaalbaar op maandelijkse, driemaandelijke of jaarbasis. Voor huurlasten en taken die de groep betaalt maar die contractueel doorrekenbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijke provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, na recuperaties, vertegenwoordigen 0,117% van de totale omzet voor de periode 1996-2023. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor Cofinimmo een aanzienlijk verlies of een onverwachte huurleegstand vertegenwoordigen en zelfs een herverhuur van de vrijgekomen oppervlakte tegen een prijs die veel lager is dan deze van het verbroken contract.

De directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door twee factoren:

- de leeftijd en de kwaliteit van de gebouwen die de onderhouds- en herstellingskosten bepalen. Deze kosten worden opgevolgd door het team dat de gebouwen beheert, terwijl de uitvoering van de werken wordt uitbesteed;
- het leegstandsniveau van de kantoorgebouwen en het huurdersverloop die de uitgaven voor de onverhuurde oppervlakten, de verhuurkosten, de kosten voor renovaties, de kortingen verleend aan nieuwe klanten enz. bepalen. Het actieve commerciële portefeuillebeheer beoogt het minimaliseren van deze kosten.

Het zorgvastgoed en de gebouwen in de distributienetten zijn voor quasi 100% bezet. De eerstgenoemde zijn verhuurd aan uitbatersgroepen waarvan de solvabiliteit jaarlijks wordt geanalyseerd. De gebouwen van de distributienetten zijn verhuurd aan grote vennootschappen. De herverhuurings- of herbestemmingsscenario's bij afloop van de huurovereenkomst worden voorzichtig geanalyseerd en te gelegener tijd voorbereid. De kleinste gebouwen van de distributienetten worden verkocht wanneer de huurder ze verlaat.

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

Het risico dat gebouwen worden vernield door brand of andere rampen wordt verzekerd voor een totale reconstructiewaarde van 2.546,55 miljoen EUR tegenover een reële waarde van de verzekerde vastgoedbeleggingen van 2.544,57 miljoen EUR op 31.12.2023, grondwaarde inbegrepen. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is een dekking voorzien. Bovendien verzekert Cofinimmo eveneens haar burgerlijke aansprakelijkheid die voortvloeit uit haar hoedanigheid van eigenaar of bouwheer (meer details over het beheer van het financiële risico van de groep is gedetailleerd in Bijlage 25).

Bijlage 4. Verwervingen van dochtervennootschappen

Algemene informatie

Vennootschap	Verwervingsdatum	Aantal eenheden	Sector	Land	% in het bezit van de Cofinimmo groep op 31.12.2023 - Globale consolidatie	Rechtstreekse of onrechtstreekse verwerving door Cofinimmo NV	Waardering van de gebouwen om de waarde van de aandelen te bepalen (x 1.000.000 EUR)
Rheastone 10 SA	07.07.2023	1	Zorgvastgoed	België	100%	Rechtstreeks	30
DZI 7, Vorrat GmbH	31.10.2023	1	Zorgvastgoed	Duitsland	100%	Onrechtstreeks	5

Deze verwervingen werden niet beschouwd als bedrijfscombinaties zoals gedefinieerd in IFRS 3 aangezien zij op zich geen 'business' verwervingen zijn. Een 'business' wordt gedefinieerd als een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa.

1. Dit bedrag omvat enkel activa waarvoor de groep de verzekeringspremie rechtstreeks betaalt. Het omvat noch de werfverzekeringen, noch de verzekeringen ten laste van de huurders.

Bijlage 5. Sectorinformatie

In reële waarde vertegenwoordigt het zorgvastgoed 75% van het patrimonium, de kantoren 18% en het vastgoed van distributienetten 7% (de verschillende vastgoedsectoren worden beschreven op bladzijden 36-77).

Slechts één huurder vertegenwoordigt meer dan 10% van de contractuele huur: de Clariane groep in de zorgvastgoedsector, voor een bedrag van 54 miljoen EUR.

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Globale portefeuille

RESULTATENREKENING	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	Totaal
op 31.12	2023	2023	2023	2023	2023
Nettohuurresultaat	246.504	33.928	67.155		347.587
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	236.458	29.956	58.697		325.111
Beheerkosten vastgoed				-33.185	-33.185
Algemene kosten van de vennootschap				-14.222	-14.222
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	5.611	-7	-9.656		-4.052
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-113.614	1.072	-69.110		-181.653
Ander resultaat op de portefeuille	2.202	-26.626	-1.076		-25.500
Operationeel resultaat	130.657	4.394	-21.145	-47.407	66.498
Financieel resultaat				-106.961	-106.961
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures				-7.525	-7.525
Belastingen				-6.183	-6.183
NETTORESULTAAT					-54.172
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP					-55.497

RESULTATENREKENING	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	Totaal
op 31.12	2022	2022	2022	2022	2022
Nettohuurresultaat	212.321	34.304	75.893		322.518
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	204.666	31.126	67.288		303.080
Beheerkosten vastgoed				-32.209	-32.209
Algemene kosten van de vennootschap				-13.804	-13.804
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	2.363	2.701	-571		4.493
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	50.407	-3.844	30.897		77.460
Ander resultaat op de portefeuille	-21.460	-16.411	-1.595		-39.466
Operationeel resultaat	235.976	13.573	96.018	-46.013	299.554
Financieel resultaat				193.211	193.211
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures				1.289	1.289
Belastingen				-11.486	-11.486
NETTORESULTAAT					482.568
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP					482.938

BALANS	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	Totaal
op 31.12	2023	2023	2023	2023	2023
Activa					
Goodwill					
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	4.657.786	463.052	1.067.092		6.187.930
Projectontwikkelingen	174.177	6.496	121.502		302.176
Activa voor eigen gebruik					
Activa bestemd voor verkoop	8.190		34.921		43.111
Andere activa				460.381	460.381
TOTAAL ACTIVA					6.691.421
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen				3.698.985	3.698.985
Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap				3.623.262	3.623.262
Minderheidsbelangen				75.723	75.723
Verplichtingen				2.992.436	2.992.436
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					6.691.421
BALANS					
	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	Totaal
op 31.12	2022	2022	2022	2022	2022
Activa					
Goodwill		27.337			27.337
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	4.358.394	463.046	1.261.101		6.082.541
Projectontwikkelingen	250.531	6.496	73.101		330.128
Activa voor eigen gebruik			7.693		7.693
Activa bestemd voor verkoop	9.150	16.390	91.730		117.270
Andere activa				576.418	576.418
TOTAAL ACTIVA					6.803.566
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen				3.666.991	3.666.991
Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap				3.637.413	3.637.413
Minderheidsbelangen				29.578	29.578
Verplichtingen				3.136.575	3.136.575
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					6.803.566

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Zorgvastgoed

RESULTATENREKENING	België	Frankrijk	Nederland	Duistland	Overige ¹	Totaal
op 31.12	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Nettohuurresultaat	94.374	34.346	30.398	46.796	40.590	246.504
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	93.697	33.373	28.000	43.400	37.988	236.458
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	2.736	2.825		50		5.611
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-41.849	13.900	-1.119	-62.135	-22.411	-113.614
Ander resultaat op de portefeuille	-4.401	-1.813	-1.170	5.923	3.663	2.202
Operationeel resultaat	50.183	48.286	25.710	-12.762	19.239	130.657
Financieel resultaat						
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						
Belastingen						
NETTORESULTAAT						
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP						

RESULTATENREKENING	België	Frankrijk	Nederland	Duistland	Overige ¹	Totaal
op 31.12	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Nettohuurresultaat	85.429	29.830	25.916	38.989	32.355	212.321
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	85.059	29.138	23.792	36.248	30.430	204.666
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	587	1.920	-169	25		2.363
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	38.037	-4.432	-7.826	3.066	21.561	50.407
Ander resultaat op de portefeuille	-5.346	1.278	214	-5.542	-12.063	-21.460
Operationeel resultaat	118.337	27.903	16.011	33.796	39.928	235.976
Financieel resultaat						
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						
Belastingen						
NETTORESULTAAT						
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP						

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Vastgoed van distributienetten

RESULTATENREKENING	Totaal	
op 31.12	2023	2022
Nettohuurresultaat	33.928	34.304
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	29.956	31.126
Beheerkosten vastgoed		
Algemene kosten van de vennootschap		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-7	2.701
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.072	-3.844
Ander resultaat op de portefeuille	-26.626	-16.411
Operationeel resultaat	4.394	13.573
Financieel resultaat		
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		
Belastingen		
NETTORESULTAAT		
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP		

I. Het betreft: Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk.

BALANS	België	Frankrijk	Nederland	Dulstland	Overige ¹	Totaal
op 31.12	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Activa						
Goodwill						
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	1.677.036	681.440	503.940	894.490	900.880	4.657.786
Projectontwikkelingen	13.801	12.700	25.865	10.610	111.201	174.177
Activa voor eigen gebruik						
Activa bestemd voor verkoop		8.190				8.190
Andere activa						
TOTAAL ACTIVA						
Eigen vermogen en verplichtingen						
Eigen vermogen						
Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap						
Minderheidsbelangen						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

BALANS	België	Frankrijk	Nederland	Dulstland	Overige ¹	Totaal
op 31.12	2022	2022	2022	2022	2022	2022
Activa						
Goodwill						
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	1.706.619	477.800	480.560	845.350	948.065	4.358.394
Projectontwikkelingen	47.901	22.750	38.870	14.800	126.210	250.531
Activa voor eigen gebruik						
Activa bestemd voor verkoop		9.150				9.150
Andere activa						
TOTAAL ACTIVA						
Eigen vermogen en verplichtingen						
Eigen vermogen						
Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap						
Minderheidsbelangen						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

BALANS	Totaal	
op 31.12	2023	2022
Activa		
Goodwill		27.337
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	463.052	463.046
Projectontwikkelingen	6.496	6.496
Activa voor eigen gebruik		
Activa bestemd voor verkoop		16.390
Andere activa		
TOTAAL ACTIVA		
Eigen vermogen en verplichtingen		
Eigen vermogen		
Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
Minderheidsbelangen		
Verplichtingen		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		

1. Het betreft: Spanje, Finland, Ierland, Italië en het Verenigd Koninkrijk.

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Kantoren

RESULTATENREKENING	Brussel CBD	Brussel gedecentraliseerd	Brussel periferie	Overige regio's	Totaal
op 31.12	2023	2023	2023	2023	2023
Nettohuurresultaat	35.154	18.048	5.108	8.846	67.155
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	32.422	14.988	3.690	7.598	58.697
Beheerkosten vastgoed					
Algemene kosten van de vennootschap					
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-7.495	929	-1.018	-2.073	-9.656
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-49.319	-6.335	-773	-12.683	-69.110
Ander resultaat op de portefeuille	-1.035	389	-351	-79	-1.076
Operationeel resultaat	-25.427	9.971	1.549	-7.238	-21.145
Financieel resultaat					
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures					
Belastingen					
NETTORESULTAAT					
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP					

RESULTATENREKENING	Brussel CBD	Brussel gedecentraliseerd	Brussel periferie	Overige regio's	Totaal
op 31.12	2022	2022	2022	2022	2022
Nettohuurresultaat	36.636	22.254	7.450	9.551	75.893
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	33.147	19.036	6.085	9.021	67.288
Beheerkosten vastgoed					
Algemene kosten van de vennootschap					
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	268	1.672	-201	-2.311	-571
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	41.272	-1.295	-6.954	-2.126	30.897
Ander resultaat op de portefeuille	-1.525	-186	113	3	-1.595
Operationeel resultaat	73.162	19.227	-957	4.587	96.018
Financieel resultaat					
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures					
Belastingen					
NETTORESULTAAT					
NETTORESULTAAT – AANDEEL VAN DE GROEP					

BALANS	Brussel CBD	Brussel gedecentraliseerd	Brussel periferie	Overige regio's	Totaal
op 31.12	2023	2023	2023	2023	2023
Activa					
Goodwill					
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	749.837	159.761	39.275	118.219	1.067.092
Projectontwikkelingen	69.721	544		51.237	121.502
Activa voor eigen gebruik					
Activa bestemd voor verkoop		34.921			34.921
Andere activa					
TOTAAL ACTIVA					
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen					
Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap					
Minderheidsbelangen					
Verplichtingen					
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					
<hr/>					
BALANS	Brussel CBD	Brussel gedecentraliseerd	Brussel periferie	Overige regio's	Totaal
op 31.12	2022	2022	2022	2022	2022
Activa					
Goodwill					
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	850.865	215.179	55.761	139.297	1.261.101
Projectontwikkelingen	46.300	505	23	26.273	73.101
Activa voor eigen gebruik		7.693			7.693
Activa bestemd voor verkoop		71.494	20.236		91.730
Andere activa					
TOTAAL ACTIVA					
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen					
Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap					
Minderheidsbelangen					
Verplichtingen					
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					

Bijlage 6. Huurinkomsten en met huur verbonden kosten

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Huurinkomsten		
Potentiële huurinkomst ¹	367.121	336.703
Huurleegstand ²	-13.735	-11.007
Huren	353.386	325.696
Huurkortingen	-6.318	-6.584
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-2.095	-1.226
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten ³	1.577	-125
Huurinkomsten (schema Koninklijk besluit van 13.07.2014)	346.550	317.761
Met verhuur verbonden kosten	-328	-1.367
Te betalen huur op verhuurde ruimten	-13	-9
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-319	-1.377
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	4	18
Huurinkomsten, netto met huur verbonden kosten* (analytisch schema)	346.222	316.394
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	1.365	6.124
HUURINKOMSTEN, NETTO MET HUUR VERBONDEN KOSTEN, MET INBEGRIJ VAN TERUGNEMINGEN OVERGEDRAGEN EN VERDISCONTEERDE HUREN	347.587	322.518

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

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

Het bedrag vermeld onder 'Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren' stemt overeen met het verschil van de geactualiseerde waarde (aan de overeengekomen rente bij de verkoop), in het begin en op het einde van het jaar, van de toekomstige huurprijzen (geïndexeerd aan de overeengekomen rentevoet bij de verkoop) van de huurovereenkomsten waarvan de vorderingen zijn overgedragen. De terugname via de resultatenrekening laat een graduele heropbouw van de initiële waarde van de betrokken gebouwen op het einde van de huurovereenkomst toe. Het betreft een recurrente inkomstenpost zonder effect op de kasstromen (zie Bijlage 2: 'Belangrijke boekhoudkundige methodes, I. Huurcontracten, B. De groep als verhuurder, C. Overdracht van toekomstige huurgelden in het kader van een langetermijnovereenkomst die niet gekwalificeerd is als financiële leasing').

De variatie in de reële waarde van deze gebouwen wordt bepaald door de onafhankelijke waarderingdeskundige en wordt hernomen in de rubriek 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' volgens de proportie vermeld in Bijlage 2. Het betreft een niet-recurrente post, die immers afhankelijk is van de hypothesen van de deskundige met betrekking tot de vastgoedmarktvoorwaarden.

Totale huurinkomsten

Wanneer een huurcontract wordt geclassificeerd als een financiële leasing, wordt verondersteld dat het gebouw vervreemd werd en dat de groep in de plaats een vordering van financiële leasing heeft. Ontvangen betalingen in het kader van een financiële leasing worden uitgesplitst in 'kapitaal' en 'interessen': het kapitaalgedeelte wordt in de balans van de vorderingen van financiële leasings in het bezit van de groep afgeboekt, het interestgedeelte wordt in de resultatenrekening geboekt. Bijgevolg gaat alleen het interestgedeelte via de resultatenrekening.

Totaalbedrag van de inkomsten uit de gebouwen in het bezit van de groep krachtens gewone huurovereenkomsten en financiële leasingcontracten

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Huurinkomsten uit gewone huurovereenkomsten	346.550	317.761
Interestopbrengsten uit financiële leasingcontracten	9.020	8.301
Kapitaalbestanddeel van financiële leasingcontracten	4.278	3.822
TOTAAL	359.848	329.884

1. De potentiële brutohuurinkomsten stemmen overeen met de som van de reële ontvangen huurgelden en de geschatte huurgelden voor de leegstaande ruimtes.
2. De leegstand wordt berekend op de leegstaande ruimtes op basis van de door onafhankelijke waarderingdeskundigen geschatte huurwaarde.
3. De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden in één keer in de resultatenrekeningen opgenomen.

Totaalbedrag van de toekomstige minimale huurinkomsten krachtens de niet-opzegbare gewone huurovereenkomsten en de financiële leasingcontracten in voege op 31 december

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Gewone verhuringen	4.607.338	4.247.222
op minder dan één jaar	352.817	329.687
op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	341.784	305.490
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	329.007	290.831
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	311.364	279.113
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	300.427	266.967
op meer dan vijf jaar	2.971.940	2.775.133
Financiële leasing	163.356	165.673
op minder dan één jaar	4.419	4.139
op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	4.545	4.418
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	4.677	4.543
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	4.857	4.677
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	5.041	4.856
op meer dan vijf jaar	139.817	143.040
TOTAAL	4.770.694	4.412.894

Bijlage 7. Nettoherdecoratiekosten¹

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Recuperatie van vastgoedkosten	-605	-750
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur ²	2.110	1.016
TOTAAL	1.505	266

Bijlage 8. Huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar op verhuurde gebouwen*

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	47.973	41.781
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	25.063	21.025
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	22.909	20.756
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-55.096	-46.499
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-27.440	-22.057
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-26.507	-23.837
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-1.150	-606
TOTAAL	-7.124	-4.718

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

1. Volgens Bijlage C van het Koninklijk besluit van 13.07.2014 is de exacte terminologie 'Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur' en 'Recuperatie van vastgoedkosten'.

2. 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.

Bijlage 9. Technische kosten

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Recurrente technische kosten	3.595	4.627
Herstellingen	3.416	4.503
Verzekeringspremies	180	125
Niet-recurrente technische kosten	959	1.500
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureaus, ...) ¹	223	1.210
Schadegevallen	737	291
Verlozen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	1.390	1.202
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	-654	-912
TOTAAL	4.555	6.128

Bijlage 10. Commerciële kosten

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Makelaarscommissies	655	427
Publiciteit	81	10
Diverse erelonen en andere deskundigen	5.795	3.923
TOTAAL	6.531	4.360

Bijlage 11. Beheerkosten

De beheerkosten worden opgedeeld in de kosten voor het portefeuillebeheer en de andere kosten.

Beheerkosten vastgoed

Deze kosten omvatten de kosten van het personeel verantwoordelijk voor deze activiteit, de operationele kosten van de maatschappelijke zetel van de vennootschap en de erelonen betaald aan derden. De van huurders ontvangen beheervergoedingen die gedeeltelijk de beheerkosten van het vastgoed dekken, worden in mindering gebracht.

Het beheer van de portefeuille wordt intern uitgevoerd, met uitzondering van het zorgvastgoed in Duitsland.

Algemene kosten van de vennootschap

Deze kosten dekken de algemene kosten van de vennootschap als juridische beursgenoteerde entiteit die het stelsel van GVV geniet. Deze kosten worden aangegaan om volledige en continue informatie te verschaffen, om economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om aan de beleggers de mogelijkheid te bieden op een liquide manier onrechtstreeks in een vastgoedportefeuille te investeren. Een deel van de studiekosten met betrekking tot de groei van de groep valt tevens onder deze categorie.

De interne kosten voor het beheer van de portefeuille en de algemene kosten van de vennootschap worden als volgt opgesplitst:

(x 1.000 EUR)	Beheerkosten vastgoed		Algemene kosten van de vennootschap		TOTAAL	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Kosten van de hoofdzetel	2.980	2.672	1.277	1.145	4.257	3.817
Erelonen betaald aan derde partijen	8.611	9.432	3.690	4.042	12.302	13.475
Recurrente	7.591	7.758	3.253	3.325	10.844	11.083
Niet-recurrente	1.020	1.674	437	717	1.458	2.392
Public relations, communicatie en publiciteit	621	612	266	262	887	874
Personeelskosten	19.711	17.853	8.447	7.651	28.158	25.504
Bezoldigingen	15.895	14.172	6.812	6.074	22.707	20.246
Sociale zekerheid	2.329	2.249	998	964	3.327	3.213
Pensioenen en andere uitkeringen	1.487	1.432	637	614	2.124	2.045
Taksen en vergoedingen	1.262	1.640	541	703	1.803	2.343
TOTAAL	33.185	32.209	14.222	13.804	47.407	46.013

De honoraria van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen voor de geconsolideerde portefeuille en de geassocieerde vennootschappen bedroegen samen 1.436.642 EUR (excl. btw) voor 2023. Deze emolumenten worden deels berekend op basis van een vast bedrag vermeerderd met een vast tarief.

1. Met uitzondering van de gekapitaliseerde uitgaven.

Groepsverzekering

De groepsverzekering, die Cofinimmo afsloot voor haar medewerkers en directieleden, houdt de volgende verstrekkingen in:

- betaling van een kapitaal 'Loving' ten gunste van de aangeslotene in geval van overlijden 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. Sinds 2016 daalde het door de wet opgelegde minimumrendement voor de aanvullende pensioenen tot 1,75%.

De door de verzekeraar gewaarborgde rente bedraagt 0,1%. Bijgevolg dient Cofinimmo een gedeelte van de rente die de wet waarborgt, in te dekken. Zij dient desgevallend bijkomende bedragen in reserve te plaatsen om de gewaarborgde rendementen voor geleverde diensten te bereiken.

Emolumenten van de commissaris

De vaste emolumenten van de commissaris KPMG, Bedrijfsrevisoren voor de audit van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo bedroegen 185.000 EUR (excl. btw). Zijn emolumenten voor de revisie van de statutaire rekeningen van de dochtervennootschappen van Cofinimmo bedroegen 326.500 EUR (excl. btw) en worden per vennootschap berekend op basis van hun effectieve prestaties. Dat bedrag omvat eveneens zijn honoraria als commissaris voor de revisie van de rekeningen van de buitenlandse dochtervennootschappen van de groep. De honoraria voor non-audit diensten verleend door KPMG bedroegen 103.000 EUR (excl. btw) voor het boekjaar en hebben betrekking op juridische opdrachten en andere diensten, in overeenstemming met de regels van onafhankelijkheid. De commissaris bevestigt dat de regel van 70% (artikel 3:64 van het WVV); werd gerespecteerd voor het jaar 2023.

(x1.000 EUR)	2023	2022
Emolumenten van de commissaris	615	750
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van commissaris	512	581
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de groep	103	169
Andere attesteringsopdrachten	55	101
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	48	68
Emolumenten van personen die verbonden zijn met de commissaris	0	0
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de groep	0	0
Andere attesteringsopdrachten	0	0
Opdrachten van fiscale raadgeving	0	0
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	0	0
TOTAAL	615	750

De emolumenten van andere commissarissen gemandateerd voor de andere vennootschappen van de groep bedragen 71 KEUR (excl. btw) in 2023 en zijn niet inbegrepen in bovenstaande tabel.

Bijlage 12. Resultaat uit verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa

(x1.000 EUR)	2023	2022
Verkoop van vastgoedbeleggingen		
Nettoverkoop van gebouwen (verkoopprijs - transactiekosten)	290.348	142.751
Boekhoudkundige waarde van de verkochte gebouwen (reële waarde van de vervreemde activa)	-294.400	-138.258
SUBTOTAAL	-4.052	4.493
Verkoop van andere niet-financiële activa		
Verkoop met uitzondering van andere niet-financiële activa	0	0
Overige	0	0
SUBTOTAAL	0	0
TOTAAL	-4.052	4.493

De verkopen van vastgoedbeleggingen hebben betrekking op alle vastgoedsectoren (zie Bijlage 37 voor meer details).

Bijlage 13. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	69.240	156.127
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-250.892	-78.667
TOTAAL	-181.653	77.460

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

Bijlage 14. Ander resultaat op de portefeuille

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Variatie in uitgestelde belastingen ¹	12.211	-6.010
Terugname van niet-ervallen verschuldigde huren	-7.812	-12.851
Waardevermindering goodwill ²	-27.337	-14.290
Overige ³	-2.562	-6.314
TOTAAL	-25.500	-39.466

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

Bijlage 15. Financiële inkomsten

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Ontvangen interesten en dividenden ⁴	4.122	3.085
Vergoedingen financiële leasings en soortgelijke	9.020	8.301
Overige ⁵	185	117
TOTAAL	13.327	11.503

1. Zie Bijlage 32.

2. Zie Bijlage 21.

3. Omvat met name het verschil tussen de betaalde prijs, vermeerderd met bijkomende kosten, en het aandeel in het geherwaardeerde netto-actief van de verworven vennootschappen.

4. Het bedrag van de ontvangen dividenden is minder dan 0,1 miljoen EUR in 2022 en 2023.

5. De andere financiële opbrengsten van het jaar 2022 bestaan uit eenmalige opbrengsten met betrekking tot met vergoedingen ontvangen in het kader van de inbreng in natura van 09.05.2022 als vergoeding voor de toekenning van volledige dividendrechten aan de nieuwe aandelen die op die dag worden uitgegeven. De cijfers voor 2023 omvatten voornamelijk de vergoeding van de tijdelijke termijndeposito's in het kader van de verkoop van de Cofinimur I-portefeuille.

Bijlage 16. Netto-interestkosten

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Nominale interesten op leningen	70.616	23.729
Bilaterale leningen - vlottende rente	20.260	7.740
Handelspapier - vlottende rente	37.879	3.202
Investeringskredieten - vlottende of vaste rente	814	603
Obligaties - vaste rente	11.663	12.183
Converteerbare obligaties	0	0
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	2.873	2.411
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	9.532	6.991
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	9.532	6.991
Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	-48.733	-2.177
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-48.733	-2.177
Andere interestkosten¹	5.261	2.396
TOTAAL	39.550	33.349

De effectieve interestkost van de leningen stemt overeen met een gemiddelde effectieve rentevoet van de leningen van 1,37% (2022: 1,21%). De effectieve last, zonder rekening te houden met de afdekkingsinstrumenten, bedraagt 2,72% (2022: 1,03%) en heeft alleen betrekking op de leningen aan geamortiseerde kostprijs².

Cofinimmo bezit geen rente-afdekkingsinstrumenten waarvoor de kasstroomafdekkingsboekhouding wordt toegepast.

Bijlage 17. Andere financiële kosten

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Bankkosten en andere commissies	897	763
Overige	361	632
TOTAAL	1.258	1.395

Bijlage 18. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Effect van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-79.622	218.520
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding ³	-79.622	218.520
Converteerbare obligaties	0	0
Overige	141	-2.068
TOTAAL	-79.480	216.452

De variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen komt voornamelijk voort uit afdekkingsinstrumenten (IRS, caps) waarvan de reële waarde is gedaald als gevolg van de verwachte toekomstige rentedaling.

1. Het gaat voornamelijk om commissies op ongebruikte kredieten.

2. De interesten op lening en aan geamortiseerde kostprijs (2023: 78.750 KEUR/2022: 28.535 KEUR) bestaan uit 'Andere interestkosten', 'Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden' en 'Nominale interesten op leningen' (met uitzondering van de 'Converteerbare obligaties'). De interesten op leningen aan reële waarde via het nettoresultaat (2023: -39.201 KEUR/2022: 4.814 KEUR) bestaan uit 'Kosten en opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten'.

3. De brutobedragen zijn respectievelijk een opbrengst van 15.610 KEUR (2022: 222.176 KEUR) en een kost van 95.231 KEUR (2022: 3.656 KEUR).

Bijlage 19. Vennootschapsbelasting en exit taks

(x 1.000 EUR)	2023	2022
VENNOOTSCHAPSBELASTING	-7.040	-11.368
Moedervernootschap	-1.541	-76
Resultaat vóór belastingen	-50.325	481.733
Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het GVV-stelsel	50.325	-481.733
Belastbaar resultaat verbonden met de verworpen uitgaven	2.518	1.439
Belasting aan het tarief van 25 %	-630	-360
Overige	-911	284
Dochtervernootschappen	-5.499	-11.292
EXIT TAKS – DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN	857	-118

De Belgische dochtervernootschappen zijn onderworpen aan het gewoon recht, met uitzondering van de institutionele GVV's en de gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF). De Nederlandse dochtervernootschap Pubstone Properties BV geniet het FBI-stelsel niet. De resultaten afkomstig van de investeringen in Duitsland, Spanje, Finland, Ierland en het Verenigd Koninkrijk zijn gedeeltelijk belastbaar. De investeringen in Italië genieten het It-Fund-regime.

Bijlage 20. Resultaat per aandeel – aandeel groep

De berekening van het resultaat per aandeel op balansdatum is gebaseerd op het nettoresultaat van de kernactiviteiten*/nettoresultaat toerekenbaar aan de gewone aandeelhouders van 240.719 KEUR (2022: 222.496 KEUR)/ -55.497 KEUR (2022: 482.938 KEUR) en op een aantal van 34.067.897 (2022: 32.000.642) gewone aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2023.

Het verwaterde resultaat 2023 per aandeel omvat het prorata temporis effect (aangezien de laatste terugbetaling in het 4e kwartaal van 2023 plaatsvond) van een theoretische conversie van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA), uitgegeven door Cofinimur I, evenals aandelenopties.

Het verwaterde resultaat 2022 per aandeel omvat het effect van een theoretische conversie van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA), uitgegeven door Cofinimur I, evenals aandelenopties.

(in EUR)	2023	2022
Nettoresultaat – aandeel groep	-55.496.632	482.938.135
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	34.067.897	32.000.642
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel – aandeel groep*	7,07	6,95
Nettoresultaat per aandeel – aandeel groep	-1,63	15,09
Verwaterd nettoresultaat – aandeel groep	-55.945.263	481.641.266
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode, rekening houden met de theoretische conversie van de converteerbare obligaties, de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA) en de aandelenopties ¹	34.539.243	32.557.284
VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL – AANDEEL GROEP	-1,62	14,79

Dividend per aandeel²

(in EUR)	Boekjaar 2023 (uit te keren in 2024)	Boekjaar 2022 (uitgekeerd in 2023)
Brutodividend toerekenbaar aan de gewone aandeelhouders	227.807.616,80	203.681.271,60
Brutodividend per gewoon aandeel	6,20	6,20
Nettodividend per gewoon aandeel	4,34	4,34

Voor het boekjaar 2023 zal een brutodividend van 6,20 EUR per aandeel (nettodividend per aandeel van 4,34 EUR), wat overeenkomt met een totale dividenduitkering van 227.807.616,80 EUR voorgesteld worden aan de gewone algemene vergadering van 08.05.2024. Het aantal dividendgerechtigde aandelen voor het boekjaar 2023 bedroeg 36.743.164 op de goedkeuringsdatum van de rekeningen. De raad van bestuur stelt voor het recht op dividend voor de overige 22.311³ eigen aandelen te annuleren. Het tarief van de roerende voorheffing dat van toepassing is op toegekende dividenden sinds 01.01.2017 is 30%. De Belgische wetgeving voorziet in vrijstellingen waarop ontvangers van dividenden aanspraak kunnen maken, afhankelijk van hun statuut en de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om van deze vrijstellingen te kunnen genieten. Daarnaast voorzien de dubbelbelastingverdragen in verlagingen van de bronbelasting op dividenden.

1. Overeenkomstig IAS 33 zijn de in 2011 uitgegeven OTA, waarvan de laatste terugbetalingen plaatsvonden in het 4e kwartaal van 2023, en de 11.300 eigen aandelen van het aandelenoptieplan in aanmerking genomen voor de berekening van het verwaterd nettoresultaat per aandeel op 31.12.2023, aangezien zij een verwaterend effect hebben. Op 31.12.2022 zijn de in 2011 uitgegeven OTA (en terugbetaald in 2022 en 2023), alsook 14.975 eigen aandelen van het aandelenoptieplan in aanmerking genomen bij de berekening van het verwaterd nettoresultaat per aandeel, aangezien zij een verwaterend effect hadden.

2. Op basis van het resultaat van de moedervernootschap.

3. Als gevolg van de conversie van 200 eigen aandelen in het 1e kwartaal van 2024.

	2023	2022
Aandelen (in aantal)		
Aantal aandelen (A)		
op 01.01	32.877.729	31.696.481
Kapitaalverhoging	3.887.746	1.182.248
op 31.12	36.765.475	32.877.729
Eigen aandelen aangehouden door de groep (B)		
op 01.01	31.575	37.123
Eigen aandelen (verkocht/verworven) - netto	-9.064	-5.548
op 31.12	22.511	31.575
Aantal aandelen in omloop (A-B)		
op 01.01	32.846.154	31.658.358
Kapitaalverhoging	3.887.746	1.182.248
Eigen aandelen (verkocht/verworven) - netto	9.064	5.548
op 31.12	36.742.964	32.846.154

Aandelencategorieën

De groep heeft één enkele categorie aandelen uitgegeven: gewone aandelen.

Gewone aandelen: de houders van gewone aandelen hebben recht op dividenden wanneer deze betaalbaar gesteld worden en op één stem per aandeel op algemene vergaderingen van de vennootschap. De boekhoudkundige fractiewaarde van elk gewoon aandeel bedraagt 53,59 EUR op 31.12.2023. De gewone aandelen zijn genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

Aandelen in het bezit van de groep: op 31.12.2023 bezat de groep 22.511 gewone aandelen in eigen beheer (31.12.2022: 31.575). Overeenkomstig de wet van 14.12.2005 inzake de afschaffing van de aandelen aan toonder, zoals gewijzigd bij de wet van 21.12.2013, is de vennootschap overgegaan tot de verkoop van de fysieke aandelen die nog in omloop waren. Haar commissaris heeft op dat moment een verslag overgemaakt dat de conformiteit van de gevolgde procedure voor de verkoop attesteert.

Toegestaan kapitaal

Voor meer informatie, zie sectie 'Corporate governanceverklaring'.

Bijlage 21. Goodwill

Pubstone

De verwerving in twee fases (31.10.2007 en 27.11.2008) van 89,90% van de aandelen van Pubstone Group NV (voordien Express Properties NV) (zie bladzijde 31 van het jaarlijks financieel verslag 2008) leverde voor Cofinimmo een goodwill op die afkomstig is uit het positieve verschil tussen de verwervingskost en het aandeel van Cofinimmo in de reële waarde van het verworven netto-actief. Deze goodwill is meer in het bijzonder het resultaat van:

- het positieve verschil tussen de overeengekomen waarde die bij de verwerving werd geboden voor de vastgoedactiva (tegenwaarde van de voor de aandelen betaalde prijs) en de reële waarde van deze vastgoedactiva (uitgedrukt na aftrek van de overdrachtsrechten, zijnde respectievelijk 10,0% of 12,5% in België en 6,0% in Nederland);
- en van de uitgestelde belasting die overeenkomt met de theoretische hypothese, die werd opgelegd door de IAS/IFRS normen, van een onmiddellijke verkoop van alle gebouwen op de balansdatum. Een belastingniveau van respectievelijk 34% en 25% voor de in België en Nederland gelegen activa werd toegepast op het verschil tussen de fiscale waarde van de activa en hun marktwaarde bij de verwerving.

Variaties van de goodwill (x 1.000 EUR)	Pubstone België	Pubstone Nederland	Totaal
Kosten			
op 01.01.2023	100.157	39.250	139.407
op 31.12.2023	100.157	39.250	139.407
Waardeverliezen			
op 01.01.2023	85.850	26.220	112.070
Waardeverliezen geboekt van 01.01 tot 31.12	14.307	13.030	27.337
op 31.12.2023	100.157	39.250	139.407
Boekhoudkundige waarde			
op 01.01.2023	14.307	13.030	27.337
op 31.12.2023	0	0	0

Waardeverminderingstest

In de loop van het boekjaar 2023 werd de goodwill onderworpen aan een waardeverminderingstest (gerealiseerd op het niveau van de gebouwengroepen waaraan hij per land werd toegewezen) door de reële waarde van de gebouwen, samen met de goodwill, te vergelijken met hun nutswaarde.

De reële waarde van de gebouwen is de waarde van het patrimonium zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen. Deze reële waarde wordt voorbereid op basis van drie waarderingsmethodes: de kapitalisatiemethode van de GHW (geschatte huurwaarde), de cashflow-methode (extrapolaties van kasstromen) en de residuele methode. De belangrijkste hypothesen waarmee de onafhankelijke vastgoeddeskundigen daarbij rekening houden zijn het indexeringsniveau, het kapitalisatieniveau en de geraamde voortverkoopwaarde van de gebouwen aan het einde van de huurovereenkomst. Deze hypothesen zijn gebaseerd op marktobservaties teneinde rekening te houden met de verwachtingen van de beleggers, meer bepaald inzake de inkomstengroei en de door de markt gevraagde risicopremie (meer informatie staat in het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen).

De groep bepaalt de nutswaarde op basis van extrapolaties van de toekomstige netto kasstromen met de huren die afkomstig zijn uit de met de huurders ondertekende huurovereenkomst, de uitgaven voor het onderhoud en beheer van de gebouwenportefeuille en de opbrengst van de verwachte verkopen als vertrekpunt. De belangrijkste hypothesen zijn het indexeringsniveau, de actualisatiegraad, een verloopniveau (het aantal gebouwen en het overeenkomstig volume van inkomsten, waarvoor de huurder, jaar na jaar, een huuropzegging zal bekend maken. Dit percentage was aanvankelijk 1,75% van de passieve huur) en de verkoopprijs van de gebouwen aan het einde van de huurovereenkomst. Deze hypothesen zijn gebaseerd op de kennis van de groep van haar eigen portefeuille. Het vereiste gemiddelde rendement op haar eigen en geleende vermogen wordt gebruikt als actualisatiegraad (in %).

Gezien de verschillen in de berekeningswijze tussen de reële waarde van de gebouwen bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen en de nutswaarde die de groep bepaalt, en gezien het feit dat de hypothesen van beide partijen in bepaalde opzichten verschillen, kunnen deze twee waarden onderling afwijken en zijn de verschillen te rechtvaardigen.

a) Gebruikte hypothesen bij de berekening van de nutswaarde van Pubstone

Er werd een projectie gemaakt van de toekomstige nettokasstromen voor de resterende looptijd van de huurovereenkomst, vermindert met de onderhouds-, investerings- en operationele kosten, een investeringsbudget (met inbegrip van klimaatgerelateerde aspecten), en de inkomsten uit de verkoop van gebouwen.

Tijdens deze resterende looptijd werd rekening gehouden met een verloopniveau dat gebaseerd is op de voorwaarden van de huurovereenkomst die met AB InBev werd getekend. Er wordt verondersteld dat de vrijgekomen gebouwen allemaal verkocht zijn. Aan het einde van de huurovereenkomst wordt een restwaarde berekend.

b) Waardeverminderingstest op 31.12.2023

Het resultaat van deze test (zie de tabel hierna) leidt tot een waardevermindering van 14.307 KEUR op de goodwill van Pubstone België en tot een waardevermindering van 13.030 KEUR op de goodwill van Pubstone Nederland. Er wordt op gewezen dat in de loop van het boekjaar 2023 de reële waarde van Pubstone België en Pubstone Nederland variaties kenden van respectievelijk 254 KEUR en van 1.119 KEUR.

Op het vlak van de hypothesen zijn de verkoopprijs en de restwaarde van de gebouwen gebaseerd op i) de gemiddelde waarde per m² van de portefeuille zoals bepaald door de deskundige op 31.12.2023 en ii) de verkoopprijs per m² van de laatste verkopen, geïndexeerd aan 2,2% voor Pubstone België en 2,1% voor Pubstone Nederland (2022: 2,5% voor Pubstone België en 2,4% voor Pubstone Nederland) per jaar. Voorzichtigheidshalve werd geen marge op de waarde van de deskundige in de extrapolatie van de kasstromen voorzien sinds 2015.

De aangehouden indexering op deze kasstromen bedroeg 2,2% voor Pubstone België en 2,1% Pubstone Nederland. In 2022 bedroeg de indexering 2,5% voor Pubstone België en 2,4% voor Pubstone Nederland.

De gebruikte actualisatiegraad (in %) was 6,30% (2022: 5,39%).

De daling van de verwachte indexering, de stijging van de gebruikte actualisatiegraad en de verkorting van de resterende looptijd van de huurovereenkomsten hebben geleid tot een waardevermindering van de goodwill.

Waardevermindering van de goodwill op 31.12.2023

(x 1.000 EUR)					
Gebouwen-groep	Goodwill op 01.01.2023	Netto-boekwaarde ¹	Nutswaarde	Waardevermindering	Goodwill op 31.12.2023
Pubstone België	14.307	309.504	268.999	-14.307	0
Pubstone Nederland	13.030	151.180	137.181	-13.030	0
TOTAAL	27.337	460.684	406.180	-27.337	0

1. Goodwill inbegrepen.

Gevoeligheidsanalyse van de nutswaarde bij schommeling van de belangrijkste variabelen van de waardeverminderingstest op 31.12.2023

Variatie in de nutswaarde				
Gebouwengroep	Schommeling van inflatie		Schommeling van de actualisatiegraad (in %)	
	+0,50%	-0,50%	+0,50%	-0,50%
Pubstone België	4,11%	-3,92%	-3,94%	4,16%
Pubstone Nederland	3,77%	-3,61%	-3,70%	3,90%

Gevoeligheidsanalyse van de waardevermindering bij een schommeling van de belangrijkste variabelen van de waardeverminderingstest op 31.12.2023

Variatie in de waardevermindering ¹ (x 1.000 EUR)					
Gebouwengroep	Geboekte waardevermindering	Schommeling van inflatie		Geboekte waardevermindering	
		+0,50%	-0,50%	+0,50%	-0,50%
Pubstone België	-14.307	-14.307	-14.307	-14.307	-14.307
Pubstone Nederland	-13.030	-8.824	-13.030	-13.030	-8.653
TOTAAL	-27.337				

Bijlage 22. Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 EUR)	Vastgoed beschikbaar voor verhuur	Projectontwikkelingen	Vaste activa voor eigen gebruik	Totaal
op 01.01.2022	5.410.181	252.926	6.883	5.669.900
Investerings	27.464	126.297	62	153.824
Verwervingen	355.579	38.710	0	394.289
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur en activa bestemd voor verkoop	-83.297	0	0	-83.297
Overdrachten van/naar ontwikkelingsprojecten en vastgoed beschikbaar voor verhuur	77.726	-77.726	0	0
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-122.502	-5.622	0	-128.124
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	6.124	0	0	6.124
Variaties in de reële waarde	77.060	-4.457	749	73.352
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-3.617	0	0	-3.617
op 31.12.2022	5.744.719	330.128	7.694	6.082.541
Investerings	50.629	121.951	6	172.585
Verwervingen	320.782	11.209	0	331.991
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur en activa bestemd voor verkoop	-15.200	0	0	-15.200
Overdrachten van/naar ontwikkelingsprojecten en vastgoed beschikbaar voor verhuur	144.474	-144.474	0	0
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-197.336	-23	-7.699	-205.059
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	1.365	0	0	1.365
Variaties in de reële waarde	-165.019	-16.615	0	-181.635
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	1.341	0	0	1.341
op 31.12.2023	5.885.754	302.176	0	6.187.930

De belangrijkste investeringen en desinvesteringen worden besproken op bladzijden 48 tot 61, 68 en 77 van het universeel registratiedocument 2023.

De commentaren over de vastgoedmarkten waarin de groep actief is, worden gegeven op bladzijden 172 tot 177 van het universele registratiedocument 2023.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille zoals gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingdeskundigen bedraagt 6.231.040 KEUR op 31.12.2023. Deze waardering omvat de vastgoedbeleggingen voor 6.187.930 KEUR en de activa beschikbaar voor verkoop voor 43.111 KEUR.

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde, gebruik makend van het model van de reële waarde overeenkomstig de norm IAS 40. Deze reële waarde is gelijk aan de prijs waarvoor een gebouw verhandeld kan worden tussen goed geïnformeerde en bereidwillige partijen die in normale mededingingsomstandigheden handelen. Het werd bepaald door de onafhankelijke waarderingdeskundigen in twee fases.

In een eerste fase bepalen de deskundigen de investeringswaarde van elk gebouw (zie methodes hierna).

1. Aangezien de goodwill op 31.12.2023 volledig was afgeschreven, toont de gevoeligheidsanalyse een zekere mate van stabiliteit, ongeacht de variaties in de parameter.

In een tweede fase trekken de deskundigen een geschat bedrag voor transactiekosten van de investeringswaarde af die de investeerder moet betalen voor de eigendomsoverdracht om de reële waarde te schatten (de reële waarde verhoogd met de door de belegger te betalen transactiekosten is gelijk aan de investeringswaarde).

Bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen worden de geplande investeringen (met inbegrip van de klimaatgerelateerde investeringen) doorgegeven aan de onafhankelijke waarderingsdeskundigen, die onder meer rekening houden met de kwaliteit van de eigendommen op de datum van de waardebepaling. Concreet kunnen waarderingsdeskundigen in hun schattingen een 'green premium' toepassen voor de activa met de hoogste kwaliteit op het gebied van ESG (of een 'brown discount' voor de activa met de laagste kwaliteit), weerspiegeld in het rendement en/of in de geschatte huurwaarde. De groep is dan ook van oordeel dat de klimaataspecten geïntegreerd zijn in de waardering van de vastgoedbeleggingen.

In België is de overdracht van eigendom in principe onderworpen aan overdrachtsrechten. Het bedrag van deze rechten is afhankelijk van de overdrachtsmethode, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het goed. De eerste twee elementen, en bijgevolg het bedrag van de te betalen rechten, zijn slechts gekend eens de eigendomsoverdracht werd voltooid.

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

- verkoopovereenkomsten voor vastgoed: 12,5% voor goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in Wallonië, 12,0% voor goederen gelegen in Vlaanderen;
- verkoop van vastgoed onder het makelaarsregime: 4,0% tot 8,0%, volgens de gewesten;
- erfpachtovereenkomsten voor vastgoed (tot 99 jaar voor het opstal- en erfpachtrecht): 2,0%¹;
- verkoopovereenkomsten voor vastgoed waarbij de koper een instantie van publiek recht is (bv. een entiteit van de Europese Unie, van de federale regering, van een regionale regering of van een buitenlandse regering): vrijstelling van rechten;
- inbreng in natura van vastgoed tegen uitgifte van nieuwe aandelen ten voordele van de inbrenger: vrijstelling van rechten;
- verkoopovereenkomst voor aandelen van een vastgoedvennootschap: afwezigheid van rechten;
- fusie, splitsing of andere reorganisatie van vennootschappen: afwezigheid van rechten enz.

Het effectieve percentage van de overdrachtsrechten varieert van 0% tot 12,5%. Het is onmogelijk te voorspellen welk percentage van toepassing zal zijn bij de overdracht van een gegeven vastgoed vooraleer de overdracht werkelijk plaatsvond.

Vroeger, in januari 2006, werd aan alle onafhankelijke waarderingsdeskundigen² die betrokken zijn bij de periodieke waardebepaling van het vastgoed van de Belgische GVV's gevraagd om een gewogen gemiddeld percentage van de transactiekosten voor vastgoedportefeuilles van GVV's op basis van geldige historische gegevens te bepalen. Voor transacties van gebouwen met een waarde van meer dan 2,5 miljoen EUR en gezien de waaiers aan methodes van eigendomsoverdracht (zie hierboven), hebben de deskundigen de gewogen gemiddelde taksen berekend op 2,5%.

In de loop van 2016 hebben dezelfde onafhankelijke waarderingsdeskundigen dit percentage grondig geherevalueerd op basis van de recente transacties. Als gevolg van deze herevaluatie werd dit percentage behouden op 2,5%.

Voor de transacties van gebouwen gelegen in België waarvan de totale waarde kleiner is dan 2,5 miljoen EUR, dient men rekening te houden met overdrachtsrechten van 12,0% tot 12,5% volgens het gewest waarin de gebouwen gelegen zijn.

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

De aftrek van 2,5% werd toegepast bij latere verwervingen. Op 31.12.2023 bedroeg het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde voor het totale patrimonium 307,6 miljoen EUR of 8,37 EUR per aandeel.

Het is vermeldenswaardig dat de gemiddelde meerwaarde t.o.v. de investeringswaarde gerealiseerd bij de verkopen van activa sinds de overgang in 1996 naar het Bevakstelsel, 6,64% bedroeg. Sinds deze datum heeft Cofinimmo 694 activa verkocht voor een totaalbedrag van 2.665,71 miljoen EUR. Deze meerwaarde zou 6,37% zijn indien de kosten en overdrachtsrechten vanaf 1996 waren geboekt.

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

- voor transacties met betrekking tot het zorgvastgoed gelegen in Frankrijk, is de verwervingskost 6,20% of 6,90%, afhankelijk van de afdeling waarin het actief is gelegen en 1,80% voor de activa van minder dan vijf jaar oud. Een extra belasting van 0,60% wordt toegepast op overdrachtsrechten voor activa in Île-de-France;
- de overdrachtsrechten die worden toegepast op zorgvastgoed gelegen in Nederland zijn afhankelijk van de laatste verwervingsdatum, het type gebouw (residentieel, commercieel enz.) en de eigendomsvorm. Deze rechten bedragen doorgaans 10,4%;
- voor zorgvastgoed gelegen in Duitsland, zijn de overdrachtsrechten afhankelijk van de deelstaat waarin het onroerend goed is gelegen; ze variëren over het algemeen tussen 3,5% en 6,5%;
- voor zorgvastgoed in andere landen (Spanje, Finland, Italië, Ierland en het Verenigd Koninkrijk) werden de toepasselijke en landspecifieke overdrachtsbelastingen en beroepskosten in aanmerking genomen. Deze variëren over het algemeen tussen 1% en 9%.

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

De in de balans opgenomen reële waarde van vastgoedbeleggingen is uitsluitend het resultaat van de waardering van de portefeuille door onafhankelijke waarderingsdeskundigen.

Voor de waardebepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen werden de aard, de kenmerken en de risico's van deze gebouwen en de beschikbare marktgegevens onderzocht.

Omwille van de liquiditeit van de markt en de moeilijkheid om transactiegegevens te bekomen die op een onbetwistbare manier vergelijkbaar zijn, is het evaluatieniveau van de reële waarde van de Cofinimmo gebouwen overeenkomstig de IFRS 13 norm, gelijk aan niveau 3 en dit voor de volledige geconsolideerde vastgoedportefeuille.

1. Op 01.01.2024 worden de erfpacht- of opstalrechten verhoogd naar 5%.

2. Cushman & Wakefield, de Crombrughe & Partners, Winssinger & Associés, Stadim en Troostwijk-Roux.

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Soort activa¹	Niveau 3	Niveau 3
Zorgvastgoed	4.665.976	4.367.544
België	1.663.234	1.658.718
Frankrijk	676.930	464.200
Nederland	478.075	441.690
Duitsland	883.880	830.550
Andere	789.680	721.855
Zorgvastgoed in ontwikkeling	174.177	250.531
Kantoren	1.102.012	1.352.831
Brussel CBD	680.116	804.565
Brussel gedecentraliseerd	194.137	286.167
Brussel periferie/satellieten	39.275	75.973
Overige regio's ²	66.982	113.024
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	121.502	73.101
Vastgoed van distributienetten	463.052	479.436
TOTAAL³	6.231.040	6.199.811

Gebruikte waarderingsmethodes

Op basis van een multicriteriawerkwijze gebruiken de onafhankelijke waarderingsdeskundigen de volgende waarderingsmethodes:

De inkomstenbenadering**a) De kapitalisatiemethode**

De kapitalisatiemethode beschouwt de huidige inkomsten op basis van contractuele huren die worden gekapitaliseerd tot het einde van het huidige contract, en de markthuurl die eeuwigheid wordt gekapitaliseerd en naar een netto actuele waarde wordt gebracht.

De verwachte toekomstige inkomst (kasstromen) houdt rekening met:

- niet-teruggevorderde kosten of belastingen in een markt waar terugvordering van de huurder gebruikelijk is;
- renovatiewerkzaamheden of uitgestelde herstellingen die op de waarderingsdatum nodig zijn om de huur te kunnen blijven ontvangen en/of de geschatte markthuurl te bereiken (dit kunnen ESG-verbeteringen zijn);
- andere ongebruikelijke kosten of opbrengsten.

Het is belangrijk te begrijpen dat in deze 'kapitalisatie'-methode toekomstige huurgroei en inflatie impliciet in het rendement zitten en dat er geen toekomstige exit wordt gemodelleerd. Daarom wordt dit beschouwd als een 'statische' of 'impliciete groei'-methode.

De gebruikte rendementen zijn gebaseerd op het oordeel van de onafhankelijke waarderingsdeskundige op basis van vergelijkspunten en waargenomen marktomstandigheden. Het rendement dient de intrinsieke risico's van de sector te weerspiegelen (toekomstige leegstand, kredietrisico, onderhoudsverplichtingen, enz.), alsook de specifieke factoren die relevant zijn aan het individuele eigendom.

De structuur van de berekening kan de vorm aannemen van een 'termijn en reversie' (waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de contractuele inkomsten tijdens de huurperiode en theoretische inkomsten in eeuwigheid na de huurperiode) of een 'hardcore' markthuurl die in eeuwigheid wordt gekapitaliseerd waarop aanpassingen worden uitgevoerd om rekening te houden met contractuele huren die zich boven of onder het marktniveau bevinden.

b) Actualisatie van de financiële stromen methode (discounted cash flow - 'DCF')

De actualisatie van de financiële stromen methode is vergelijkbaar en houdt rekening met vergelijkbare verwachte kosten en opbrengsten. In dit geval worden huurgroei en inflatie expliciet gemodelleerd over een periode die gelijk kan zijn aan de resterende huurperiode of gelijk aan een vaste periode (over het algemeen tussen 10 en 18 jaar, maar dit kan variëren) waarbij aan het einde van deze periode een eindwaarde wordt berekend. Een disconteringsvoet wordt toegepast op de verwachte netto kasstroom en eindwaarde om zo te komen tot een actuele waarde.

De actuele waarde bestaat uit de som van:

- de verdisconteerde netto kasstroom over de gemodelleerde periode;
- de verdisconteerde eindwaarde aan het einde van de gemodelleerde periode. Deze waarde kan rekening houden met een veronderstelling van verlenging van het huurcontract door de huurder of een veronderstelling van leegstand die gebruikt wordt om de resterende waarde te berekenen of een combinatie van beide.

1. De basis van de evaluaties die leidt tot de reële waarden kan gekwalificeerd worden volgens IFRS 13 in:
niveau 1: genoteerde prijzen observeerbaar op de activamarkten;
niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1;
niveau 3: niet-observeerbare gegevens.

2. De waarden van Antwerpen en overige regio's op 31.12.2023 werden gegroepeerd.

3. Met inbegrip van gebouwen bestemd voor verkoop voor 43,111 KEUR in 2023 (117.270 KEUR in 2022).

De vergelijkingsmethode

Als er rechtstreeks vergelijkbaar bewijs is van verkoopprijzen van zeer identieke of soortgelijke vastgoed, houden onafhankelijke waarderingsdeskundigen hier in de eerste plaats rekening mee. Bij commercieel vastgoed is dit echter ongebruikelijk omdat elk vastgoed doorgaans unieke kenmerken heeft in termen van ligging, huursituatie enz. Onafhankelijke waarderingsdeskundigen zullen echter altijd rekening houden met de marktgegevens en de eenheidsprijzen vergelijken met op de markt verkochte en te koop vastgoed. Bij residentieel vastgoed voor bewoning wordt vaak de voorkeur gegeven aan direct vergelijking omdat de transacties talrijker zijn.

De residuele methode

De residuele methode wordt gebruikt om de waarde te bepalen van braakliggende grond die klaar is voor ontwikkeling of van grond en gebouw(en) met het potentieel voor herontwikkeling of renovatie. Dit impliceert dat het beoogde gebruik van het project bekend of te voorzien is op een kwalitatieve (planning) en kwantitatieve manier (aantal vierkante meters dat kan worden ontwikkeld, toekomstige huurprijzen, enz.).

De residuele methode omvat de schatting van de 'bruto ontwikkelingswaarde' van het terrein of de gebouwen in ontwikkelde of herontwikkelde vorm, via de vergelijkings- of investeringsmethode.

De waarde wordt verkregen door alle verwachte kosten af te trekken van de 'bruto ontwikkelingswaarde'. In deze kosten worden de sloop van bestaande gebouwen, ontwerpkosten, infrastructuurwerken, bouwkosten, honoraria van professionals, agentschapskosten en de interesten voor de financiering van de ontwikkeling inbegrepen. Een zogenaamde 'ontwikkelaarsmarge' wordt ook afgetrokken van de bruto ontwikkelingswaarde om het waargenomen risico van de operatie weer te geven.

De resulterende waarde wordt op zijn minst gecontroleerd aan de hand van andere marktindicatoren, als deze bestaan. Als bijvoorbeeld, een eigendom is gewaardeerd met behulp van een methode binnen de inkomstenbenadering, zal het vaak nodig zijn om de resulterende eindwaarde per vierkante meter te vergelijken met prijzen die op de markt zijn waargenomen voor soortgelijk vastgoed op de waarderingdatum. De waarde van ontwikkelingsgronden of gebouwen die bestemd zijn om te worden herontwikkeld of ingrijpend te worden gerenoveerd, zal ook worden vergeleken met verkopen van soortgelijke activa op basis van een prijs per te ontwikkelen vierkante meter.

Andere overwegingen

Indien de reële waarde niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de goederen gewaardeerd aan hun historische kostprijs. In 2023 kon de waarde van alle gebouwen op betrouwbare wijze worden bepaald, zodat geen enkel gebouw aan zijn historische kostprijs moest worden gewaardeerd.

Activa bestemd voor verkoop worden in de balans op een afzonderlijke lijn opgenomen tegen reële waarde, zelfs indien de toekomstige verkoopprijs gekend is op de waarderingdatum.

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

Tijdens het jaar 2023 waren er geen overdrachten tussen de evaluatieniveaus 1, 2 en 3 (zoals bedoeld in de norm IFRS 13). Bovendien werd in 2023 niets gewijzigd aan de waarderingsmethodes voor vastgoedbeleggingen.

Evolutie van de reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille op basis van niet-observeerbare gegevens

(x 1.000 EUR)	
RÉELE WAARDE OP 01.01.2023	6.199.811
Min-/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening	-181.653
Verwervingen	331.991
Uitbreidingen/herontwikkelingen	121.951
Investerings	50.635
Terugname van overgedragen huren	1.365
Verkopen/overdrachten	-294.400
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	1.341
RÉELE WAARDE OP 31.12.2023	6.231.040

Kwantitatieve informatie over de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, gebaseerd op niet-observeerbare gegevens (niveau 3).

De kwantitatieve informatie in deze tabellen is afkomstig uit verschillende verslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De gegevens hierna zijn de uiterste waarden en het gewogen gemiddelde van de hypothesen die gebruikt worden bij de vaststelling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. De laagste actualisatiegraad (in %) en worden toegepast op uitzonderlijke toestanden.

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

(x1.000 EUR)						
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2023	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens ¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2023	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2022	
ZORGVAST-GOED	4.657.786					
België	1.663.234	DCF	GHW/m ² (in EUR/m ²)	46 - 241 (147) ²	51 - 236 (143)	
			Actualisatiegraad (in %)	4,73 - 11,00 (5,91) ³	3,90 - 8,95 (5,47)	
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,90 - 13,10 (6,48) ⁴	4,90 - 10,60 (7,27)	
			Inflatie (in %)	2,35 - 2,50 (2,39)	2,00 - 2,40 (2,30)	
			Operationele kosten (in %)	0,00 - 2,50 (1,81)	0,00 - 1,00 (0,30)	
			Bezettingsgraad (in %)	100	100	
			Resterende looptijd (in jaren)	2,0 - 27,3 (16,9)	9,8 - 26,4 (17,5)	
			Aantal m ²	809 - 20.274 (8.043)	809 - 20.274 (8.003)	
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	9 - 27 (17,8)	10 - 27 (17,3)	
		Kapitalisatie	GHW/m ² (in EUR/m ²)	46 - 261 (149) ²	51 - 251 (147)	
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,30 - 11,00 (5,47) ⁵	3,73 - 8,95 (5,14)	
			Bezettingsgraad (in %)	100	100	
			Resterende looptijd (in jaren)	2,0 - 28,1 (17,5)	9,8 - 27,0 (17,8)	
			Aantal m ²	809 - 20.274 (8.001)	809 - 20.274 (7.945)	
Frankrijk	668.740	DCF	GHW/m ² (in EUR/m ²)	61 - 265 (153) ⁶	55 - 245 (157)	
			Actualisatiegraad (in %)	4,50 - 6,50 (5,07)	4,00 - 7,00 (4,14)	
			Kapitalisatiegraad (in %)	5,20 - 9,00 (6,44)	5,00 - 10,00 (6,24)	
			Inflatie (in %)	2,30 - 3,15 (2,99)	3,15	
			Operationele kosten (in %)	0,00 - 1,01 (0,26)	0	
			Bezettingsgraad (in %)	100	100	
			Resterende looptijd (in jaren)	0,3 - 12,0 (7,7)	0,5 - 11,4 (3,5)	
			Aantal m ²	2.112 - 43.137 (9.562)	2.112 - 8.750 (5.017)	
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	1 - 12 (8,1)	1 - 12 (4,1)	
		Kapitalisatie	GHW (in EUR/m ²)	61 - 265 (152) ⁶	55 - 336 (167)	
			Kapitalisatiegraad (in %)	3,99 - 46,77 (6,11) ⁷	3,90 - 72,76 (6,71)	
			Bezettingsgraad (in %)	0 - 100 (99,6)	0 - 100 (99,5)	
			Resterende looptijd (in jaren)	0,0 - 12,0 (7,6)	0,0 - 11,4 (3,1)	
			Aantal m ²	2.112 - 43.137 (9.536)	2.112 - 8.750 (4.833)	
Nederland	478.075	Kapitalisatie	GHW/m ² (in EUR/m ²)	62 - 299 (165) ⁸	62 - 299 (149)	
			Kapitalisatiegraad (in %)	3,75 - 8,25 (5,10)	3,75 - 8,30 (5,00)	
			Bezettingsgraad (in %)	85 - 100 (99,1)	91 - 100 (99,4)	
			Resterende looptijd (in jaren)	1,0 - 22,7 (9,8)	1,0 - 23,7 (9,5)	
			Aantal m ²	430 - 16.652 (6.172)	430 - 16.652 (6.291)	
Duitsland	883.880	DCF	GHW/m ² (in EUR/m ²)	22 - 335 (136) ⁹	18 - 308 (138)	
			Actualisatiegraad (in %)	3,88 - 9,85 (5,99)	3,75 - 9,65 (5,97)	
			Kapitalisatiegraad (in %)	3,50 - 9,30 (5,20)	3,10 - 9,00 (5,35)	
			Inflatie (in %)	2,00 - 2,27 (2,10)	1,89 - 2,00 (1,97)	
			Operationele kosten (in %)	3 - 34 (10)	4 - 39 (10)	
			Bezettingsgraad (in %)	0 - 100 (97,6)	100	
			Resterende looptijd (in jaren)	0,0 - 25,3 (19,7)	7,2 - 25,8 (19,7)	
			Aantal m ²	2.140 - 17.450 (8.447)	2.940 - 17.450 (7.837)	
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	10 - 14 (10,2)	10	

1. De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

2. Voor België hangen de geschatte huurwaarden van de activa af van hun locatie, maar ook van hun leeftijd. De hoogste geschatte huurwaarden gelden voor recente woonzorgcentra die in 'prime regio's' gelegen zijn (met name Ukkel in Brussel), terwijl de laagste huurwaarden gelden voor woonzorgcentra die in minder aantrekkelijke delen van het land gelegen zijn.

3. Naast de risicovrije rente en de risicopremie houdt de actualisatiegraad ook rekening met andere vastgoedfactoren (namelijk: de de bouwkwaliteit, de locatie, de vaste looptijd van het huurcontract, het type huurcontract, de kwaliteit van de uitbater, de converteerbaarheid van het actief, de bezettingsgraad, de liquiditeit van het gebouw en de wijze waarop het actief wordt gehouden...). De hoogste actualisatiegraden gelden voor woonzorgcentra die geen langetermijnvisie meer hebben, terwijl de laagste gelden voor assistentiewooneenheden of zogenaamde 'prime' woonzorgcentra.

4. De kapitalisatie van de eindwaarde hangt af van de veronderstelling dat de huurder het huurcontract zal verlengen, de kwaliteit van het vastgoed en de resterende projectieperiode.

5. Kapitalisatiegraden zijn afhankelijk van de locatie van de activa maar ook van hun leeftijd. De hoogste actualisatiegraden gelden voor woonzorgcentra die geen langetermijnvisie meer hebben, terwijl de laagste gelden voor assistentiewooneenheden of zogenaamde 'prime' woonzorgcentra.

6. De geschatte huurwaarden van activa in Frankrijk hangen niet alleen af van hun locatie, maar ook van de leeftijd van de activa. De hoogste geschatte huurwaarden gelden voor recente woonzorgcentra in of nabij Parijs, terwijl de laagste geschatte huurwaarden gelden voor woonzorgcentra in de regio's buiten Parijs of die momenteel leeg staan.

7. Kapitalisatiegraden zijn afhankelijk van de locatie van de activa en hun leeftijd. De hoogste kapitalisatiegraden gelden voor assistentiewooneenheden of zogenaamde 'prime' woonzorgcentra (in Parijs of voor de nieuwste opleveringen die beantwoorden aan de meest recente aanbevelingen op het gebied van ESG).

8. De geschatte huurwaarde van activa in Nederland hangt niet alleen af van hun locatie, maar ook van hun activiteit. Typisch is de hoogste geschatte huurwaarde voor een woonzorgcentrum in Amsterdam, terwijl de laagste geldt voor een eerstelijnszorgcentrum in een regionaal gebied is.

9. De geschatte huurwaarde van de activa hangt af van hun locatie, hun activiteit en ook van de hoogte van de subsidies die de staat aan de uitbater toekent. In Duitsland worden de hoogste geschatte huurwaarden genoteerd voor sport- en wellnesscentra in grote steden (Hannover en Hamburg). Omgekeerd is de laagste huurwaarde voor een woonzorgcentrum waarvoor de Duitse staat weinig jaarlijkse subsidies toekent, gezien er subsidies werden toegekend op het moment van de bouw.

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2023	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2023	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2022
Overige	789.680	DCF	GHW/m² (in EUR/m²)	105 - 231 (176)²	99 - 227 (166)
			Actualisatiegraad (in %)	6,19 - 7,94 (6,99)	5,50 - 7,99 (6,46)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,40 - 5,60 (5,13)	4,40 - 5,50 (4,92)
			Inflatie (in %)	2,00 - 2,20 (2,08)	2,00 - 2,49 (2,15)
			Operationele kosten (in %)	1 - 13 (6)	1 - 17 (7)
			Bezettingsgraad (in %)	100	100
			Resterende looptijd (in jaren)	4,5 - 19,2 (10,1)	5,5 - 19,8 (10,2)
			Aantal m ²	590 - 15.444 (7.984)	590 - 15.444 (8.613)
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	10 - 15 (11,9)	10 - 15 (11,4)
		Kapitalisatie	GHW/m² (in EUR/m²)	39 - 373 (165)²	36 - 357 (154)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,90 - 7,35 (5,40)	4,35 - 6,70 (4,92)
			Bezettingsgraad (in %)	100	100
			Resterende looptijd (in jaren)	10,8 - 32,6 (20,5)	11,8 - 33,6 (21,2)
			Aantal m ²	1.742 - 10.367 (5.898)	1.742 - 10.367 (5.685)
Zorgvastgoed in ontwikkeling³	174.177	Restwaarde	GHW/m² (in EUR/m²)	85 - 230 (108)	73 - 277 (147)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,10 - 6,70 (4,98)	3,91 - 6,1 (4,55) ⁴
			Actualisatiegraad (in %)	4,50 - 7,44 (5,93)	4,00 - 7,49 (6,17)
			Inflatie (in %)	2,00 - 4,10 (2,66)	2,00 - 3,15 (2,42)
			Aantal m ²	2.114 - 9.450 (6.581)	3.469 - 9.450 (5.806)
			Resterende bouwkosten (in EUR/m ²)	0 - 2.678 (473)	0 - 2.710 (762)
			Geschatte bouwtijd (in jaren)	0,1 - 1,9 (0,8)	0,1 - 2,4 (0,9)
KANTOREN	1.067.092				
Brussel CBD	680.116	DCF	GHW/m² (in EUR/m²)	207 - 231 (226)	201 - 226 (221)
			Kapitalisatiegraad (in %)	5,25 - 6,30 (5,47)	4,80 - 6,00 (5,11)
			Bezettingsgraad GHW (in %)	5,00 - 7,00 (5,58)	4,20 - 6,50 (4,88)
			Inflatie (in %)	3,50	6,50
			Operationele kosten (in %)	1	1
			Bezettingsgraad (in %)	100	100
			Resterende looptijd (in jaren)	2,9 - 8,4 (6,0)	3,9 - 9,4 (7,0)
			Aantal m ²	7.522 - 16.725 (13.655)	7.522 - 16.725 (13.662)
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	3 - 10 (7,4)	10
		Kapitalisatie	GHW/m² (in EUR/m²)	174 - 305 (259)	175 - 276 (240)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,00 - 6,25 (4,90)	3,35 - 6,65 (4,51)
			Bezettingsgraad (in %)	75 - 100 (96)	85 - 100 (96)
			Resterende looptijd (in jaren)	1,7 - 12,0 (5,0)	1,5 - 13,0 (5,1)
			Aantal m ²	3.693 - 20.323 (11.037)	2.932 - 20.323 (10.745)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	3 - 48 (14)	6 - 24 (12)
Brussel gedecentraliseerd	159.217	Kapitalisatie	GHW/m² (in EUR/m²)	129 - 201 (159)	118 - 193 (153)
			Kapitalisatiegraad (in %)	6,50 - 8,10 (7,44)	6,40 - 8,00 (7,29)
			Bezettingsgraad (in %)	55 - 100 (90)	44 - 100 (90)
			Resterende looptijd (in jaren)	1,4 - 7,3 (3,3)	1,8 - 6,3 (3,8)
			Aantal m ²	4.137 - 25.746 (18.468)	3.868 - 25.746 (17.109)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	9 - 18 (17)	9 - 18 (13)
Brussel periferie/satellieten	39.275	Kapitalisatie	GHW/m² (in EUR/m²)	90 - 110 (98)	82 - 110 (97)
			Kapitalisatiegraad (in %)	9,25 - 9,50 (9,50)	7,40 - 9,60 (8,79)
			Bezettingsgraad (in %)	52 - 100 (79)	63 - 100 (85)
			Resterende looptijd (in jaren)	1,5 - 4,8 (2,8)	1,3 - 5,8 (2,9)
			Aantal m ²	325 - 4.864 (4.092)	325 - 9.216 (5.409)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	21 - 36 (21)	12 - 36 (20)

1. De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

2. De geschatte huurwaarde van de activa hangt niet alleen af van hun locatie, maar ook van het land waarin ze zich bevinden. Typisch is de hoogste geschatte huurwaarde voor woonzorgcentra gelegen in het Verenigd Koninkrijk, terwijl de laagste geschatte huurwaarde voor woonzorgcentra gelegen in de Spaanse regio's is.

3. Omvat projectontwikkelingen in België, Frankrijk, Nederland, Spanje en Finland.

4. De uiterste waarden van de kapitalisatiegraad en de kapitaalgraad van de geschatte uiteindelijke netto huurwaarde op 31.12.2022 werden gegroepeerd.

(x 1.000 EUR)						
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2023	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2023	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2022	
Overige regio's²	66.982	Kapitalisatie	GHW/m² (in EUR/m²)	135 - 171 (150)	120 - 170 (143)	
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,10 - 7,60 (7,38)	4,10 - 6,45 (6,24)	
			Bezettingsgraad (in %)	94 - 100 (98,0)	90 - 100 (97,8)	
			Resterende looptijd (in jaren)	2,5 - 7,9 (6,0)	1,0 - 8,9 (5,4)	
			Aantal m ²	61 - 19.189 (14.100)	61 - 19.189 (12.167)	
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	3 - 12 (9)	3 - 12 (9)	
Kantoren in ontwikkeling³	121.502	Restwaarde	GHW/m² (in EUR/m²)	177 - 315 (247)	84 - 266 (204)	
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,56 - 6,60 (4,77)	4,00 - 9,35 (4,31)	
			Kosten bij voltooiing	n.v.t. ⁴	n.v.t. ⁴	
			Inflatie (in %)	n.v.t.	1,75 - 2,60 (1,77)	
			Aantal m ²	3.188 - 14.713 (9.809)	3.735 - 14.713 (9.880)	
VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN	463.052					
Vastgoed van distributienetten	463.052	Kapitalisatie	GHW/m² (in EUR/m²)	18 - 662 (156)⁵	18 - 662 (148)	
			Kapitalisatiegraad (in %)	3,80 - 10,00 (5,90)	3,65 - 15,63 (5,84)	
			Bezettingsgraad (in %)	0 - 100 (99,8)	99,98	
			Resterende looptijd (in jaren)	6,2 - 11,8 (11,5)	0,0 - 12,8 (12,5)	
			Aantal m ²	42 - 9.043 (858)	42 - 9.043 (860)	
			Leegstand op lange termijn (% van de voorbije huur)	0 - 24 (1,75)	0 - 75 (1,75)	
TOTAAL	6.187.930					

Gevoeligheid van de reële waarde van de gebouwen voor de variaties in de niet-observeerbare gegevens

Een toename met 10 % van de geschatte huurwaarde zou resulteren in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 420.996 KEUR. Een daling met 10 % van de geschatte huurwaarde zou resulteren in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 377.129 KEUR.

Een toename met 0,5 % van de kapitalisatiegraad zou resulteren in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 410.355 KEUR. Een daling met 0,5 % van de kapitalisatiegraad zou resulteren in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 498.986 KEUR.

Een wijziging van de kapitalisatiegraad met $\pm 0,5\%$ en een wijziging met $\pm 10\%$ in de geschatte huurwaarde zijn redelijkerwijze denkbaar en lijken nog steeds consistent met de trend in de rentevoeten in 2023.

Er zijn onderlinge verbanden tussen de verschillende kapitalisatiegraden en huurwaarden omdat ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden. Als algemene regel geldt dat bij een constante reële waarde een stijging (daling) in de hypothesen voor de geschatte huurwaarde (per m² en per jaar) gepaard gaat met een stijging (daling) in de hypothesen voor de kapitalisatiegraad. Deze onderlinge verbondenheid werd niet opgenomen in onze gevoeligheidsanalyse⁶.

Voor de vastgoedbeleggingen in aanbouw wordt de reële waarde beïnvloed door het al dan niet respecteren van het budget en van de duurtijd van de verwezenlijking, initieel voorzien in het project.

Waarderingsproces

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

De onafhankelijke waarderingsdeskundigen worden aangesteld voor een periode van drie jaar. Hun benoeming wordt meegedeeld aan de FSMA. De selectiecriteria omvatten de marktkennis, de reputatie, de onafhankelijkheid en de toepassing van de beroepsnormen.

De externe deskundigen bepalen:

- of de reële waarde van een goed op betrouwbare wijze kan worden bepaald;
- welke waarderingsmethode voor elk beleggingsvastgoed moet worden toegepast;
- de weerhouden hypothesen voor de niet-observeerbare gegevens die in de waarderingsmethodes worden gebruikt.

1. De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

2. De uiterste waarden op 31.12.2022 werden samengevoegd.

3. Omvat uitsluitend de projecten in ontwikkeling.

4. De kosten die nodig zijn om een gebouw te voltooien zijn rechtstreeks verbonden met elk project (bedragen en mate van voltooiing).

5. De geschatte huurwaarde is sterk afhankelijk van de locatie van het betrokken café. De hoogste huurwaarden worden met name gevonden voor cafés die in het stadscentrum of in grote, drukke winkelstraten zijn gelegen (bijvoorbeeld in het centrum van Amsterdam). De laagste geschatte huurwaarden zijn daarentegen voor cafés in kleine dorpen of op meer afgelegen locaties.

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

De weerhouden hypothesen voor de niet-observeerbare gegevens:

De DCF-methode wordt toegepast voor alle sectoren, maar meer bepaald voor de activa met één huuder en langetermijnbezettingen.

Voor deze wordt:

- de resterende economische levensduur van het actief niet formeel vastgesteld, maar impliciet opgenomen via de verdisconteringsvoet en kapitalisatierentevoet bij vertrek (exit yield), inclusief een factor van veroudering van het gebouw. In alle gevallen is deze resterende economische levensduur op zijn minst gelijk aan de resterende looptijd van de huidige huurovereenkomst;
- de langdurige leegstand (of structurele leegstandsgraad) voor gebouwen bestemd voor woonzorgcentra nul omdat al deze activa volledig worden verhuurd aan één huurder (exclusief antennes).

De kapitalisatiemethode wordt toegepast voor alle sectoren.

Voor deze wordt:

- de resterende economische levensduur van het actief niet formeel vastgesteld, maar impliciet erkend door de gebruikte kapitalisatierentevoet, inclusief een factor van veroudering van het gebouw;
- de langdurige leegstand (of structurele leegstandsgraad) over het algemeen nul voor alle activa in uitbating in de beoordeelde portefeuilles. Indien van toepassing, worden enkele leegstandsgerelateerde correcties op korte termijn in aanmerking genomen;
- de hypothesen die voor de waardebepaling worden gebruikt en de beduidende waardewijzigingen worden driemaandelijks tussen de directie en de deskundigen besproken. Andere externe referenties worden ook onderzocht.

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

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

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

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

Gebruik van de gebouwen

De directie is van oordeel dat het huidige gebruik van haar vastgoedbeleggingen dat in reële waarde in de balans is geboekt, optimaal is, gezien de mogelijkheden die de huurmarkt biedt en de technische specificaties.

Overdracht van huurvorderingen

Op 22.12.2008 verkocht de Cofinimmo groep aan een dochtervennootschap van de groep Société Générale de vruchtgebruikvergoedingen met een initiële duur van 15 jaar, die verschuldigd zijn door de Europese Commissie voor de gebouwen Wet 56 en Luxemburg 40 die Cofinimmo in Brussel bezit. Het vruchtgebruik van deze twee gebouwen liep ten einde tussen februari 2022 en april 2022. Cofinimmo nam dus de volledige eigendom van deze gebouwen over.

Op 20.03.2009 verkocht de Cofinimmo groep aan een dochtervennootschap van de groep Société Générale de vruchtgebruikvergoedingen met een initiële duur van 15 jaar, die verschuldigd zijn door de Europese Commissie m.b.t. het gebouw Nerviërs 105 in Brussel. Het vruchtgebruik liep ten einde in mei 2023, voordat Cofinimmo het gebouw in het 3e kwartaal van 2023 verkocht.

Op 23.03.2009 verkocht de Cofinimmo groep aan Fortis Bank 90% van de vorderingen van financiële leasings die de Stad Antwerpen verschuldigd is voor haar brandweerkazerne. Aan het einde van het financiële leasingcontract wordt het gebouw kosteloos overgedragen aan de Stad Antwerpen. De Cofinimmo groep verkocht op dezelfde dag en aan dezelfde bank de huurvorderingen die de Belgische overheid haar is verschuldigd voor de gebouwen Kolonel Bourg 124 in Brussel en Maire 19 in Doornik. Het gebouw Maire 19 werd in december 2022 verkocht, wetende dat overdracht van vorderingen voor dit gebouw eveneens in december 2022 afliep. Cofinimmo blijft eigenaar van Kolonel Bourg 124 in Brussel. De huurovereenkomst van dit gebouw Kolonel Bourg 12, kan niet worden beschouwd als financiële leasingcontract.

Op 28.08.2009 verkocht de Cofinimmo groep aan BNP Paribas Fortis 96% van de huurvorderingen van de jaren 2011 en volgende m.b.t. de gebouwen Egmont I en Egmont II in Brussel. Deze vorderingen werden teruggekocht op 13.02.2018 voorafgaand aan de verlening van een erfpachtrecht van 99 jaar op deze gebouwen.

Op 31.12.2023 was enkel het gebouw Kolonel Bourg 124 nog onderworpen aan een overdracht van huurvorderingen.

Op het moment van de verkoop werd het bedrag, ontvangen door de groep n.a.v. de overdracht van de toekomstige huurinkomsten, afgetrokken van de waarde van het gebouw, in die mate dat deze overdracht van huurinkomsten tegenstelbaar is aan derden en bijgevolg het bedrag van de overgedragen toekomstige huurinkomsten afgetrokken moet worden van de marktwaarde van het gebouw (zie Bijlage 2: Belangrijke boekhoudkundige methodes, I. Huurcontracten, B. De groep als verhuurder, C. Overdracht van toekomstige huurgelden in het kader van een langetermijnovereenkomst die niet gekwalificeerd is als financiële leasing).

Hoewel dit niet uitdrukkelijk voorzien of verboden is onder IAS 40, laat de tegenboeking van de brutorestwaarde van de overgedragen toekomstige vergoedingen van de gebouwen volgens de raad van bestuur van Cofinimmo toe een exacte en getrouwe voorstelling in de geconsolideerde balans te geven van de waarde van de gebouwen op het moment van de overdracht van de huren. Deze brutowaarde van de gebouwen komt overeen met de raming van de gebouwen door de onafhankelijke deskundige, zoals vereist door artikel 47, § 1 van de wet van 12.05.2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

Om de huur van het gebouw te kunnen genieten, moet men de voordien afgestane, maar nog niet verlopen huurvorderingen aan hun huidige waarde afkopen van de verkopende bank. Het huidige bedrag van deze niet verlopen huurvorderingen kan verschillen van hun geactualiseerde waarde op het moment van de verkoop. Dit is te wijten aan de evolutie van de basisrentevoeten, de hierop toepasselijke marges en de verwachte inflatie die een mogelijke invloed heeft op de indexatie van de toekomstige huurprijzen.

Bijlage 23. Uitsplitsing van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-165.019	77.060
Projectontwikkelingen	-16.615	-4.457
Vaste activa voor eigen gebruik	0	749
Gebouwen bestemd voor verkoop	-18	4.108
TOTAAL	-181.653	77.460

Deze rubriek omvat de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en van gebouwen bestemd voor verkoop.

Bijlage 24. Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa

(x 1.000 EUR)	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	2023	2022	2023	2022
op 01.01	2.374	2.487	2.357	2.019
Verwervingen	406	544	900	1.428
Informaticasoftware	406	544		
Meubilair en kantoorapparatuur			102	646
Gebruiksrecht volgens IFRS 16			799	781
Afschrijvingen	-652	-658	-1.146	-1.089
Informaticasoftware	-652	-658		
Meubilair en kantoorapparatuur			-442	-354
Gebruiksrecht volgens IFRS 16			-704	-735
Uitgebruiknames	0	0	0	0
Meubilair en kantoorapparatuur			0	0
op 31.12	2.128	2.374	2.111	2.357

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

Toegepaste afschrijvingspercentages in functie van de economische levensduur:

- meubilair: 10 % tot 12,5 %;
- IT-apparatuur: 25 % tot 33 %;
- IT-software: 25 %.

De afschrijving van de informatica-apparatuur kan echter over een langere periode gebeuren, volgens de geschatte gebruiksduur en in functie van het verbruik van de eraan verbonden economische voordelen.

Bijlage 25. Financiële instrumenten

A. Categorieën en bestemmingen van financiële instrumenten

De IFRS 9 norm definieert drie hoofdcategorieën in termen van classificatie van financiële activa en verplichtingen, d.w.z. aangeduid als 'aangewezen tegen de reële waarde met waardeveranderingen in het resultaat', 'verplicht gemeten aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat' en 'gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs'. IFRS 9 definieert ook twee andere classificatiecategorieën: 'aangewezen aan reële waarde d.m.v. de overige elementen van het globaal resultaat' en 'verplicht gemeten aan reële waarde d.m.v. de overige elementen van het globaal resultaat'.

Wat de waardevermindering van financiële activa betreft die gewaardeerd worden aan geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen en leasingvorderingen, heeft de toepassing van het Expected Credit Loss-model volgens IFRS 9 geen materieel effect op de geconsolideerde jaarrekening van Cofinimmo gezien de relatief kleine bedragen aan handelsvorderingen en financiële leasings, gecombineerd met laag kredietrisico.

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

(x1.000 EUR)	31.12.2023					
	Aangewezen tegen de reële waarde met waardeveranderingen in het resultaat	Verplicht gewaardeerd tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet-vervallen interesten	Niveau van de reële waarde
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		96.698	165.655	293.155	0	
Afdekkingsinstrumenten		96.698		96.698	0	
Afgeleide instrumenten		96.698		96.698	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			165.655	196.457	0	
Langlopende vorderingen van financiële leasing			158.936	189.738	0	Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa			6.719	6.719	0	Niveau 2
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA		642	72.472	73.971	0	
Afdekkingsinstrumenten		642		642	0	
Afgeleide instrumenten		642		642	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			52.515	53.371	0	
Kortlopende vorderingen van financiële leasing			4.419	5.276	0	Niveau 2
Handelsvorderingen			44.810	44.810	0	Niveau 2
Overige			3.286	3.286	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten			19.958	19.958	0	Niveau 2
TOTAAL	0	97.340	238.128	387.126	0	
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	0	5.440	1.794.675	1.642.218	7.256	
Langlopende financiële schulden	0		1.780.095	1.622.197	7.256	
Obligaties			1.063.210	927.439	5.331	Niveau 2
Converteerbare obligaties				0		Niveau 1
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)	0			0	0	Niveau 2
Huurverplichting			1.076	1.076	0	Niveau 2
Kredietinstellingen			629.913	609.596	1.064	Niveau 2
Handelspapier op lange termijn			76.000	74.191	862	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen en overige			9.895	9.895	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen		5.440	14.581	20.021	0	
Afgeleide instrumenten		5.440		5.440	0	Niveau 2
Overige			14.581	14.581	0	Niveau 3
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	0	0	1.008.941	1.008.225	0	
Kortlopende financiële schulden	0	0	953.187	952.471	0	
Handelspapier			787.000	787.000	0	Niveau 2
Obligaties			55.000	54.284	0	Niveau 2
Converteerbare obligaties						Niveau 1
Kredietinstellingen			111.169	111.169	0	Niveau 2
Overige			18	18	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0	0	0	
Afgeleide instrumenten		0		0	0	Niveau 2
Handelsschulden			55.754	55.754	0	Niveau 2
TOTAAL	0	5.440	2.803.616	2.650.443	7.256	

(x 1.000 EUR)	31.12.2022					Niveau van de reële waarde
	Aangewezen tegen de reële waarde met waardeveranderingen in het resultaat	Verplicht gewaardeerd tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet-vervallen interesten	
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		172.337	163.360	351.970	0	
Afdekkingsinstrumenten		172.337		172.337	0	
Afgeleide instrumenten		172.337		172.337	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			163.360	179.633	0	
Langlopende vorderingen van financiële leasing			161.534	177.807	0	Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa			1.827	1.827	0	Niveau 2
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA		642	65.942	67.001	0	
Afdekkingsinstrumenten		642		642	0	
Afgeleide instrumenten		642		642	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			46.331	46.748	0	
Kortlopende vorderingen van financiële leasing			4.139	4.556	0	Niveau 2
Handelsvorderingen			39.483	39.483	0	Niveau 2
Overige			2.709	2.709	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten			19.611	19.611	0	Niveau 2
TOTAAL	0	172.979	229.303	418.971	0	
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	365	1.504	2.003.036	1.767.761	6.391	
Langlopende financiële schulden	365		1.989.466	1.752.687	6.391	
Obligaties			1.116.885	894.597	5.332	Niveau 2
Converteerbare obligaties				0		Niveau 1
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)	365			365	0	Niveau 2
Huurverplichting			913	913	0	Niveau 2
Kredietinstellingen			785.391	775.672	354	Niveau 2
Handelspapier lange termijn			76.000	70.863	705	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen			10.277	10.277	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen		1.504	13.570	15.074	0	
Afgeleide instrumenten		1.504		1.504	0	Niveau 2
Overige			13.570	13.570	0	Niveau 3
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	0	0	880.032	880.032	0	
Kortlopende financiële schulden	0	0	880.032	880.032	0	
Handelspapier			847.500	847.500	0	Niveau 2
Obligaties			0	0	0	Niveau 2
Converteerbare obligaties						Niveau 1
Kredietinstellingen			32.527	32.527	0	Niveau 2
Overige			4	4	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen		0		0	0	
Afgeleide instrumenten		0		0	0	Niveau 2
Handelsschulden			55.907	55.907	0	Niveau 2
TOTAAL	365	1.504	2.938.975	2.703.700	6.391	

Monetaire en niet-monetaire variaties in de financiële verplichtingen

(x 1.000 EUR)	31.12.2022	Monetaire variaties		Niet-monetaire variaties		31.12.2023
				Verwervingen/ Opgelopen niet-vervallen interessen / IFRS 16	Variaties in de reële waarde	
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	1.774.152	-334.514	114.421	95.416	1.649.474	
Langlopende financiële schulden	1.759.078	-334.293	113.189	91.480	1.629.453	
Obligaties	899.929	-53.677	-1.324	87.841	932.769	
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)	365	-365		0	0	
Huurverplichting	913	59	104		1.076	
Kredietinstellingen	776.025	-279.945	114.426	153	610.660	
Handelspapier op lange termijn	71.568			3.485	75.053	
Ontvangen huurwaarborgen en overige	10.277	-365	-17		9.895	
Andere langlopende financiële verplichtingen	15.074	-221	1.232	3.936	20.021	
Afgeleide instrumenten	1.504			3.936	5.440	
Overige	13.570	-221	1.232		14.581	
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	935.939	126.368	-53.071	-1.011	1.008.225	
Kortlopende financiële schulden	880.032	126.368	-52.917	-1.011	952.471	
Handelspapier	847.500	-60.500			787.000	
Obligaties	0	108.226	-52.931	-1.011	54.284	
Converteerbare obligaties	32.527	78.642			111.169	
Kredietinstellingen	4		13		18	
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	-154	0	0	
Afgeleide instrumenten	0			0	0	
Handelsschulden	55.907	0	-154		55.754	
TOTAAL	2.710.091	-208.146	61.350	94.405	2.667.699	

Reële waarde van de financiële activa en verplichtingen

Sommige financiële instrumenten (afgeleide instrumenten, converteerbare obligaties) worden na hun initiële boeking in de balans gewaardeerd aan reële waarde. De andere financiële instrumenten worden gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs en hun reële waarde wordt gegeven in de bijlage (zie bovenstaande tabel). De reële waarde van financiële instrumenten kan op drie niveaus worden gepresenteerd (1 tot 3). De toewijzing van het niveau hangt af van het observeerbaarheidsniveau van de gehanteerde variabelen voor de evaluatie van het instrument, namelijk:

- de waarderingen van de reële waarde van niveau 1 worden bepaald volgens de (niet-aangepaste) marktprijsnoteringen in actieve markten voor identieke activa en verplichtingen;
- de waarderingen van de reële waarde van niveau 2 worden bepaald op basis van gegevens die observeerbaar zijn voor het financiële actief of de financiële verplichting, zowel rechtstreeks (d.w.z. als andere prijzen dan bedoeld onder niveau 1) als onrechtstreeks (d.w.z. afgeleid uit prijzen);
- de waarderingen van de reële waarde van niveau 3 hebben betrekking op de betrokken activa of verplichtingen die niet gebaseerd zijn op observeerbare marktgegevens.

Niveau 1

De converteerbare obligaties die door Cofinimmo werden uitgegeven maakten deel uit van een evaluatie van niveau 1.

Niveau 2

Alle andere financiële activa en verplichtingen en meer bepaald de afgeleide instrumenten die Cofinimmo aan reële waarde aanhoudt, zijn van niveau 2. De reële waarde van de financiële activa en verplichtingen waarvan de voorwaarden en bepalingen standaard zijn, en die op actieve en liquide markten worden verhandeld, wordt opgesteld op basis van de marktcoersen. De reële waarde van 'Handelsvorderingen', 'Handelsschulden' en elke andere schuld aan vlottende rente, ligt dicht in de buurt van hun boekhoudwaarde. Bankschulden hebben voornamelijk de vorm van een roll-over-krediet. De berekening van de reële waarde van de 'Financiële leasingvorderingen' is gebaseerd op de actualisering van de kapitaalstromen door middel van een rendementscurve die is aangepast aan de looptijd van de instrumenten. De berekening van de afgeleide financiële instrumenten is verkregen via het valorisatieprogramma voor afgeleide financiële instrumenten dat beschikbaar is op Bloomberg.

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

Niveau 3

Momenteel heeft Cofinimmo geen financiële instrumenten die overeenkomen met de definitie van niveau 3 met uitzondering van verkoopopties toegekend aan aandeelhouders zonder zeggenschap (zie Bijlage 41 voor meer informatie). De uitoefenprijs van de verkoopopties toegekend aan de aandeelhouders zonder zeggenschap wordt gewaardeerd tegen reële waarde en wordt onder meer bepaald op basis van de reële waarde van het aandeel van het netto-actief dat deze aandeelhouders bezitten.

Huurverplichtingen

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Huurverplichting op 01.01	913	838
Terugbetaling van de hoofdsom	163	75
Huurverplichting op 31.12	1.076	913

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

Omdat de Cofinimmo groep een vastgoedportefeuille op (zeer) lange termijn bezit, is het zeer waarschijnlijk dat haar leningen die een groot deel van die portefeuille financieren op hun vervaldatum door andere leningen zullen worden geherfinancierd. Bijgevolg wordt de totale financiële schuld van de vennootschap regelmatig voor een onbepaalde periode hernieuwd. Om redenen van kostenefficiëntie scheidt het financieringsbeleid via schuld van de groep de activiteit voor het lichten van leningen (liquiditeit en marge op vlottende rente) van het risicobeheer en rentelasten (vastleggen en afdekken van de toekomstige vlottende rente). Een deel van het kapitaal wordt tegen een vlottende rente geleend.

De hiervoor gevolgde strategie wordt toegelicht in het hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' van het universeel registratiedocument 2023.

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

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Tegen vlottende rente	1.297.607	1.521.614
in EUR	1.252.500	1.477.000
in GBP (equivalent in EUR)	45.107	44.197
Tegen vaste rente	1.420.807	1.337.056
in EUR	1.420.807	1.337.056
in GBP (equivalent in EUR)	0	0
TOTAAL	2.718.414	2.858.254

In overeenstemming met haar afdekkingsbeleid tegen financiële risico's ('hedging policy') dekt de groep minstens 50% van haar totale schuldportefeuille voor minstens drie jaar af via schulden met vaste rente en contracten op afgeleide rente-instrumenten om de schuld met vlottende rente af te dekken.

De afdekkingsperiode van minimaal drie jaar werd gekozen om het negatieve effect op het nettoresultaat te compenseren dat zou worden veroorzaakt door het tijdsverschil tussen een stijging van de nominale interestvoeten, waarbij de interestkosten verhogen, en een inflatieverhoging waarbij de inkomsten stijgen uit geïndexeerde huurovereenkomsten. Men gaat ervan uit dat een stijging van de reële interestvoeten doorgaans het gevolg is van stijgende inflatie en een algemene heropleving van de economische activiteit, wat resulteert in betere huurvoorwaarden met een mogelijk gunstig effect op het nettoresultaat.

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

De banken die tegenpartij zijn in deze IRS- of cap-contracten, zijn meestal niet dezelfde als de banken die het kapitaal verschaffen.

Indien een afgeleid instrument een onderliggende schuld dekt die tegen een vlottende rente werd afgesloten, is de afdekkingsrelatie een kasstroomafdekking. Indien een afgeleid instrument een onderliggende schuld dekt die tegen een vaste rente werd afgesloten, is de schuld een dekking van de reële waarde. Volgens de vereisten van IFRS 9 is dit valabel als een efficiëntietest wordt uitgevoerd en een document dat de dekking rechtvaardigt, wordt opgesteld. Hoewel alle financiële instrumenten zijn uitgegeven of aangehouden voor de afdekking van risico's op interestvoeten waarbij de groep geen relatie met een bepaald risico aanduidt, worden deze instrumenten boekhoudkundig weergegeven onder de categorie 'Verplicht gemeten aan reële waarde d.m.v. het nettoresultaat' onder IFRS 9, en zijn niet gedocumenteerd als afdekkingen.

Hieronder worden de resultaten van een gevoeligheidsstudie naar het effect van de rentevariaties op het nettoresultaat van de kernactiviteiten* gepresenteerd. Een variatie van de rentevoet zal het niet-afgedekte gedeelte van de vlottende schuld rechtstreeks beïnvloeden via een stijging of daling van de interestlasten, en zal het afgedekte gedeelte onrechtstreeks beïnvloeden in functie van de gebruikte afdekkingsinstrumenten. Een variatie van de rentevoet zal ook een variatie in de reële waarde van de IRS tot gevolg hebben, wat in de resultatenrekening wordt geboekt.

Samenvatting van de potentiële effecten van een variatie met 1% van de rentevoet op het eigen vermogen en de resultatenrekening op basis van de situatie op het einde van het jaar

(x 1.000.000 EUR)	2023		2022	
Variatie	Resultatenrekening	Eigen vermogen	Resultatenrekening	Eigen vermogen
+1,0%	-0,18	0,00	1,69	0,00
-1,0%	0,18	0,00	-1,74	0,00

Bovenstaande tabel toont aan dat een stijging van de rentevoeten met 1% een verlies van 0,18 miljoen EUR zou opleveren, terwijl dit in 2022 een winst van 1,69 miljoen EUR zou hebben opgeleverd. Bovendien zou een daling van de rentevoeten met 1% leiden tot een winst van 0,18 miljoen EUR, terwijl dat in 2022 een winst van 1,74 miljoen EUR zou hebben opgeleverd. Het eigen vermogen wordt niet rechtstreeks beïnvloed door een variatie van de rentevoeten.

In een context van aanhoudend positieve rentevoeten is het verschil in het potentieel effect op de resultatenrekening aan het einde van 2023 en aan het einde van 2022 in het geval van een rentestijging voornamelijk te verklaren door een hoger afdekingsniveau dat voor 2023 werd voorspeld ten opzichte van 2024.

Kredietrisico

In het kader van haar activiteiten, heeft Cofinimmo te maken met twee belangrijke tegenpartijen: nl. de banken en de klanten. De groep handhaaft een minimale ratingnorm voor haar financiële tegenpartijen. Financiële tegenpartijen aan wie Cofinimmo schulden heeft, hebben een externe 'investment grade' rating (een minimale rating van BBB volgens het ratingbureau Standard & Poor's). De tegenpartijen waarbij de groep vorderingen heeft, hebben ook een externe 'investment grade' rating. Cofinimmo voert een beleid dat erop gericht is geen relaties met financiële tegenpartijen te onderhouden die niet voldoen aan dit criterium. Het klantenrisico is gemengd door de diversificatie van de klanten en een analyse van hun solvabiliteit vóór en tijdens hun huurovereenkomst.

Prijrisico

De vennootschap is niet langer blootgesteld aan het prijsrisico na de conversie van de converteerbare obligaties in 2021.

Valutarisico

Cofinimmo is sinds 2021 actief in het Verenigd Koninkrijk. De groep bezit drie woonzorgcentra en genereert een zeer beperkt deel (<1%) van haar inkomsten en kosten in het Verenigd Koninkrijk, zodat de groep nu blootgesteld is aan een valutarisico.

De groep heeft een beleid ingevoerd om haar valutarisico's af te dekken na haar eerste investering buiten de eurozone. Dit beleid wordt onder meer gekenmerkt door de toepassing van een natuurlijke afdekking van het valutarisico, waardoor dit risico op het niveau van Cofinimmo kan worden beperkt. Momenteel leent Cofinimmo een bedrag van bijna 40 miljoen GBP van haar schuldeisers die bilaterale multi-valutakredieten ter beschikking hebben gesteld. Deze externe leningen, die aangegaan worden tegen vlottende rentevoeten en gedeeltelijk afgedekt worden via de intekening op een IRS in GBP (zie deel C. van deze nota), worden gebruikt voor de toekenning van een interne lening van ongeveer 40 miljoen GBP aan de dochtervennootschap in het Verenigd Koninkrijk. Momenteel is Cofinimmo dus niet erg gevoelig voor valutarisico's.

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

In het kader van haar afdeckingsbeleid heeft Cofinimmo ook de mogelijkheid om afdeckingsinstrumenten (afgeleide producten) af te sluiten voor bestaande valutarisico's of voor risico's waarvan de waarschijnlijkheid als belangrijk en wezenlijk wordt beschouwd. In 2023 heeft Cofinimmo geen gebruik gemaakt van synthetische afdeckingsinstrumenten. De blootstelling aan het valutarisico wordt nu periodiek herzien en in geval van belangrijke veranderingen in de wisselkoers of investeringen in deze valuta.

Liquiditeitsrisico

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

Liquiditeitsverplichting op de vervaldata

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Binnen de twee jaar	178.697	46.816
Tussen twee en vijf jaar	560.608	777.982
Meer dan vijf jaar	1.291.430	1.302.144
TOTAAL	2.030.736	2.126.942

Niet-gebruikte kredietfaciliteiten op de lange termijn

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Die vervallen binnen het jaar	62.000	66.000
Die vervallen na meer dan een jaar	1.723.725	1.560.328

Zekerheidsstelling

Op 31.12.2023 bedraagt de boekwaarde van de verpande financiële activa 57.415.839,93 (2022: 58.114.926,33 EUR). De bepalingen en de voorwaarden van deze in pand gegeven financiële activa zijn opgenomen in Bijlage 38. In de loop van 2023 zijn er geen wanbetalingen, noch schendingen van de termijnen van de leningovereenkomsten geweest.

C. Afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten

Aard van de afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten

De groep gebruikt op 31.12.2023 IRS, caps (renteopties met een vooraf bepaald maximumniveau) en floors (renteopties met een vooraf bepaald minimumniveau) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van haar operationele, financiële en investeringsactiviteiten.

Interest Rate Swap (IRS)

Een IRS is een rentetermijncontract waarmee Cofinimmo een variabele rente tegen een vaste rente inruilt. De IRS worden gedetailleerd beschreven in de tabel op de volgende bladzijde.

Caps

Een cap is een renteoptie waarbij Cofinimmo, tegen de betaling van een eenmalige premie, een vlottende rente ontvangt als deze een bepaalde drempel (bvb. 0%) overschrijdt en dit tijdens een bepaalde toekomstige periode. De caps worden gedetailleerd beschreven in de tabel op de volgende bladzijde. Caps kunnen een zekere mate van volatiliteit inhouden, omdat het renterisico pas wordt afgedekt als het uitoefeningsniveau is bereikt (momenteel 0% of 0,5%).

Floors

Een floor is een renteoptie waarbij Cofinimmo, tegen betaling van een eenmalige premie, een variabele rentevoet ontvangt wanneer deze onder een bepaalde drempel (bv. 0%) daalt, en dit gedurende een bepaalde toekomstige periode. De floors worden gedetailleerd beschreven in de tabel op de volgende bladzijde.

Schulden met vlottende rente op 31.12.2023 afgedekt door afgeleide instrumenten

De schuld met vlottende rente (1.308 miljoen EUR) wordt verkregen door de elementen van de aangegane schuld met vaste rente en de niet af te dekken elementen af te trekken van de totale schuld (2.744 miljoen EUR), zoals weergegeven in onderstaande tabel.

(x 1.000 EUR)	2023	2022
FINANCIËLE SCHULDEN	2.744.397	2.890.537
Converteerbare obligaties		
Obligaties met vaste rente	-1.125.000	-1.125.000
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (vaste minimumcoupon) / Financiële autolease / Tréfonds	-5.050	-5.585
Leningen met vaste rente	-263.807	-180.000
Handelspapieren met vaste rente	-32.000	-32.000
Overige (debiteurenrekeningen, ontvangen huurwaarborgen, opgelopen niet-vervallen interesten)	-10.780	-7.827
SCHULDEN MET VLOTTENDE RENTE AFGEDEKT DOOR AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN	1.307.761	1.530.125

Zoals beschreven in het hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen', bestaat het financieel beleid van Cofinimmo erin een schuldgraad van ongeveer 45% aan te houden, gepaard met een gedeeltelijke afdekking van haar schuld met vlottende rente door middel van afdekkingsinstrumenten (IRS of caps).

Op 31.12.2023 had Cofinimmo een schuld met vlottende rente voor een notioneel bedrag van 1.308 miljoen EUR. Dit bedrag was afgedekt tegen het renterisico door IRS voor een notioneel bedrag van 931 miljoen EUR en door caps voor een notioneel bedrag van 500 miljoen EUR. Cofinimmo voorziet voor de jaren 2024 tot 2030 een portefeuille aan te houden die gedeeltelijk met schuld wordt gefinancierd, zodat zij een rentestroom verschuldigd zal zijn die wordt gedekt door de voor transactiedoelinden aangehouden en hierboven beschreven afgeleide financiële instrumenten.

Afgeleide financiële rente-instrumenten 2023 (strike en nominaal vast)

(x 1.000 EUR)							
Start	Periode	Actief / Forward	Optie	Uitloefprij	EURIBOR	Notioneel	
2023	2023 2024 2025	Actief	IRS	1,18%	1M	25.000	
2023	2023 2024 2025	Actief	IRS	1,10%	1M	25.000	
2023	2023 2024 2025	Actief	IRS	1,15%	1M	50.000	
2023	2023 2024 2025	Actief	IRS	1,18%	1M	50.000	
2023	2023 2024 2025	Actief	IRS	1,12%	1M	50.000	
2022	2023 2024	Actief	IRS	1,70%	1M	100.000	
2023	2023 2024 2025	Actief	IRS	0,95%	1M	75.000	
2025	2025 2026 2027 2028	Forward	IRS	0,91%	1M	100.000	
2025	2025 2026 2027 2028	Forward	IRS	0,72%	1M	100.000	
2023	2023	Actief	IRS	0,71%	1M	40.000	
2024	2024	Forward	IRS	0,96%	1M	40.000	
2025	2025	Forward	IRS	1,17%	1M	40.000	
2023	2023	Actief	IRS	0,80%	1M	60.000	
2024	2024	Forward	IRS	1,05%	1M	60.000	
2025	2025	Forward	IRS	1,26%	1M	60.000	
2023	2023	Actief	IRS	-0,32%	1M	50.000	
2024	2024	Forward	IRS	0,93%	1M	50.000	
2025	2025	Forward	IRS	1,14%	1M	50.000	
2023	2023	Actief	IRS	0,67%	1M	30.000	
2024	2024	Forward	IRS	0,92%	1M	30.000	
2025	2025	Forward	IRS	1,13%	1M	30.000	
2023	2023	Actief	IRS	0,78%	1M	20.000	
2024	2024	Forward	IRS	1,03%	1M	20.000	
2025	2025	Forward	IRS	1,24%	1M	20.000	
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	0,46%	1M	50.000	
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	0,44%	1M	50.000	
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	-0,05%	1M	100.000	
2023	2023 2024 2025	Actief	IRS	1,00%	1M	110.000	
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	0,17%	1M	50.000	
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	0,17%	1M	50.000	
2025	2025 2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	0,80%	1M	100.000	
2026	2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	-0,08%	1M	50.000	
2026	2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	1,16%	1M	100.000	
2026	2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	-0,10%	1M	50.000	
2023	2023 2024 2025 2026 2027	Actief	IRS	0,14%	1M	50.000	
2024	2024 2025	Forward	IRS	0,89%	1M	150.000	
2021	2023 2024 2025	Actief	IRS	0,61%	SONIA 3M	23.014	
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	1,02%	1M	150.000	
2022	2023 2024 2025 2026 2027 2028	Actief	IRS	1,48%	1M	-17.000	
2028	2028	Forward	IRS	0,21%	1M	100.000	
2026	2026 2027	Forward	IRS	0,77%	1M	100.000	
2026	2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	2,53%	1M	75.000	
2026	2026	Forward	IRS	2,49%	1M	100.000	
2026	2026	Forward	IRS	2,90%	1M	50.000	
2026	2026	Forward	IRS	2,72%	1M	50.000	
2028	2028 2029 2030	Forward	IRS	2,71%	1M	50.000	
2028	2028 2029 2030	Forward	IRS	2,94%	1M	75.000	
2029	2029 2030	Forward	IRS	2,66%	1M	100.000	
2024	2024	Forward	IRS	1,45%	1M	150.000	
2029	2029 2030	Forward	IRS	2,42%	1M	100.000	
2022	2023	Actief	IRS	0,45%	1M	50.000	
2022	2023 2024	Actief	IRS	0,38%	1M	50.000	
2023	2023 2024 2025	Actief	IRS	0,96%	1M	90.000	
2021	2023	Actief	CAP	0,50%	1M	100.000	
2021	2023	Actief	CAP	0,50%	1M	100.000	
2021	2023 2024 2025	Actief	CAP	0,50%	1M	200.000	
2021	2023 2024	Actief	CAP	0,00%	1M	100.000	

Liquiditeitsverplichting op de vervaldatum met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Een tot twee jaar	41.786	51.092
Twee tot vijf jaar	51.522	73.465
Meer dan vijf jaar	5.101	33.042
TOTAAL	98.409	157.599

De bovenstaande tabel weerspiegelt voornamelijk de toename van de winst op afdekkingen als gevolg van de verwachte forse stijging van de variabele rentevoeten op de verschillende voorgestelde vervaldatum.

De tabellen hieronder stellen de nettoposities van de activa en verplichtingen van de afgeleide financiële instrumenten voor.

Compensatie van financiële activa en verplichtingen

	31.12.2023					
	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële activa						
CAP	14.310		14.310	0		14.310
IRS	83.030		83.030	0		83.030
TOTAAL	97.340	0	97.340	0	0	97.340

	31.12.2023					
	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële verplichtingen						
IRS	5.440		5.440			5.440
TOTAAL	5.440	0	5.440	0	0	5.440

	31.12.2022					
	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële activa						
CAP	30.013		30.013			30.013
IRS	142.966		142.966			142.966
TOTAAL	172.979	0	172.979	0	0	172.979

	31.12.2022					
	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in de financiële situatie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen die niet in balans gebracht zijn in de financiële situatie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële verplichtingen						
IRS	1.504		1.504			1.504
TOTAAL	1.504	0	1.504	0	0	1.504

Overzicht van de actieve afgeleide financiële instrumenten op 31.12.2023

Optie	Periode	Uitoefenprijs	Flottende rente	Munteenheid	Notioneel 2023 (x1.000 EUR)
Aangehouden voor transactie-doelinden					
IRS	2023 2024 2025	1,18%	1M	EUR	25.000
IRS	2023 2024 2025	1,10%	1M	EUR	25.000
IRS	2023 2024 2025	1,15%	1M	EUR	50.000
IRS	2023 2024 2025	1,18%	1M	EUR	50.000
IRS	2023 2024 2025	1,12%	1M	EUR	50.000
IRS	2023 2024	1,70%	1M	EUR	100.000
IRS	2023 2024 2025	0,95%	1M	EUR	75.000
IRS	2023	0,71%	1M	EUR	40.000
IRS	2023	0,80%	1M	EUR	60.000
IRS	2023	-0,32%	1M	EUR	50.000
IRS	2023	0,67%	1M	EUR	30.000
IRS	2023	0,78%	1M	EUR	20.000
IRS	2023 2024 2025	1,00%	1M	EUR	110.000
IRS	2023 2024 2025 2026 2027	0,14%	1M	EUR	50.000
IRS	2023 2024 2025	0,61%	SONIA 3M	GBP	20.000
IRS	2023 2024 2025 2026 2027 2028	1,48%	1M	EUR	-17.000
IRS	2023	0,45%	1M	EUR	50.000
IRS	2023 2024	0,38%	1M	EUR	50.000
IRS	2023 2024 2025	0,96%	1M	EUR	90.000
CAP	2023	0,50%	1M	EUR	100.000
CAP	2023	0,50%	1M	EUR	100.000
CAP	2023 2024 2025	0,50%	1M	EUR	200.000
CAP	2023 2024	0,00%	1M	EUR	100.000

D. Beheer van het kapitaal

Als gevolg van artikel 13 van het Koninklijk besluit van 13.07.2014 inzake GVV's, moet de openbare GVV indien de geconsolideerde schuldgraad meer dan 50 % van de geconsolideerde activa bedraagt, een financieel plan uitwerken met een uitvoeringskalender, waarin de maatregelen beschreven worden die moeten vermijden dat deze schuldgraad 65 % van de geconsolideerde activa overstijgt. De commissaris stelt een speciaal verslag op over dit financieel plan waarin hij bevestigt dat hij de uitwerkingsmethode van dit plan, meer bepaald inzake de economische basis en de coherentie van de cijfers die erin staan, heeft gecontroleerd met de boekhouding van de openbare GVV. De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen moeten de manier waarop het financieel plan tijdens de pertinente periode werd uitgevoerd en de wijze waarop de GVV van plan is om het plan in de toekomst verder uit te voeren, rechtvaardigen.

Evolutie van het schuldniveau

Op 31.03.2023, 30.06.2023 en 30.09.2023 bedroeg de schuldgraad respectievelijk 45,8%, 47,6% en 47%, waarmee de drempel van 50 % niet werd overschreden. Op 31.12.2023 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 43,8%.

Schuldniveaubeleid

Het beleid van Cofinimmo bestaat uit de handhaving van een schuldniveau dat dicht in de buurt van 45% ligt. Dit niveau kan dus regelmatig de drempel van 45% overschrijden of tot onder dit niveau zakken zonder dat dit een teken is dat het beleid in dit opzicht werd gewijzigd.

Cofinimmo stelt jaarlijks een financieel plan op middellange termijn op dat alle financiële 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.

Vooruitzicht van de evolutie van het schuldniveau

Uit het opnieuw geactualiseerde financieel plan van Cofinimmo blijkt dat haar geconsolideerde schuldniveau op 31 december van elk van de drie volgende jaren niet aanzienlijk zal afwijken van 45%. Dit vooruitzicht blijft evenwel afhankelijk van onvoorziene gebeurtenissen. In dit opzicht wordt specifiek verwezen naar de sectie 'Risicofactoren' van dit document.

Beslissing

De raad van bestuur van Cofinimmo is dus van oordeel dat de schuldgraad het niveau van 65% niet zal overschrijden en dat, gezien de economische en vastgoedtrends in de segmenten waarin de groep aanwezig is, de geplande investeringen en de verwachte evolutie van het patrimonium, het momenteel niet nodig is om naast de maatregelen voorzien in het financieel plan waarvan hiervoor sprake, nog bijkomende maatregelen te nemen.

Bijlage 26. Financiële vaste activa en financiële leasingvorderingen

Financiële vaste activa

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Afgeleide instrumenten	96.698	172.337
Andere financiële vaste activa	24.951	26.478
Vorderingen uit geassocieerde vennootschappen	9.438	14.179
Overige ¹	15.513	12.299
TOTAAL	121.649	198.814

Financiële leasingvorderingen

De groep heeft financiële leasingcontracten afgesloten m.b.t. bepaalde gebouwen. Gezien de kwaliteit van de huurders (namelijk de Belgische overheid) enerzijds, en het lage kredietrisico geassocieerd aan financiële leasingvorderingen (opgesteld op basis van analyse van historische kredietverliezen) anderzijds, heeft het Expected Credit Loss-model volgens IFRS 9 heeft geen materieel effect op de groep.

De groep heeft eveneens aan bepaalde huurders financieringen toegestaan, verbonden aan inrichtingswerken. De gemiddelde impliciete rentevoet van deze financiële leasings bedraagt 4,5% voor 2023 (2022: 4,3%). Tijdens het boekjaar 2023 werden voorwaardelijke huurgelden (indexeringen) geboekt in de opbrengsten van de periode voor een bedrag van 0,01 miljoen EUR (2022: 0,01 miljoen EUR).

(x 1.000 EUR)	2023	2022
op minder dan een jaar	8.735	8.975
op meer dan een jaar maar minder dan twee jaar	8.682	8.826
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	8.678	8.641
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	8.758	8.637
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	8.749	8.758
op meer dan vijf jaar	251.951	253.744
Minimale betalingen krachtens verhuur	295.554	297.580
Niet-verworven financiële opbrengsten	-132.198	-131.907
Actuele waarde van de minimale betalingen krachtens verhuur	163.356	165.673
Langlopende vorderingen van financiële leasing	158.936	161.534
op meer dan een jaar maar minder dan twee jaar	4.545	4.418
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	4.677	4.543
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	4.857	4.677
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	5.041	4.856
op meer dan vijf jaar	139.817	143.040
Kortlopende financiële leasingvorderingen	4.419	4.139

Bijlage 27. Activa bestemd voor verkoop

(x 1.000 EUR)	2023	2022
op 01.01	117.270	39.846
Investeringen	0	152
Verkopen	-89.341	-10.134
Variatie van de reële waarde	-18	4.108
Overdracht uit vastgoedbeleggingen naar activa bestemd voor verkoop	15.200	83.297
op 31.12	43.111	117.270

Alle activa die bestemd zijn voor verkoop zijn vastgoedbeleggingen.

1. De lijn 'Overige' vertegenwoordigt voorschotten voor de verwerving van vastgoedbeleggingen in aanbouw.

Bijlage 28. Kortlopende handelsvorderingen

Brutohandelsvorderingen

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Verlopen brutohandelsvorderingen zonder voorziening	17.386	14.105
Niet-verlopen brutohandelsvorderingen	27.283	25.087
Dubieuze vorderingen	855	1.851
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	-714	-1.559
TOTAAL	44.810	39.483

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2023, boekte de groep voorzieningen voor dubieuze vorderingen van 319 KEUR (1.377 KEUR in 2022). De raad van bestuur gaat ervan uit dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert.

Gezien de kwaliteit van de huurders enerzijds, en het lage kredietrisico geassocieerd aan financiële leasingvorderingen (opgesteld op basis van analyse van historische kredietverliezen) anderzijds, heeft het model van verwachte kredietverliezen onder IFRS 9 geen materieel effect op de groep.

Verlopen brutohandelsvorderingen zonder voorziening

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Vervallen in minder dan 60 dagen	9.209	6.086
Vervallen tussen 60 en 90 dagen	725	1.769
Vervallen in meer dan 90 dagen	7.452	6.250
TOTAAL	17.386	14.105

Voorziening voor dubieuze vorderingen

(x 1.000 EUR)	2023	2022
op 01.01	1.559	411
Aanwending	-1.161	-210
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	319	1.377
Terugnemingen opgenomen in de resultatenrekening	-4	-18
op 31.12	714	1.559

Bijlage 29. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Belastingen	36.098	31.882
Belastingen	15.875	21.670
Regionale taksen	5.478	1.193
Onroerende voorheffing	14.744	9.018
Overige	10.073	11.058
TOTAAL	46.170	42.940

Deze omvatten voornamelijk belastingen en voorheffingen betaald door de groep maar door te rekenen aan huurders, doorrekenen van belastingen en voorheffingen nog niet betaald door huurders, en belastingen betaald door de groep maar terug te vorderen.

Bijlage 30. Overlopende rekeningen - activa

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Uitstaande inkomsten uit onroerend goed	3.995	3.908
Te verdelen kortingen en voordelen verleend aan huurders	2.410	3.655
Voorafbetaalde vastgoedkosten	4.613	8.597
Interesten en andere voorafbetaalde financiële lasten	8.371	5.139
TOTAAL	19.390	21.299

Bijlage 31. Voorzieningen

(x 1.000 EUR)	2023	2022
op 01.01	24.302	27.220
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekening	4.559	4.410
Discontering van voorzieningen ten laste van de resultatenrekening	-478	-1.072
Aanwendungen	-401	-6.256
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekening	-302	0
Overdracht	-1.253	0
op 31.12	26.426	24.302

De voorzieningen van de groep (26.426 KEUR) kunnen worden opgedeeld in twee categorieën:

- contractuele voorzieningen overeenkomstig IAS 37 zoals verlieslatende contracten. Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden voor verschillende gebouwen het onderhoud en werken uit te voeren t.o.v. huurders voor 21.203 KEUR (2022: 19.623 KEUR).
- wettelijke voorzieningen om de potentiële verbintenissen tegenover huurders of derden te kunnen nakomen voor een bedrag van 5.223 KEUR (2022: 4.679 KEUR). Deze voorzieningen werden aangelegd door een actualisatie van de toekomstige uitgaven die de raad van bestuur als waarschijnlijk aanziet.

Bijlage 32. Uitgestelde belastingen

(x 1.000 EUR)	Uitgestelde belastingvorderingen		Uitgestelde belastingsschulden	
	2023	2022	2023	2022
EXIT TAKS	0	0	0	0
UITGESTELDE BELASTINGEN	9.822	5.593	53.744	61.776
Vastgoed van distributienetten in Nederland	0	0	29.352	29.408
Pubstone Properties	0	0	29.352	29.408
Zorgvastgoed in Frankrijk	0	0	7.324	6.389
Cofinimmo Succursale	0	0	7.324	6.389
Zorgvastgoed in Duitsland	5.871	1.927	14.400	18.235
Zorgvastgoed - Overige	3.951	3.665	2.668	7.744
TOTAAL	9.822	5.593	53.744	61.776

De uitgestelde belasting voor de Nederlandse dochtervennootschap Pubstone Properties BV en voor de dochtervennootschappen die minstens een actief in Duitsland bezitten, komt overeen met de belasting van respectievelijk 25% en 15,825% op het verschil tussen de beleggingswaarde van de activa verminderd met de registratierechten en hun fiscale waarde.

Sinds 2014 is het Franse bijkantoor van Cofinimmo onderworpen aan een belasting ('Bronbelasting op de door buitenlandse vennootschappen in Frankrijk gerealiseerde winst', i.e. de 'branch tax'). Er moest een voorziening voor uitgestelde belastingen worden aangelegd.

Bijlage 33. Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(x 1.000 EUR)	2023	2022
HANDELSCHULDEN	55.754	55.907
ANDERE KORTLOPENDE SCHULDEN	72.891	76.513
Exit taks	0	2.604
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	32.275	34.109
Belastingen	27.308	30.614
Sociale lasten	1.522	878
Schulden m.b.t. bezoldigingen	3.445	2.617
Overige	40.616	39.801
Dividendcoupons	4.173	3.451
Voorzieningen voor voorheffingen en taksen	15.895	13.100
Diversen	20.549	23.249
TOTAAL	128.645	132.421

Bijlage 34. Overlopende rekeningen - verplichtingen

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	15.581	18.326
Opgelopen niet-vervallen interesten en andere kosten	2.800	3.202
Overige	706	936
TOTAAL	19.088	22.464

Bijlage 35. Kosten en opbrengsten zonder effect op de kasstromen

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Kosten en opbrengsten verbonden met de operationele activiteiten	203.349	-61.295
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	181.653	-77.460
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-1.365	-6.124
Bewegingen in voorzieningen en aandelenopties	3.377	-2.918
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnemingen) op immateriële en materiële activa	2.548	3.193
Exit taks	-857	118
Uitgestelde belastingen	-12.211	6.010
Waardevermindering van de goodwill	27.337	14.290
Huurkortingen	1.244	264
Minderheidsbelangen	1.325	-370
Overige ¹	297	1.702
Kosten en opbrengsten verbonden met de financieringsactiviteiten	85.183	-214.274
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	87.147	-212.447
Overige	-1.964	-1.827
TOTAAL	288.532	-275.569

Bijlage 36. Variatie in de behoefte aan werkkapitaal

(x 1.000 EUR)	2023	2022
Bewegingen in de activaposten	-6.863	-111
Handelsvorderingen	-6.129	-3.995
Belastingvorderingen	6.014	2.499
Andere kortlopende activa	-7.890	5.331
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	1.142	-3.946
Bewegingen in de posten verplichtingen	-29.652	-15.072
Handelsschulden	-24.229	-9.426
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-3.584	-3.630
Andere kortlopende schulden	2.354	-2.160
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	-4.193	143
TOTAAL	-36.515	-15.184

1. De bedragen komen overeen met het verschil tussen de betaalde prijs, vermeerderd met bijkomende kosten, en het aandeel in het geherwaardeerd netto-actief van de verworven vennootschappen.

Bijlage 37. Evolutie van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar

In de tabellen hieronder zijn de bewegingen van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar 2023 opgenomen, als detail voor de bedragen vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht. Deze bedragen zijn per definitie niet vergelijkbaar van boekjaar tot boekjaar (de bedragen voor het boekjaar 2022 zijn opgenomen in Bijlage 37 bij de jaarrekening 2022, op bladzijde 288 en 289 van het universele registratiedocument 2022).

De bedragen met betrekking tot de gebouwen vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht en in de tabellen hierna zijn bedragen in investeringswaarde.

Verwervingen in vastgoedbeleggingen

De verwervingen tijdens een boekjaar kunnen op vier manieren gebeuren:

- directe verwerving van het gebouw tegen contanten, opgenomen in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verwervingen van vastgoedbeleggingen';
- verwerving van het gebouw tegen uitgifte van aandelen. Deze transacties worden niet opgenomen in het kasstroomoverzicht omdat ze geen kasstroom veroorzaken;
- verwerving van de vennootschap die het gebouw bezit tegen contanten, vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verwervingen van dochtervennootschappen' voor een bedrag dat overeenstemt met de aankoopprijs van de aandelen;
- verwerving van de vennootschap die eigenaar is van het gebouw tegen aandelen, deze transacties worden niet opgenomen in de tabel van het financieringsoverzicht omdat ze geen kasstroom genereren.

(x 1.000 EUR)		Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributenetten	Totaal
		BE	FR	NL	DE	Overige			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	Rechtstreeks verworven gebouwen			5.251			763		6.014
	Vastgoed tegen aandelen						7.207		7.207
	Vennootschappen tegen aandelen		178.330		98.755		267		277.353
	Vennootschappen tegen aandelen	30.208							30.208
	Subtotaal	30.208	178.330	5.251	98.755	8.237	0	0	320.782
Projectontwikkelingen	Rechtstreeks verworven gebouwen			3.367			7.392		10.758
	Vastgoed tegen aandelen								0
	Vennootschappen tegen contanten						451		451
	Vennootschappen tegen aandelen								0
	Subtotaal	0	0	3.367	0	451	7.392	0	11.209
TOTAAL	30.208	178.330	8.618	98.755	8.687	7.392	0	331.991	

Het bedrag van 16.772 KEUR dat is opgenomen in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verwervingen van vastgoedbeleggingen' is de som van alle rechtstreeks verworven gebouwen.

Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen

De uitbreidingen van vastgoedbeleggingen worden in contanten gefinancierd en zijn opgenomen onder de rubriek 'Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen' in de tabel van het kasstroomoverzicht.

(x 1.000 EUR)		Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributenetten	Totaal
		BE	FR	NL	DE	Overige			
Projectontwikkelingen		10.699	5.642	12.712	109	61.694	31.052	43	121.951
TOTAAL		10.699	5.642	12.712	109	61.694	31.052	43	121.951
Betaald bedrag in contanten		11.412	6.492	13.677	170	59.211	24.667	43	115.672
Variatie in de voorziene bedragen		-713	-850	-964	-61	2.483	6.385	0	6.279
TOTAAL		10.699	5.642	12.712	109	61.694	31.052	43	121.951

Investerings in vastgoedbeleggingen

De investeringen in vastgoedbeleggingen worden in contanten gefinancierd en zijn opgenomen in de rubriek 'Investerings in vastgoedbeleggingen' in de tabel van het kasstroomoverzicht.

(x 1.000 EUR)		Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributenetten	Totaal
		BE	FR	NL	DE	Overige			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		11.824	6.697	3.169	12.410	3.504	8.608	4.415	50.629
Vaste activa voor eigen gebruik							6		6
Activa aangehouden voor verkoop									
TOTAAL		11.824	6.697	3.169	12.410	3.504	8.614	4.415	50.635
Betaald bedrag in contanten		10.289	6.634	3.610	8.354	4.761	2.993	5.077	41.718
Variatie in de voorziene bedragen		1.534	64	-441	4.056	-1.257	5.621	-661	8.916
TOTAAL		11.824	6.697	3.169	12.410	3.504	8.614	4.415	50.635

Verkoop van vastgoedbeleggingen

De bedragen vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verkoop van vastgoedbeleggingen' vertegenwoordigen de van de koper in contanten ontvangen nettoprijs.

Deze nettoprijs bestaat uit de nettoboekwaarde van het gebouw op 31.12.2022 en de op de verkoop gerealiseerde meer- of minwaarde, na aftrek van transactiekosten.

(x1.000 EUR)	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Totaal
	BE	FR	NL	DE	Overige			
Vastgoedbeleggingen								
Nettoboekwaarde	40.465					151.347	5.525	197.336
Resultaat op overdracht van activa	2.742			50		-11.423	1.549	-7.081
Ontvangen nettoverkoopprijs	43.207			50		139.924	7.074	190.255
Activa bestemd voor verkoop								
Nettoboekwaarde		1.890				71.061	16.390	89.341
Resultaat op overdracht van activa		2.826				-956	-1.557	313
Ontvangen nettoverkoopprijs		4.716				70.105	14.833	89.654
Projectontwikkelingen								
Nettoboekwaarde						23		23
Resultaat op overdracht van activa						127		121
Ontvangen nettoverkoopprijs						150		144
Vaste activa voor eigen gebruik								
Nettoboekwaarde						7.699		7.699
Resultaat op overdracht van activa						2.596		2.596
Ontvangen nettoverkoopprijs						10.295		10.295
TOTAAL	43.201	4.716	0	50	0	220.474	21.907	290.348

Bijlage 38. Rechten en verplichtingen buiten balans**In het kader van de verkoop van huurvorderingen**

- In het kader van de verkoop van de huurvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomst afgesloten met de Regie der Gebouwen voor het gerechtsgebouw van Antwerpen werd, onder bepaalde voorwaarden, het saldo van de niet-overgedragen vorderingen in pand gegeven aan een bank. Cofinimmo heeft bovendien een blokkeringshypotheek en een hypothecaire volmacht op het terrein verleend (overeenkomstig artikel 41 van de wet van 12.05.2014). In het kader van de overdracht aan een externe fiduciaire (JPA Properties bvba beheerd door Intertrust Belgium) van de financiële leasingschuld tegenover Justinvest Antwerpen NV die betrekking heeft op de bouwkost van het Antwerps gerechtsgebouw, werden de overgedragen geldmiddelen aan JPA in pand gegeven ten voordele van Cofinimmo NV. De opbrengst van de waarborg werd onder bepaalde voorwaarden doorgestort aan een bank;
- In het kader van de verkoop van huur- of erfpachtrechtvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomsten afgesloten met de Regie der Gebouwen betreffende het gebouw Kolonel Bourg 124, evenals voor de lopende huurovereenkomst met de Stad Antwerpen met betrekking tot de brandweerkazerne, zijn de aandelen van Bestone NV onder bepaalde voorwaarden in pand gegeven ten voordele van een bank;
- In het kader van andere overdrachten van vorderingen is Cofinimmo diverse verplichtingen aangegaan en heeft ze bepaalde waarborgen toegekend, meer bepaald voor de overdracht van vordering voor de investeringsinkomsten voor de gevangenis van Leuze na uitvoering van de werken.

Aankoopopties/voorkeurrechten

- In het kader van de huurovereenkomsten die met de Regie der Gebouwen werden gesloten voor onder meer het gerechtsgebouw van Antwerpen en het politiecommissariaat van Dendermonde, werd een koopoptie toegekend ten gunste van de Regie die aan het einde van de huurovereenkomst het gebouw ofwel kan verlaten, ofwel de overeenkomst kan verlengen, ofwel het gebouw kan verwerven.
- Cofinimmo verleende een koopoptie aan de politiezone HEKLA in Antwerpen op het gebouw dat aan deze politie-eenheid in erfpacht werd gegeven.
- Cofinimmo heeft zich verbonden en geniet namens haar dochtervennootschappen Pubstone en Pubstone Properties een voorkeurrecht op de toekomstige te realiseren ontwikkelingen (horeca) in partnerschap met AB InBev en AB InBev geniet een voorkeurrecht op de toekomstige te realiseren ontwikkelingen (horeca).
- Cofinimmo (en Pubstone Group) heeft zich verbonden en geniet voorkeurrechten op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group. AB InBev Belgium geniet een voorkeurrecht op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group.
- Leopold Square en AB InBev Belgium genieten allebei een voorkeurrecht op de aandelen van Pubstone Properties.
- Cofinimmo geniet een koopoptie op aandelen van vennootschappen die vastgoed bezitten in Duitsland.
- In het kader van een erfpachtovereenkomst voor een parking in Breda, is de erfpachter Superstone met de naakte eigenaar Amphica een recht van eerste aanbieding in het kader van de overdracht van het erfpachtrecht alsook een aankooprecht onder bepaalde voorwaarden overeengekomen.
- Superstone heeft de verkoper een koopoptie verleend voor een gebouw te Almere en voor een gebouw te Voorschoten na afloop van de huurovereenkomst met de huurder.

- Cofinimmo heeft verschillende voorkeurrechten en/of koopopties aan marktwaarde verleend aan de erfpachter op een deel van haar portefeuille van woonzorgcentra en ziekenhuizen.
- Cofinimmo heeft de erfpachters de voorkeursrechten aan marktwaarde verleend op de resterende eigendomsrechten van de kantoorgebouwen te Brussel.
- Cofinimmo heeft verkoop- en aankoopopties (kruisoptieovereenkomst) toegekend op kantoorgebouwen gelegen in Brussel.
- Cofinimmo beschikt over koopopties op gronden waarvan de erfpachtersrechten - met betrekking tot gebouwen bestemd als woonzorgcentra - in het bezit zijn van dochtervennootschappen van Cofinimmo.
- In het kader van haar intrede in het kapitaal van een Belgische vastgoedvennootschap werd Cofinimmo, zoals de overige aandeelhouders en onder bepaalde voorwaarden, houder van een voorkeurrecht, een volplicht, een volrecht, een verkoopoptie en een koopoptie op de aandelen van deze vennootschap.

Financieringsoperaties

- In het kader van diverse financieringscontracten is Cofinimmo verbintenissen aangegaan om bepaalde acties ('negative pledge') niet te ondernemen.
- Cofinimmo heeft zich ertoe verbonden een koper te vinden voor de Notes die werden uitgegeven door Cofinimmo Lease Finance en die in 2027 vervallen (zie bladzijde 42 van het jaarlijks financieel verslag 2001) indien een roerende voorheffing op de interesten van deze Notes zou worden geheven als gevolg van een wijziging in de belastingwetgeving met gevolgen voor in België of Nederland gevestigde houders.

Waarborgen

- Cofinimmo heeft verschillende waarborgen verleend naar aanleiding van de verkoop van de aandelen van een dochtervennootschap. Zij heeft ook waarborgen gekregen van de kopers voor de hoofdelijke verplichtingen die zij was aangegaan met de verkochte vennootschap.
- Cofinimmo heeft verschillende waarborgen verleend naar aanleiding van de verkoop van aandelen van vennootschappen die ze in haar bezit had.
- In het kader van haar huurovereenkomsten verkrijgt Cofinimmo een huurwaarborg waarvan het bedrag over het algemeen drie tot zes maanden huur bedraagt (ofwel in contanten, ofwel in bankwaarborg).
- In het kader van aanbestedingen geeft Cofinimmo regelmatig bankwaarborgbeloftes uit.
- Cofinimmo NV en verschillende dochtervennootschappen maken deel uit van een btw- eenheid voor de Cofinimmo groep. De leden van de btw- eenheid zijn hoofdelijk aansprakelijk ten aanzien van de Staat voor de betaling van btw, interesten, boetes en kosten die verschuldigd zijn als gevolg van de handelingen van de leden van de btw- eenheid. Geen enkel lid van de btw- eenheid is betrokken bij een geschil met de Staat.

Investeringsverbintenissen

In België

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

In 2022 ondertekende Cofinimmo een overeenkomst met de operator Armonea voor de renovatie en uitbreiding van het woonzorgcentrum Douce Quiétude in Marche-en-Famenne. Het project bestaat uit de afbraak en heropbouw van een lang in onbruik geraakt gebouw en de gedeeltelijke renovatie van andere gebouwen op de site. Het budget voor de werkzaamheden wordt geraamd op 8 miljoen EUR.

In Frankrijk

Op 06.09.2021 verwierf Cofinimmo een te herontwikkelen woonzorgcentrum (EHPAD) ten zuidoosten van Parijs (Fontainebleau). De site, bestemd voor patiënten die lijden aan de ziekte van Alzheimer, is reeds voorverhuurd. Het investeringsbudget voor het gebouw en de werken samen bedraagt ongeveer 17 miljoen EUR.

In Nederland

Op 28.04.2022 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een terrein in de Nederlandse provincie Noord-Brabant waarop momenteel een woonzorgcentrum wordt gebouwd. Het investeringsbudget (terrein en werken inbegrepen) bedraagt ongeveer 26 miljoen EUR. De voorlopige oplevering van het woonzorgcentrum vond plaats in het 1e kwartaal van 2024 en de huurovereenkomst is ingegaan op 26.01.2024.

Op 29.09.2023 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een perceel grond in de Nederlandse provincie Noord-Brabant waarop een milieuvriendelijk woonzorgcentrum zal gebouwd worden. Het investeringsbudget (bouwgrond en werken inbegrepen) bedraagt ongeveer 9 miljoen EUR (waarvan 3 miljoen EUR in 2023). De site is reeds voorverhuurd aan zorguitbater Martha Flora (DomusVi groep), een toonaangevende zorginstelling in Nederland, gespecialiseerd in ouderenzorg.

In Duitsland

Cofinimmo verwierf een belang in het kapitaal van de vennootschappen die ecologisch verantwoorde zorgcampussen zullen ontwikkelen in Noordrijn-Westfalen. De totale conventionele waarde van deze transactie bedraagt ongeveer 188 miljoen EUR. De betaling van de aandelen is gespreid in de tijd (van 2024 tot 2025).

In het kader van bovenstaande transactie heeft Cofinimmo een exclusieve samenwerking gesloten met het lokale ontwerp- en projectontwikkelingsbureau dat de projecten ontwikkelt.

In Spanje

Sinds de aankondiging van haar intrede in Spanje in september 2019, heeft Cofinimmo zich geëngageerd voor verschillende bouwprojecten, waarvan de eerste opleveringen in de loop van 2021 hebben plaatsgevonden, gevolgd door andere opleveringen in 2022 en in 2023. Op 31.12.2023 lopen er nog 16 projecten voor een totale investering van 203 miljoen EUR. Het merendeel daarvan zijn woonzorgcentra.

In Finland

Cofinimmo deed haar intrede in het Finse zorgvastgoed in de loop van het 4e kwartaal van 2020. Sindsdien werden verschillende activa opgeleverd. Op 31.12.2023 had Cofinimmo een bouwproject in ontwikkeling voor een investering van 9 miljoen EUR.

Bijlage 39. Investeringsverbintenissen

De groep heeft projectontwikkelingen lopen voor ongeveer 290 miljoen EUR (31.12.2022: 462 miljoen EUR) met betrekking tot reeds afgesloten maar nog niet gedane investeringsuitgaven in het kader van de bouw van nieuwe gebouwen en uitbreidingen. De renovatiewerken zijn niet in dit bedrag inbegrepen.

Bijlage 40. Consolidatiecriteria en -kring

Consolidatiecriteria

De geconsolideerde jaarrekeningen groeperen de jaarrekeningen van de moeder vennootschap, de dochtervennootschappen en joint ventures afgesloten op het einde van het boekjaar.

De consolidatie wordt uitgevoerd door toepassing van volgende consolidatiemethodes.

Integrale consolidatie voor de dochtervennootschappen

De integrale consolidatie bestaat uit de integrale opname van zowel de activa en verplichtingen als de kosten en opbrengsten van de dochtervennootschappen. De minderheidsbelangen worden opgenomen onder een afzonderlijke rubriek van zowel de balans als de resultatenrekeningen.

De integrale consolidatiemethode wordt toegepast wanneer de moedervennootschap de exclusieve controle uitoefent.

De geconsolideerde jaarrekeningen werden opgemaakt op dezelfde datum als die waarop de dochtervennootschappen hun jaarrekeningen opmaken.

Consolidatie met vermogensmutatiemethode voor de joint ventures

Bij de vermogensmutatiemethode wordt de boekhoudkundige waarde van de effecten vervangen door het aandeel van het eigen vermogen van de entiteit (meer details zijn terug te vinden in Bijlage 2, punt C).

Tijdens het boekjaar 2023 heeft de groep één dochtervennootschap opgericht (Dutchstone NV) en twee dochtervennootschappen overgenomen (Rheastone 10 NV en DZI 7. Vorrat GmbH).

Dochtervennootschappen 100 % in het bezit van de Cofinimmo groep

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	Rechtstreekse en onrechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2023	31.12.2022
DUITSLAND		
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 114372 Guillettstraße 4B – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
DZI 7. Vorrat GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 95001 Am Kielsgraben 8, 40789 Monheim a. Rhein	100	-
GESTONE BICKENBACH GmbH & Co. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 53012 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE DEUTSCHLAND GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 115151 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
SENIORENQUARTIER VIERSEN GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53427 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	99,99
STERN BETEILIGUNGS GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 112550 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE GP GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 122350 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	100	100
BELGIË		
BEIRESTONE I NV 0759 959 564 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
BENOSTONE CO I NV 0755 869 827 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
BESTONE NV 0670 681 160 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
BUILDING GREEN ONE NV 0501 599 965 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100
COFINIMMO OFFICES NV 0755 538 641 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	Rechtstreekse en onrechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2023	31.12.2022
COFINIMMO SERVICES NV 0437 018 652 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
COPADEV NV 0631 930 353 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
COUVENT DE LA CHARTREUSE NV 0822 171 901 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
DUTCHSTONE NV 0803 978 560 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	-
FPR LEUZE NV 0839 750 279 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
GECARE I NV 0720 629 826 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 10 NV 0751 676 853 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 11 NV 0751 677 150 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 12 NV 0751 677 348 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 13 NV 0722 900 319 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 7 NV 0748 688 857 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 8 NV 0751 676 556 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
GESTONE CO 9 NV 0751 676 754 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
GESTONE 1 NV 0655 814 822 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
GESTONE 2 NV 0670 681 259 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
GESTONE 3 NV 0696 911 940 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
GESTONE 4 NV 0683 716 475 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
GESTONE 5 NV 0722 901 804 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
GESTONE 6 NV 0722 902 495 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
GESTONE 14 NV 0781 898 489 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
GESTONE 15 NV 0781 898 687 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
GESTONE 16 NV 0784 853 328 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
LEOPOLD SQUARE NV 0465 387 588 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
LEX 85 NV 0811 625 031 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
LIGNE INVEST NV 0873 682 661 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
LS OFFICES NV 0755 537 849 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
MANUJACQ BE NV 0794.938.655 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	Rechtstreekse en onrechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2023	31.12.2022
PRIME BEL RUE DE LA LOI-T NV 0463 603 184 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
RHEASTONE 1 NV 0893 787 296 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
RHEASTONE 6 NV 0707 645 286 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
RHEASTONE 7 NV 0756 866 254 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
RHEASTONE 8 NV 0678 526 183 Martelarenplein 20 E - 3000 Leuven	100	100
RHEASTONE 9 NV 0443 888 133 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
RHEASTONE 10 NV 0803 978 560 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	-
RHONE ARTS NV 413 742 414 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
STERN-FIIS 1 NV 0691 982 756 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
STERN-FIIS 2 NV 0696 912 831 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
STERN-FIIS 3 NV 0696 912 930 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
STERN-FIIS 4 NV 0696 913 029 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
XL TRONE NV 0715 937 303 Woluwedal 58 - 1200 Brussel	100	100
SPANJE		
COFIHEALTHCARE SPAIN 1 SL NIF B-88542717 Calle Maldonado, 4 - 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 2 SL NIF B-88542667 Calle Maldonado, 4, 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 3 SL NIF B-88542600 Calle Maldonado, 4 - 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 4 SL NIF B-42722819 Calle Maldonado, 4 - 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 5 SL NIF B-42722801 Calle Maldonado, 4 - 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 6 SL NIF B-42722827 Calle Maldonado, 4 - 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN 10 SL NIF B-88542717 Calle Maldonado, 4 - 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN SERVICES SL NIF B-097582202 Calle Maldonado, 4 - 28006 Madrid	100	100
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES SL NIF B-88347885 Calle Maldonado, 4 - 28006 Madrid	100	100
GLORIA HEALTH CARE PROPERTIES 2 SL NIF B-88415385 Calle Maldonado, 4 - 28006 Madrid	100	100
LAGUNE IPM SL NIF B-64205966 Calle Maldonado, 4 - 28006 Madrid	100	100
LAGUNE ISLAND BALEARES IPM2 SL NIF B-65223174 Calle Maldonado, 4 - 28006 Madrid	100	100
FINLAND		
KIINTEISTÖ Oy ASKOLAN PAPPILANTIE 3088874-1 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B - 00520 Helsinki	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	Rechtstreekse en onrechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2023	31.12.2022
KIINTEISTÖ Oy HELSINGIN SVENGI 2786955-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy KAUSALAN ASEMA 2958400-3 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy KUOPIOIN AALLONMURTAJANKATU 3-5 3133518-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy LEMPÄÄLÄN MYLLYPIHA 3143578-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy NASTOLAN MANNA 3003571-4 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy RAISION VESAKUJA 2 3226914-3 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy ROVANIEMEN RIIISTAKALTIO 2992724-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy ROVANIEMEN RIIISTAKERO 2992919-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy SIPOON JOKIKOTI 3003250-5 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy TERVAKOSKEN PORTTI 2958406-2 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy TURUN LINNANHERRA 2887482-6 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy TURUN SKANSSIN AURORA 3168686-9 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy VAASANPUUSTIKKO 22 VAASA 2910835-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy VANTAAN HARRIKUJA 8 3006164-8 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy YLÖJÄRVEN TAIMITIE 3 3186885-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 1 Oy 3007096-6 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 2 Oy 3146900-4 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 3 Oy 3148912-7 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 4 Oy 3207147-9 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 5 Oy 3207149-5 c/o Colliers International Finland, Ratamestarinkatu 7 B – 00520 Helsinki	100	100
FRANKRIJK		
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA 487 542 169 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
COFINEA I SAS 538 144 122 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI AC NAPOLI 428 295 695 13, rue du Docteur Lancereaux – 76008 Parijs	100	100
SCI BEAULIEU 444 644 553 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI CUXAC II 343 262 341 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI DE L'ORBIEU 383 174 380 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	Rechtstreekse en onrechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2023	31.12.2022
SNC DU HAUT CLUZEAU 319 119 921 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI OUVRE TOIT 497 494 716 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI RESIDENCE FRONTENAC 348 939 901 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
LUXEMBURG		
COFINIMMO LUXEMBURG SA B100044 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
KAISERSTONE SA B202584 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
MASCHSEE PROPERTIES SARL B240471 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
UHLLENHORST PROPERTIES SARL B240610 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
WELLNESSTONE SA B197443 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
WELLNESSTONE GP SARL B238555 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
NEDERLAND		
SUPERSTONE NV 530704488 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 2 NV 77325001 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 3 NV 78160162 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 4 NV 81142579 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 5 NV 81144016 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 6 NV 68297556 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
SUPERSTONE 7 NV 64215490 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	100	100
VERENIGD KONINKRIJK		
COFIHEALTHCARE UK 1 CO LIMITED 13351765 One, Chamberlain Square – Birmingham, West midlands, B3 3AX	100	100
COFIHEALTHCARE UK 2 LIMITED 13346688 One, Chamberlain Square – Birmingham, West midlands, B3 3AX	100	100

Dochtervennootschappen in het bezit van de Cofinimmo groep met minderheidsbelangen (belangen zonder overheersende zeggenschap)

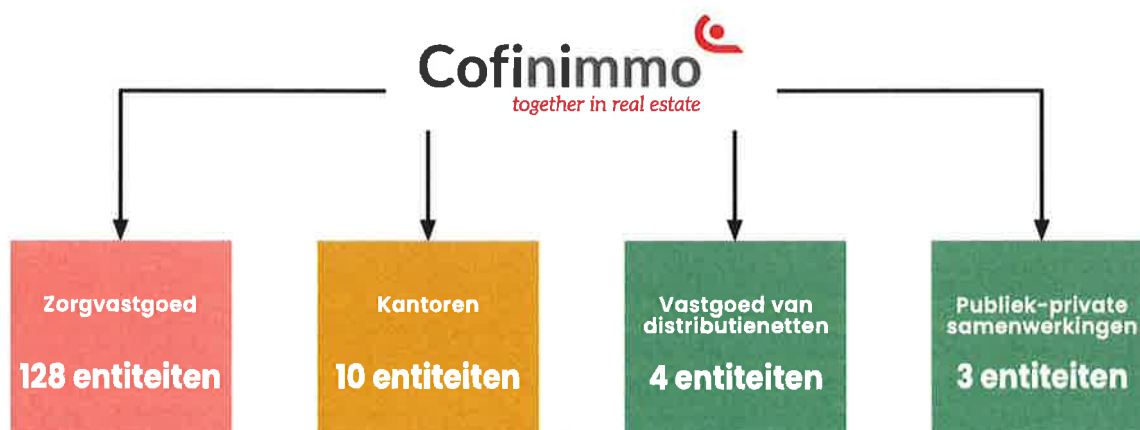
Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	Rechtstreekse en onrechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2023	31.12.2022
DUITSLAND		
ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANLAGEN GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53266 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53077 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 124935 53097 (en cours de transfert vers Frankfurt-am-Main) Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	Rechtstreekse en onrechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2023	31.12.2022
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTROP GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53100 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFSTADT/ LIBLAR GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53143 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53096 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53144 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53098 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53127 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53095 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERWIST GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53094 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTAL GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53099 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PRESIDENTIAL NORDIC 1 GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53126 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PRESIDENTIAL NORDIC 2 GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53168 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
SALZA VERWALTUNGS GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 52930 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	94,8	94,8
SENIORENQUARTIER DREESKAMP GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53426 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
WA JÜL II GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 53411 Neue Mainzer Straße 75 – D-60311 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
BELGIË		
BELLIARD III-IV PROPERTIES NV 0475 162 121 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	99,9	99,9
PUBSTONE NV 0405 819 096 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	99,9	99,9
PUBSTONE GROUP NV 0878 010 643 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	90	90
VESTASTONE 1 CO NV 0766 519 932 Koning Albert II-laan 7 – 1210 Sint-Joost-ten-Noode	90,9	90,9
FRANKRIJK		
SCI FONCIERE CRF 433 566 049 24-26, rue de la Pépinière – 75008 Parijs	50,0001	39
LUXEMBURG		
BAD SCHONBORN PROPERTIES SCS B12973 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	89,9	89,9
GREAT GERMAN NURSING HOMES SCS B123141 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	94,9	94,9

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	Rechtstreekse en onrechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2023	31.12.2022
NEDERLAND		
PUBSTONE PROPERTIES BV 20134503 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	90	90
ITALIË		
ACHESO LAGUNE 5555383 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1 – 20123 Milaan	90,9	90,9
ACHESO LAGUNE 2 5556095 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1 – 20123 Milaan	90,9	90,9

Geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van de integraal geconsolideerde entiteiten	Rechtstreekse en onrechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2023	31.12.2022
BELGIË		
BPG CONGRES NV 0713.600.789 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	51	51
BPG HOTEL NV 0713.600.888 Woluwedal 58 – 1200 Brussel	51	51
ALDEA GROUP NV 843.673.732 Guidensporenpark 117A – 9820 Merelbeke	27,1	27,1
DUITSLAND		
DZI 1. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 88521 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 2. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 88513 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 3. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 90853 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 4. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 90795 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 5. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 91480 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
RESIDENZWOHNEN JAHNSHÖFE GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 88503 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99



Belangen zonder overheersende zeggenschap¹

De belangen zonder overheersende zeggenschap vertegenwoordigen de belangen van derden in de dochtervennootschappen die de groep noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks bezit.

SCI Foncière CRF

Sinds 14.09.2023 bezit Cofinimmo 50%² plus één aandeel in het kapitaal van SCI Foncière CRF. De andere aandelen zijn in handen van het Franse Rode Kruis.

Cofinimur I

Eind 2011 verwierf Cofinimmo via haar dochtervennootschap Cofinimur I een portefeuille van agentschappen en kantoren van de groep MAAF. Naar aanleiding daarvan zijn in aandelen terugbetaalbare obligaties (OTA) uitgegeven, die als minderheidsbelangen werden beschouwd. In 2022 en 2023 betaalde Cofinimmo deze OTA's terug.

Pubstone

Eind 2007 verwierf Cofinimmo de volledige portefeuille met cafés en restaurants die tot dan eigendom was van Immobrew NV, dochtervennootschap van AB InBev en die de nieuwe naam Pubstone NV kreeg. Op 31.12.2022 heeft AB InBev een onrechtstreeks belang van 10% in de structuur van Pubstone.

Naar aanleiding van de herstructurering van de Pubstone groep in december 2013 bezit AB InBev bovendien een rechtstreeks minderheidsbelang van 10% in Pubstone Properties BV.

Anheuser-Busch InBev (AB InBev) is de grootste brouwerij ter wereld. Voor meer informatie: www.ab-inbev.com

Vestastone

In mei 2021 investeerde Cofinimmo via haar dochtervennootschap Vestastone, waarin Monceau Vesta NV een belang van 6,5% had, in een portefeuille van woonzorgcentra in Italië. In 2023 stijgt het belang van Monceau Vesta NV tot 9,1%.

Er dient te worden opgemerkt dat het bezit van deze minderheidsbelangen door derde vennootschappen buiten de groep en bijgevolg 'zonder zeggenschap' voor Cofinimmo, als niet-materieel worden beschouwd in verhouding tot het totale eigen vermogen van de groep: op 31.12.2023 bedroegen de minderheidsbelangen 76 miljoen EUR in vergelijking met het eigen vermogen van Cofinimmo van 3.699 miljoen EUR, hetzij 2%.

Variatie in de belangen zonder overheersende zeggenschap

(x 1.000 EUR)	Cofinimur I	Pubstone	Vestastone	SCI CRF	Totaal
	OTA-houders	AB InBev	Tribeca	CRF	
op 31.12.2021	37.087	12.146	5.025	0	54.259
Belangen in de resultatenrekening	-1.297	150	778	0	-370
OTA-coupons	-2.485	0	0	0	-2.485
Dividenden	0	-1.290	0	0	-1.290
Overige	-22.535	0	2.000	0	-20.534
op 31.12.2022	10.770	11.006	7.803	0	29.578
Belangen in de resultatenrekening	-449	-673	509	1.937	1.325
OTA-coupons	-545	0	0	0	-545
Dividenden	0	-744	-519	0	-1.263
Overige	-9.776	0	-7	56.410	46.629
op 31.12.2023	0	9.589	7.786	58.347	75.723

Geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Op 31.12.2022 bezit de Cofinimmo groep geassocieerde vennootschappen (Aldea Group en zes vennootschappen die milieuvriendelijke zorgcampussen ontwikkelen in Noordrijn-Westfalen in Duitsland) en joint ventures (Cofinéa I, BPG Congres en BPG Hotel), volgens de vermogensmutatiemethode, omdat de groep aanzienlijke invloed of gezamenlijke controle over deze vennootschappen uitoefent krachtens contractuele samenwerkingsakkoorden met de geassocieerde aandeelhouders.

Gezien hun aandeel in het resultaat van de Cofinimmo groep in 2023, worden deze geassocieerde vennootschappen en joint ventures beschouwd als immaterieel.

1. De term 'Belangen zonder overheersende zeggenschap' zoals gedefinieerd in IFRS 12 komt overeen met minderheidsbelangen.
2. Cofinimmo was al eerder, op het einde van 2020, toegetreten tot het kapitaal van SCI Foncière CRF met een belang van 39%.

Joint ventures en geassocieerde vennootschappen – Algemene informatie

Vennootschap	BPG Congres	BPG Hotel	5 te ontwikkelen zorgcampussen in Duitsland	Aldea Group	SCI Foncière CRF ¹
Sector	Overige	Overige	Zorgvastgoed	Zorgvastgoed	Zorgvastgoed
Land	België	België	Duitsland	België	Frankrijk
% in het bezit van de Cofinimmo groep	51%	51%	99,99%	27,1%	50%
Aanverwante aandeelhouders	CFE (49%)	CFE (49%)	DZI BV.	Divers	Franse Rode Kruis
Oprichtingsdatum van de vennootschap	2018	2018	2018-2019	2015	2000
Boekhoudperiode	Afsluiting op 31.12.2023	Afsluiting op 31.12.2023	Afsluiting op 31.12.2023	Afsluiting op 31.12.2023	Afsluiting op 31.12.2023
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
Bedrag van het aandeel van Cofinimmo in het resultaat (x 1.000 EUR)					
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen of joint ventures	-6	-6	-4.060	-1.637	-1.816
Bedrag van de deelneming bij Cofinimmo (x 1.000 EUR)					
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen of joint ventures	789	645	4.283	17.909	0

Risico's en verbintenissen gekoppeld aan de geassocieerde aandeelhouders

Het partnerschap dat in het kader van BPG Congres en BPG Hotel werd afgesloten met de groep CFE betreft het publiek-private partnerschap NEO II. Met betrekking tot dit project, hebben de betrokken overheidsinstanties, namelijk de stad Brussel, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en CVBA NEO, op 16.10.2020 een punt gezet achter de ontwikkeling van het congrescentrum- en hotelproject op de Heizel, gezien de onzekerheden in verband met de gezondheids crisis.

Cofinimmo bezit 51% van de aandelen van deze structuren. De partnerschapsovereenkomst voorziet echter dat alle beslissingen, meer bepaald inzake investeringen en desinvesteringen, worden genomen met het akkoord van de beide partijen, wat een gezamenlijke controle van de vennootschap inhoudt.

Op 15.12.2020 verwierf Cofinimmo een belang van 26,6%² in het kapitaal van Aldea Group. Cofinimmo is aldus partner van Aldea om de toekomstige groei van deze groep te ondersteunen en oefent aldus een aanzienlijke invloed op haar uit.

Op 24.12.2020 trad Cofinimmo toe tot het kapitaal van een 'société civile immobilière' ('SCI') die werd opgericht door het Franse Rode Kruis en eigenaar is van zes sites. Het belang in het kapitaal van deze vennootschap bedroeg op dat ogenblik 39% en stelde Cofinimmo in staat om eveneens een aanzienlijke invloed uit te oefenen. Op 14.09.2023 verhoogde Cofinimmo haar belang in het kapitaal van SCI. Voor Cofinimmo impliceert deze transactie, die in de lijn ligt van de akkoorden die eind 2020 werden bereikt, een investering van ongeveer 13 miljoen EUR, vertegenwoordigd door een belang van iets meer dan 11% in het kapitaal van SCI, bovenop de 39% die reeds in december 2020 werd verworven. Het belang van de Cofinimmo groep bedraagt nu 50% plus één aandeel in het kapitaal van de SCI, waardoor de groep meerderheidsaandeelhouder wordt. Deze verhoging van het belang brengt de consolidatie van SCI Foncière CRF in de rekeningen van Cofinimmo met zich mee.

Cofinimmo verwierf een belang in het kapitaal van de vennootschappen die milieuvriendelijke zorgcampussen ontwikkelen in de deelstaat Noordrijn-Westfalen in Duitsland. De projecten zijn voorverhuurd aan de Schönes Leben Gruppe, waarmee huurovereenkomsten van het type 'Dach und Fach' zijn gesloten voor een periode van 25 jaar. De betaling van de aandelen wordt in de tijd gespreid (van 2020 tot 2024), een periode waarin Cofinimmo een aanzienlijke invloed uitoefent op deze vennootschappen.

Bijlage 41. Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap

De groep heeft zich ertoe verbonden de belangen zonder zeggenschap in bepaalde dochtervennootschappen in handen van derden over te nemen indien deze laatste hun verkoopopties zouden uitoefenen.

De uitoefenprijs van zulke opties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap wordt opgenomen op de lijn 'Andere langlopende financiële verplichtingen' (zie Bijlage 25).

Het betreft de vennootschappen Great German Nursing Homes SARL, Pflege Plus + Objekt Alsdorf GmbH, Pflege Plus + Objekt Bochum GmbH, Pflege Plus + Objekt Bottrop GmbH, Pflege Plus + Objekt Erfstadt/Liblar GmbH, Pflege Plus + Objekt Friedrichstadt GmbH, Pflege Plus + Objekt Gelsenkirchen GmbH, Pflege Plus + Objekt Goslar GmbH, Pflege Plus + Objekt Haan GmbH, Pflege Plus + Objekt Swisttal GmbH, Pflege Plus + Objekt Weil am Rhein GmbH, Pflege Plus + Objekt Weilerswist GmbH, Presidential Nordic 1 GmbH & Co. KG, Presidential Nordic 2 GmbH & Co. KG, ARCON-TRUST dritte Immobilienanlagen GmbH, Bad Schonborn Properties S.C.S., Salza Verwaltungs, WA JÜL II GmbH en Seniorenquartier Dreeskamp GmbH & Co. KG.

1. De cijfers in de tabel hebben betrekking op de periode 01.01.2023 tot 14.09.2023, de datum waarop Cofinimmo haar belang verhoogde van 39% naar 50%, wat resulteerde in de consolidatie van SCI Foncière CRF.

2. Het belang van de groep evolueerde in 2021 tot 27,1%.

Bijlage 42. Betalingen gesteund op aandelen

Aandelenoptieplan

In 2006 heeft Cofinimmo een aandelenoptieplan gelanceerd waarbij 8.000 aandelenopties toegekend werden aan het management van de groep. Dit plan werd jaarlijks opnieuw gelanceerd tot en met 2016. Sinds 2017 werd het aandelenoptieplan niet meer voorgesteld.

Op het ogenblik van de uitoefening zullen de begunstigden de uitoefenprijs (per aandeel) van het toekenningsjaar betalen, in ruil voor de levering van de aandelen. In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (met uitzondering van contractbreuk wegens dringende reden) van een begunstigde, kunnen de aanvaarde en verworven aandelenopties worden uitgeoefend na afloop van het derde jaar volgend op het kalenderjaar waarin de aandelenopties werden toegekend. De niet-verworven opties worden geannuleerd, behalve in geval van pensionering. In geval van onvrijwillig vertrek van een begunstigde voor dringende reden, worden de aanvaarde maar nog niet uitgeoefende aandelenopties, verworven of niet, geannuleerd. Deze verwervingsvoorwaarden en de uitoefenperiode van de opties in geval van al dan niet vrijwillig vertrek zullen toepasbaar zijn zonder afbreuk te doen aan de machtiging van de raad van bestuur om voor de leden van het uitvoerend comité of de machtiging van het uitvoerend comité om voor de andere deelnemers uitzonderingen toe te staan op deze bepalingen, ten voordele van de begunstigde, op basis van objectieve en pertinente criteria.

Evolutie van het aantal aandelenopties

Jaar van het plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Toegekend	6.825	7.525	3.000	3.320	4.095	8.035	5.740	7.215	6.730	7.300	8.000
Geannuleerd	-1.600	-1.600	0	-500	-1.067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Uitgeoefend	-875	-1.525	-450	-2.820	-3.028	-6.649	-5.370	-6.303	-4.330	-5.250	-5.550
Verlopen	0	0	0	0	0	0	-120	-217	-275	0	-100
op 31.12.2023	4.350	4.400	2.550	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitvoerbaar op 31.12	4.350	4.400	2.550	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitvoerprijs (in EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Uiterste uitoefendatum van de opties	15.06.2026	16.06.2025	16.06.2024	16.06.2023	18.06.2022	14.06.2021	13.06.2020	11.06.2019	12.06.2023	12.06.2022	13.06.2021
Reële waarde van de aandelenopties op toekenningsdatum (x 1.000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

Cofinimmo past de IFRS 2 norm toe door de reële waarde van de aandelenopties op de toekenningsdatum gespreid te boeken over de duurtijd van de verwerving van de rechten (i.e. drie jaar) volgens de progressieve verwervingsmethode. De jaarlijkse kost van de progressieve verwerving wordt in de resultatenrekeningen onder de personeelskosten geboekt.

Bijlage 43. Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst

	2023	2022
Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	160	166
Werknemers	155 ¹	161
Directieleden	5	5
VOLTIJDSE EQUIVALENTEN	150	159

Bijlage 44. Transacties met verbonden partijen

De emolumenten en verzekeringspremies die door Cofinimmo en haar dochtervennootschappen worden gedragen, ten gunste van de leden van het uitvoerend comité en de raad van bestuur, en die opgenomen worden in de resultatenrekeningen, bedragen 4.696.221 EUR waarvan 348.000 EUR toegekend is aan voordelen volgend op de tewerkstelling.

De sectie 'Corporate governanceverklaring' van dit universeel registratiedocument herneemt de samenstelling van de verschillende beslissingsorganen evenals de tabellen m.b.t. de bezoldigingen van de niet-uitvoerende en uitvoerende bestuurders. Het verschil tussen het bedrag van de resultatenrekeningen en datgene vermeld in de tabellen is voornamelijk te verklaren door mutaties van de voorzieningen.

De bestuurders komen niet in aanmerking voor het winstdeelnamenplan, dat enkel voor de werknemers van de groep is opgezet.

1. Op 01/01/2024 was het aantal werknemers 154.

Bijlage 45. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na de balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een aanzienlijk effect op de cijfers op 31.12.2023 kunnen hebben.

Desinvestering van een woonzorgcentrum in Brussel (BE)

Op 16.02.2024 verleende Cofinimmo een erfpacht van 99 jaar op woonzorgcentrum Gray Couronne in Brussel. De hiervoor ontvangen bedragen zijn in lijn met de laatste reële waarde (op 30.09.2023) bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundige van Cofinimmo vóór het sluiten van de overeenkomst. Deze transactie werd uitgevoerd in onderling overleg met Orpea¹ Belgium, de uitbater van het woonzorgcentrum, die in zijn persbericht van 16.02.2023 aankondigde dat het bepaalde vestigingen in Brussel wou sluiten. Dit actief was niet geklasseerd als 'Activa beschikbaar voor verkoop' op 31.12.2023.

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Hoogerheide (NL)

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

Bouw van een woonzorgcentrum in El Cañaveral (ES)

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

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Elche (ES)

De projectontwikkeling in Elche, aangekondigd in februari 2022, werd opgeleverd en de huurovereenkomst is ingegaan op 07.02.2024. Ter herinnering: het woonzorgcentrum biedt 150 bedden verspreid over een totale oppervlakte van ongeveer 6.000 m². Het totale investeringsbudget voor het terrein en de werken samen bedroeg ongeveer 8 miljoen EUR. De triple netto huurovereenkomst met zorguitbater Grupo Casaverde heeft een looptijd van 25 jaar. De energieprestatie van de site is van niveau A. Het brutohuurrendement is conform de huidige marktvoorwaarden. De huurgelden zullen geïndexeerd worden op basis van de Spaanse consumentenprijsindex.

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

Bijlage 46. Macro-economische en klimaatgerelateerde aspecten

De activiteiten van Cofinimmo vinden plaats in een wereldwijde context die de laatste jaren verschillende woeligheden heeft ondergaan: na de uitbraak van de COVID-19-pandemie begin 2020, begon de inflatie in Europa te stijgen in de tweede helft van 2021 en bereikte een hoog niveau in 2022 (om vervolgens te vertragen in 2023), wat leidde tot een wijdverspreide stijging van de nominale rentevoeten (die sinds het 4e kwartaal van 2023 dalen), en oorlog brak terug uit op het Europese continent in 2022, gevolgd door het conflict in Israël en Gaza vanaf het 4e kwartaal van 2023.

In dit kader hebben de situatie in Oekraïne en de gevolgen van de sancties tegen Rusland, evenals de situatie in Israël en Gaza geen rechtstreekse invloed op de activiteiten en financiële resultaten van de groep, aangezien ze niet actief is in deze geografische gebieden (hierbij dient te worden opgemerkt dat Finland, een land dat grenst aan Rusland, 2,5% van de vastgoedbeleggingen van de groep vertegenwoordigt). Het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen geeft toelichting bij de situatie in Oekraïne, in Israël en Gaza en/of de huidige hoge volatiliteit van de markten. De onrechtstreekse gevolgen van de situatie in deze geografische gebieden blijken voornamelijk uit de volgende risicofactoren:

- hoge inflatie en stijgende energieprijzen: risicofactoren 'F.1.1.2 Huurmarkt in de sectoren waarin de groep actief is', 'F.1.3.2 Huurleegstand';
- vertragingen of begrotingsoverschrijdingen bij de uitvoering van projectontwikkelingen: risicofactor 'F.1.2.2 Investeringsonderwerpen aan voorwaarden';
- stijgende rente: risicofactoren 'F.1.1.3 Investeringsmarkt in de sectoren waarin de groep actief is', 'F.1.1.4 Volatiliteit van de rentevoeten', 'F.1.2.1 Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoed', 'F.2.1 Liquiditeitsrisico', 'F.2.2 Contractuele verplichtingen en wettelijke parameters', 'F.2.3 Wijziging van de openbare financiële rating van de groep'.

Hoewel COVID-19 niet langer een wereldwijde noodsituatie is, blijft het virus circuleren. Ter herinnering, Cofinimmo heeft in het begin van 2020 verschillende maatregelen genomen om de continuïteit van haar activiteiten te verzekeren en tegelijkertijd de gezondheid van al haar stakeholders tot haar prioriteit te maken.

De operationele teams bleven in nauw contact met de huurders van de groep om zo de continuïteit van de dienstverlening te waarborgen en hen te helpen deze moeilijke periode, gevolgd door een periode met hoge inflatie, te doorstaan. Cofinimmo herziet per geval de situatie van haar tegenpartijen om, in voorkomend geval, een evenwichtige oplossing te vinden. In dit kader heeft Cofinimmo in 2020 waardeverminderingen op handelsvorderingen geboekt voor 2,0 miljoen EUR, zonder equivalent in 2021, voor 1,4 miljoen EUR in 2022, en voor 0,3 miljoen in 2023.

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

- in de kantorenssector de oppervlakten die rechtstreeks aan handelaars worden verhuurd (detailhandelaars, restaurants enz.) minder dan 0,2% van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen;
- in de zorgvastgoedsector de sport- en wellnesscentra minder dan 3% van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen. Deze centra, waren met tussenpozen gesloten voor het publiek vanaf maart 2020 en werden pas in juni 2021 volledig heropend. De huidige situatie van de besmettingen roept echter nog steeds op tot voorzichtigheid;
- in de sector van het vastgoed van distributienetten, de Pubstone-portefeuilles van cafés en restaurants in België en in Nederland minder dan 10% van de contractuele huurgelden van de groep vertegenwoordigen. Hoewel de tegenpartij van Cofinimmo de AB InBev groep is, 's werelds grootste brouwer met een A- rating (S&P op 16.02.2024), is het niet uitgesloten dat er in de loop van het boekjaar 2024 een daling van de reële waarde zal worden opgetekend op basis van de evolutie van de marktparameters of als gevolg van de evolutie van de COVID-19-besmettingen en de maatregelen die de overheid zou kunnen nemen om deze te beperken (zoals opnieuw een verplichte sluiting van de horecazaken).

Klimaatgerelateerde aspecten worden behandeld in het ESG-verslag en de bijlagen daarvan, die in het universeel registratiedocument 2023 zijn opgenomen. Bovendien verwijzen de Bijlagen 21 (Goodwill) en 22 (Vastgoedbeleggingen) van deze geconsolideerde rekeningen naar deze aspecten.

Bijlage 47. Bronnen van onzekerheid in schattingen

I Reële waarde van de vastgoedportefeuille

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

Overeenkomstig de 'Valuation Practice Alert' van 02.04.2020, uitgegeven door het 'Royal Institute of Chartered Surveyors' ('RICS'), wordt in het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen niet langer rekening gehouden met een 'materiële waarderingsonzekerheid' (zoals gedefinieerd door de RICS-normen en wordt er een toelichting gegeven op de gevolgen van het coronavirus (COVID-19).

II Financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten van de groep wordt berekend op basis van de marktwaarden in het systeem van Bloomberg¹. Deze reële waarden worden vergeleken met de driemaandelijkse schattingen van de banken en de belangrijke verschillen worden geanalyseerd (meer details in Bijlage 25).

III Goodwill

De goodwill wordt bij de verwerving berekend als het positieve verschil tussen de verwervingskost en het aandeel van Cofinimmo in de reële waarde van het verworven netto-actief. Deze goodwill wordt vervolgens onderworpen aan een waardeverminderingstest waarbij de nettoboekwaarde van de groepen gebouwen met hun bedrijfswaarde wordt vergeleken. De berekening van de bedrijfswaarde is gebaseerd op hypothesen van de toekomstige kasstromen, het indexeringspercentage, kasstroomjaren en restwaarden (meer details in Bijlage 21).

Bijlage 48. Alternatieve Prestatiemaatstaven (Alternative Performance Measures – APM)

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

Detail van de berekening van de Alternatieve Prestatiemaatstaven (Alternative Performance Measures – APM) toegepast door Cofinimmo op 31.12.2023

Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten

Definitie: Huur, verminderd met huurkortingen, huurvoordelen toegestaan aan de huurders en huurlasten, en verhoogd met de vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten.

Gebruik: Meten van de huurinkomsten, na aftrek de huurkortingen, huurvoordelen, verbrekings-vergoedingen en andere huurlasten.

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Huurinkomsten (brutohuurinkomsten)	353.386	325.696
Huurkortingen	-6.318	-6.584
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-2.095	-1.226
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	1.577	-125
I. Huurinkomsten (schema Koninklijk besluit van 13.07.2014)	346.550	317.761
III. Met verhuur verbonden kosten	-328	-1.367
HUURINKOMSTEN, MIN DE MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN (ANALYTISCH SCHEMA)	346.222	316.394

Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen

Definitie: Verschil tussen de huurlasten en belastingen gedragen door de eigenaar en de recuperatie van de huurlasten en belastingen gedragen door de huurder op de verhuurde gebouwen.

Gebruik: Meten van de huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen die niet doorgefactureerd worden aan de huurders.

1. De gegevens van Bloomberg zijn het resultaat van observaties van reële transactiepreizen en van de toepassing van waarderingsmodellen, ontwikkeld in de wetenschappelijke literatuur, op deze observaties (www.bloomberg.com).

Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie

Definitie: Door de eigenaar gedragen belastingen op gebouwen in renovatie en dus niet doorfactureerbaar aan huurders.

Gebruik: Meten van belastingen voor gebouwen in renovatie.

Analytisch schema (x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-6.179	-4.112
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-945	-606
TOTAAL	-7.124	-4.718

Schema Koninklijk besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	47.973	41.781
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-55.096	-46.499
TOTAL	-7.124	-4.718

Kosten voor wederin staatstelling, min de vergoedingen voor huurschade

Definitie: Kosten voor wederin staatstelling gedragen door de eigenaar op het einde van de huurovereenkomst, na aftrek van de geïnde vergoedingen voor huurschade.

Gebruik: Meten van de kosten voor de wederin staatstelling van de huoppervlakken na het vertrek van huurders, na aftrek van de vergoedingen voor huurschade ontvangen van deze huurders.

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	605	750
VI. Kosten voor de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling op het einde van de huur	-2.110	-1.016
KOSTEN VOOR WEDERIN STAATSTELLING, MIN DE VERGOEDINGEN VOOR HUURSCHADE (ANALYTISCH SCHEMA)	-1.505	-266

Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*

Definitie: Nettoresultaat – aandeel groep met uitsluiting van het resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep* en van het resultaat op de portefeuille – aandeel groep*.

Gebruik: Meten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van (i) de variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten, (ii) de kosten voor herstructurering van financiële instrumenten, en (iii) de al dan niet gerealiseerde winst of verlies op de portefeuille, of meten van het resultaat dat direct wordt beïnvloed door het vastgoed- en financieel beheer van de vennootschap, met uitsluiting van het effect gekoppeld aan de volatiliteit van de vastgoed- en financiële markten.

Detail van de berekening op 31.12.2023: zie resultatenrekeningen – analytisch schema in de tekst van het persbericht van 23.02.2024.

Herstructureringskosten van de financiële instrumenten

Definitie: Effect van het opnemen in de resultatenrekeningen van de rente-afdekkingsinstrumenten waarvoor de relatie met het afgedekte risico is beëindigd, alsook van het resultaat verbonden aan de verkoop van afdekkingsinstrumenten.

Gebruik: Meten van het effect op het resultaat van de periode van de herstructurering van de financiële instrumenten.

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Effect van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	0	0
Overige	0	0
HERSTRUCTURERINGSKOSTEN VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN	0	0

Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep

Definitie: Variatie in de reële waarde van financiële instrumenten, vermeerderd met de herstructureringskosten van de financiële instrumenten en het aandeel in het resultaat op financiële instrumenten van geassocieerde vennootschappen en joint ventures, en verminderd met de minderheidsbelangen die betrekking hebben op de hierboven opgesomde elementen.

Gebruik: Meten van niet-gerealiseerd winst en verlies in verband met financiële instrumenten, alsook van de kosten verbonden aan hun herstructurering.

Detail van de berekening op 31.12.2023: zie resultatenrekeningen – analytisch schema in de tekst van het persbericht van 23.02.2024.

Resultaat op de portefeuille – aandeel groep

Definitie: Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa, verhoogd/verminderd met de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, vermeerderd met het aandeel in het resultaat op de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures en andere elementen met betrekking tot de portefeuille, en verminderd met de minderheidsbelangen die betrekking hebben op de hierboven opgesomde elementen.

Gebruik: Meten van gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst en verlies verbonden aan de portefeuille, op basis van de laatste waardering van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen.

Detail van de berekening op 31.12.2023: zie resultatenrekeningen – analytisch schema in de tekst van het persbericht van 23.02.2024.

Resultaten per aandeel

Definitie: Resultaten (nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*, resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*, resultaat op de portefeuille – aandeel groep*) gedeeld door het gemiddeld aantal aandelen in omloop.

Gebruik: Meten van het resultaat per aandeel en vergelijking met het uitgekeerde dividend per aandeel mogelijk maken.

	31.12.2023	31.12.2022
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (x 1.000 EUR)	240.719	222.496
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	34.067.897	32.000.642
NETTORESULTAAT VAN DE KERNACTIVITEITEN – AANDEEL GROEP – PER AANDEEL*	7,07	6,95
	31.12.2023	31.12.2022
Resultaat op de financiële instrumenten – aandeel groep* (x 1.000 EUR)	-79.480	216.937
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	34.067.897	32.000.642
RESULTAAT VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN – AANDEEL GROEP – PER AANDEEL*	-2,33	6,78
	31.12.2023	31.12.2022
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep* (x 1.000 EUR)	-216.735	43.505
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	34.067.897	32.000.642
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE – AANDEEL GROEP – PER AANDEEL*	-6,36	1,36

Netto-actief per aandeel

Definitie: Boekwaarde van het aandeel op basis van de IFRS-rekeningen, die rekening houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. Bedrag van het eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap, gedeeld door het aantal aandelen in omloop.

Gebruik: Meten van de waarde van het aandeel op basis van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en de vergelijking met de beurswaarde ervan mogelijk maken.

	31.12.2023	31.12.2022
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moedervennootschap (x 1.000 EUR)	3.623.262	3.637.413
Aantal aandelen in omloop	36.742.964	32.846.154
NETTO-ACTIEF PER AANDEEL (IN EUR/AANDEEL)	98,61	110,74

Variatie in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)

Definitie: Variatie van jaar tot jaar in de brutohuurinkomsten, uitgedrukt in percentage, de variaties gekoppeld aan de wijzigingen in de perimeter (grote renovaties, verwervingen en verkopen) tijdens de periode niet inbegrepen.

Gebruik: Identificeren van de variaties in de brutohuurinkomsten die niet voortvloeien uit grote renovaties, verwervingen of verkopen.

(x 1.000 EUR)		
Brutohuurinkomsten op 31.12.2022		325.696
Toe te voegen:		
Variaties niet gekoppeld aan de wijzigingen in de perimeter		17.868
Brutohuurinkomsten op 31.12.2023		343.564
VARIATIE IN BRUTOHUURINKOMSTEN BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE (LIKE-FOR-LIKE)		5,5%

Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer

Definitie: Directe en indirecte operationele kosten (directe kosten van de gebouwen, beheerskosten van de gebouwen en algemene kosten van de vennootschap, aangepast in het 1e, 2e en 3e kwartaal naar aanleiding van het effect van de toepassing van de IFRIC 21-norm die bepaalt dat belastingen die reeds werden opgeëist reeds op 1 januari worden geboekt en dit voor het volledige jaar), gedeeld door de gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer in de loop van de periode, rekening houdend met de toevoegingen en onttrekkingen aan de perimeter.

Gebruik: Meten van het niveau van de operationele kosten ten opzichte van de gemiddelde waarde van de vastgoedportefeuille in beheer.

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Rechtstreekse vastgoedkosten	13.847	14.454
Waarvan:		
- Rechtstreekse kosten van de gebouwen volgens de resultatenrekening	13.847	14.454
- Effect IFRIC 21	-	-
Algemene kosten van de vennootschap	47.407	46.013
Waarvan:		
- Rechtstreekse kosten van de gebouwen volgens de resultatenrekening	47.407	46.013
- Effect IFRIC 21	-	-
Rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten	61.255	60.467
Geannualiseerde rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten	61.255	60.467
Gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer tijdens de periode	6.264.575	6.061.303
OPERATIONELE KOSTEN/GEMIDDELDDE WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE IN BEHEER	0,98%	1,00%

Operationele marge

Definitie: Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) gedeeld door het vastgoedresultaat, aangepast in het 1e, 2e en 3e kwartaal naar aanleiding van het effect van de toepassing van de IFRIC 21-norm die bepaalt dat belastingen die reeds werden opgeëist reeds op 1 januari worden geboekt en dit voor het volledige jaar.

Gebruik: Evalueren van het vermogen van de vennootschap om winst te genereren, uitsluitend op basis van haar operationele activiteit, zonder rekening te houden met het financiële resultaat, de belastingen en het resultaat op de portefeuille*.

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Vastgoedresultaat	338.958	317.534
Waarvan:		
- Vastgoedresultaat volgens de resultatenrekening	338.958	317.534
- Effect IFRIC 21	-	-
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	277.703	257.067
Waarvan:		
- Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) volgens de resultatenrekening	277.703	257.067
- Effect IFRIC 21	-	-
OPERATIONELE MARGE	81,9%	81,0%

Gemiddelde rentevoet

Definitie: De gemiddelde rente van de schuld, die verkregen wordt door de rentelasten die door de groep geboekt worden op de verschillende leningen (op jaarbasis) te delen door de gewogen gemiddelde schuld voor de lopende periode. De teller stemt overeen met de geannualiseerde nettorentelasten zoals opgenomen in de resultatenrekeningen. De noemer stemt overeen met de gemiddelde schuld berekend over de lopende periode naargelang de dagelijkse opnames op de verschillende leningen (bankleningen, obligatieleningen, handelspapier ...).

Gebruik: Meten van de gemiddelde rente van de schuld en een analyse van de evolutie ervan door de jaren heen mogelijk maken.

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Geannualiseerde rentelasten die door de groep worden geboekt	39.550	33.349
Gewogen gemiddelde schuld voor de periode	2.896.147	2.762.546
GEMIDDELTE RENTEVOET	1,4%	1,2%

Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten

Definitie: Vastgoedresultaat na aftrek van de rechtstreekse vastgoedkosten (technische en commerciële kosten, en kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen).

Gebruik: Meten van het vastgoedresultaat na de rechtstreekse vastgoedkosten, maar vóór beheerkosten van het vastgoed en de algemene kosten van de vennootschap.

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Vastgoedresultaat	338.958	317.534
IX. Technische kosten	-4.555	-6.128
X. Commerciële kosten	-6.531	-4.360
XI. Kosten en belastingen van niet-verhuurde gebouwen	-2.762	-3.966
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT NA RECHTSTREEKSE VASTGOEDKOSTEN	325.111	303.080

Pay-out ratio

Definitie: Percentage van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel*, uitgekeerd in de vorm van dividenden.

Gebruik: Meten van het aandeel van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel*, uitgekeerd in de vorm van dividenden.

	31.12.2023	31.12.2022
Dividend per aandeel (EUR/aandeel)	6,20	6,20
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* (EUR/aandeel)	7,07	6,95
PAY-OUT RATIO	88%	89%

Detail van de EPRA prestatie maatstaven gebruikt door Cofinimmo op 31.12.2023

Cofinimmo volgt de tendens naar een gestandaardiseerde rapportering om de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van de informatie te verbeteren en stelt de beleggers de meeste maatstaven ter beschikking die berekend zijn volgens de aanbevelingen van EPRA (zie ook de sectie 'Gegevens overeenkomstig het EPRA-referentiestelsel' van dit universeel registratiedocument op bladzijden 188-201). De volgende maatstaven worden beschouwd als APM: EPRA Resultaat, EPRA Verwaterd resultaat, EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV, EPRA netto-initieel rendement (NIR), EPRA aangepast NIR, EPRA huurleegstand, EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen), EPRA kostratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen) en EPRA LTV.

Verslag van de commissaris inzake de geconsolideerde jaarrekening

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Cofinimmo NV over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023.

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Cofinimmo NV (de 'Vennootschap') en zijn dochterondernemingen (samen de 'Groep'), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023, alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 10 mei 2023, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2025. Dit boekjaar is het eerste boekjaar waarvoor wij de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep hebben uitgevoerd.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 opgesteld in overeenstemming met de IFRS boekhoudnormen zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board en zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de staat van de geconsolideerd financiële toestand op 31 december 2023, alsook de staat van het globaal geconsolideerd resultaat, de geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen en de geconsolideerde tabel van het kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum evenals de toelichting van de materiële grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatievervalsing. Het totaal van de geconsolideerde balans bedraagt EUR 6.691.421.073 en de geconsolideerde winst- en verliesrekening sluit af met een verlies van het boekjaar (aandeel van de groep) van EUR 55.496.632.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep op 31 december 2023, alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS boekhoudnormen zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board en zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie 'Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening' van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunt van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Waardering van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop

We verwijzen naar de rubrieken 'Vastgoedbeleggingen' en 'Activa bestemd voor verkoop' van de staat van de geconsolideerde financiële toestand, evenals naar toelichtingen 2. Materiële boekhoudkundige methoden, 22. Vastgoedbeleggingen en 27. Activa bestemd voor verkoop in de geconsolideerde jaarrekening.

Omschrijving

De portefeuille vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop bestaat uit gebouwen die verhuurd zijn, bestemd voor verkoop of in renovatie of ontwikkeling zijn. Op 31 december 2023 bedragen de vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop gewaardeerd aan reële waarde 6.231.040.472 euro, wat 93% van de totale activa vertegenwoordigt. Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop worden gewaardeerd tegen hun reële waarde op balansdatum (projecten in ontwikkeling worden gewaardeerd tegen reële waarde, na aftrek van de kosten noodzakelijk om het project te finaliseren en rekening houdend met een risicopremie verbonden aan de risico's van de projectuitvoering). In overeenstemming met de toepasselijke wetgeving voor gereguleerde vastgoedvennootschappen, worden de vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop op kwartaalbasis gewaardeerd door externe vastgoeddeskundigen. Het waarderen van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop is complex en vereist een hoge graad van beoordelingsvermogen. De reële waarde wordt immers bepaald door het definiëren van de geschikte waarderingstechniek en is afhankelijk van de veronderstellingen die door de onafhankelijke deskundigen worden gebruikt bij de toepassing van dit waarderingmodel.

Factoren als actuele markthuur, huursituatie, investeringsbudgetten en daaraan gerelateerde transactiekosten, maar ook de aard, staat en ligging van de vastgoedbelegging of actief bestemd voor verkoop hebben een grote invloed op de reële geschatte waarde.

Wij hebben de waardering van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop als een kernpunt van de controle geïdentificeerd, omdat deze een aanzienlijk deel van de geconsolideerde balans vertegenwoordigt en een hoge graad van beoordelingsvermogen vereist.

Onze controlewerkzaamheden

Bijgestaan door onze vastgoedwaarderingsspecialisten, hebben we de volgende auditprocedures uitgevoerd:

- Beoordeling van de opzet en implementatie van interne controlemaatregelen met betrekking tot het taxatieproces van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop;
- Beoordeling van de bekwaamheid, onafhankelijkheid en integriteit van externe vastgoeddeskundigen;
- Beoordeling van waarderingsrapporten opgesteld door externe vastgoedexperts voor alle vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop en afstemming van de reële waarden met boekhoudkundige en financiële staten;
- Beoordeling van het door externe vastgoeddeskundigen opgezette waarderingproces, de prestaties van de vastgoedportefeuille en de gehanteerde hypothesen en expertoordelen;
- Vergelijking van de belangrijkste toegepaste aannames met beschikbare externe sectorgegevens;
- Verificatie van de rekenkundige juistheid van het evaluatiemodel gebruikt door externe vastgoeddeskundigen;
- Beoordeling van de integriteit, nauwkeurigheid en volledigheid van de gegevens gebruikt door externe vastgoeddeskundigen, inclusief huurinkomsten en andere belangrijke kenmerken van de onderliggende huur- en bezettingscontracten;
- Beoordeling, indien van toepassing, van contracten die verband houden met de aankoop en verkoop van gebouwen, evenals de boekhoudkundige verwerking van deze transacties;
- Beoordeling van de classificatie en adequate presentatie van gebouwen in de geconsolideerde jaarrekening; en
- Beoordeling van de geschiktheid en volledigheid van de informatie verstrekt in de geconsolideerde jaarrekening over de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop.

Overige aangelegenheid

De geconsolideerde jaarrekening van de Groep voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 werd gecontroleerd door een andere commissaris die op 23 maart 2023 een oordeel zonder voorbehoud over deze jaarrekening tot uitdrukking gebracht heeft.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Hot bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de IFRS boekhoudnormen zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board en zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevaar is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België na. Een wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- Risicofactoren
- Beheersverslag – Transacties & verwezenlijkingen in 2023
- Beheersverslag – Beheer van de financiële middelen
- Beheersverslag – Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening
- Beheersverslag – Gebeurtenissen na 31.12.2023
- Beheersverslag – Vooruitzichten 2024
- Corporate governanceverklaring – Interne controle en risicobeheer
- Corporate governanceverklaring – Bezoldingsverslag

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening verricht en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig het ontwerp van norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna 'ESEF'), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: 'Gedelegeerde Verordening').

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna 'digitale geconsolideerde financiële overzichten') opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten, in alle van materieel belang zijnde opzichten, voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie in de officiële Franstalige digitale geconsolideerde financiële overzichten, opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van Cofinimmo NV per 31 december 2023, in alle van materieel belang zijnde opzichten, werden opgesteld in overeenstemming met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Andere vermelding

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Zaventem, 2 april 2024

KPMG Bedrijfsrevisoren

Commissaris
vertegenwoordigd door

Jean-François Kupper
Bedrijfsrevisor

beheers- verslag

Inhoud

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

Missie

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

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

Meer bepaald heeft Cofinimmo als **missie**:

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

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

Caring, Living
and Working –
Together in real estate

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



► Woonzorgcentrum – Milton Keynes (UK)

Strategie

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

Vastgoedstrategie

Zorgvastgoed

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

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

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

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

Vastgoed van distributienetten en PPS

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

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

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

Kantoorvastgoed

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

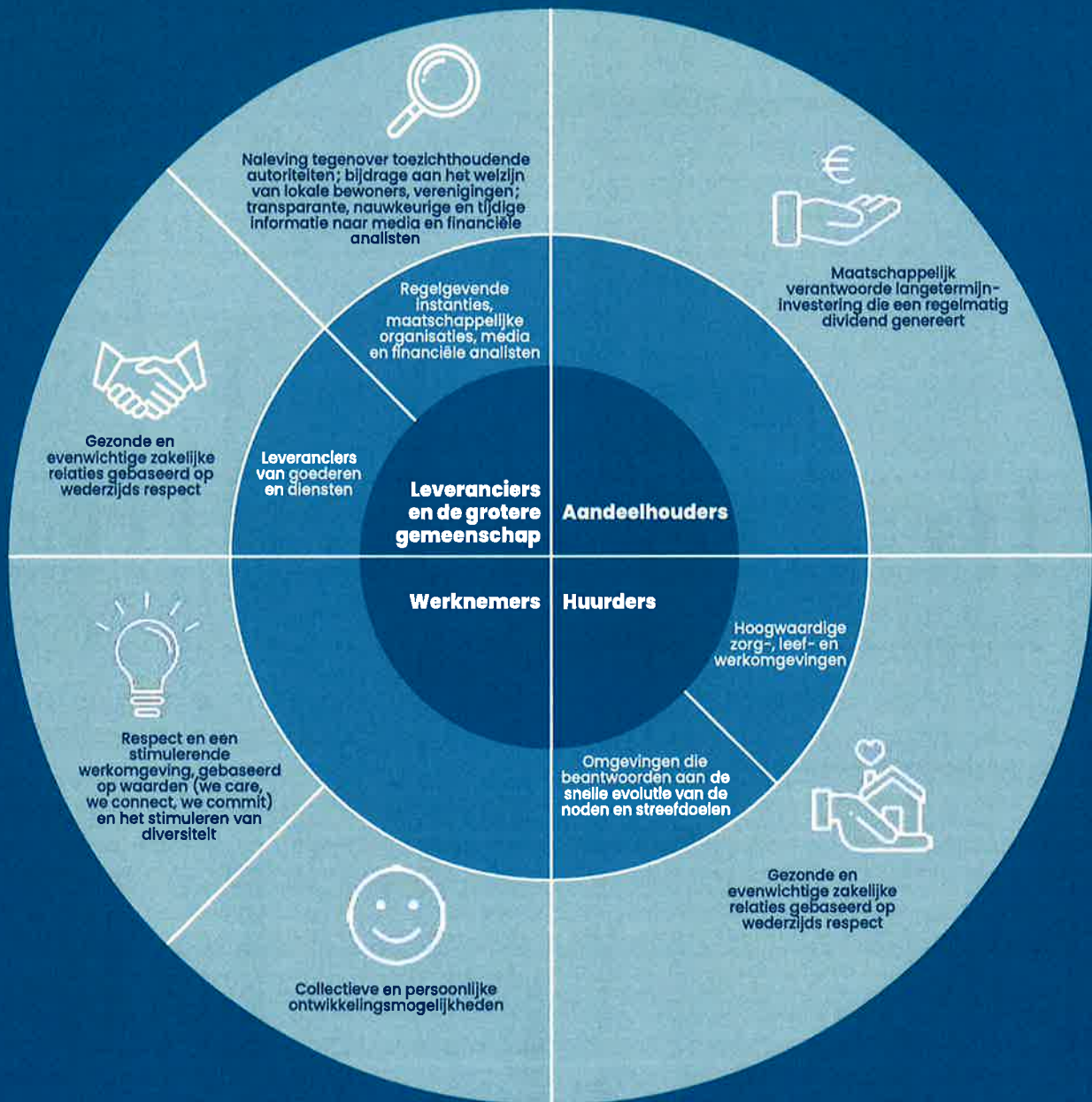
Het is in deze markt dat de vennootschap al 40 jaar haar vastgoedexpertise heeft opgebouwd. Het personeel van Cofinimmo is expert in alle aspecten van de levenscyclus van de gebouwen en heeft de nodige ervaring in het beheer van grootschalige projecten van A tot Z, van ontwerp en bouw tot renovatie en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

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

Op 29.10.2021 realiseerde Cofinimmo de oprichting van een dochtervennootschap voor kantoren in Cofinimmo Offices NV, een dochtervennootschap voor 100%. Deze oprichting is een natuurlijk gevolg van de medio 2018 gestarte heroriëntering van de portefeuille naar de Brusselse CBD, en maakt deel uit van de uitvoering van de waardecreatiestrategie voor de kantorenportefeuille. Dankzij deze operatie kan later het kapitaal van het in kantoren gespecialiseerde dochtervennootschap worden opengesteld voor toekomstige investeerders, die dan gebruik kunnen maken van het ervaren beheer- en investeringsplatform van Cofinimmo, terwijl de groep een deel van het in deze portefeuille geïnvesteerde kapitaal kan recycleren.

Voordelen van de strategie voor de stakeholders

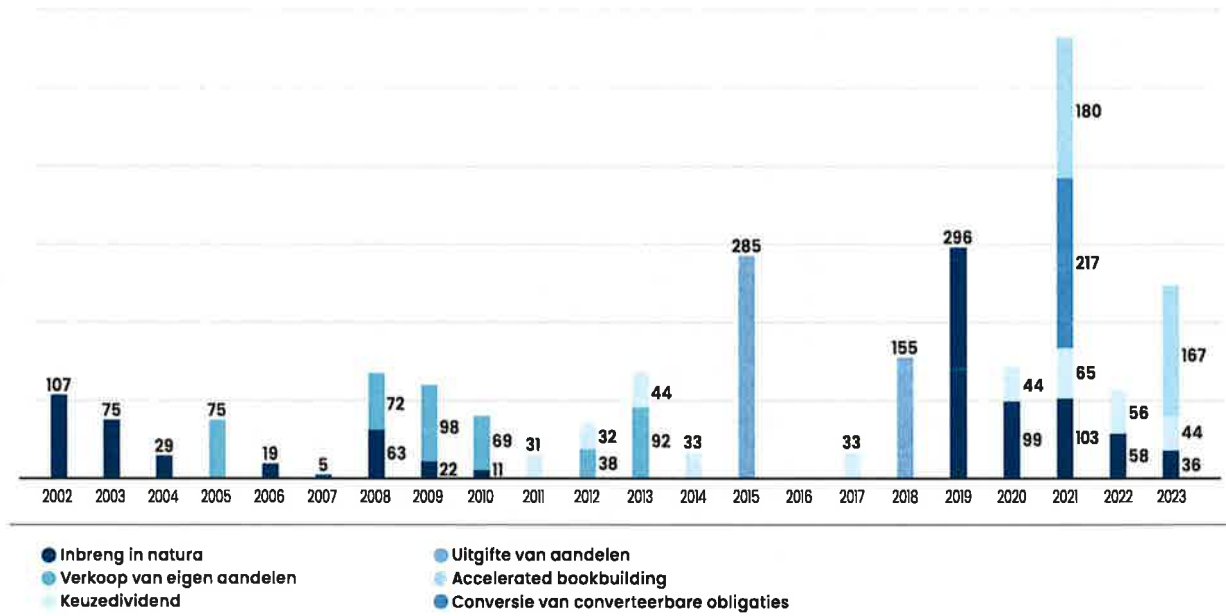
De strategie van Cofinimmo vloeit voort uit de hiervoor beschreven missie en de verwachtingen van de belangrijkste stakeholders (aandeelhouders, huurders, personeel en de gemeenschap).



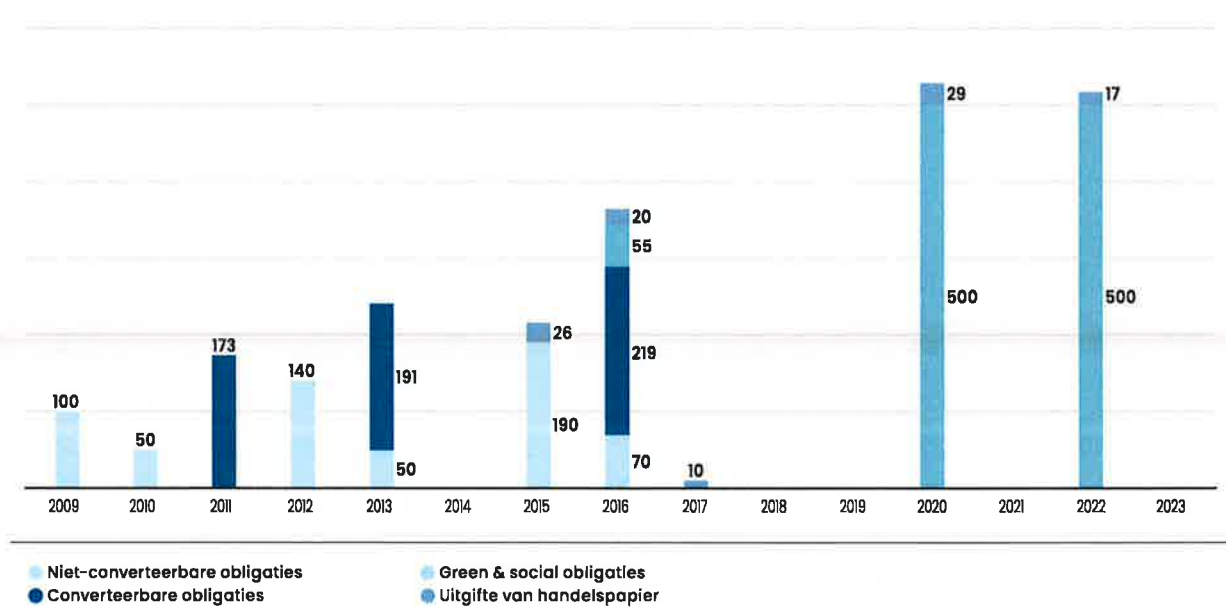
43,8%
Schuldgraad op 31.12.2023

1,4%
Gemiddelde rentevoet* in 2023

Kapitaalmarkten: eigen vermogen (x1.000.000 EUR)



Kapitaalmarkten: schulden (x1.000.000 EUR)



Financiële strategie

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

Diversificatie van de financieringsbronnen

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

Regelmatische toegang tot de kapitaalmarkten

Kapitaalverhogingen, keuzedivenden in aandelen, verkoop van eigen aandelen, inbrengen in natura, maar ook uitgiftes van 'klassieke' (niet-converteerbare) obligaties, converteerbare obligaties, green & social of sustainable bonds zijn methodes waarvan Cofinimmo gebruik kan maken om fondsen op te halen. De twee grafieken op bladzijde 23 geven weer hoe de voorbije jaren een beroep werd gedaan op de kapitaalmarkten.

Schuldgraad in de buurt van 45%

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

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

Optimalisatie van de looptijd en de financieringskosten

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

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

ESG-strategie

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

Milieuprestaties

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

Ontwikkeling van sociaal verantwoorde zorgsites

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

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

Duurzaam evenwicht

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

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



Holistische benadering

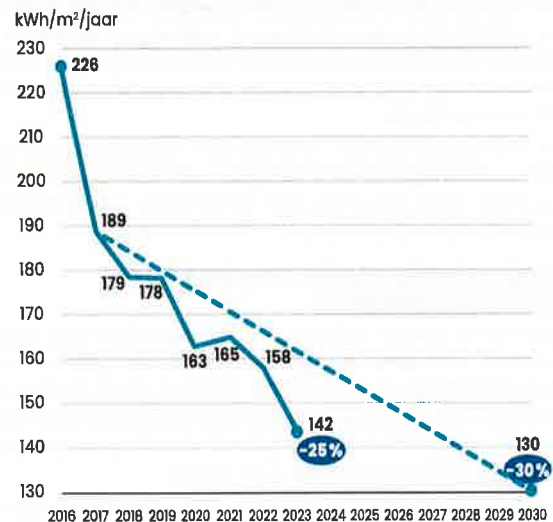
De aanpak van Cofinimmo is eerder gericht op de acties die ze kan ondernemen met betrekking tot het gebouw zelf dan op het gedrag van de consument. Op deze manier wil Cofinimmo haar verantwoordelijkheid opnemen. De doelstellingen van de ontwikkelingsactiviteiten zijn om gebouwen te realiseren die energie-efficiënter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

Vermindering van de energie-intensiteit als belangrijkste drijfveer

De strategie en het businessmodel van Cofinimmo worden gedreven door de vermindering van de energie-intensiteit van de portefeuille, zowel van binnen naar buiten als van buiten naar binnen. Deze interactie maakt het enerzijds mogelijk om de impact van de portefeuille op het milieu te verminderen, aangezien het energieverbruik tijdens het gebruik van het gebouw de grootste oorzaak is van scope 3 BKG-uitstoot. Anderzijds zijn gebouwen met betere energieprestaties aantrekkelijker vanuit commercieel oogpunt, omdat ze de gebruikers meer comfort bieden tegen lagere kosten. De verbruiksrapporten van Cofinimmo zijn beschikbaar sinds 2010 en laten een vermindering van de energie-intensiteit zien van 37% sinds 2016.

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

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



Kerncijfers op 31.12.2023

Operationeel

6,2 miljard EUR

Reële waarde van de portefeuille

+0,5% in 2023

339 miljoen EUR

Vastgoedresultaat

+7% in 2023

2.500.000 m²

Totale oppervlakte

13 jaar

Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

98,5%

Bezettingsgraad

5,8%

Brutohuurrendement bij 100% verhuur van de portefeuille

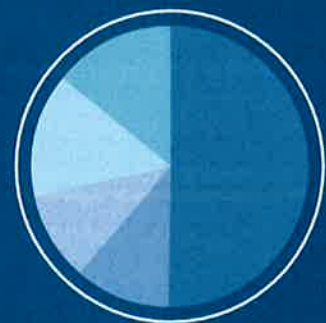
Verdeling van de portefeuille per sector

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



Verdeling van de portefeuille per land

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



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

Financieel

2,6 miljard EUR

Beurskapitalisatie



74,36 EUR

Gemiddelde beurskoers
van het aandeel in 2023

-8,0%

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

**7,07 EUR/
aandeel**

EPRA-resultaat*

**98,61 EUR/
aandeel**

Netto-actiefwaarde (IFRS)

43,8%

Schuldgraad

1,4%

Gemiddelde rentevoet*

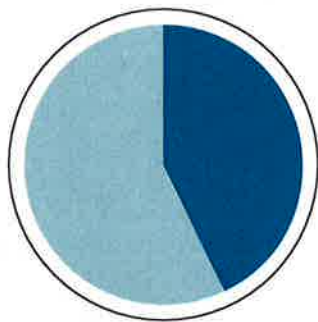
**BBB/lange termijn &
A-2/korte termijn**

Rating Standard & Poor's²

1. Variaties in de aandelenkoers + dividendrendement.
2. Publicatie van Standard & Poor's van 21.03.2023, update op
09.10.2023.

ESG

154 medewerkers



- 47%
Mannen
 - 53%
Vrouwen
-

142 kWh/m²/jaar

Gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille

80%

van de portefeuille heeft
een EPC-certificering

55%

van de portefeuille wordt
op afstand opgevolgd

80%

Bezoldigingsverhouding tussen
de geslachten (vrouwen/mannen)

6.787

uren betaalde opleiding

Geconsolideerde kerncijfers

(x1.000.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Portefeuille van vastgoedbeleggingen (in reële waarde)	6.231	6.200	5.710
(x1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Vastgoedresultaat	338.958	317.534	293.885
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	277.703	257.067	241.318
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	240.719	222.496	212.131
Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*	-79.480	216.937	40.748
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*	-216.735	43.505	7.458
Nettoresultaat – aandeel groep*	-55.497	482.938	260.337
Operationele marge*	81,9%	81,0%	82,1%
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer ¹	0,98%	1,00%	0,95%
Gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten ² (in jaren)	13	13	12
Bezettingsgraad ³	98,5%	98,7%	98,1%
Brutohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁴	5,8%	5,6%	5,6%
Nettohuurrendement bij 100% verhuring van de portefeuille ⁵	5,5%	5,3%	5,3%
Schuldgraad ⁶	43,8%	45,6%	44,2%
Gemiddelde rentevoet ⁷	1,4%	1,2%	1,1%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de schuld (in jaren) ⁸	4	5	5

- Gemiddelde waarde van de portefeuille, vermeerderd met de waarde van de afgestane vorderingen op gebouwen waarvan de onderhoudskosten ten laste van de eigenaar altijd door de groep worden gedragen middels verzekeringspremies in totale waarborg.
- Tot aan de eerste opzegmogelijkheid voor de huurder.
- Berekend in functie van de reële huurgelden (uitgezonderd projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop) en, voor de leegstand, van de huurwaarde geschat door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen.
- Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille (transactiekosten inbegrepen), projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop niet inbegrepen.
- Lopende huren, vermeerderd met de geschatte huurwaarde van de leegstand en verminderd met de rechtstreekse kosten, gedeeld door de investeringswaarde van de portefeuille (transactiekosten inbegrepen), projectontwikkelingen en activa bestemd voor verkoop niet inbegrepen.
- Wettelijke ratio berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving (financiële en andere schulden gedeeld door het totaal van de activa).
- Bankmarges inbegrepen.
- Zie hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' op bladzijde 87.

Transacties & verwezenlijkingen in 2023

T1

januari

België

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

Financiering

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

februari

Frankrijk

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

Nederland

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

Finland

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

ESG

Opname in de nieuwe BEL ESG-index van Euronext.

maart

België

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

Duitsland

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

Spanje

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

Financiering

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

ESG

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



Woonzorgcentrum Villa Batavia - Grimbergen (BE)

T2

april

België

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

Finland

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

Financiering

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

ESG

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



Woonzorgcentrum - Helsinki (FI)

mei

België

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

Nederland

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

juni

België

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

Finland

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Helsinki.

Financiering

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

ESG

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



Eerstelijnszorgcentrum - Sittard (NL)

T3

juli

België

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

Spanje

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

Ierland

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

Financiering

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

ESG

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



Woonzorgcentrum - Kuopio (FI)

augustus

België

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

ESG

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



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

september

België

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

Frankrijk

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

Nederland

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

Spanje

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Tarragona (Catalonië).

Financiering

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

ESG

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

T4

oktober

Financiering

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

Duitsland

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

ESG

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



» Woonzorgcentrum - Tarragona (Catalonië - ES)

november

Frankrijk

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

Financiering

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

december

België

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

Frankrijk

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

Financiering

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

Groep

40e verjaardag van de groep.



Real Estate
- Together in Real Estate -

caring, living, working

- Together in Real Estate -

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

75%
caring

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

7%
living

An opportunity-seeking approach with long-term income

18%
working

Creating value through capital recycling





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

caring

De essentie

75%

van de geconsolideerde portefeuille

316

activa

4,7 miljard EUR

Reële waarde van de portefeuille

30.500

Aantal bedden

286 miljoen EUR

geïnvesteed in 2023

1.860.000 m²

Oppervlakte

5,6%

Brutohuurrendement

152 kWh/m²

Jaarlijkse energie-intensiteit van de betrokken sector

99,4%

Bezettingsgraad

15 jaar

Gemiddelde gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten

18

gebouwen met een BREEAM-certificaat



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

36%

België

15%

Frankrijk

11%

Nederland

19%

Duitsland

19%

Overige*

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

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



► **Zorgcampus - Kaarst (DE)**

Sectorkenmerken¹

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

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

Sterk groeipotentieel

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

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

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

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

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

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

Budgettaire beperkingen: streven naar oplossingen met een lagere maatschappelijke kostprijs

Parallel hiermee vertegenwoordigen de uitgaven in de gezondheidszorg een belangrijk aandeel van het bbp in de negen landen waar Cofinimmo actief is. Dit aandeel bedraagt tussen 6,5 % en 13 %, naargelang het land. In een context van budgettaire beperkingen, vraagt de zorgorganisatie meer rationalisering en moeten private spelers het steeds vaker overnemen van de publieke sector. Nieuwe, modernere en minder dure structuren die beter aangepast zijn aan de behoeften van de patiënt worden gecreëerd om op deze trend in te spelen. Zij genereren een groeiende vraag naar financiering van zorgvastgoed.

Professionalisering van de uitbaters

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

In de sector van de woonzorgcentra biedt België de meest evenwichtige situatie: elk type uitbater neemt er ongeveer één derde van de markt voor zijn rekening. Daarentegen is er in de andere landen een quasi-monopolie, zowel in de non-profit sector, zoals in Nederland, als in de private sector, zoals in Ierland en het Verenigd Koninkrijk, met ongeveer 80 % van de bedden.

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

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

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

Situatie van bepaalde zorguitbaters

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

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

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

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

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

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

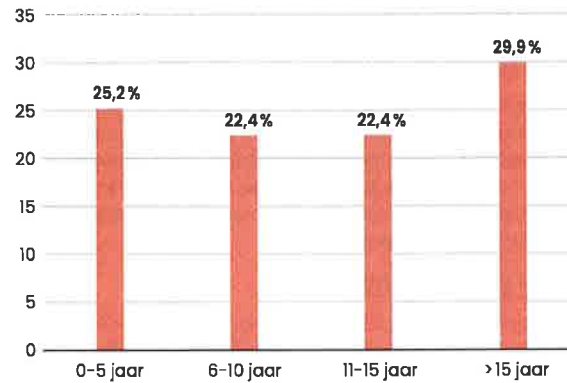
In Duitsland werd Cofinimmo tijdens het 1e kwartaal van 2023 ingelicht over de indiening van een faillissementsaanvraag van drie privé-zorguitbaters van woonzorgcentra: Curata, Convivo en Novent. De blootstelling van Cofinimmo als eigenaar aan deze uitbaters is zeer beperkt (respectievelijk minder dan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

Wetgevende context

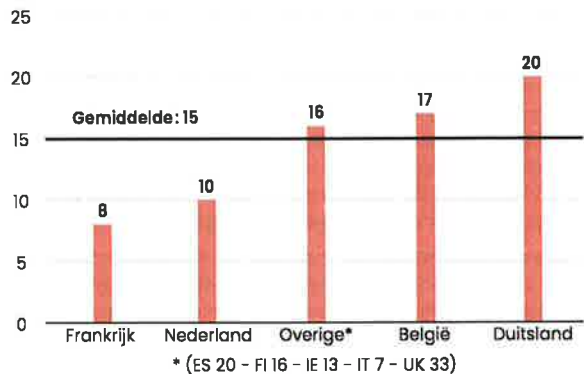
Aangezien de publieke sector tussenkomt in de financiering van de gezondheidszorg, is deze activiteit sterk gereguleerd. Dat is met name het geval voor de markt van de woonzorgcentra. In België en Frankrijk bijvoorbeeld is voor de opening of uitbreiding van een woonzorgcentrum een voorafgaande vergunning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

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

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



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



286 miljoen EUR
aan gerealiseerde investeringen
in Europa in 2023

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

Uitvoering van de strategie

Verwervingen van activa

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

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

Project(her)ontwikkelingen

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

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

Dicht bij de klant

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

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

Arbitrage van activa

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

ESG

Cofinimmo wil ten volle haar maatschappelijke en ecologische verantwoordelijkheid opnemen.

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

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

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

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

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

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

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

Geëngageerd investeringsprogramma in zorgvastgoed

Project	Type (werken)	Aantal bedden	Oppervlakte (in m ²)	Voorziena datum	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 31.12.2023	Totaal investeringen in 2024	Totaal investeringen na 2024
					(na werken)	(x1.000.000 EUR)		
LOPENDE PROJECTONTWIKKELINGEN								
België								
Genepiën	Bouw van een woonzorgcentrum	112	6.000	T3 2025	19	13	1	5
Marche-en-Famenne	Renovatie en uitbreiding van een woonzorgcentrum	120	7.600	T4 2024	8	7	1	0
Frankrijk								
Fontainebleau	Herontwikkeling van een woonzorgcentrum	100 ¹	6.500	T2 2024	17	15	2	0
Nederland								
Vlijmen	Bouw van een zorgkliniek	30	2.100	T1 2025	9	3	5	1
Hoogerheide ²	Bouw van een woonzorgcentrum	138	7.400	T1 2024	26	26	0	0
Spanje								
Palma de Mallorca (Balearen)	Bouw van een woonzorgcentrum	157	7.000	T4 2025	16	12	3	1
Alicante (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	7.300	T2 2024	14	14	0	0
Oviedo (Asturië)	Bouw van een woonzorgcentrum	144	6.500	T3 2025	12	9	2	1
Elche ³ (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.000	T1 2024	8	9	0	0
Castellón de la Plana (Valencia)	Bouw van een woonzorgcentrum	136	5.900	T4 2024	12	10	2	0
Córdoba (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	162	7.300	T2 2025	15	8	6	1
Murcia (Murcia)	Bouw van een woonzorgcentrum	150	6.700	T2 2024	14	14	0	0
Tomares (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	8.400	T3 2024	13	10	3	0
Ourense (Galicië)	Bouw van een woonzorgcentrum	116	5.200	T2 2025				
Santa Cruz de Tenerife (Canarische Eilanden)	Bouw van een woonzorgcentrum	124	5.700	T4 2025	23	10	9	4
Maracena (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	180	9.100	T3 2025	13	5	6	2
Dos Hermanas (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	135	7.700	T4 2025	12	3	7	2
Valladolid (Castilië en León)	Bouw van een woonzorgcentrum	160	8.100	T2 2025	14	3	9	2
El Cañaveral ³ (Castilië en León)	Bouw van een woonzorgcentrum	165	7.000	T4 2025	15	0	11	4
Finland								
Rovaniemi	Bouw van een woonzorgcentrum	56	3.500	T2 2024	9	7	3	0
SUBTOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN					270	180	69	21
Duitsland								
Noordrijn-Westfalen	Ontwikkeling van 5 milieuvriendelijke zorgcampussen	680	62.000	2024-2025	188	12	162	14
Spanje								
Vicálvaro (Madrid)	Bouw van een woonzorgcentrum	132	5.500	T2 2024	11	7	3	0
Jaén (Andalusië)	Bouw van een woonzorgcentrum	160	6.700	T2 2024	10	8	2	0
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN, FINANCIËLE VASTE ACTIVA, FINANCIËLE LEASINGVORDERINGEN EN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN					479	207	237	35

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

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

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

Diversificatie

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

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

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

Opvolging van de financiële en energieprestaties van de verworven sites

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

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

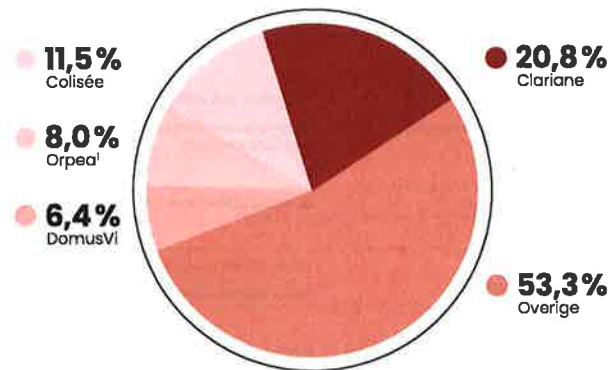
Met de toestemming van haar uitbaters ontvangt Cofinimmo periodiek milieugegevens. Zo kan Cofinimmo de energieprestaties beoordelen en het risico evalueren dat verbonden is aan een eventuele decarbonisatie. De energie-intensiteit per land is beschikbaar in het gedeelte 'EPRA Prestatiemaatstaven'.

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

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

Cofinimmo heeft, ter illustratie, marktgegevens uit verschillende beschikbare bronnen toegevoegd (in Duitsland zijn ze niet voor elk jaar beschikbaar en ze zijn onbestaand in Italië).

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



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

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

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

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

Land	Bezettingsgraad								
	Marktgegevens¹			Relevante portefeuille van Cofinimmo¹			Afdkking van de perimeter²		
	2021	2022	2023	2021³	2022⁴	2023⁵,⁶	2021	2022	2023⁷
België	90%	89%	n.v.t.⁷	87%	92%	93%	98%	100%	100%
Frankrijk	89%	87%	n.v.t.⁷	89%	91%	91%	91%	92%	93%
Nederland	93%	95%	n.v.t.⁷	n.v.t.	94%	n.v.t.⁷	n.v.t.	34%	n.v.t.⁷
Duitsland	88%	n.v.t.⁸	n.v.t.⁷	85%	85%	84%	100%	100%	100%
Spanje	88%	91%	n.v.t.⁷	84%	92%	93%	100%	100%	100%
Finland	88%	87%	n.v.t.⁷	n.v.t.⁹	95%	99%	n.v.t.⁹	100%	100%
Ierland	83%	84%	n.v.t.⁷	92%	93%	94%	100%	100%	100%
Italië	n.v.t.⁸	n.v.t.⁸	n.v.t.⁷	59%	84%	97%	100%	100%	100%
Verenigd Koninkrijk	79%	83%	86%	94%	96%	97%	100%	100%	100%
TOTAAL				86%	90%	91%	98%¹⁰	94%	99%¹⁰

1. Bronnen: overheidsinstanties, semi-overheidsorganisaties, sectororganisaties, makelaars, interne economische informatie. Financiële bezettingsgraad (gebaseerd op het aantal dagen aan de bewoners gefactureerd) voor België en Frankrijk, fysieke bezettingsgraad voor de andere geografische zones.

2. Gewogen gemiddelde berekend op basis van een steekproef van activa die relevant zijn voor deze operationele maatstaf (meerderheid van zorgcentra – care en zorgcentra – cure (zie bladzijden 39 en 43 van het universeel registratiedocument 2022), na de opstartfase, activa bestemd voor verkoop op einde levensduur, nieuw verworven of opgeleverde activa, of ook in herstructurering of uitbreiding zijnde activa niet inbegrepen).

3. Percentage relevante activa waarvoor gegevens werden verzameld in verhouding tot het totaal aantal relevante activa in termen van contractuele huur.

4. Informatie voornamelijk gebaseerd op de financiële bezettingsgraad.

5. Ramingen gebaseerd op eenmalige waarnemingen of andere informatie, aangezien de reële gegevens slechts in de zomer van het volgende jaar beschikbaar zijn. Voor het Verenigd Koninkrijk zijn de gegevens voor het volledige jaar reeds beschikbaar.

6. Bij ongewijzigde relevante portefeuille met betrekking tot 2022.

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

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

9. Slechts één recent actief nog in opstartfase.

10. Uitzonderd de landen waarvoor geen gegevens beschikbaar zijn.

Een grote en hoogwaardige Europese portefeuille

België

36%
van de portefeuille

612.000 m²
Oppervlakte

100%
Bezettingsgraad

90
Operationele sites

10.900
Bedden

Frankrijk

15%
van de portefeuille

321.000 m²
Oppervlakte

99,6%
Bezettingsgraad

57
Operationele sites

5.200
Bedden

Nederland

11%
van de portefeuille

201.000 m²
Oppervlakte

99,1%
Bezettingsgraad

51
Operationele sites

1.400
Bedden

Duitsland

19%
van de portefeuille

407.000 m²
Oppervlakte

97,6%
Bezettingsgraad

59
Operationele sites

6.200
Bedden

Spanje

8%
van de portefeuille

156.000 m²
Oppervlakte

100%
Bezettingsgraad

25
Operationele sites

3.900
Bedden

Finland

3%
van de portefeuille

36.000 m²
Oppervlakte

100%
Bezettingsgraad

15
Operationele sites

690
Bedden

Ierland

2%
van de portefeuille

42.000 m²
Oppervlakte

100%
Bezettingsgraad

8
Operationele sites

550
Bedden

Italië

5%
van de portefeuille

76.000 m²
Oppervlakte

100%
Bezettingsgraad

8
Operationele sites

1.300
Bedden

Verenigd Koninkrijk

1%
van de portefeuille

10.200 m²
Oppervlakte

100%
Bezettingsgraad

3
Operationele sites

200
Bedden



Verwezenlijkingen in 2023

België



53 miljoen EUR
investeringen in 2023

2
lopende ontwikkelingen

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

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

* Waarvan 5 bedden in dagverblijf.

1. Voorheen Korian.

Woonzorgcentrum – Oupeye

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

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

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



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



► Woonzorgcentrum Bloemenhof – Oudenburg (BE)

Frankrijk



25 miljoen EUR
Investerings in 2023

1

lopende ontwikkeling

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

Localisatie van de instelling	Type realisatie / vastgoed	Bouw- / renovatie jaar	Approx. oppervlakte (in m ²)	Aantal bedden	Uitbater-huurder	Soort huurovereenkomst	Looptijd (in jaren)	Prijs / Investeringsbudget (in miljoen EUR)
VERWERVINGEN								
CRF-portefeuille	6 nazorg- en revalidatieklinieken ('SSR') ¹ waarvan 2 ook met geneeskundige, chirurgische en verloskundige activiteiten ('MCO') ²	tussen 1998 en 2019	87.000	973	Franse Rode Kruis	Dubbel netto	9	± 13
VOORLOPIGE OPLEVERING								
1 Villers-sur-Mer	Woonzorgcentrum	2023	4.700	84	DomusVi	Dubbel netto	12	± 14
VERKOPEN								
2 Jurançon³	2 zorgsites				Orpea ⁴			± 5
3 Sartrouville					Clarlane ⁵			

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

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

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

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

5. Voorheen Korian.

Woonzorgcentrum - Villers-sur-Mer

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

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

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



► Woonzorgcentrum - Villers-sur-Mer (FR)

Nederland



24 miljoen EUR
investerings in 2023

2
lopende ontwikkelingen

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

Localisatie van de instelling	Type realisatie / vastgoed	Bouw- / renovatie jaar	Approx. oppervlakte (in m ²)	Aantal bedden	Uitbater-huurder	Soort huurovereenkomst	Looptijd (in jaren)	Prijs / Investeringsbudget (in miljoen EUR)
VERWERVINGEN								
1 Sittard (Limburg)	Eerstelijnszorgcentrum	2023	1.700	n.v.t.	n.v.t.	Dubbel netto	13	± 5
2 Vlijmen (Noord-Brabant)	Bouw van een woonzorgcentrum	Lopende	2.100	30	Martha Flora'	Dubbel netto	15	± 9
VOORLOPIGE OPLEVERING								
3 Hilversum (Noord-Holland)	Zorgkliniek	2023	5.500	n.v.t.	Tergooi	Triple netto	20	± 30

1. Nu onderdeel van DomusVi.

Woonzorgcentrum - Vlijmen

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

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

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



► Rendering van het toekomstige woonzorgcentrum - Vlijmen (NL)



► Eerstelijnszorgcentrum - Sittard (NL)

Duitsland



107 miljoen EUR
investerings in 2023

5
lopende ontwikkelingen

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

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

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

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

3. Zie lexicon.

Zorgcampus – Kaarst

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

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

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



► Zorgcampus – Kaarst (DE)



► Zorgcampus – Viersen (DE)

Spanje



51 miljoen EUR
investeringen in 2023

16
lopende ontwikkelingen

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

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

Woonzorgcentrum – Dos Hermanas

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



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



► Woonzorgcentrum – Tarragona (Catalonië – ES)

Finland



15 miljoen EUR
investeringen in 2023

1
lopende ontwikkeling

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

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



► Luchtfoto van het woonzorgcentrum - Helsinki (FI)

Woonzorgcentrum - Helsinki

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

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

Ierland



8 miljoen EUR
investerings in 2023

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

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



► Luchtfoto van het woonzorgcentrum – Limerick (IE)

Woonzorgcentrum – Limerick

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

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

Italië



1 miljoen EUR
investerings in 2023

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



► Woonzorgcentrum - Novara (IT)

Verenigd Koninkrijk



2 miljoen EUR
investeringen in 2023

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



► Woonzorgcentrum - Milton Keynes (UK)



An opportunity-seeking
approach with
long-term income

living

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

De essentie

7%

van de geconsolideerde portefeuille

24 miljoen EUR

Desinvesteringen

0,5 miljard EUR

Reële waarde van de portefeuille

854

activa, waarvan
853 cafés en restaurants

1 PPS, geboekt als gewone huurovereenkomst

6,9%

Brutohuurrendement

7

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

99,8%

Bezettingsgraad

309.000 m²

Oppervlakte

12 jaar

Gewogen gemiddelde resterende
looptijd van de huurovereenkomsten

126 kWh/m²

Jaarlijkse energie-intensiteit
van de betrokken sector

1

PPS-gebouw met een
BREEAM-certificaat

In november 2023 rondde Cofinimmo de verkoop af van haar portefeuille van financiële servicekantoren (Cofinimur I) die werden verhuurd aan de verzekeringsmaatschappij MAAF. Sindsdien bestaat de vastgoedportefeuille van distributienetten van Cofinimmo uit een portefeuille van cafés en restaurants (Pubstone) die verhuurd zijn aan de brouwerijgroep AB InBev. Deze portefeuille werd verworven in 2007 in het kader van sale & leaseback-transacties en genereert inkomsten op lange termijn.

In 2023 investeerde Cofinimmo er voor 4 miljoen EUR en verkocht ze voor 24 miljoen EUR.

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

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

64%

Pubstone - België

30%

Pubstone - Nederland

6%

Overige - België¹

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



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

Kenmerken van de markt

Pubstone

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

Sale & leaseback-transacties

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

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

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

Spreiding van het kapitaalrisico

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

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

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



► Gerechtsgebouw - Antwerpen (BE)

Publiek-private samenwerkingen

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

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

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

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

Operationele activa in de PPS-portefeuille op 31.12.2023

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

Uitvoering van de strategie

Pubstone: cafés en restaurants

Eind 2007 verwierf Cofinimmo, in het kader van een vastgoedpartnerschap, de volledige portefeuille van cafés en restaurants die tot dan eigendom was van Immobrew NV, een dochtervennootschap van AB InBev, die intussen de naam Pubstone NV kreeg. Cofinimmo verhuurt het distributienet aan AB InBev voor een initiële looptijd van 27 jaar. De huidige vervaldatum is 2035. AB InBev onderverhuurt de panden aan de uitbaters en behoudt een onrechtstreeks belang van 10% in de structuur van Pubstone. Cofinimmo draagt geen enkel risico verbonden aan de commerciële uitbating van de cafés en restaurants, maar staat in voor het structureel onderhoud van de daken, de muren, de gevels en het buitenschrijnwerk. Na afloop van de huurovereenkomst heeft AB InBev de keuze tussen het vernieuwen van de huur aan dezelfde voorwaarden of de ruimtes volledig vrij maken.

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



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

► ESG

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

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

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

Verwezenlijkingen in 2023

Pubstone: cafés en restaurants

Verkoop van 14 cafés en restaurants

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

Technische interventies en renovatieprojecten

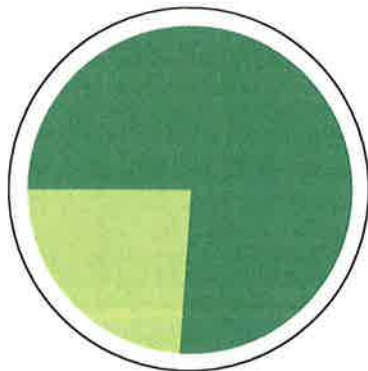
In 2023 realiseerden de operationele teams van property en project management 491 technische interventies op de portefeuille van cafés en restaurants (377 in België en 114 in Nederland). Ze beheerden daarnaast 133 renovatieprojecten (111 in België en 22 in Nederland), voor een totaalbedrag van 4 miljoen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

Belangrijkste renovatieprojecten in 2023

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

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

- **76%**
België
- **24%**
Nederland



Cofinimur I: verzekeringsagentschappen

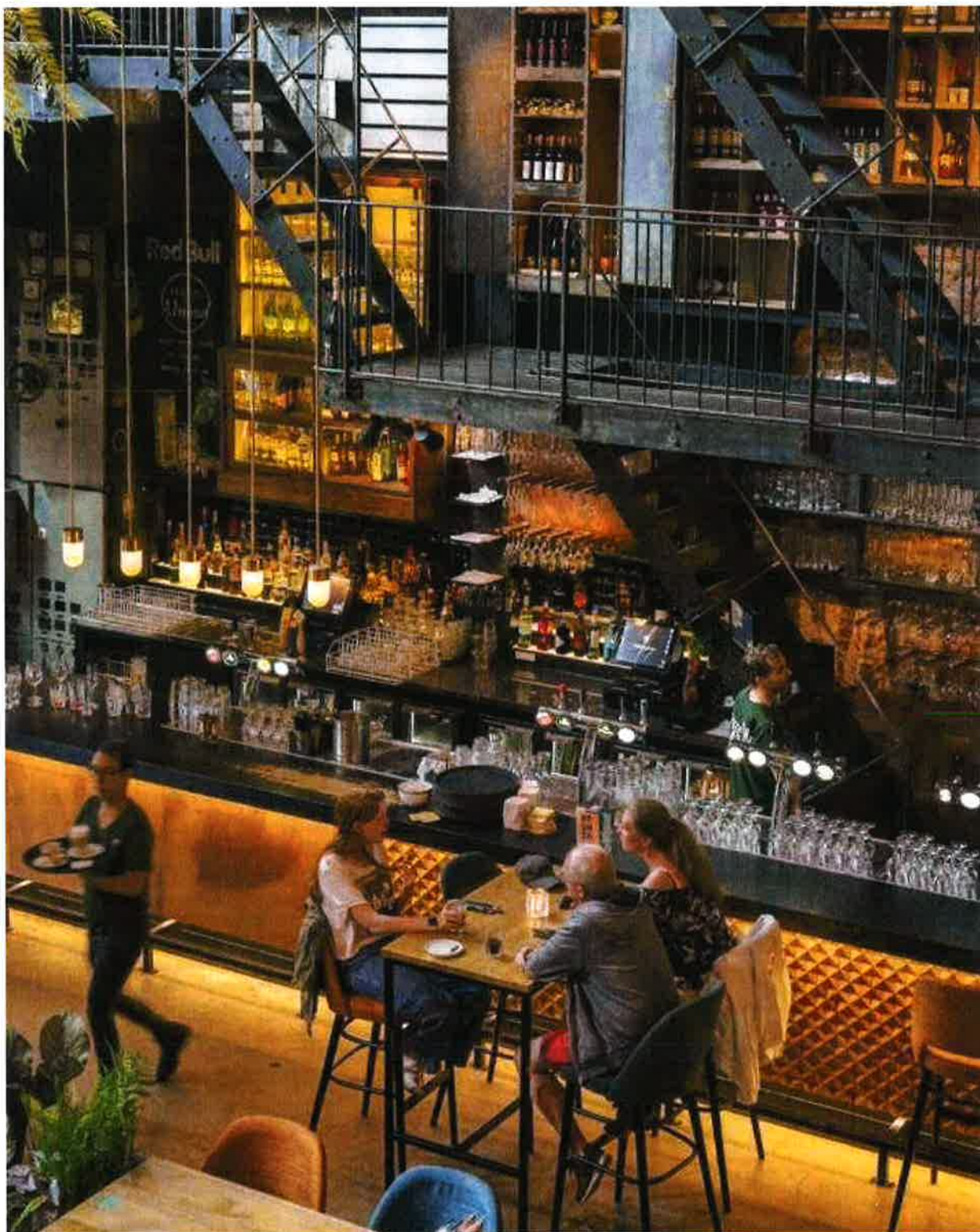
Afronding van de verkoop van de Cofinimur I -portefeuille

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

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

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

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



► Restaurant De Vooruitgang – Eindhoven (NL)



Creating value through
capital recycling

working

► Van links naar rechts:
Alessia Zangrossi - Project Management Assistant
Quentin Montens - Valuation Analyst
Myriam Hallet - Senior Commercial Account Manager
► Kantoorgebouw The Gradient - Brussel gedecentraliseerd (BE)

De essentie

18%

van de geconsolideerde portefeuille

236 miljoen EUR

Desinvesteringen

1,1 miljard EUR

Reële waarde van de portefeuille

5 jaar

Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

6,4%

Brutohuurrendement

331.000 m²

Oppervlakte

93,9%

Bezettingsgraad

7

gebouwen met een BREEAM-certificaat of ActiveScore

128 kWh/m²

Jaarlijkse energie-intensiteit van de betrokken sector

41

Activa

Heroriëntatie van de portefeuille naar het CBD van Brussel



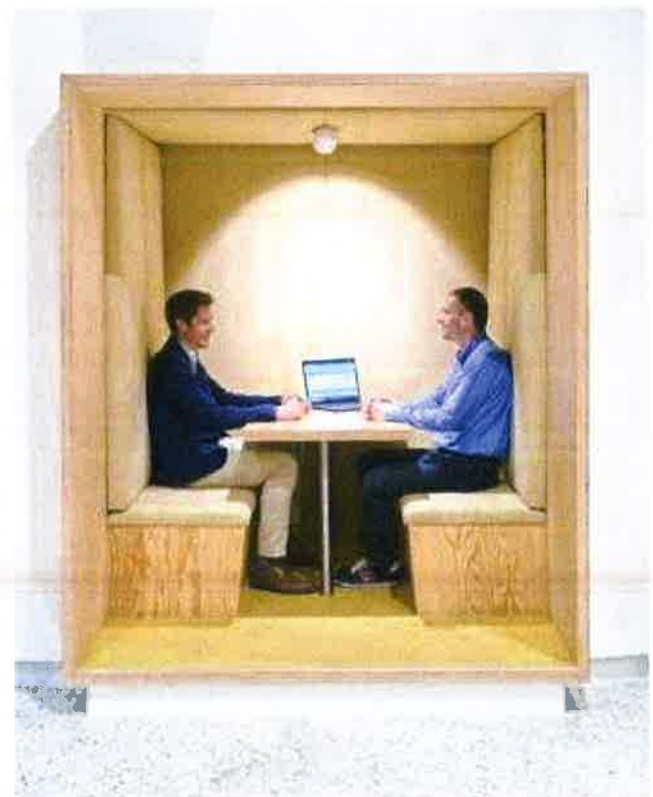
68%
Brussel CBD

18%
Gedecentraliseerd

4%
Periferie

11%
Overige regio's

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



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

► Kantoorgebouw The Gradient - Brussel gedecentraliseerd (BE)

Marktkenmerken¹

Subsectoren van de Brusselse kantorenmarkt

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

Brussel centrum

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

Leopoldswijk

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

Brussel Noord

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

Louizawijk

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

Zuidwijk

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

Brussel gedecentraliseerd

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

Brussel periferie

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

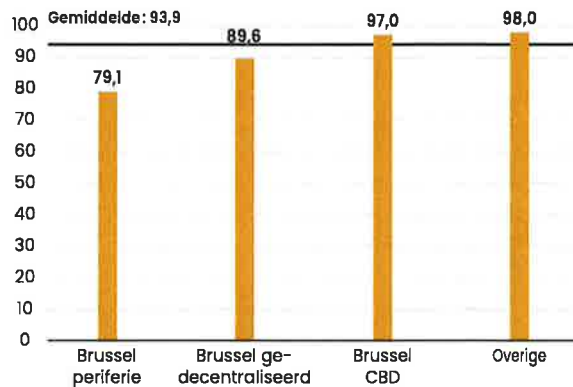
De kantoorverhuurmarkt in Brussel

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

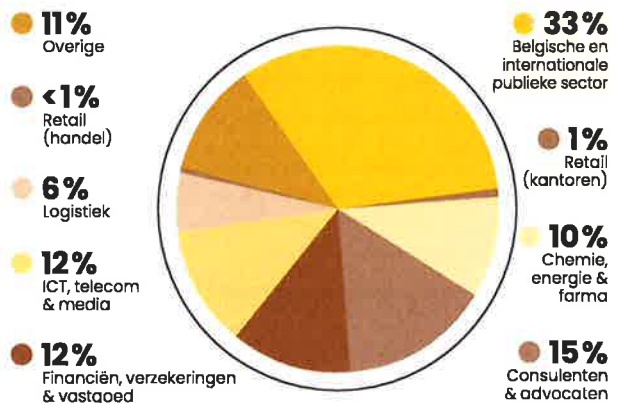
Investeringen in de Brusselse kantorenmarkt

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

Bezettingsgraad per geografische zone (op 31.12.2023 - in %)



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



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

Uitvoering van de strategie

Filialisatie van de kantorenportefeuille

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

Dicht bij de klant

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

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

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

Proactief verhuurmanagement

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

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

Flex Corner® by Cofinimmo

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

► ESG

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

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

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

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

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

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

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

The Lounge® by Cofinimmo

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

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

Selectieve arbitrage van activa

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

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

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

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

Projectherontwikkelingen

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

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

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

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

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

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

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

Bezettingsgraad

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

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

1. Bron: Cushman & Wakefield.

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

Verwezenlijkingen in 2023

Voortzetting van de rotatiestrategie van de activa

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

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

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

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

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

Geëngageerd investeringsprogramma voor de kantorensector

Project	Type (werken)	Oppervlakte (in m ²) (na werken)	Voorziena datum	Totaal investeringen	Totaal investeringen op 31.12.2023	Totaal investeringen in 2024	Totaal investeringen na 2024
(x 1.000.000 EUR)							
België							
Montoyer 10 (Brussel)	Herontwikkeling	6.000	T1 2024	18	14	3	0
Stationsstraat 110 (Mechelen)	Renovatie	15.000	T1 2025	36	22	14	0
TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN, FINANCIËLE VASTE ACTIVA, FINANCIËLE LEASINGVORDERINGEN EN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN				54	36	17	0

Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille

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

De reële waarde bedraagt 6,2 miljard EUR.

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



► Woonzorgcentrum - Raisio (FI)

De portefeuille bestaat:

in België

- uit zorgvastgoed, kantoren, een netwerk van cafés en restaurants en publiek-private samenwerkingen;

in Frankrijk

- uit zorgvastgoed;

in Nederland

- uit zorgvastgoed en een netwerk van cafés en restaurants;

in Duitsland

- uit zorgvastgoed;

in Spanje

- uit zorgvastgoed;

in Finland

- uit zorgvastgoed;

in Ierland

- uit zorgvastgoed;

in Italië

- uit zorgvastgoed;

in het Verenigd Koninkrijk

- uit zorgvastgoed.

Evolutie van de geconsolideerde portefeuille

Evolutie van 1996 tot 2023

In 1996 verkreeg Cofinimmo haar erkenning als Vastgoedbevak (vandaag GVV). De investeringswaarde van haar geconsolideerde portefeuille bedroeg op 31.12.1995 amper 600 miljoen EUR. Op 31.12.2023 is dat meer dan 6,5 miljard EUR.

Van 31.12.1995 tot 31.12.2023 realiseerde de groep:

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

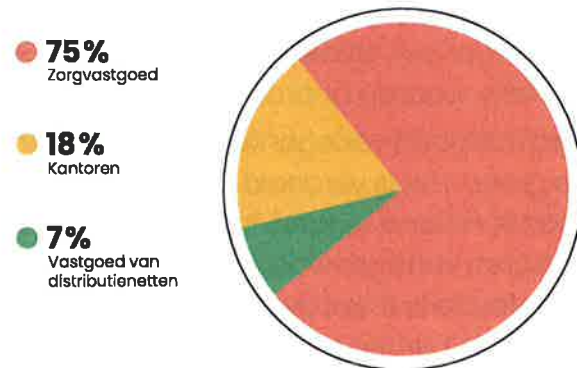
Cofinimmo realiseerde bij deze verkopen gemiddeld een nettomeerwaarde van 7% ten opzichte van de laatste jaarlijkse evaluaties vóór de verkopen, vóór aftrek van de vergoeding van de bemiddelaars en andere diverse kosten. De gerealiseerde meer- en minwaarden op de verkoop van aandelen van vennootschappen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

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

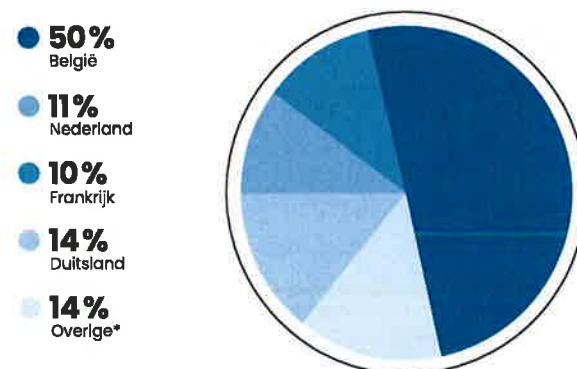
Evolutie van de investeringswaarde van de geconsolideerde portefeuille tussen 1996 en 2023 (x 1.000.000 EUR)

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

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

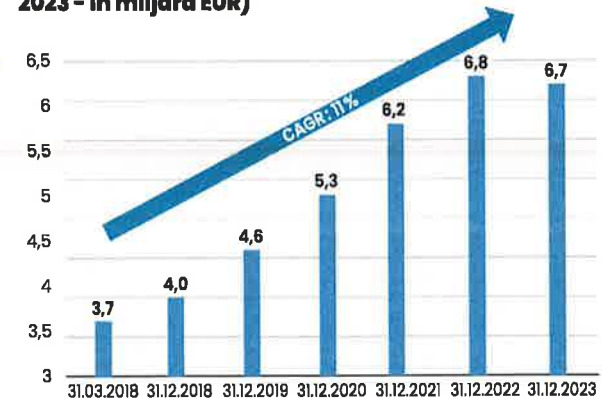


Verdeling van de geconsolideerde portefeuille per land (op 31.12.2023 – op basis van een reële waarde van 6.231 miljoen EUR – in %)



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

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



► Woonzorgcentrum - Legazpi (Madrid - ES)



Evolutie in 2023

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

In 2023 realiseerde de Cofinimmo groep:

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

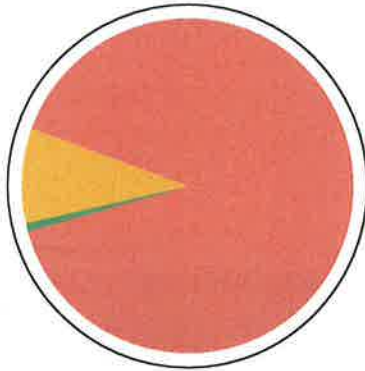
De verkopen die in 2023 plaatsvonden, hebben voornamelijk betrekking op 12 kantoorgebouwen, 14 cafés en restaurants van het Pubstone-distributienet, 71 verzekeringsagentschappen van het Cofinimur I-distributienet, alsook 5 zorgvastgoedactiva.

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

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

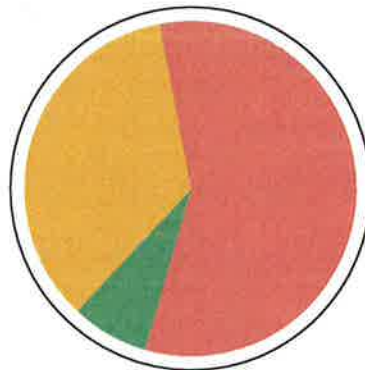
Verdeling van de investeringen in 2023 per vastgoedsector (in investeringswaarde - x 1.000.000 EUR)

- **464**
Zorgvastgoed¹
- **47**
Kantoren
- **4**
Vastgoed van distributienetten



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

- **4.770**
Zorgvastgoed
- **2.896**
Kantoren
- **609**
Vastgoed van distributienetten



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

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

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

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

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

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

► Kantoorgebouw Quartz - Brussel CBD (BE)



Huursituatie van de geconsolideerde portefeuille

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

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de geconsolideerde portefeuille (activa bestemd voor verkoop niet inbegrepen), berekend op basis van de contractuele huren voor de verhuurde oppervlakten en de huurwaarden die door onafhankelijke waarderingsdeskundigen worden geraamd voor de leegstand, bedraagt 98,5% op 31.12.2023. Per vastgoedsector bedraagt deze bezettingsgraad:

Vastgoedsector en land	Bezettingsgraad	Opmerking
Zorgvastgoed	99,4%	
België	100,0%	De verworven activa worden volledig verhuurd aan zorguitbaters, met wie Cofinimmo doorgaans huurovereenkomsten sluit met een initiële looptijd van 27 jaar. Alle activa in ontwikkeling zijn voorverhuurd.
Frankrijk	99,6%	De verworven activa worden volledig verhuurd aan zorguitbaters, meestal op basis van huurovereenkomsten met een initiële looptijd van 12 jaar. Op 31.12.2023 bedraagt de gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten acht jaar (drie jaar op 31.12.2022), waarvan twee activa leeg staan. In 2023 werd één actief tegen marktwaarde verkocht, één actief werd opgeleverd en zes activa werden in de portefeuille opgenomen als gevolg van de verwerving van een meerderheidsbelang in SCI Foncière CRF. Het actief in ontwikkeling is voorverhuurd.
Nederland	99,1%	Cofinimmo bezit 19 eerstelijnszorgcentra die rechtstreeks worden verhuurd aan professionals uit de zorgsector die er hun patiënten ontvangen. Op 31.12.2023 bedroeg de bezettingsgraad van deze vestigingen 98,4%. Alle andere verworven activa worden in hun geheel verhuurd aan zorguitbaters, met wie Cofinimmo doorgaans huurovereenkomsten afsluit met een initiële looptijd van 10 tot 25 jaar. Alle activa in ontwikkeling zijn voorverhuurd.
Duitsland	97,6%	De verworven activa worden in hun geheel verhuurd aan zorguitbaters, waarmee Cofinimmo doorgaans huurovereenkomsten sluit met een initiële looptijd van 15 tot 30 jaar.
Overige ¹	100,0%	De verworven activa worden in hun geheel verhuurd aan zorguitbaters, waarmee Cofinimmo doorgaans huurovereenkomsten sluit met een initiële looptijd van 12 tot 35 jaar.
Kantoren	93,9%	Het overgrote deel van de huurovereenkomsten die Cofinimmo in deze sector sluit, zijn van het type 3/6/9. Het huurleegstandsrisico waarmee de groep jaarlijks wordt geconfronteerd, vertegenwoordigt gemiddeld 10% tot 15% van haar kantorenportefeuille. Ter vergelijking: de gemiddelde leegstand op de Brusselse kantorenmarkt bedroeg 7,40% op 31.12.2023 (Bron: Cushman & Wakefield).
Vastgoed van distributienetten	99,8%	Deze sector bestaat uit de Pubstone-portefeuille en twee activa: de grondreserve Tenreuken in Brussel en het federale politiekantoor aan de Kroonveldlaan 30 in Dendermonde. Sinds het zevende jaar van de huurovereenkomst (2014) heeft AB InBev de mogelijkheid om elk jaar een klein deel (aanvankelijk 1,75%) van de jaarlijkse huurinkomsten van de totale Pubstone-portefeuille af te staan aan cafés/restaurants. Sinds 2014 heeft de groep op die manier in België 208 cafés vrijgegeven, waarvan er 13 opnieuw werden verhuurd, 192 verkocht en 3 leeg stonden.
TOTAAL	98,5%	

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

Vervaldag van de huurovereenkomsten

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

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

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

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

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

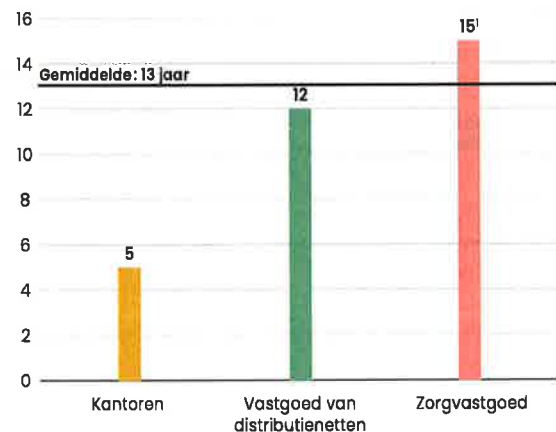
13 jaar

Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

98,5%

Bezettingsgraad

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



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

Huurders

De geconsolideerde portefeuille van de groep telt meer dan 300 groepen van huurders uit gevarieerde activiteitensectoren. Deze diversificatie draagt bij tot haar gematigd risicoprofiel. De Franse beursgenoteerde groep Clariane (voorheen gekend als Korian), expert in ouderenzorg en -ondersteuning, is de voornaamste huurder van de groep. Op de tweede plaats volgt AB InBev, die de Pubstone-portefeuille van cafés en restaurants huurt. De ontwikkelingen van de situatie van bepaalde zorguitbaters wordt behandeld op bladzijden 40 en 41 van dit document.

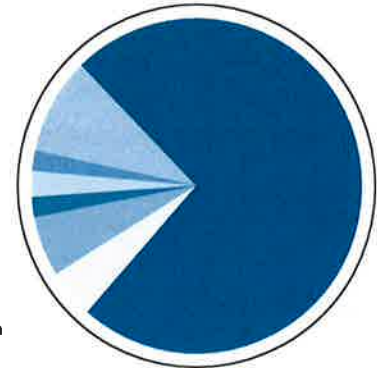
Evolutie van de huurinkomsten

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

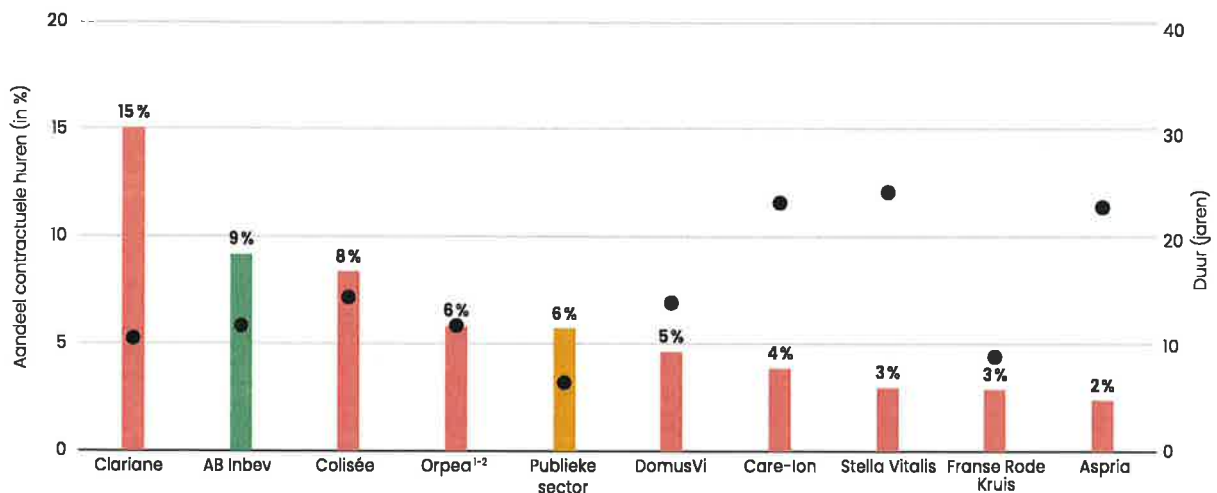
Huurinkomsten

Dankzij de diversificatiestrategie en een actief commercieel beheer is de Cofinimmo groep in staat om haar huurinkomsten op lange termijn veilig te stellen. Zo is meer dan 85% van haar huurinkomsten contractueel verzekerd tot in 2028. Dit percentage stijgt tot 90% indien geen enkele opzeggingsoptie wordt uitgeoefend en indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurovereenkomsten hun ruimten blijven benutten.

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



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



1. Waarvan 2,4% in België, 1,5% in Frankrijk, 1,7% in Duitsland en 0,3% in Spanje. Bovendien bezit de Aldea groep, waarin Cofinimmo een participatie van 27,1% heeft, negen aan Orpea verhuurde sites in België die ongeveer 55% van haar huurinkomsten vertegenwoordigen.
2. Op 20.03.2024 kondigde Orpea haar naamswijziging naar 'Erems' aan.

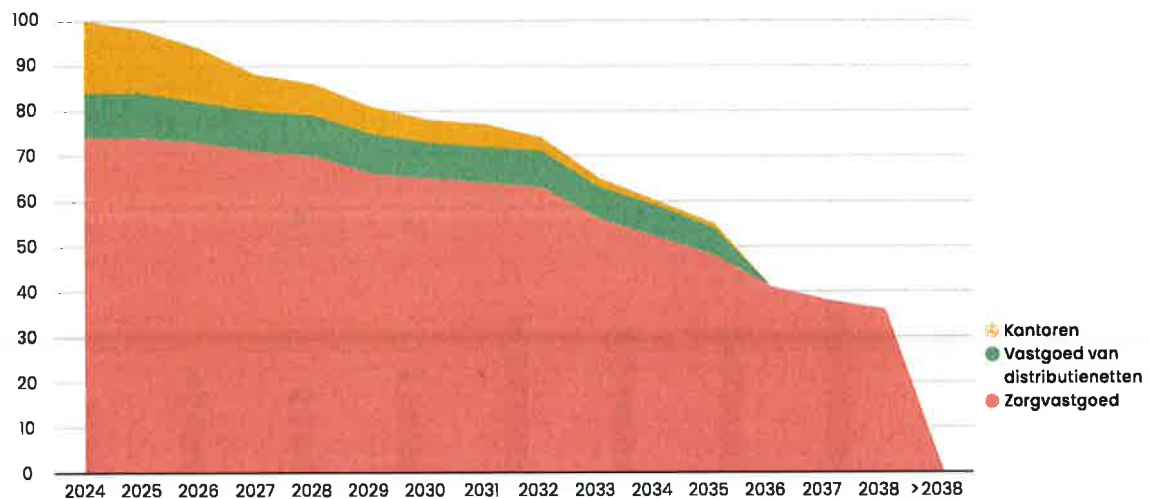


▶ Woonzorgcentrum - Kuopio (FI)

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

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

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



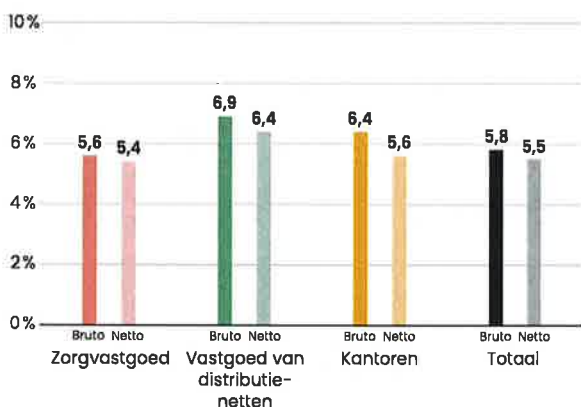
Huurrendement

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

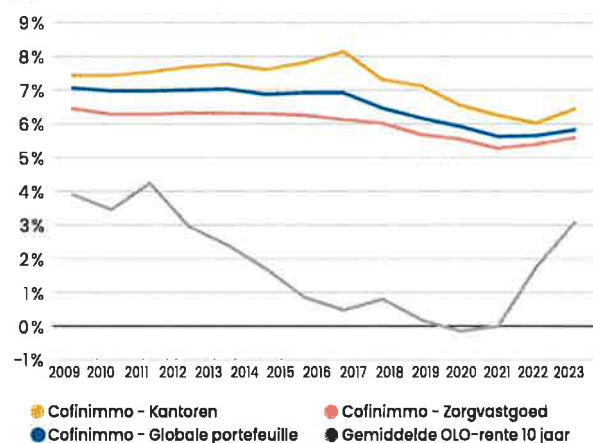
Het verschil tussen de netto- en brutohuurrendementen komt overeen met de directe kosten: technische kosten (onderhoud, herstellingen enz.), commerciële kosten (makelaarscommissielonen, marketingkosten enz.) en huurlasten en belastingen op de leegstand. In de zorgvastgoedsector zijn de huurovereenkomsten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

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

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



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



Beheer van de financiële middelen

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

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

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

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

Op 31.12.2023 en gedurende het volledige boekjaar 2023 werden deze ratio's nageleefd. Anderzijds worden in de komende 12 maanden geen wanbetalingen of schendingen van de voorwaarden van deze leningsovereenkomsten verwacht. Het niet naleven van een van deze ratio's of van bepaalde verplichtingen die uit de leningsovereenkomsten voortvloeien zou, na een bezwaartermijn, resulteren in het verzuim van de leningsovereenkomst en de opeisbaarheid van de verschuldigde bedragen volgens de leningsovereenkomst.



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

Financieringsoperaties in 2023

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

Kapitaalverhogingen

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

Keuzedividend

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

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

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

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

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

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

Kapitaalverhoging via inbreng in natura

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

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

Kapitaalverhoging in geld via accelerated bookbuilding

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

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

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

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

Financieringsverrichtingen sinds 01.01.2023

Evolutie van de financieringen

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

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

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

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

Renteafdekking

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



► Woonzorgcentrum - Legazpi (Madrid - ES)

Structuur van de schuld

Geconsolideerde financiële schulden

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

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

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

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

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

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

Bankfaciliteiten

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

Kortlopende financiële schulden

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

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

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

Bankfaciliteiten

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

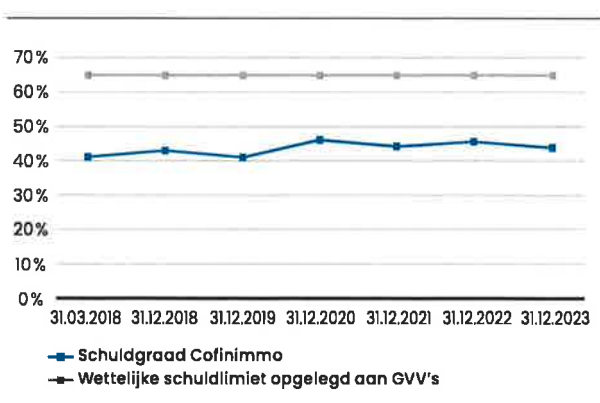
Beschikbare middelen

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

Geconsolideerde schuldgraad

Op 31.12.2023 komt Cofinimmo de plafonds van de financiële schuldgraden na. Haar gereguleerde schuldgraad (als volgt berekend overeenkomstig de GVV-regelgeving: Financiële en andere schulden / Totaal van de activa) bereikt 43,8% (in vergelijking met 45,6% op 31.12.2022 en 47,6% op 30.06.2023). Ter herinnering: het wettelijk toegestane plafond voor GVV's bedraagt 65%.

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



Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld

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

De geconfirmeerde langlopende kredieten (kredietlijnen, obligaties, handelspapier op meer dan één jaar en termijnskredieten), waarvan het totaalbedrag in omloop op heden 3.655 miljoen EUR bedraagt, zullen op gespreide wijze tot 2034 vervallen, zoals in de grafiek hierna weergegeven. Om deze reden bestaan de in 2024 terug te betalen financieringen uit een kredietlijn met vaste rente van 100 miljoen EUR die in april 2024 vervalt en een green & social bond 2016-2024 van 55 miljoen EUR die in december 2024 vervalt. Aangezien deze financieringen aan voordelige voorwaarden werden aangegaan, zal Cofinimmo ze tot hun vervaldatum bewaren.

Gemiddelde rentevoet* en renteafdekking

De gemiddelde rentevoet*, bankmarges inbegrepen, bedroeg 1,4% voor het boekjaar 2023. Dit is een lichte stijging ten opzichte van het volledige boekjaar 2022 (1,2%) die in lijn is met de prognoses¹. Cofinimmo dekt haar schuld gedeeltelijk af met vlottende rente door middel van interestswaps (IRS) en caps. De groep voert een beleid gericht op het veiligstellen van de rentetarieven over een periode van ten minste drie jaar voor een percentage van 50% tot 100% van de geraamde schuldenlast. Binnen deze context gaat de groep

Samenstelling van de schuld (op 31.12.2023)

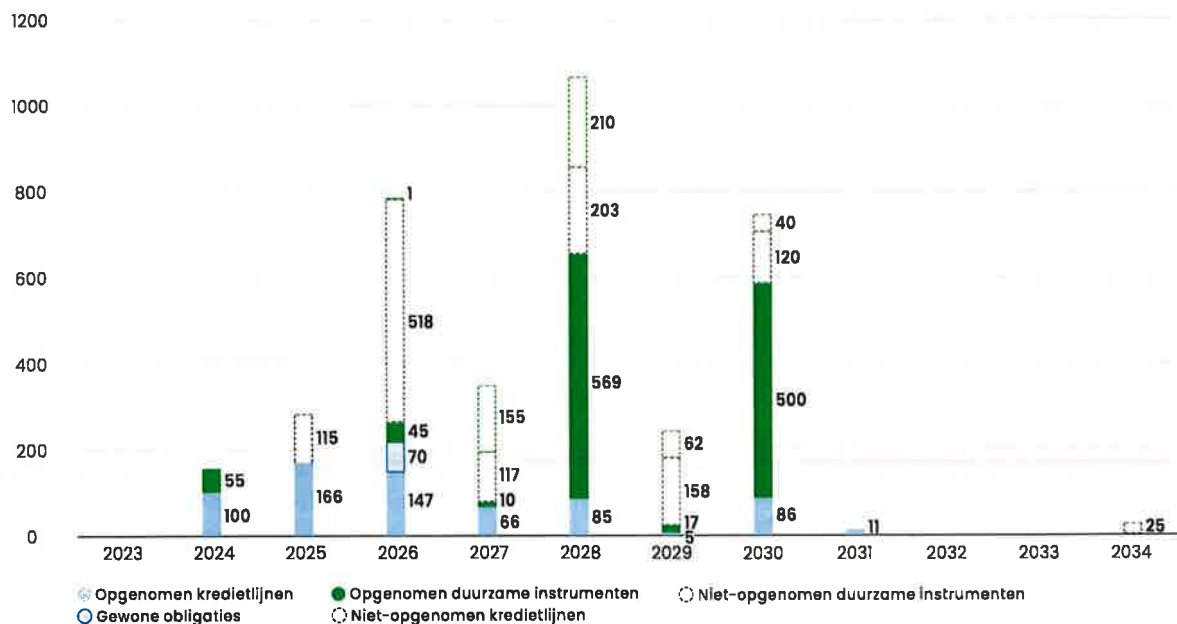
- 29% Kortetermijnhandelspapier & overige
- 44% Niet-converteerbare obligaties & langetermijnhandelspapier
- 27% Opgenomen bankkredieten



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

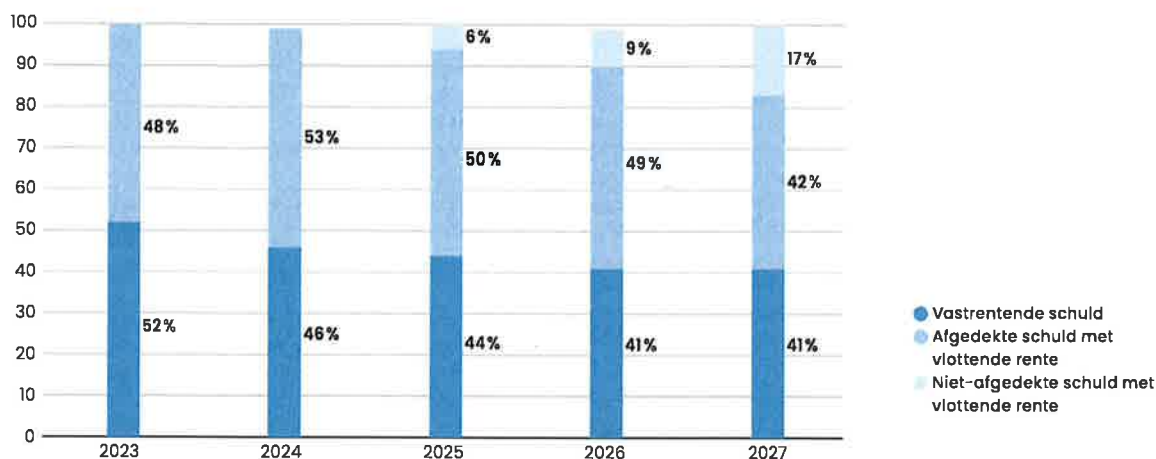
Op 31.12.2023, is de verdeling van de geraamde vastrentende schuld, de afgedekte schuld met vlottende rente en de niet-afgedekte schuld met vlottende rente zoals in de grafiek op de volgende bladzijde weergegeven.

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



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

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



Op 31.12.2023, was het geanticipeerde marktrenterisico volledig afgedekt in het kader van het beleid van de renteaftrekkingen op lange termijn. De afdekking zal op het einde van elk boekjaar geleidelijk afnemen tot ongeveer 80% (of meer) tegen eind 2027 op basis van de geraamde schuldhypothese (afdeckingsgraad van 100% eind 2024, 94% eind 2025, 91% eind 2026 en 83% eind 2027). De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de renteaftrekkingen is vijf jaar op 31.12.2023. Het niet afgedekte gedeelte van de financiële schuld (dat dagelijks schommelt) houdt in dat Cofinimmo onderhevig blijft aan schommelingen in de markt van de interestvoeten op korte termijn. Daarnaast dient genoteerd dat de voorziene en de reële schuld kunnen verschillen. Dit zou kunnen leiden tot een verminderde of bijkomende blootstelling aan variaties in de marktrentevoeten. Een gevoeligheidsanalyse is terug te vinden in de risicofactor 'F.1.1.4 Volatiliteit van de rentevoeten'.

Financiële rating

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

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

Eigen aandelen

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

Overeenkomstig dit artikel, verklaart Cofinimmo dat ze buiten beurs (OTC) en ingevolge uitoefening van opties in het kader van het Cofinimmo Stock Option Plan of SOP, Cofinimmo-aandelen heeft vervreemd met het oog op het leveren van die aandelen aan de betrokken personen.

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

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

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

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

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

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

Verlag van de indicatoren van de green & social portefeuille

Innovatief gebruik van duurzame financiering

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

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

Duurzaam financieringskader

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

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

Selectieprocedure conform het ESG-beleid

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

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

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



Toewijzing van de fondsen

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

Controle

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

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



Geëngageerde gemeenschap

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

Componenten van het duurzaam financieringskader



Criteria en doelstellingen

Twee categorieën van toegelaten activa

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

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

Green

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

Doelstellingen

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

Social

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

Doelstellingen

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

Duurzame voordelen

Beperking van de klimaatverandering

vermindering van de uitstoot van BKG.

Bescherming van de natuurlijke hulpbronnen

water- en energiebesparing, gebruik van duurzame materialen enz.

Verbetering van de gezondheidsdiensten

groter aanbod aan bedden en gezondheidsdiensten.

Selectieprocedures

In lijn met de strategie

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

Evaluatie- en selectiekader

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

Portefeuille Green & Social Bonds 2016

► 55 miljoen EUR

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

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

Woonzorgcentrum Neo – Rocourt (BE)

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

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



Categorie

green 50%

social 50%

100%

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

50%

Zorgvastgoed

50%

Kantoren

Verbetering van de gezondheids-diensten:

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

Beperking van de klimaatverandering:

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

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

Portefeuille Green Loan 2019

► 40 miljoen EUR

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

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

Belliard 40 - Brussel CBD (BE)

Cofinimmo verwierf dit kantoorgebouw, gelegen langs een van de drukste verkeersaders van Brussel, in 2001. Zij heeft het in 2018 herontwikkeld tot een passief gebouw van ongeveer 20.000 m², wat haar 'levenscyclus'-methode illustreert. Dankzij de gebruikte materialen en de geïnstalleerde technische uitrusting heeft dit gebouw van hoge milieukwaliteit een BREEAM New Construction 'Excellent'-certificaat verkregen.

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

Categorie

green 100%

100%

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

100%

Kantoren

Beperking van de

klimaatverandering:

energie-intensiteit **30 %** lager dan de gemiddelde energie-intensiteit van de portefeuille in kWh/m²/jaar.

BKG-intensiteit **43 %** lager dan de gemiddelde BKG-intensiteit van de portefeuille in kg CO₂ e/m².



Portefeuille Sustainable Bonds 2020

► 500 miljoen EUR

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

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

Kaupinkatu 2 - Raisio (FI)

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

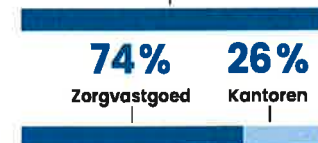
Het nieuwe woonzorgcentrum ligt in een woonwijk naast de plaatselijke school en een sportcentrum, met een bushalte in de nabijheid. De combinatie van houten en aluminium ramen met driedubbele beglazing en rolgordijnen, thermische isolatie van de buitenmuren en de aansluiting op



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

Categorie
green 100%
social 74%

100%
Herfinanciering van alle of een deel van de kosten van 45 gebouwen



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

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

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

Portefeuille Sustainable Bonds 2022

► 500 miljoen EUR

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

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

Puthof - Borgloon (BE)

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

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



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

Categorie
green 71%
social 100%

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



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

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

Portefeuille Sustainable Treasury Notes 2021

▶ 1.250 miljoen EUR

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

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

Laan van Tergooi 8 - Hilversum (NL)

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

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

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



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

Categorie

green 3%

social 100%

100%

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

100%

Zorgvastgoed

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

ESG Management

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

Social			
	ZORGVASTGOED	KANTOREN	TOTAAL
Verantwoorde klantenrelaties			
Aantal flexibele overeenkomsten (oppervlakte, looptijd)	n.v.t.	In 2023 werden 7 contracten in Flex Corners® gesloten (zie bladzijde 75) voor een bruto-oppervlakte tussen 48 m² en 339 m² en looptijden van één tot zes jaar.	n.v.t.
Aantal aanvragen	n.v.t.	In 2023 heeft de service desk 7.439 aanvragen verwerkt.	n.v.t.
Vordering van asbestdetectie- en verwijdering	62% van de portefeuille bevat geen sporen van asbest.	70% van de portefeuille bevat geen sporen van asbest.	Voor de geconsolideerde portefeuille, zie het hoofdstuk 'Veiligheid van de gebruikers'.
Aantal controlebezoeken tijdens dewelke de sociale aspecten met de bewoner werden besproken (in % van de oppervlakte)	90%	100%	74%
Integratie van sociale factoren in de logistieke keten			
Aantal controversen aangaande sociale aspecten in de logistieke keten ✓	Er werden geen controversen in verband met sociale aspecten in de toeleveringsketen vastgesteld.		
Bevordering van de sociale en economische ontwikkeling			
Aantal gebouwen met voorzieningen op wandelafstand (Walk Score® > 50) ✓	67%	71%	68% in de zorg- en kantorenvastgoedsector
Toegankelijkheid van de gebouwen			
Aantal controles met betrekking tot de toegankelijkheid voor personen met een beperkte mobiliteit ✓	100% van de projecten	100% van de projecten	100% van de projecten in de zorg- en kantorenvastgoedsector
Gebouwen met aansluitingen binnen tien minuten stappen (minder dan 800 m) van ten minste één openbare vervoersdienst (bus, metro, RER, trein) ✓	88%	100%	90% van de gebouwen in de zorg- en kantorenvastgoedsector
Governance			
Preventie van corruptie en witwaspraktijken			
Aantal externe audits en controversen ✓	In 2023, voerde KPMG twee externe audits op de rekeningen uit. De financiële audit omvatte een IT-audit van de belangrijkste systemen.		
Interne audit en controle			
Aantal interne audits en resultaten ✓	In 2023 voerde de interne auditor verschillende follow-upopdrachten uit, waaronder een over de inning van huurgelden en een over vastgoedprojectbeheer. Bovendien stonden op 31.12.2023 nog 22 aanbevelingen uit interne en externe audits van 2023 en de voorgaande jaren open. In 2023 werden 32 aanbevelingen afgesloten.		



De Belgische vastgoedvennootschap Cofinimmo verwerft, ontwikkelt en beheert al 40 jaar huurvastgoed

in heel Europa. Samen met onze partners Urbanite Advisors heeft Cofinimmo 16 van haar Belgische projecten ActiveScore gecertificeerd.

Samenvatting van de geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde resultatenrekening – analytisch schema

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

Aantal aandelen

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

Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening – analytisch schema

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Dit wil zeggen, de jaarvooruitzichten opgenomen in het universeel registratiedocument 2022, gepubliceerd op 06.04.2023.
2. Zie sectie 10.2 van het persbericht van 27.10.2023.

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

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

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

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

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

Geconsolideerde balans

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

Toelichting bij de geconsolideerde balans

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

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

De rubriek **'Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures'** heeft betrekking op de participatie van 51% van Cofinimmo in de joint ventures BPG CONGRES NV en BPG HOTEL NV en op de participaties in de geassocieerde vennootschappen (Aldea Group NV voor 27,1% en de participatie in de zes vennootschappen die ecologisch verantwoorde zorgcampussen ontwikkelen in de Duitse deelstaat Noordrijn-Westfalen). De rubriek **'Minderheidsbelangen'** is afkomstig van zeven dochtervennootschappen (tegenover zes vorig jaar, als gevolg van de opnemingen in de consolidatiekring van SCI Foncière CRF tijdens het 3e kwartaal van 2023 - zie bladzijde 50). Zij varieerden ten gevolge van de laatste terugbetalingen van de obligaties terugbetaalbaar in aandelen (uitgegeven in 2011 door de dochtervennootschap Cofinimur I SA)

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

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

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

Intrinsieke waarde van het aandeel

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

Toelichting bij de intrinsieke waarde van het aandeel

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

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

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

Samenvatting van de geconsolideerde kwartaalrekeningen¹

Globaal geconsolideerd resultaat per kwartaal (resultatenrekening)

A. NETTORESULTAAT (x1.000 EUR)	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	2023
I. Huurinkomsten	83.906	85.238	88.017	89.390	346.550
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	770	341	127	127	1.365
III. Met verhuur verbonden kosten	-112	1	-97	-120	-328
Nettohuurresultaat	84.564	85.579	88.047	89.396	347.587
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	21	120	173	290	605
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	25.638	7.480	8.010	6.845	47.973
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huurovereenkomst	-53	-312	-119	-1.626	-2.110
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-29.118	-8.402	-9.212	-8.365	-55.096
VIII. Overige met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	0	0	0	0	0
Vastgoedresultaat	81.053	84.465	86.900	86.541	338.958
IX. Technische kosten	-461	-544	-516	-3.034	-4.555
X. Commerciële kosten	-1.483	-1.305	-1.538	-2.205	-6.531
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen	-1.867	-575	-625	305	-2.762
XII. Beheerskosten vastgoed	-9.218	-7.932	-7.992	-8.043	-33.185
XIII. Andere vastgoedkosten	0	0	0	0	0
Vastgoedkosten	-13.029	-10.356	-10.672	-12.976	-47.033
Operationeel vastgoedresultaat	68.024	74.109	76.228	73.565	291.925
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	-3.951	-3.399	-3.425	-3.447	-14.222
XV. Andere operationele inkomsten en kosten	0	0	0	0	0
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille	64.074	70.709	72.802	70.118	277.703
XVI. Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen	-2.133	-1.118	-1.464	663	-4.052
XVII. Resultaat op de verkoop van andere niet-financiële activa	0	0	0	0	0
XVIII. Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11.945	-54.759	-46.757	-68.192	-181.653
XIX. Ander portefeuilleresultaat	-3.584	1.055	-2.773	-20.199	-25.500
Operationeel resultaat	46.411	15.888	21.809	-17.610	66.498
XX. Financiële inkomsten	2.887	3.122	3.267	4.051	13.327
XXI. Netto-interestkosten	-9.870	-9.919	-10.536	-9.225	-39.550
XXII. Andere financiële kosten	-271	-321	-338	-327	-1.258
XXIII. Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	-17.183	4.541	3.758	-70.596	-79.480
Financieel resultaat	-24.437	-2.577	-3.849	-76.098	-106.961
XXIV. Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-1.426	-247	-3.996	-1.857	-7.525
Resultaat vóór belastingen	20.548	13.064	13.964	-95.565	-47.988
XXV. Vennootschapsbelasting	-3.479	-2.464	-2.135	1.038	-7.040
XXVI. Exit taks	368	-67	290	267	857
Belastingen	-3.112	-2.531	-1.845	1.305	-6.183
Nettoresultaat	17.437	10.533	12.119	-94.260	-54.172
Toerekenbaar aan:					
Minderheidsbelangen	-39	889	708	-233	1.325
Aandeelhouders van de moeder vennootschap	17.476	9.644	11.411	-94.027	-55.497

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

B. STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (x 1.000 EUR)	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	2023
I. Nettoresultaat	17.437	10.533	12.119	-94.260	-54.172
II. Overige elementen van het globaal resultaat	184	528	-172	-115	425
A. Effect op de reële waarde van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0
B. Variatie in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten van de kasstromen zoals bepaald onder IFRS	0	0	0	0	0
C. Variaties in de reële waarde van de financiële activa beschikbaar voor verkoop	0	0	0	0	0
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	184	528	-172	-115	425
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegde pensioenregelingen	0	0	0	0	0
F. Belasting op het resultaat met betrekking tot 'overige elementen van het globaal resultaat'	0	0	0	0	0
G. Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0	0
H. Overige elementen van het 'globaal resultaat' na belasting	0	0	0	0	0
C. GLOBAAL RESULTAAT (I + II) (x 1.000 EUR)	17.621	11.060	11.947	-94.375	-53.746
Toerekenbaar aan:					
Minderheidsbelangen	-39	889	708	-233	1.325
Aandeelhouders van de moeder vennootschap	17.660	10.172	11.239	-94.142	-55.071



Woonzorgcentrum - Helsinki (FI)

Staat van de geconsolideerde financiële toestand (balans)

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

Statutaire resultaatbestemming

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

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

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

Op 31.12.2023 bezat de Cofinimmo groep 22.511 aandelen in eigen beheer (22.311 op de goedkeuringsdatum, als gevolg van de conversie van 200 eigen aandelen in het 1e kwartaal van 2024). Voor het boekjaar 2023, stelt de raad van bestuur voor om het recht op dividend van deze eigen aandelen te annuleren.

De kapitaalvergoeding is gebaseerd op het aantal aandelen in omloop op datum van goedkeuring van de rekeningen van 2023. Elke verkoop van aandelen in het bezit van de groep of elke uitgifte van nieuwe aandelen, kan de kapitaalvergoeding wijzigen.

Na de voorgestelde vergoeding van het kapitaal van 228 miljoen EUR voor het boekjaar 2023 zullen de reserves en het statutair resultaat van Cofinimmo NV in totaal 188 miljoen EUR bedragen, terwijl het nog beschikbare bedrag zoals bepaald door de regel van artikel 7:212 van het WvV (voorheen artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen) 805 miljoen EUR zal bedragen (zie ook het hoofdstuk 'Statutaire jaarrekening' van dit document).

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

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

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

Verwerkingen en afhoudingen

(x1.000 EUR)	2023	2022
A. NETTORESULTAAT	-51.866	481.657
B. TOEVOEGING/ONTTREKING RESERVES	280.086	-277.587
Toevoeging aan de reserve van het positieve saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	0	-99.004
Boekjaar	0	-99.004
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van het negatief saldo van de variaties in reële waarde van de vastgoedbeleggingen	181.803	0
Boekjaar	181.803	0
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van de geschatte overgangsrechten en kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding wordt toegepast	0	0
Boekjaar	0	0
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de reserve van het saldo van de variaties in reële waarde van de toegestane afdekkingsinstrumenten waarop de afdekkingsboekhouding niet wordt toegepast	67.596	-190.735
Boekjaar	67.596	-190.735
Vorige boekjaren	0	0
Toevoeging aan de andere reserves	-85	-20
Overdracht van het overgedragen resultaat van de vorige boekjaren	30.772	12.171
C. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL	-97.527	-133.536
Vergoeding van het kapitaal voorzien in artikel 13, § 1, 1e lid van het Koninklijk besluit van 13.07.2014	-97.527	-133.536
D. VERGOEDING VAN HET KAPITAAL VOOR HET BOEKJAAR – OVERIGE DAN C.	-130.692	-70.533
Dividenden	-130.280	-70.145
Winstdeelnameplan	-412	-388
E. OVER TE DRAGEN RESULTAAT	188.052	155.853

Gebeurtenissen na 31.12.2023

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

Desinvestering van een woonzorgcentrum in Brussel (BE)

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

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

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Hoogerheide (NL)

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

► Woonzorgcentrum - Hoogerheide (NL)



Bouw van een woonzorgcentrum in El Cañaveral (ES)

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

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

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Elche (ES)

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

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



► Woonzorgcentrum - Elche (Valencia - ES)

Vooruitzichten 2024

Hypotheses – interne factoren

Waardering van de portefeuille

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

Onderhoud, herstellingen en zware renovaties

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

Investeringen en desinvesteringen

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

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

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

Huurgelden

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

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



► Woonzorgcentrum Paloke – Brussel (BE)

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

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

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

Kosten

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

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

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

Hypothesen – externe factoren

Inflatie

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

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

Rentevoeten

De berekening van de financiële kosten is gebaseerd op de toekomstige rentevoetcurve (externe gegevens) en de financieringscontracten die op 31.12.2023 liepen. Rekening houdend met de voorziene afdekkingsinstrumenten, is de verwachte gemiddelde rentevoet* voor 2024 ongeveer 1,5%.

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

Geconsolideerde vooruitzichten

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hierboven gedetailleerde hypothesen (320 miljoen EUR aan bruto-investeringen en 270 miljoen EUR aan desinvesteringen in 2024, waardoor deze netto-investeringen een quasi neutraal effect hebben

► CAVEAT

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

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

Cofinimmo zal zich desgevallend schikken naar de bepaling van artikel 24 van het Koninklijk besluit van 13.07.2014 dat de verplichting vastlegt om een financieel plan met een uitvoeringskalender uit te werken met daarin de te nemen maatregelen die moeten vermijden dat de geconsolideerde schuldgraad 65% van de geconsolideerde activa overschrijdt, van zodra dit percentage 50% overstijgt. Dit plan moet aan de FSMA worden gericht (zie ook bladzijde 385).

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

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

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

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

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

Dividend per aandeel

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

Het dividend zal artikel 13 van het Koninklijk besluit van 13.07.2014 moeten naleven, in de zin dat het uitgekeerde dividendbedrag minstens 80% van de in 2024 gerealiseerde netto-opbrengst van Cofinimmo NV (niet-geconsolideerd) zal moeten vertegenwoordigen. Overeenkomstig dit artikel is er echter in bepaalde gevallen een vermindering van de uitkeringsplicht, tot zelfs geen uitkeringsplicht. Niettegenstaande zal de vennootschap in deze omstandigheden toch van de mogelijkheid gebruikmaken om over te gaan tot uitkering, binnen de grenzen voorzien in artikel 7:212 van het Vwv (voorheen artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen).

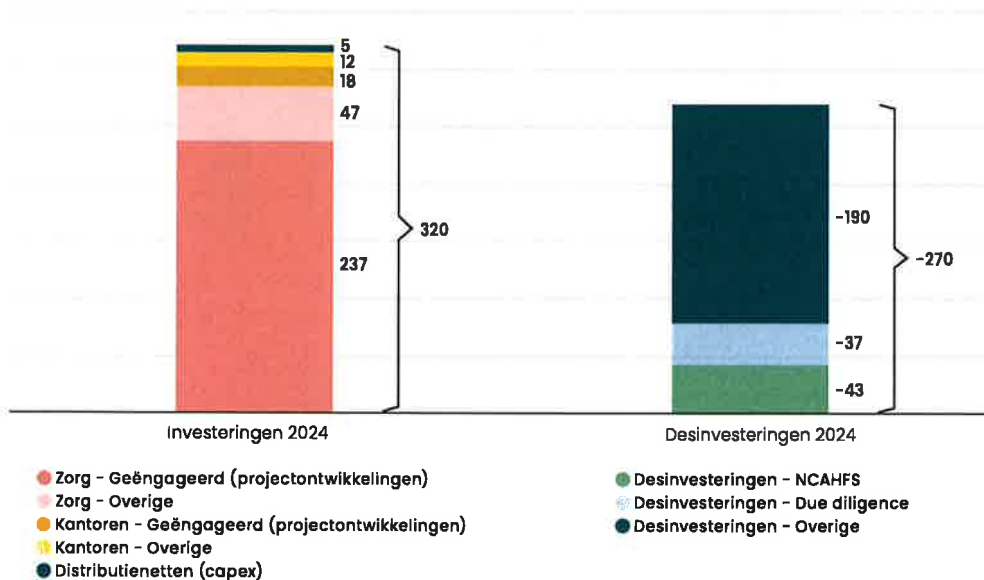
Samenstelling van de portefeuille en vooruitzichten inzake roerende voorheffing

Op basis van de momenteel beschikbare informatie en de hiervoor gedetailleerde hypothesen, en bij afwezigheid van belangrijke onvoorziene gebeurtenissen, voorziet Cofinimmo dat het aandeel van zorgvastgoed in de geconsolideerde portefeuille, in reële waarde ongeveer 77% zou bedragen tegen eind 2024 (in vergelijking met 75% eind 2023). Dit percentage is echter niet het relevante criterium voor de inhouding van de roerende voorheffing.

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

Deze drempel is nog niet bereikt; het geraamde percentage op 31.12.2023 is ongeveer 66%. De programmawet bepaalt de methode voor de berekening van het percentage: het wordt berekend door de waarden van de waarderingen en actualiseringen op de verschillende referentiepunten in de tijd op te tellen en te delen door de totale waarde van deze waarderingen en actualiseringen op de verschillende referentiepunten in de tijd.

Investeringsprogramma in 2024 (x 1.000.000 EUR – per sector)¹



¹ Gebaseerd op de hypothesen in sectie II en I4 van het persbericht van 23.02.2024.

6,40 EUR/aandeel

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

6,20 EUR/aandeel

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



▶ Woonzorgcentrum Ten Berge - Belsele (BE)

Verslag van de commissaris inzake de vooruitzichten

Verslag van de Commissaris aan het bestuursorgaan van Cofinimmo NV betreffende de geconsolideerde prognose van het nettoresultaat van de kernactiviteiten voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2024.

Opdracht

Wij brengen verslag uit over de geconsolideerde prognose van het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep van Cofinimmo NV (de 'Vennootschap') en haar dochterondernemingen (samen de 'Groep'), voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2024 (de 'Prognose'). De Prognose en de belangrijkste veronderstellingen waarop deze gebaseerd is, wordt vermeld in pagina's 110 tot 113 van het 2023 jaarverslag van de Groep, (het 'Jaarverslag'). Wij brengen echter geen verslag uit over de overige elementen van het nettoresultaat, noch over de dividendverwachtingen of de vooruitzichten van de geconsolideerde balans.

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

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

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

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

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

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

Besluit

Op basis van ons onderzoek van de assurance-informatie waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, zoals beschreven onder de sectie 'Verantwoordelijkheden van de Commissaris' van onderhavig verslag, is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten besluiten dat deze veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de Prognose. Verder is naar ons oordeel, de Prognose op een adequate wijze opgesteld op basis van de veronderstellingen en de presentatie ervan is in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep.

De werkelijke resultaten zullen naar alle waarschijnlijkheid afwijken van de Prognose aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet zullen voordoen zoals verwacht en de afwijking daarvan van materieel belang kan zijn.

Zaventem, 2 april 2024

KPMG Bedrijfsrevisoren

Commissaris
vertegenwoordigd door

Jean-François Kupper
Bedrijfsrevisor

Risicofactoren

Ingevolge de inwerkingtreding op 21.07.2019 van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14.06.2017, de zogenaamde 'Prospectusverordening', en in het bijzonder van de bepalingen van deze Verordening inzake de voorstelling van de risicofactoren, herneemt deze sectie enkel de specifieke en belangrijkste risicofactoren waarmee de Cofinimmo groep wordt geconfronteerd, in functie van de waarschijnlijkheid van hun materialisatie en de geschatte omvang van hun negatief effect op de groep. Ze worden ingedeeld in categorieën (genummerd F.1 tot F.5) en subcategorieën (genummerd F.1.1 tot F.5.2) op basis van hun aard, waarbij de belangrijkste risico's het eerst worden genoemd. De nummering van de risicofactoren maakt het gemakkelijker om van de ene factor naar de andere te verwijzen en hun eventuele onderlinge samenhang te belichten. Als leidraad voor de lezer bij de interpretatie van de becijferde impact van de verschillende risicofactoren, gelieve te noteren dat de groep in 2023 een nettoresultaat - aandeel groep van -55 miljoen EUR en een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep* van 241 miljoen EUR heeft gerealiseerd, dat op 31.12.2023 het netto-actief op 3.623 miljoen EUR bedroeg (oftewel 98,61 EUR per aandeel), dat de schuldgraad 43,8% bedroeg en dat de contractuele huren op diezelfde datum 355 miljoen EUR beliepen.

Structuur van de risicofactoren

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

F.1.1 Conjunctuur

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

F.1.2 Vastgoedportefeuille

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

F.1.3 Klanten

- F.1.3.1 Concentratierisico
- F.1.3.2 Huurleegstand

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

F.2.1 Liquiditeitsrisico

F.2.2 Contractuele verplichtingen en wettelijke parameters

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

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

F.3 Juridische en reglementaire risico's

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

F.3.2 Wijziging in de socialezekerheidsstelsels

F.3.3 FBI-stelsel

F.3.4 Dubbelbelastingverdrag tussen België en Frankrijk

F.4 Risico's verbonden aan de interne controle

F.5 Ecologische, sociale en governancerisico's

F.5.1 Duurzaamheid van de gebouwen

F.5.2 Transparantie inzake ESG en duurzaamheid

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

F.1.1 Conjunctuur

F.1.1.1 Wereldwijde context

De activiteiten van Cofinimmo vinden plaats in een wereldwijde context die de laatste jaren verschillende woeligheden heeft ondergaan: na de uitbraak van de COVID-19-pandemie begin 2020, begon de inflatie in Europa te stijgen in de tweede helft van 2021 en bereikte een hoog niveau in 2022 (om vervolgens te vertragen in 2023), wat leidde tot een wijdverspreide stijging van de nominale rentevoeten (die sinds het 4e kwartaal van 2023 dalen), en oorlog brak terug uit op het Europese continent in 2022, gevolgd door het conflict in Israël en Gaza vanaf het 4e kwartaal van 2023.

In dit kader hebben de situatie in Oekraïne en de gevolgen van de sancties tegen Rusland, evenals de situatie in Israël en Gaza geen rechtstreekse invloed op de activiteiten en financiële resultaten van de groep, aangezien ze niet actief is in deze geografische gebieden (hierbij dient te worden opgemerkt dat Finland, een land dat grenst aan Rusland, 2,5% van de vastgoedbeleggingen van de groep vertegenwoordigt). Het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen geeft toelichting bij de situatie in Oekraïne, in Israël en Gaza en/of de huidige hoge volatiliteit van de markten. De onrechtstreekse gevolgen van de situatie in deze geografische gebieden blijken voornamelijk uit de volgende risicofactoren:

- hoge inflatie en stijgende energieprijzen: risicofactoren 'F.1.1.2 Huurmarkt in de sectoren waarin de groep actief is', 'F.1.3.2 Huurleegstand';
- vertragingen of begrotingsoverschrijdingen bij de uitvoering van projectontwikkelingen: risicofactor 'F.1.2.2 Investerings- en ontwikkelingskosten van vastgoed';
- stijgende rente: risicofactoren 'F.1.1.3 Investeringsmarkt in de sectoren waarin de groep actief is', 'F.1.1.4 Volatiliteit van de rentevoeten', 'F.1.2.1 Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoed', 'F.2.1 Liquiditeitsrisico', 'F.2.2 Contractuele verplichtingen en wettelijke parameters', 'F.2.3 Wijziging van de openbare financiële rating van de groep'.

Hoewel COVID-19 niet langer een wereldwijde noodsituatie is, blijft het virus circuleren. Ter herinnering, Cofinimmo heeft vanaf het begin van 2020 verschillende maatregelen genomen om de continuïteit van haar activiteiten te verzekeren en tegelijkertijd de gezondheid van al haar stakeholders tot haar prioriteit te maken.

De operationele teams bleven in nauw contact met de huurders van de groep om zo de continuïteit van de dienstverlening te waarborgen en hen te helpen deze moeilijke periode, gevolgd door een periode met hoge inflatie, te doorstaan. Cofinimmo herziet per geval de situatie van haar tegenpartijen om, in voorkomend geval, een evenwichtige oplossing te vinden. In dit kader heeft Cofinimmo in 2020 waardeverminderingen op handelsvorderingen geboekt voor 2,0 miljoen EUR, zonder equivalent in 2021, voor 1,4 miljoen EUR in 2022, en voor 0,3 miljoen in 2023.

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

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

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

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

F.1.1.2 Huurmarkt in de sectoren waarin de groep actief is

De huurmarkt in de twee belangrijkste sectoren waarin de groep actief is (zorgvastgoed in Europa, kantorenvastgoed in België en voornamelijk in Brussel) zou een daling van de vraag, een overaanbod of een verzwakking van de financiële situatie van de huurders kunnen kennen. De gevolgen van de huidige hoge inflatie in Europa kunnen in het bijzonder worden beoordeeld (zie ook F.1.3.2) in termen van de verzwakking van de financiële situatie van de huurders, mocht de inflatie van die aard zijn dat zij de geïndexeerde huurprijzen (of kosten, zoals voor energie) voor sommige huurders ondraaglijk maakt.

Mogelijke effecten:

1. Daling van de netto-inkomsten ten gevolge van een verhoging van de huurleegstand en de daaraan verbonden kosten. Op 31.12.2023 zou een stijging van de huurleegstand met 1% in de zorgvastgoedsector een effect hebben gehad van om en bij -2,5 miljoen EUR op het nettoresultaat - aandeel groep. Voor de kantoren zou het effect -0,8 miljoen EUR geweest zijn.
2. Verzwakking van de solvabiliteit van de huurders en toename van dubieuze klanten die de inning van de huurgelden verminderen en/of kosten die door de verhuurder aan de huurders worden doorgerekend. Op 31.12.2023 belopen de handelsvorderingen 45 miljoen EUR (zie Bijlage 28 bij de geconsolideerde jaarrekening). In de loop van het boekjaar 2023 werden waardeverminderingen ten belope van 0,3 miljoen EUR geboekt, een daling ten opzichte van het boekjaar 2022, toen ze 1,4 miljoen EUR bedroegen. Een stijging van de waardeverminderingen met 1 miljoen EUR zou een daling van het nettoresultaat - aandeel groep met 1 miljoen EUR.
3. Vermindering van de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie hierna F.1.2.1).

F.1.1.3 Investeringsmarkt in de sectoren waarin de groep actief is

De investeringsmarkt in de twee belangrijkste sectoren waarin de groep actief is (zorgvastgoed in Europa, kantorenvastgoed in België en voornamelijk Brussel) wordt momenteel gekenmerkt door een terugval van de activiteiten (daling van het aantal transacties, met name als gevolg van de verwachtingskloof tussen vastgoed-investeerders die zich uitspreken over de aan- of verkoop). Dit kan tot gevolg hebben dat de marktprijs die door onafhankelijke waarderingsdeskundigen wordt gehanteerd voor vastgoed dat vergelijkbaar is met dat in het bezit van de groep, zou dalen, wat een invloed zou hebben op de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in het bezit van de groep.

Mogelijke effecten:

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

F.1.1.4 Volatiliteit van de rentevoeten

De referentierentenvoeten op korte en/of lange termijn kunnen onderhevig zijn aan sterke schommelingen op de internationale financiële markten, vooral in een context van stijgende inflatie. Op 31.12.2023 was de financiële schuld van 2,7 miljard EUR, voor de helft aangegaan tegen vaste rente en voor de helft tegen variabele rente. De schuld met variabele rentevoet is afgedekt. Rekening houdend met deze afdekkingen en de vastrentende schuld, was het renterisico op het einde van het boekjaar volledig afgedekt (situatie op 31.12.2023). Echter, gezien het feit dat financiële schulden op dagelijkse basis fluctueren, terwijl vastrentende schulden en afdekkingen bepaald worden door de financierings- en afdekkingcontracten die op 31.12.2023 van kracht zijn, blijft de groep gevoelig voor variaties in de rentevoeten op de niet-afgedekte financiële schuld met vlottende rente. Daarnaast zijn vastgoedbeleggingen over het algemeen (zeer) langetermijnbeleggingen en moet de groep daarom regelmatig haar financiële schulden herfinancieren (rekening houdend met de beoogde schuldgraad van de groep), die zijn aangegaan voor een kortere periode dan die van de beleggingen, en/of nieuwe afdekkingen aangaan (ook voor een kortere periode).

Bijgevolg werd op 31.12.2023 het verwachte marktrenterisico volledig afgedekt als onderdeel van het beleid om de langetermijnrente af te dekken. Aan het einde van elk boekjaar zal de afdekking geleidelijk afnemen tot ongeveer 80 % (of meer) aan het einde van 2027, op basis van de hypothesen over de verwachte schuld (afdekkinggraad van 100% aan het einde van 2024, 94% aan het einde van 2025, 91% aan het einde van 2026 en 83% aan het einde van 2027). Het niet-afgedekte gedeelte van de financiële schuld (dat dagelijks schommelt) betekent dat Cofinimmo onderhevig blijft aan de schommelingen van de marktrente op korte termijn. Hierbij moet ook opgemerkt worden dat de verwachte schuld kan verschillen van de werkelijke schuld, wat kan leiden tot een bijkomende blootstelling aan schommelingen van de marktrentenvoeten.

Mogelijke effecten:

1. Stijging van de financiële kosten in geval van stijging van de rentevoeten, op het gedeelte van de schuld dat werd afgesloten met een variabele rentevoet en dat niet zou worden afgedekt, en bijgevolg vermindering van het netto-actief per aandeel*. In 2024, in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de schuld dezelfde blijven als deze op 31.12.2023 en zonder de ingevoerde afdekkingsinstrumenten, zou een stijging van de rentevoeten met 50 basispunten leiden tot een stijging van de financieringskosten met 26 basispunten, een daling van het nettoresultaat – aandeel groep met 7,3 miljoen EUR en een daling van het netto-actief per aandeel* met 0,20 EUR. Rekening houdend met de ingevoerde afdekkingsinstrumenten, zou een stijging van de rentevoeten met 50 basispunten geen waarneembaar effect hebben.
2. Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten in geval van variatie van de rentevoeten en bijgevolg variatie in het nettoresultaat – aandeel groep en in het netto-actief per aandeel*. In 2024 zou een negatieve variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten van 1 miljoen EUR een daling betekenen van het nettoresultaat – aandeel groep van 1 miljoen EUR en een daling van het netto-actief per aandeel* van 0,03 EUR. Een positieve variatie zou het tegenovergestelde effect hebben van dezelfde grootteorde.

F.1.1.5 Situatie van bepaalde zorguitbaters

De gevolgen van de recente situatie rond bepaalde zorguitbaters, voornamelijk in Frankrijk en Duitsland (zie bladzijde 40 van dit document), kunnen beoordeeld worden vanuit verschillende invalshoeken die aansluiten bij de analyse van risicofactoren:

- het niveau van het huurmarktrisico in de sectoren waarin de groep actief is (zie F.1.1.2), ingeval de bezettingsgraad van de genoemde uitbaters blijvend aangetast wordt, en/of ten gevolge van een stijging van hun exploitatie- of financiële kosten;
- wat het concentratierisico betreft (zie F.1.3.1), indien sommige van de huidige huurders van de groep een fusie zouden aangaan;
- wat betreft het leegstandrisico (zie F.1.3.2), in geval van vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomsten;
- het risico van wijzigingen in de socialezekerheidsstelsels (zie F.3.2), indien het rechtskader waarin deze uitbaters werken, verandert op een manier die ongunstig is voor hun ontwikkeling of voor het nakomen van hun bestaande verbintenissen tegenover de eigenaars van het vastgoed dat zij uitbaten;
- wat betreft het risico op een gebrek aan transparantie op ESG-niveau (zie F.5.2), in geval van een besmettingseffect op de reputatie van Cofinimmo en/of de andere eigenaars van door deze huurders geëxploiteerde eigendommen.

Cofinimmo is in haar hoedanigheid als gereguleerde vastgoedvennootschap geenszins betrokken bij de uitbating van sites verhuurd aan zorguitbaters. De bezettingsgraad ervan wordt door de zorguitbater beheerd en, in het kader van langetermijncontracten, zijn de huurgelden onafhankelijk van de plaatselijke bezettingsgraad of de financiële prestaties (zie bladzijden 82 tot 86 van het hoofdstuk 'Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille' voor meer details omtrent de geografische en huurdersdiversificatie).

F.1.2 Vastgoedportefeuille

F.1.2.1 Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoed

De marktwaarde van de vastgoedbeleggingen van de groep, zoals weergegeven door de reële waarde opgenomen in de balans, is onderhevig aan schommelingen en hangt af van verschillende factoren, waarvan sommige buiten het actieterrein van de groep vallen (zoals bijvoorbeeld een daling van de vraag en van de bezettingsgraad in de vastgoedsectoren waarin de groep actief is, een variatie in de rentevoeten op de financiële markten of een verhoging van de overdrachtsbelasting in de geografische zones waarin de groep aanwezig is). Andere factoren spelen ook een rol bij de waardering van vastgoedbeleggingen, zoals hun technische staat, hun commerciële positionering, de investeringsbudgetten die nodig zijn voor hun goede werking en commercialisering. Een aanzienlijke negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de ene periode tot de andere zou een aanzienlijk verlies betekenen in de resultatenrekening van de groep, met een ongunstig effect op haar netto-actief en op haar schuldgraad. De huidige hoge inflatie in Europa, die leidt tot een stijging van de nominale rentevoeten, zal waarschijnlijk leiden tot variaties in de reële waarde van gebouwen die positief (door de inflatie) of negatief (door de nominale rentevoeten) kunnen zijn.

Mogelijke effecten:

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

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

F.1.2.2 Investerings onderworpen aan voorwaarden

Bepaalde door de Cofinimmo groep aangekondigde investeringen zijn onderworpen aan voorwaarden, met name wanneer het gaat om (herop)bouw-, renovatie-, uitbreidings- of verwervingsprojecten die nog niet formeel werden gerealiseerd. Het geëngageerde investeringsprogramma vertegenwoordigt 290 miljoen EUR nog te realiseren in 2024 (255 miljoen EUR) en daarna (35 miljoen EUR), voornamelijk in zorgvastgoed (meer details op bladzijde 44 voor zorgvastgoed en op bladzijde 77 voor kantoren). De belangrijkste voorwaarde voor elk van deze projecten om bij te dragen aan het resultaat in lijn met de aankondigingen op het moment van de afsluiting is dat het project is afgerond. Een project waarvan de bouw nog niet is gestart, is over het algemeen ook afhankelijk van het verkrijgen van de benodigde vergunningen.

Mogelijke effecten:

1. Voor zover het rendement dat door deze beleggingen wordt gegenereerd reeds weerspiegeld is in de vooruitzichten (zie ook F.4 hierna) en in de beurskoers van het Cofinimmo-aandeel, zijn deze vooruitzichten en de koers blootgesteld aan een risico in geval van aanzienlijke vertraging of niet-realiseren van deze beleggingen.

F.1.3 Klanten

F.1.3.1 Concentratierisico

Het concentratierisico wordt beoordeeld op het niveau van de gebouwen, de locaties en de (groepen van) huurders of uitbaters. De Cofinimmo groep beschikt op 31.12.2023 over een gediversifieerde klantenbasis (ongeveer 300 huurders- of uitbatersgroepen), waarvan meer dan 70 in zorgvastgoed. In 2023 genereerden de vijf belangrijkste (groepen van) huurders of uitbaters van de groep 44,8% van de brutohuurinkomsten. De twee belangrijkste (groepen van) huurders of uitbaters vertegenwoordigden respectievelijk 15,3% (Clariane groep) en 9,3% (AB InBev) van deze inkomsten. Daarnaast genereerde de publieke sector 5,8% van de brutohuurinkomsten.

Mogelijke effecten:

1. Aanzienlijke daling van de huurinkomsten en bijgevolg van het nettoresultaat – aandeel groep en van het netto-actief per aandeel*, in geval van vertrek van belangrijke huurders of uitbaters.
2. Neveneffect op de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zie F.1.2.1 hierboven).
3. Niet-naleving van de diversificatieverplichtingen voorzien in de GVV-regelgeving, die bepaalt dat 'geen enkele verrichting die door een openbare GVV wordt uitgevoerd tot gevolg mag hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa wordt belegd in vastgoed (...) dat één enkel geheel van activa vormt, of dat dit percentage nog verder wordt verhoogd indien het al meer dan 20% bedraagt, ongeacht in dit laatste geval de oorzaak van de initiële overschrijding van dit percentage'. Het geheel van activa wordt gedefinieerd als 'één of meer gebouwen of activa (...) waarvan het beleggingsrisico moet worden beschouwd als één enkel risico in hoofde van de openbare GVV' (artikel 30 van de GVV-wet). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen die door entiteiten van de groepen Clariane en AB InBev worden uitgebaat, vertegenwoordigt respectievelijk 13,4% en 6,5% van de geconsolideerde activa.

F.1.3.2 Huurleegstand

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

Mogelijke effecten:

1. Op 31.12.2023 zou een toename met 1% van de huurleegstand op groepsniveau een effect van ongeveer 3,6 miljoen EUR hebben gehad op het nettoresultaat – aandeel groep, de bedragen die normaal gesproken ten laste komen van de huurders/uitbaters en de commerciële kosten niet inbegrepen.

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

F.2.1 Liquiditeitsrisico

De beleggingsstrategie van Cofinimmo berust in grote mate op haar vermogen om fondsen op te halen, of het nu gaat om geleende kapitalen of om eigen vermogen. Deze capaciteit hangt onder meer af van omstandigheden die Cofinimmo niet controleert (zoals de staat van de internationale kapitaalmarkten, de capaciteit van de banken om krediet toe te kennen, de perceptie van de marktspelers over de solvabiliteit van de groep, de perceptie van de marktspelers over vastgoed in het algemeen en in het bijzonder over de vastgoedsectoren waarin de groep actief is). Het zou dus kunnen gebeuren dat de groep moeilijkheden ondervindt om de nodige financieringen te verkrijgen voor haar groei of de uitoefening van haar activiteit. Cofinimmo waakt voortdurend over het liquiditeitsrisico door de schuldgraad, de liquiditeit op de geconfirmeerde kredietlijnen, de renteaftdekkingen, de kost van de schuld en het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (absoluut en per aandeel) – voortdurend op te volgen, terwijl ze een permanente dialoog onderhoudt met de investeerders aanwezig op de kapitaalmarkten alsook met haar netwerk van bankinstellingen. Op 31.12.2023 was de financiële schuld van Cofinimmo voornamelijk verdeeld tussen obligaties, handelspapier en bankkredieten. Deze schuld was volledig afgedekt, wat een gemiddelde rentevoet*, bankmarges inbegrepen, van 1,4% opleverde. Bovendien bleven de financiële vervaldagen voor de jaren 2024 en 2025 beperkt tot ongeveer 13% van de totale financiering. In het hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' van dit document wordt nader ingegaan op de financieringsstrategie van de groep en de wijze waarop deze wordt uitgevoerd, en worden met name de samenstelling van de financiële schuld en een vervaldagschema van de financiële verplichtingen gepresenteerd.

Mogelijke effecten:

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

F.2.2 Contractuele verplichtingen en wettelijke parameters

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

De meest relevante elementen voor de risicofactoren zijn de schuldgraad (door de regelgeving beperkt tot 65% en door de kredietovereenkomsten tot 60%) en de beoordeling van de concentratie (zie F.1.3.1 hierboven).

Mogelijke effecten:

1. Sancties vanwege de regulator in geval van niet-naleving van de wettelijke verplichtingen of van de parameters of ratio's die eruit voortvloeien.
2. Verlies van vertrouwen bij de kredietverstrekkers van de groep, of zelfs het ontstaan van een verplichting tot vervroegde terugbetaling van sommige of alle kredieten. Bijna alle schuldinstrumenten (die 3,7 miljard EUR vertegenwoordigden op 31.12.2023) zijn immers onderworpen aan versnellings- of cross-default-clausules.

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

De Cofinimmo groep geniet een openbare financiële rating die wordt bepaald door een onafhankelijk ratingbureau. Deze rating kan op elk moment aangepast worden. Standard & Poor's kende een rating BBB toe aan Cofinimmo tussen mei 2012 en mei 2013. Nadien werd deze verminderd naar BBB- tussen mei 2013 en mei 2015. Sinds 2015 geniet Cofinimmo een rating BBB op lange termijn (stabiele vooruitzichten) en A-2 op korte termijn (bevestigd op 21.03.2023, toegelicht in een 'bulletin' van S&P op 03.05.2023 en geëdatet op 09.10.2023).

Mogelijke effecten:

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

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

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

Mogelijke effecten:

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

F.3 Juridische en wettelijke risico's

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

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

Overigens, wanneer een Belgische vennootschap wordt opgeslorpt door een GJV, of het stelsel van institutionele GJV of GVBF verkrijgt, is zij een exit taks verschuldigd op haar latente meerwaarden en vrijgestelde reserves tegen een lager dan normaal belastingtarief. De exit taks wordt berekend overeenkomstig de bepalingen van de omzendbrief Ci.RH.423/567.729 van 23.12.2004 waarvan de interpretatie of de praktische toepassing op elk ogenblik kan worden gewijzigd. De werkelijke waarde van een onroerend goed, zoals bedoeld in deze omzendbrief, wordt berekend na aftrek van de overdrachtsbelasting of de btw. Deze werkelijke waarde verschilt van (en kan dus lager zijn dan) de reële waarde van het onroerend goed zoals vermeld in de IFRS-balans van Cofinimmo.

Mogelijke effecten:

1. In geval van niet-conformiteit kunnen de sancties gaan tot het verlies van het specifieke stelsel, wat het verlies van het voordeel van de fiscale transparantie tot gevolg heeft en leidt tot een aanzienlijke vermindering van het nettoresultaat - aandeel groep, en dus van het netto-actief per aandeel*, alsook tot een verplichting tot vervroegde terugbetaling van een groot aantal kredieten.
2. In geval van een ongunstige wijziging van de regelgevingen, vermindering van het nettoresultaat - aandeel groep, en dus van het netto-actief per aandeel*.
3. Verhoging van de basis waarop de exit taks wordt berekend, daling van het nettoresultaat - aandeel groep en bijgevolg van het netto-actief per aandeel*.

F.3.2 Wijziging van de socialezekerheidsstelsels

Vaak worden de inkomsten van de huurders/uitbaters in het zorgvastgoed (dat 74% van de contractuele huren en 75% van de vastgoedbeleggingen) op zijn minst gedeeltelijk afgeleid van subsidies, rechtstreeks of onrechtstreeks, die worden toegekend door het plaatselijke socialezekerheidsstelsel. Deze stelsels, die afhankelijk zijn van nationale, regionale of plaatselijke autoriteiten, zijn nu en dan het onderwerp van hervormingen.

Mogelijke effecten:

1. Vermindering van de solvabiliteit van de huurders/uitbaters in de geografische zone waarop een hervorming betrekking heeft, die ongunstig voor hen zou zijn, met een nadelig effect op hun vermogen om hun verbintenissen ten aanzien van Cofinimmo na te komen (zie F.1.1.2 hierboven).
2. Daling van de reële waarde van een deel van de vastgoedbeleggingen en bijgevolg van het netto-actief per aandeel* (zie F.1.2.1 hierboven).

F.3.3 FBI-stelsel

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

Naar aanleiding van een recente Europese uitspraak (DEKA-arrest) heeft het Nederlandse Ministerie van Financiën in de loop van december 2021 een onzekerheid opgeheven met betrekking tot één van de formele voorwaarden – die van het vennootschappelijk doel – waaraan moet worden voldaan in het kader van de aandeelhouderstest van Cofinimmo. Superstone ontving vervolgens in het 4e kwartaal van 2023 de bevestiging van zijn FBI-status voor de boekjaren 2021 en 2022 en heeft de nodige stappen ondernomen om hetzelfde te verzekeren voor de boekjaren 2023 en 2024. Daarnaast heeft de Nederlandse regering op 20.09.2022 tijdens de traditionele 'Prinsjesdagtoespraak' aangekondigd dat de FBI-status voor vastgoedvennootschappen vanaf 01.01.2024 wordt opgeheven (de einddatum werd later uitgesteld tot 01.01.2025).

Mogelijke effecten:

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

F.3.4 Dubbelbelastingverdrag tussen België en Frankrijk

Het dubbelbelastingverdrag tussen België en Frankrijk, ondertekend op 09.11.2021, was op 31.12.2023 nog niet door alle bevoegde bestuursniveaus bekrachtigd. Dit akkoord zal, zodra het is bekrachtigd, tot gevolg hebben dat de 'branch tax' op het fiscale resultaat van de Franse dochtervennootschap van Cofinimmo worden verhoogd tot 25% (tegenover 5% nu). Aangezien de overeenkomst van toepassing is in het jaar volgend op dat waarin zij door alle partijen is bekrachtigd, zal de verhoging van de taksen in 2024 niet verschuldigd zijn over het resultaat van 2023.

Mogelijke effecten:

1. Na bekrachtiging, op zijn vroegst in 2024, zal de nieuwe overeenkomst (op zijn vroegst) in 2025 van toepassing zijn en de verhoging van de 'branch tax' die in 2025 over het resultaat van 2024 verschuldigd zou zijn, zou een extra jaarlijkse last (niet begroot) in de grootteorde van 5 miljoen EUR kunnen betekenen, d.w.z. 0,13 EUR per aandeel.

F.4 Risico's verbonden aan de interne controle

Een ontoereikend systeem van interne controle kan de betrokken partijen (interne auditeur, compliance officer, risk officer, uitvoerend comité, auditcomité, raad van bestuur) beletten hun opdracht uit te oefenen, wat de doeltreffendheid van de interne controle in het gedrang zou kunnen brengen (zie 'Interne controle en risicobeheer' van het hoofdstuk 'Corporate governanceverklaring'). In dit opzicht publiceert Cofinimmo op vrijwillige basis richtlijnen (met name in termen van nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep, per aandeel* en dividend per aandeel) en deze richtlijnen zijn onderworpen aan risico's met betrekking tot interne controle.

Mogelijke effecten:

1. Het beheer van de vennootschap zou niet ordelijk en voorzichtig kunnen verlopen, waardoor een optimale toekenning van de middelen in het gedrang zou kunnen komen.
2. Tekortkomingen in het risicobeheer, cybersecurity inbegrepen, kunnen leiden tot een slechte bescherming van de portefeuille van de vennootschap.
3. Gebrek aan integriteit en betrouwbaarheid van de financiële en beheersgegevens.
4. Leemtes op het vlak van de naleving van de regelgevingen (met name op het niveau van artikel 17 van de GVV-wet), alsook van de procedures en richtlijnen inzake intern beheer.

F.5 Environment, social en governance risico's

F.5.1 Duurzaamheid van de gebouwen

De aantrekkelijkheid van de gebouwen van de portefeuille van de Cofinimmo groep hangt onder meer af van hun duurzame karakter (ligging, energie-intensiteit, nabijheid van het openbaar vervoer enz.) en hun weerbaarheid tegen klimaatverandering (zie 'ESG-strategie' op bladzijde 24 van dit document). Tekortkomingen op dit vlak kunnen potentiële huurders/uitbaters of eventuele kopers afremmen. Transitierisico's en fysieke risico's gerelateerd aan het klimaat zullen de reële waarde van gebouwen waarschijnlijk positief beïnvloeden (in dat geval spreken we van een 'green premium') of negatief (in dat geval spreken we van een 'brown discount').

Mogelijke effecten:

1. Huurleegstand (zie F.1.3.2 hierboven).
2. Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoed (zie F.1.2.1 hierboven), in het geval van een 'brown discount'.

F.5.2 Transparantie inzake ESG

De environmental, social en governance-aspecten (ESG) van een organisatie worden steeds belangrijker, zowel voor de publieke opinie als voor particuliere of institutionele beleggers. Deze omvatten talrijke aspecten, bijvoorbeeld de effecten van de activiteiten van de vennootschap op het milieu, de gemeenschap en het bestuur, die beoordeeld worden aan de hand van referentiekaders die nog niet volledig gedefinieerd of gestandaardiseerd zijn of die nog niet door alle stakeholders erkend worden. Het risico bestaat dan ook dat sommige van deze aspecten als onvoldoende transparant worden ervaren.

Mogelijke effecten:

1. Verslechtering van de reputatie van de groep bij de verschillende stakeholders.
2. Minder gemakkelijke toegang tot de kapitaalmarkt (schuld en eigen vermogen).

Corporate governance



e ance

203

SECTIE 9 | CORPORATE GOVERNANCE |

Inhoud

Corporate governanceverklaringen	204
Beslissingsorganen	212
Regelgeving en procedures	226
Informatie krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 14.11.2007	230
Bezoldigingsverslag	233
Andere tussenkomende partijen	244

Corporate governance-verklaringen¹

I. Governanceprincipes

Cofinimmo waakt erover de hoogste normen inzake corporate governance na te leven en blijft haar systeem met betrekking tot de principes, praktijken en geldende eisen op dit vlak continu evalueren. Eerlijk en correct zakendoen is een prioriteit voor de vennootschap. De geldende regels en de ethische, transparante en duurzame bestuursregels naleven, creëert op lange termijn waarde voor alle stakeholders (aandeelhouders, huurders, bewoners, leveranciers, werknemers, het milieu enz.).

Deze regels en principes zijn vastgelegd in verschillende charters, codes en beleidsregels. Samen vormen zij de governanceprincipes van de vennootschap. Men kan ze terugvinden op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com:

- de statuten;
- het corporate governancecharter;
- de gedragscode;
- de gedragscode voor leveranciers;
- de preventiecode inzake marktmisbruik;
- de privacyverklaring;
- het klokkenluidersbeleid;
- het beleid tegen corruptie, fraude en witwaspraktijken;
- het bezoldigingsbeleid;
- het mensenrechtenbeleid (inclusief het arbeidsrecht);
- het ESG-beleid;
- het milieubeleid;
- de bedrijfswaarden.

Andere regels en principes zoals onder meer het bewonercharter, het human resourcesbeleid, due diligence-, duurzaam aankoop-, filantropie en sponsoring-, belasting- en risicobeheerbeleid, zijn vastgelegd in interne bestuursregels en charters.

II. Referentiecode en corporate governancecharter

Cofinimmo past de Belgische corporate governance code 2020 ('Code 2020') toe. Het vormt haar referentiecode in de zin van artikel 3:6 §2, 1^o van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ('WVV'). De Code 2020 kan geraadpleegd worden op de website van het Belgisch Staatsblad en op de website www.corporategovernancecommittee.be.

De Code 2020 past het principe 'naleven of uitleggen (comply or explain)' toe, waarbij elke afwijking van de principes moet worden gerechtvaardigd. De raad van bestuur verklaart dat, voor zover haar bekend, de handelswijze inzake deugdelijk bestuur

conform is met de Code 2020, met uitzondering van een van de onafhankelijkheidscriteria zoals beschreven in principe 3.5 van deze code.

Er moet effectief aan herinnerd worden dat de gewone algemene vergadering van 12.05.2021 het mandaat van Xavier de Walque als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV heeft hernieuwd. De raad van bestuur heeft het gepast geacht om af te wijken van één van de onafhankelijkheidscriteria aangezien de ambtstermijn van Xavier de Walque van meer dan 12 jaar op geen enkele wijze afbreuk doet aan zijn onafhankelijkheid. Xavier de Walque heeft geen band, noch met de vennootschap, noch met een van haar grootaandeelhouders, die zijn onafhankelijkheid in gevaar kan brengen. Anderzijds heeft Xavier de Walque tijdens zijn ambtstermijn altijd aangetoond dat hij een vrije, onafhankelijke en kritische geest heeft en dat hij het belang van de vennootschap centraal stelt.

Het corporate governancecharter dat alle informatie bevat over de regels inzake deugdelijk bestuur van toepassing binnen de vennootschap kan worden nagekeken op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com.

III. Interne controle en risicobeheersystemen

Overeenkomstig de regels inzake deugdelijk bestuur en de verschillende wetten van toepassing op gereguleerde vastgoedvennootschappen heeft Cofinimmo een proces voor interne controle en risicobeheer ingevoerd.

In het bijzonder zorgt het interne controle en risicobeheerproces er met redelijke zekerheid voor dat: zaken op een ordelijke en voorzichtige manier worden uitgevoerd met goed gedefinieerde doelstellingen, dat hulpmiddelen economisch en doeltreffend worden gebruikt, dat risico's adequaat worden geïdentificeerd en beheerst om activa te beschermen, dat financiële en beheersinformatie volledig en betrouwbaar zijn en dat wetten en regelgevingen, evenals algemeen intern beleid, plannen en procedures nageleefd worden.

Het uitvoerend comité is verantwoordelijk voor de ontwikkeling ervan en de raad van bestuur is verantwoordelijk voor de identificatie en de beoordeling van de risico's waaraan de vennootschap kan blootgesteld worden en voor het toezicht op de doeltreffendheid van de interne controle, met de steun van het auditcomité, het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance en andere specifieke functies:

- **een compliance officer** – Françoise Roels, Chief Corporate Affairs & Secretary General;
- **een risk manager** – Françoise Roels, Chief Corporate Affairs & Secretary General;
- **een interne auditeur** – Christophe Pleeck, onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van Benoit Graulich, voorzitter van het auditcomité.

¹ Deze sectie maakt integraal deel uit van het statutaire en geconsolideerde beheersverslag.

Methode

Cofinimmo past een geïntegreerde aanpak van interne controle en risicobeheer toe op basis van het 'Three Lines of Defense Model' dat werd ontwikkeld door het Institute of Internal Auditors. Dankzij dit model kunnen de optimale processen worden geïdentificeerd om de doelstellingen van de groep te bereiken en haar bestuur te verbeteren terwijl de bijbehorende risico's onder controle worden gehouden.

Eerste lijn – risicobeheer en –controle

Cofinimmo moet de risico's van haar eigen processen identificeren en controleren en moet ervoor zorgen dat de zelfevaluatie van deze risico's voldoende kwalitatief is door middel van een gepaste sensibilisering en een risicocultuur.

Risicobeheer maakt integraal deel uit van het bedrijfsbeheer en is aanwezig op alle verantwoordelijkheids- en organisatieniveaus van de groep, van het dagelijkse financiële en operationele beheer tot de analyse van investeringsdossiers en de bepaling van strategie en doelstellingen.

Tweede lijn – voortdurende controle

Functies binnen de groep, zoals de Risk Manager en de Compliance Officer, ondersteunen de vennootschap en het management door expertise, bijstand, controle en constructieve feedback te leveren met betrekking tot het beheer van de risico's waarmee Cofinimmo geconfronteerd wordt.

Deze functies adviseren de vennootschap en het management over de geschiktheid en doeltreffendheid van haar risicobeheer door deze risico's te identificeren, te meten en te rapporteren.

Derde lijn – onafhankelijke zekerheid

De interne audit is een evaluatiefunctie die geïntegreerd is in de organisatie en die onafhankelijke zekerheid verschaft over de geschiktheid en de doeltreffendheid van het bestuur en het risicobeheer door de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de processen, procedures en activiteiten van Cofinimmo te onderzoeken en te evalueren.

Referentiekader

De vennootschap koos het Enterprise Risk Management-model (ERM) als referentiekader. Het werd ontwikkeld door COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission - www.coso.org). COSO is een organisatie die ontstaan is uit de private sector. Zij wil de verbetering van de kwaliteit van de financiële en niet-financiële rapportering bevorderen door de toepassing van regels van bedrijfsethiek, een efficiënt systeem van interne controle en regels inzake deugdelijk bestuur.

Het ERM-model is georganiseerd rond de volgende onderdelen: interne omgeving, evaluatie van de risico's, controleactiviteiten, informatie en interne communicatie, en toezicht en opvolging.

Onderdelen

Onderdeel 1: de interne omgeving

De interne omgeving omvat de visie, integriteit, ethische waarden en persoonlijke bekwaamheden, evenals de manier waarop het uitvoerend comité autoriteit en verantwoordelijkheden toekent en het personeel organiseert en opleidt, dit alles onder toezicht van de raad van bestuur, met:

- de regels inzake **corporate governance**, het bestaan van een auditcomité en een comité voor benoemingen, bezoldigingen

en corporate governance, die zijn samengesteld uit onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 §1 van het WvV en de Code 2020 en de functies van interne auditor, risk manager, beheerscontroller en compliance officer;

- de integratie van het **risicobegrip** binnen het uitvoerend comité voor elke investering, verbintenis of transactie met een aanzienlijke impact op de doelstellingen van de vennootschap;
- het bestaan van een **ESG-beleid** dat de visie en de verplichtingen qua duurzame ontwikkeling behandelt;
- het bestaan van een gedragscode die meer bepaald ingaat op regels inzake belangenconflicten, beroepsgeheim, transacties in financiële instrumenten, corruptie, fraude en witwaspraktijken, relatiegeschenken, concurrentie, respect voor persoonsgegevens en de klokkenluidersprocedure. Sommige van deze onderwerpen worden in specifieke beleidsregels of codes beschreven, zoals de **preventiecode inzake marktmisbruik**, de **privacyverklaring**, het **klokkenluidersbeleid** en het **beleid tegen corruptie, fraude en witwaspraktijken**;
- de naleving van de principes van **scheiding van functies** door de toepassing van regels voor de bevoegdheidsdelegatie die duidelijk zijn opgesteld op alle niveaus van de groep, evenals de toepassing van strikte criteria op het vlak van human resources, meer bepaald voor de selectie, de regels voor de aanwerving van het personeel, het opleidingsbeleid, het proces van functioneringsgesprekken en de bepaling van de jaarlijkse doelstellingen;
- **externe spelers** die eveneens deelnemen aan deze risicocontroleomgeving. Het gaat meer bepaald om de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), bedrijfsrevisoren, juridische raadgevers, onafhankelijke waarderingsdeskundigen, financiële instellingen, het ratingagentschap, financiële analisten en aandeelhouders.

Onderdeel 2: de risico-inschatting

De risico-inschatting behelst de identificatie van risicovolle gebeurtenissen, de analyse ervan en de gekozen maatregelen om er doeltreffend op te reageren.

Een strategie wordt bepaald door de raad van bestuur op basis van een voorstel van het uitvoerend comité, dat **risico's en kansen**, en de klimaatverandering omvat. De strategie wordt vervolgens omgezet in operationele, conformiteits- en rapporteringsdoelstellingen die van toepassing zijn voor alle werkniveaus van het bedrijf, gaande van het meest globale niveau tot aan de toepassing ervan in functionele entiteiten met:

- een periodieke **globale en grondige risicoanalyse** van de vennootschap, gemaakt in samenwerking met alle hiërarchische niveaus, elk voor zijn competentiedomein;
- een **analyse op basis van de strategische keuzes**, wettelijke vereisten en de omgeving waarin de vennootschap evolueert, met inbegrip van risico's in verband met duurzaamheid, zoals de gevolgen van klimaatverandering op de activiteiten van de vennootschap, waaronder:
 - de identificatie van de mogelijke risico's;
 - de waarschijnlijkheid van optreden;
 - de impact op de doelstellingen vanuit verschillende hoeken: risico's gelinkt aan de activiteiten van Cofinimmo en haar bedrijfssectoren, risico's gelinkt aan de financiële situatie van Cofinimmo, juridische en regelgevingsrisico's, risico's met betrekking tot interne controle, ecologische, sociale en governance risico's;

- een **analyse formeel vastgelegd** in een document dat aan het uitvoerend comité wordt voorgelegd en aldaar wordt besproken, en dat tijdens het jaar wordt geüpdatet in functie van de evolutie van de activiteiten en de nieuwe verbintenissen, rekening houdend met de lessen die uit het verleden zijn getrokken. Dit document wordt één maal per jaar voorgelegd aan het auditcomité dat het onder meer gebruikt om te beslissen over de controleopdrachten die aan de interne auditeur worden toevertrouwd. Bovendien wordt elk belangrijk project onderworpen aan een specifieke risicoanalyse volgens een georganiseerd kader, om de kwaliteit van de informatie in het beslissingsproces te verbeteren. Dit kader omvat zowel de transitierisico's gelinkt aan klimaatverandering, zoals de energieprestatie van projecten, als fysieke risico's gelinkt aan klimaatverandering, zoals het risico op overstromingen;
- een recente **externe audit van het risicobeheersysteem** bracht een aantal verbeterpunten aan het licht. Deze zijn als prioriteiten naar voren gebracht en onderwerp van interne actieplannen, waarvan de meeste al zijn geïmplementeerd.

Onderdeel 3: de controleactiviteiten

Er worden controles uitgevoerd in de verschillende afdelingen als antwoord op de geïdentificeerde risico's.

De financiële controleactiviteiten op het vlak van:

- het **budget**: een budget, dat de becijferde toepassing is van de doelstellingen van de vennootschap, wordt jaarlijks opgesteld en elk kwartaal gecontroleerd. Het omvat zowel de verwachte inkomsten, zoals de huurgelden voor het jaar, maar ook de kosten gelinkt aan het beheer en de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille, als de financiële kosten gelinkt aan de financieringsstructuur van de activiteiten. Het budget wordt gevalideerd door het uitvoerend comité en daarna ter goedkeuring aan de raad van bestuur voorgesteld. De afwijkingen tussen het geraamde budget en het behaalde resultaat worden elk kwartaal door het uitvoerend comité, het auditcomité en de raad van bestuur herzien;
- het **krediet**: de solvabiliteit van de belangrijkste klanten, waaronder zij die geen financiële rating hebben, wordt op verschillende sleutelmomenten geanalyseerd. De bedragen en de geldigheid van de huurwaarborgen van alle huurders samen worden elk kwartaal door de operationele teams gecontroleerd;
- de **boekhouding**: het gebruik van een ERP (Enterprise Resource Planning, d.w.z. een geïntegreerde bedrijfsbeheerssoftware), geleverd door SAP, bevat een aantal automatische controles. SAP omvat alle boekhoudkundige en financiële aspecten, evenals alle gegevens gelinkt aan de vastgoedactiviteiten (bijvoorbeeld de opvolging van de huurovereenkomsten, de huuroproepen, lastenafrekeningen, bestellingen, aankopen, budgettaire opvolging van de werven enz.);
- de **thesaurie**: door het gebruik van verschillende financieringsbronnen en financiële instellingen en het spreiden van de looptijden kan het concentratierisico van herfinanciering beperkt worden. Het renterisico wordt beperkt door de toepassing van een afdekkingsbeleid en het gebruik van een thesauriesoftware die de dagelijkse opvolging van de thesaurieposities en de cash-pooling vergemakkelijkt.

De operationele controle-activiteiten, met bijvoorbeeld:

- de **huursituatie**, evenals de vervaldata van de huurcontracten en de risico's en kansen inzake huurinkomsten wordt halfjaarlijks geanalyseerd;

- het **principe van de dubbele handtekening** wordt toegepast binnen de grenzen van de bevoegdheidsdelegaties voor elke verbintenis tegenover derden, of het nu gaat om de aankoop van vastgoed, de verhuring van oppervlaktes, bestellingen van allerlei aard of de goedkeuring van facturen en betalingen;
- het beoordelen van de situatie van klanten, leveranciers en tegenpartijen bij aan- en verkooptransacties als onderdeel van de **strijd tegen witwaspraktijken**, om ervoor te zorgen dat derden voldoende garanties bieden op het gebied van integriteit;
- het gebruik van een **workflowsoftware** bij de verschillende fasen van de commerciële activiteit (verhuur van oppervlaktes) versterkt de controles tijdens de belangrijkste fasen van het proces;
- de **registratie en de bewegingen van de nominatieve aandelen COFB** worden opgenomen in een beveiligde computerapplicatie (programma Capitrack), ontwikkeld en ter beschikking gesteld door de centrale depositaris van België, Euroclear Belgium;
- het gebruik van een **online platform** maakt de controle van de fiscale verplichtingen van de groep mogelijk en vergemakkelijkt gegevensuitwisseling. Ook is er een fiscaal controlesysteem opgezet, dat interne controle van processen en transacties met fiscale gevolgen, overeenkomstig de regels van de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OESO) mogelijk maakt;
- het gebruik van een **online platform** voor het beheer van het **Juridisch secretariaat** van de dochtervennootschappen van de groep;
- de invoering van een **intern controlesysteem op de verwerking van persoonsgegevens**. In 2021 werd dit systeem gecontroleerd door een gespecialiseerde externe consultant die concludeerde dat het niveau van naleving geheel bevredigend was.

Onderdeel 4: informatie en de interne communicatie

Informatie en communicatie van en naar de verschillende niveaus van de vennootschap, steunen op werkvergaderingen en rapportering met:

- een **driemaandelijks managementverslag**, opgesteld door de afdeling Control, neemt de staat van de resultatenrekening en van de balans op, evenals de voornaamste maatstaven, de staat van de verwervingen/verkoop en hun invloed op de resultaten. Het omvat ook de inventaris van de portefeuille, de staat van de werven en de kasstroomposities. Het wordt besproken binnen het uitvoerend comité, het auditcomité en de raad van bestuur;
- een **driemaandelijks ESG-verslag**, opgesteld door de ESG-afdeling, dat de belangrijkste de belangrijkste ESG-indicatoren en hun voortgang ten opzichte van de doelstellingen bevat, evenals de resultaten van de meest recente ESG-beoordelingen/certificeringen. Het bevat ook de ESG-scorecard. Het wordt besproken door het uitvoerend comité en het audit comité;
- **specifieke verslagen** die elke afdeling periodiek opstelt;
- wekelijkse vergaderingen van het **uitvoerend comité** waarin de belangrijke punten omtrent de werking en de activiteiten van de vennootschap systematisch worden besproken en waar er meer in detail wordt ingegaan op vastgoedinvesterings- en desinvesteringsdossiers, bouw- en verhuringdossiers. Van elk van deze vergaderingen worden notulen gemaakt en, indien nodig, wordt een actieplan opgesteld om de op de vergadering genomen besluiten uit te voeren.

Na het behalen het **Investors in People**®-certificaat niveau 'Gold' in 2022, lanceerde de vennootschap in 2023 een enquête om de gevoelens van haar medewerkers ten aanzien van hun job, management en collega's te meten. Als resultaat van dit onderzoek ontving de vennootschap het **Great Place To Work**®-certificaat in alle landen waar het in aanmerking hiervoor komt (meer specifiek in België en Duitsland), een wereldwijde benchmark voor bedrijfscultuur, werknemerservaring en leiderschapsgedrag.

Onderdeel 5: het toezicht en de opvolging

De vennootschap voert permanente en/of ad hoc evaluaties uit om na te gaan of de onderdelen van de interne controle ingesteld zijn en functioneren met:

- een **driemaandelijke afsluiting** van de boeken volgens dezelfde procedures als aan het einde van het boekjaar. Hierbij worden de geconsolideerde rekeningen opgemaakt. Er worden kernmaatstaven berekend en geanalyseerd. Deze gegevens worden verzameld in het managementrapport waarover sprake in het vorige punt. Al deze elementen worden besproken en geanalyseerd in het uitvoerend comité, in het auditcomité en in de raad van bestuur;
- **kwartaalanalyses** door elke afdeling die op haar niveau relevante informatie verzamelt die wordt vergeleken met de doelstellingen voor het jaar. Het uitvoerend comité nodigt regelmatig afdelingshoofden uit om de voortgang van de activiteiten op hun bevoegdheidsgebied te bespreken;
- **opdrachten van de interne auditeur** die verschillende processen bestrijken. De resultaten van de audits worden voorgelegd aan het auditcomité, dat toeziet op de uitvoering van de aanbevelingen, en aan de raad van bestuur;
- de **integriteit van informatiesystemen en gegevens** (cybersecurity) door de versterking van de controles op informatiesystemen en maatregelen die zijn genomen om een cybersecurity-incident dat de bedrijfsactiviteiten zou kunnen verstoren, te voorkomen en erop te reageren. Het uitvoerend comité is verantwoordelijk voor strategische kwesties in verband met cybersecurity, die door het auditcomité worden gecontroleerd. Een rampenherstelplan bepaalt de maatregelen die in geval van crisis moeten worden genomen. Er zijn gradaties in de toepassing van deze maatregelen, afhankelijk van het type en de ernst van het incident. Dit herstelplan bevat ook de volgorde van het herstel van de diensten volgens hun prioriteit, zodat de vennootschap zo goed mogelijk kan werken zonder de gebruikelijke middelen, om snel te reageren, essentiële diensten te verlenen en zo snel mogelijk terug te keren naar de normale activiteiten. Back-ups van gegevens worden georganiseerd volgens de 3-2-1-strategie, d.w.z. drie kopieën van hetzelfde bestand op twee verschillende media, met inbegrip van één off-site back-up. Er zijn ook maatregelen genomen om de toegang tot de gegevens van de vennootschap te beveiligen, meer bepaald wat betreft de IT-tool die het financiële proces ondersteunt (SAP). Bovendien wordt deze tool onderworpen aan een jaarlijkse controle door de externe auditeur. Wat risicocodekking betreft, heeft de vennootschap een verzekering die de gevolgen van een cybersecurity-incident dekt. Ten slotte worden er, naast de georganiseerde opleidingen, regelmatig bewustmakingsacties over cybersecurityrisico's onder het personeel gehouden. Daarnaast organiseert de vennootschap jaarlijks een inbraaktest waarbij de verantwoordelijke partner wisselt.

IV. Aandeelhoudersstructuur

Onderstaande tabel geeft de aandeelhouders van Cofinimmo aan die meer dan 5% van het kapitaal bezitten. De transparantiekennisgevingen en de controleketens zijn beschikbaar op de website. Op de afsluitingsdatum van dit document heeft Cofinimmo geen enkele transparantiekennisgeving ontvangen die de situatie na deze op 10.10.2023 zou wijzigen. Volgens de definitie van Euronext is de free float 100%.

Deze tabel toont de situatie op basis van de ontvangen transparantiekennisgevingen krachtens de wet van 02.05.2007. Eventuele aanpassingen die sinds 31.12.2023 werden gecommuniceerd, werden volgens de bepalingen van dezelfde wet gepubliceerd en kunnen op de website www.cofinimmo.com worden geraadpleegd.

De raad van bestuur verklaart dat de genoemde aandeelhouders geen verschillend stemrecht genieten.

Vennootschap	%
BlackRock	6,69
Cofinimmo groep ¹	0,06
Overige < 5%	93,25
TOTAAL	100,00

¹ De stemrechten verbonden aan de eigen aandelen zijn opgeschort.

V. Bestuursstructuur

Cofinimmo opteerde voor een monistische of 'one-tier'-bestuursstructuur zoals bepaald in de artikelen 7:85 en volgende van het WVV. Zij wordt bestuurd door een raad van bestuur die de bevoegdheid heeft om alle handelingen te verrichten die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van de doelstelling van de vennootschap, uitgezonderd de handelingen waarvoor de algemene vergadering bevoegd is.

De raad van bestuur heeft bepaalde speciale bevoegdheden gedelegeerd aan een uitvoerend comité dat bestaat uit bestuurders en niet-bestuurders die elk, samen met een ander lid van het comité, instaan voor het dagelijks bestuur van de vennootschap.

De raad van bestuur heeft een auditcomité en een comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance opgericht die een adviserende, toezichhoudende en voorbereidende rol spelen bij bepaalde beslissingen die de raad van bestuur moet nemen. De beslissingsbevoegdheid berust bij de raad van bestuur als geheel.

Overeenkomstig de wetgeving inzake gereguleerde vastgoedvennootschappen beschikt de vennootschap eveneens over een controleactiviteit die door de functies van interne audit, compliance en risicobeheer worden uitgevoerd. Zij wordt bij haar beslissingen om ESG-doelstellingen, waaronder klimaatgerelateerde onderwerpen, in het dagelijks beheer te integreren, ze te controleren en te ontwikkelen, begeleid door de Head of ESG.

Raad van bestuur

- Bepaalt de strategische koers van de vennootschap
- Houdt actief toezicht op de kwaliteit van het beheer en de aansluiting ervan op de strategie
- Onderzoekt de kwaliteit van de informatie die aan de beleggers en het publiek wordt gegeven
- Bepaalt het deugdelijk bestuur
- Integreert de risico's en kansen gelinkt aan de klimaatverandering in de globale strategie
- Stelt de ESG richtlijnen vast en houdt toezicht op de uitvoering ervan

Auditcomité

- Assisteert de raad van bestuur bij:
 - de onafhankelijkheid van de bedrijfsrevisor
 - het opstellingsproces van financiële, niet-financiële en duurzaamheidsinformatie
 - de doeltreffendheid van de systemen van interne controle en risicobeheer
 - de interne audit en zijn doeltreffendheid
 - de wettelijke controle van de jaar- en geconsolideerde rekeningen
 - de ecologische en sociale aspecten
 - het toezicht op naleving van het beleid en de codes zoals het ESG-beleid, het mensenrechtenbeleid, het milieubeleid en de gedragscode voor leveranciers

Uitvoerend comité

- Staat in voor het dagelijks bestuur van de vennootschap, onder het voorzitterschap van de CEO
- Stelt de strategie van de vennootschap, met inbegrip van ESG-kwesties, voor aan de raad van bestuur
- Voert de door de raad van bestuur weerhouden strategie uit
- Waakt over de risico's en kansen gelinkt aan klimaatverandering en andere ESG-kwesties

Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

- Adviseert en assisteert de raad van bestuur bij elk kwestie betreffende:
 - de samenstelling van de raad van bestuur, zijn comités en het uitvoerend comité
 - de selectie, evaluatie en benoeming van de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend comité
 - het bezoldigingsbeleid van de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend comité
- Staat de raad van bestuur bij in alle kwesties betreffende governance
- Houdt toezicht op de naleving van het beleid en de codes, zoals de preventiecode inzake marktmisbruik, de gedragscode, het klokkenluidersbeleid en het beleid inzake bedrijfswaarden en de strijd tegen corruptie, fraude en witwaspraktijken

Head of ESG

- Zorgt voor een holistische aanpak van environmental, social en governancekwesties door deze aspecten in de activiteiten van de verschillende afdelingen te integreren
- Bevordert de dialoog met alle stakeholders om te bepalen waar de inspanningen moeten voortgezet worden en om langetermijnpartnerschappen te ontwikkelen die het positieve effect van de genomen acties vergroten
- Beoordeelt en beheert de risico's en kansen gelinkt aan klimaatverandering en stelt concrete en economisch redelijke maatregelen voor om de milieuprestaties van de vennootschap, haar portefeuille en, in het verlengde daarvan, de door haar huurders ingenomen ruimtes te verbeteren
- Houdt toezicht op de uitvoering van de milieustrategie van de groep in de verschillende bedrijfssectoren, in samenwerking met de operationele teams

Interne auditeur

- Voert alle controletaken uit volgens de richtlijnen van het auditcomité
- Onderzoekt de betrouwbaarheid, de coherentie en de volledigheid van de informatie en de operationele procedures
- Onderzoekt de ingevoerde systemen om ervoor te zorgen dat de organisatie voldoet aan de regels, plannen, procedures, wet- en regelgeving die een significante invloed kunnen hebben op de activiteiten

Compliance officer

- Waakt over de naleving van de gedragscode : belangenconflicten, onverenigbaarheid van mandaten, naleving van de bedrijfswaarden, marktmisbruik en-manipulatie
- Waakt over de naleving van alle geldende wettelijke en regelgevende bepalingen

Risk manager

- Houdt toezicht op de naleving van het strategisch en operationeel kader voor risicobeheer, zowel wat tolerantie als wat de rollen en verantwoordelijkheden betreft
- Definieert de te volgen richtlijnen, methode en discipline voor een systematisch risicobeheer

VI. Diversiteitsbeleid

Respect voor verschillen en culturele diversiteit

Cofinimmo is overtuigd van de aantrekkingskracht, zowel voor het bedrijf als voor de gemeenschap, van diversiteit (cultureel, tussen generaties, taakkundig, gender enz.), en moedigt gelijkheid van kansen aan, een fundamentele waarde van de democratie.

De maatregelen in verband met de werving, selectie en personeelsmanagement worden in detail in 'Diverse, opgeleide en gezonde werknemers' van het ESG-verslag beschreven (zie bladzijde 150).

De doelstellingen van bestuur zijn onder meer kwaliteit, ontwikkeling en duurzaamheid. Diversiteit is een van de sleutels tot het bereiken van een maximale beheerkwaliteit.

Diversiteit binnen de raad van bestuur en zijn comités

De diversiteit binnen de raad van bestuur, onder verantwoordelijkheid van het CBB, komt niet alleen tot uiting door de grote vertegenwoordiging van vrouwen, maar ook door de aanwezigheid van vier verschillende nationaliteiten en uiteenlopende achtergronden. Dankzij deze selectie binnen de raad van bestuur en zijn comités kan de kennis over de verschillende landen en marktsectoren waarin Cofinimmo actief is, worden verruimd (zie bladzijde 213). Bovendien werd de grote aanwezigheid van vrouwen bij Cofinimmo erkent in meerdere studies omtrent genderdiversiteit in de bestuursorganen van Belgische vennootschappen. Zo blijkt bijvoorbeeld uit de studie over genderdiversiteit in de bestuursorganen die het instituut voor gendergelijkheid (Jump) op 31.03.2023 publiceerde, dat Cofinimmo op de tweede plaats staat van de bedrijven in de BEL20-index van Euronext Brussels voor wat betreft de vertegenwoordiging van vrouwen in de raad van bestuur en het uitvoerend comité.

Diversiteit binnen het management

Sinds vele jaren telt de groep een meerderheid aan vrouwelijke medewerkers waarvan verschillende een managementfunctie uitoefenen. Het management bestaat in totaal voor 29% uit vrouwen. Alle vrouwelijke managers vervullen deze rol binnen de afdelingen Finance en Corporate.

De organisatie biedt alle medewerkers flexibiliteit in het beroepsleven. Dit wordt in het bijzonder benut door vrouwen en groeit bij mannelijke medewerkers. Na een terugkeer uit zwangerschapsverlof blijft het kans om binnen Cofinimmo te ontwikkelen en te ontplooiën. De leidraad voor promoties is namelijk de erkenning van talent en vaardigheden, ongeacht waar ze vandaan komen. Op deze manier neemt Cofinimmo haar verantwoordelijkheid op het vlak van de bescherming van vrouwenrechten (een integraal onderdeel van het mensenrechtenbeleid).

Diversiteit bij de medewerkers

Diversiteitsbeheer maakt integraal deel uit van het personeelsbeleid. Er is aangetoond, eveneens door de regelmatige hernieuwing van het 'Investors in People'-label en het behalen van het 'Great Place to Work®'-certificaat, dat gelijkheid volwaardig deel uitmaakt van het human resourcesbeheer en nagestreefd wordt in alle domeinen en op alle niveaus: toegang tot opleidingen, coaching en stressbeheersing, overdracht van vaardigheden, loopbaanbeheer enz.

Cofinimmo is één van de weinige Belgische vastgoedvennootschappen waar de aanwezigheid van vrouwen zo groot is. Bovendien is de culturele achtergrond en de opleiding van de medewerkers gevarieerd, wat de interne creativiteit stimuleert en de teamprestaties verbetert. De generationele diversiteit brengt dan weer ervaring en innovatie samen en levert reproduceerbare oplossingen op.

Aanwervingen

In 2023 wierf Cofinimmo 9 nieuwe collega's aan waarvan 1 buiten België. Daarvan zijn 5 personen ouder dan 50 jaar en geen jonger dan 25 jaar. De visie op talent steunt op diversiteit en openheid voor alle soorten profielen. De human resourcesafdeling van de groep blijft dan ook toezien op de gevoelige ratio's (leeftijd, afkomst enz.).

Personeelsbeheer

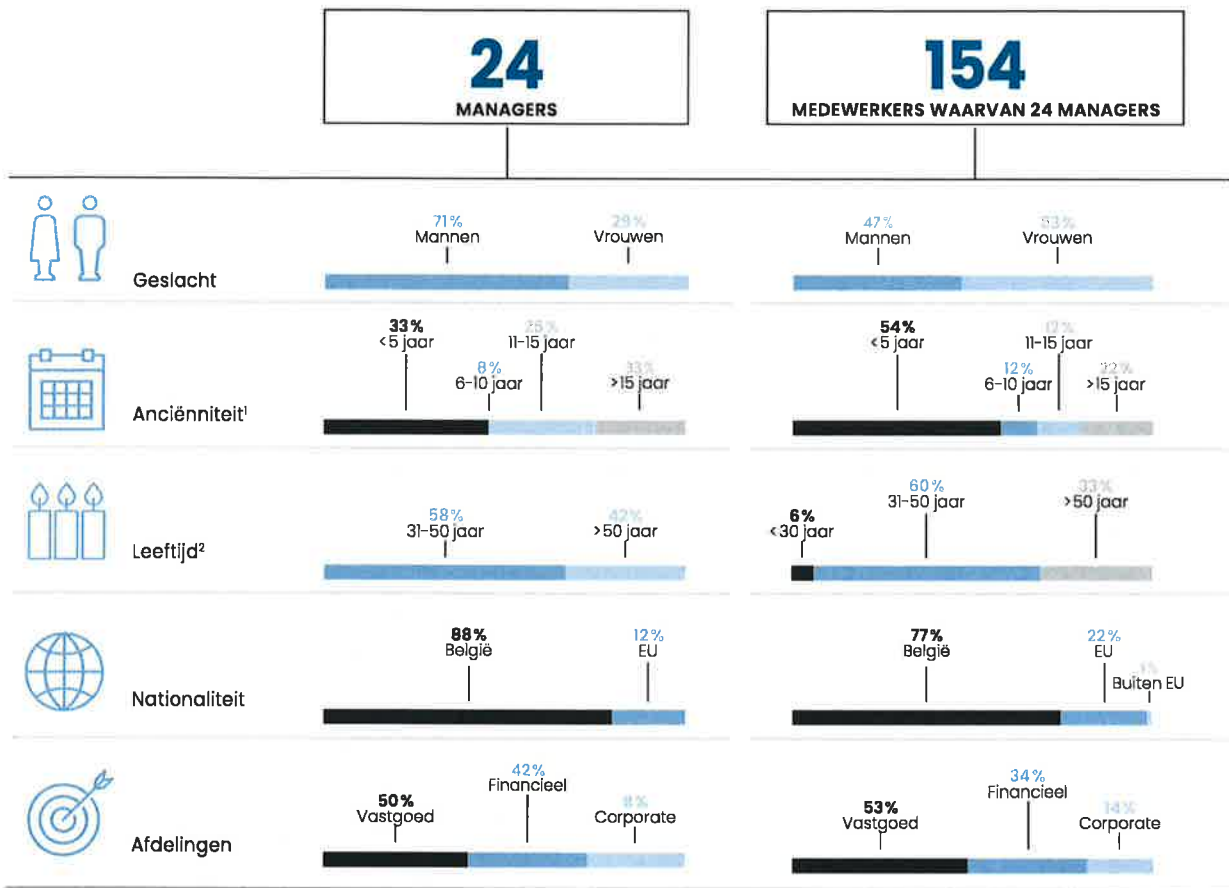
Cofinimmo overhandigt aan elke nieuwe medewerker bij zijn aankomst het corporate governancecharter, dat integraal deel uitmaakt van de onthaalmap. Ze zorgt ervoor dat de medewerker zich uitspreekt over de naleving ervan vooraleer hij bij Cofinimmo start.

Communicatie

Vandaag verloopt de externe communicatie rond de betrokkenheid inzake diversiteit voornamelijk via documenten zoals het universeel registratiedocument en de website.

Tegelijkertijd besteedt Cofinimmo veel aandacht aan interne communicatie en deelt ze haar engagement voor openheid met alle stakeholders. Bovenal slaagt de vennootschap erin om bij haar medewerkers een gedeelde ambitie te creëren om het altijd beter te doen.

'Wij blijven de vooruitgang op het vlak van gelijkheid meten, de beste talenten aanwerven en ontwikkelen en promoties enkel op basis van gender of leeftijd vermijden. Uiteindelijk beogen wij enkel gelijke behandeling.'



1. De gemiddelde anciënniteit is 8 jaar.
 2. De gemiddelde leeftijd is 45 jaar.

‘Equileap heeft Cofinimmo erkend als de best presterende vennootschap in België op het gebied van gendergelijkheid.’



Beslissingsorganen

Cofinimmo opteerde vanaf 2020 voor een monistische of 'one-tier'-bestuursstructuur zoals bepaald in de artikelen 7:85 en volgende van het WVV. Bovendien delegerde de raad van bestuur bepaalde bijzondere bevoegdheden aan een uitvoerend comité, samengesteld uit bestuurders en niet-bestuurders. Elk van hen verzorgt, gezamenlijk met een ander lid van het comité, het dagelijks bestuur van de vennootschap.

Raad van bestuur

Huidige samenstelling

Krachtens de algemene principes betreffende de samenstelling van de raad van bestuur, zoals die werden aangenomen op voorstel van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance, telt de raad momenteel 13 bestuurders, onder wie negen onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders, in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020, één onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en drie bestuurders (eveneens lid van het uitvoerend comité).

De algemene vergadering benoemt de bestuurders voor maximaal vier jaar en zij kan deze benoeming op elk moment en zonder motief herroepen. De bestuurders zijn herverkiesbaar.

De onafhankelijke bestuurders, die alle belanghebbenden, inclusief medewerkers, vertegenwoordigen, met uitzondering van Xavier de Walque (zie bladzijde 204), voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals uiteengezet in artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020.

De werkingsregels van de raad van bestuur zijn opgenomen in het corporate governancecharter dat beschikbaar is op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com.

Diversiteit binnen de raad van bestuur

Het doel om minstens een derde van de leden van de raad te bereiken dat van het andere geslacht is dan de overige leden, in overeenstemming met artikel 7:86 van het WVV inzake genderdiversiteit in de raad van bestuur, werd sinds 2016 bereikt. De raad van bestuur die uit 13 leden bestaat, brengt het minimum aantal vrouwelijke bestuurders dat krachtens artikel 7:89 van het WVV vereist is, op vier. Met vier vrouwen en negen mannen voldoet de raad aan het wettelijk vereiste genderevenwicht.

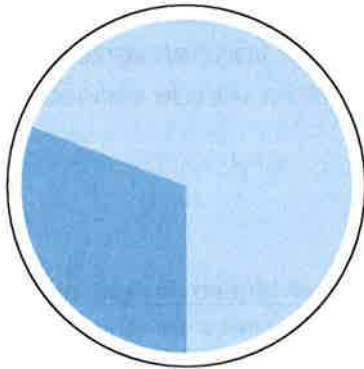
Cofinimmo sponsort eveneens de vzw Women on Board, die de aanwezigheid van vrouwen in de raden van bestuur wenst te bevorderen. Françoise Roels, bestuurder en lid van het uitvoerend comité, is trouwens één van de stichtende leden van deze vzw en was voorzitter van mei 2016 tot november 2022. In dit opzicht is Cofinimmo één van de beste leerlingen op Europees en wereldniveau (zie bladzijde 209).

Het genderevenwicht varieert afhankelijk van de bestuurdersvacatures en de complementariteit tussen de verschillende leden wat betreft de verschillende aspecten van diversiteit. Naast genderdiversiteit besteedt de raad van bestuur continu aandacht aan zijn internationale dimensie en aan het behoud van een evenwichtige diversiteit in de ruimste zin van het woord, in termen van vaardigheden, ervaring, nationaliteit, leeftijd en onafhankelijkheid.

De leden van de raad van bestuur beantwoorden aan de eisen van vaardigheden, expertise, kennis en ervaring in de verschillende domeinen die de raad van bestuur noodzakelijk acht.

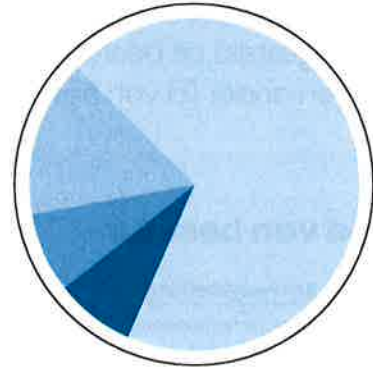
Geslacht

- 9 Mannen
- 4 Vrouwen



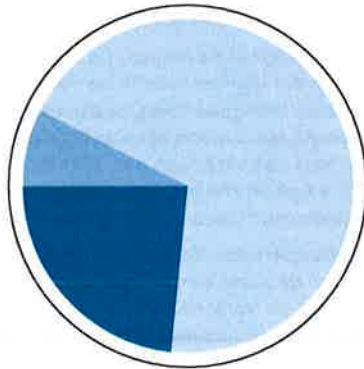
Nationaliteit

- 9 België
- 2 Frankrijk
- 1 Nederland
- 1 Duitsland



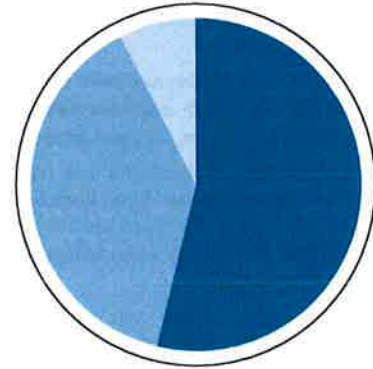
Statuut

- 9 Onafhankelijk
- 1 Onafhankelijk WVV
- 3 Uitvoerend

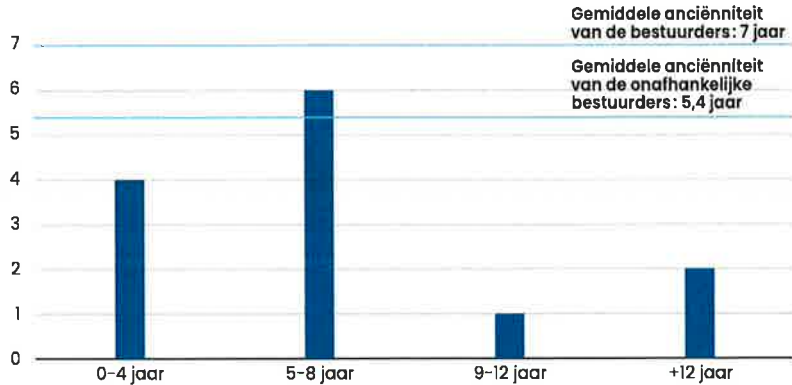


Leeftijd

- 1 40-49 jaar
- 5 50-59 jaar
- 7 60+ jaar



Anciënniteit



Hernieuwing en benoeming van bestuurders op de gewone algemene vergadering van 10.05.2023

De gewone algemene vergadering van 10.05.2023 keurde de hernieuwing van het mandaat van Benoit Graulich als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020, goed voor een periode van vier jaar. Zijn ambtstermijn zal op 12.05.2027 aflopen.

De gewone algemene vergadering van 10.05.2023 keurde eveneens de benoeming van Jean Hilgers als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020, goed voor een periode van vier jaar. Zijn ambtstermijn zal op 12.05.2027 aflopen.

Hernieuwing en benoeming van bestuurders op de gewone algemene vergadering van 08.05.2024

Aangezien Maurice Gauchot en Diana Monissen geen hernieuwing van hun mandaat hebben aangevraagd, lopen hun ambtstermijnen af op het einde van de gewone algemene vergadering van 08.05.2024. De raad van bestuur dankt Maurice Gauchot en Diana Monissen van harte voor hun bijdrage tijdens de debatten van de raad van bestuur sinds 2016.

De raad van bestuur zal aan de gewone algemene vergadering van 08.05.2024 voorstellen, onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA, om het mandaat van Olivier Chapelle als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020, en van Xavier de Walque als niet-uitvoerend bestuurder voor een periode van vier jaar te herbenoemen.

De vennootschap heeft drie nieuwe kandidaat-bestuurders geïdentificeerd wiens benoeming, onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA, als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020 zal worden voorgesteld aan de algemene vergadering van 08.05.2024 voor een periode van vier jaar.

Samenstelling van de raad van bestuur op 31.12.2023

Naam	Hoedanigheid	Onafhankelijk WVV en Code 2020	Geslacht	Nationaliteit	Geboortejaar	Begin mandaat	Laatste hernieuwing	Einde mandaat
Jacques van Rijckevorsel	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	M	Belgische	1950	10.05.2017	12.05.2021	14.05.2025
Jean-Pierre Hanin	Uitvoerend bestuurder		M	Belgische	1966	08.02.2018	11.05.2022	13.05.2026
Jean Kotarakos	Uitvoerend bestuurder		M	Belgische	1973	01.08.2018	11.05.2022	13.05.2026
Françoise Roels	Uitvoerend bestuurder		V	Belgische	1961	27.04.2007	12.05.2021	14.05.2025
Inès Archer-Toper	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	V	Franse	1957	08.05.2013	12.05.2021	14.05.2025
Olivier Chapelle	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	M	Belgische	1964	11.05.2016	13.05.2020	08.05.2024
Anneleen Desmyter	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	V	Belgische	1976	09.06.2022	-/-	13.05.2026
Xavier de Walque	Niet-uitvoerend bestuurder	✓(*)	M	Belgische	1965	24.04.2009	13.05.2020	08.05.2024
Maurice Gauchot	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	M	Franse	1952	11.05.2016	13.05.2020	08.05.2024
Benoit Graulich	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	M	Belgische	1965	05.05.2019	10.05.2023	12.05.2027
Jean Hilgers	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	M	Belgische	1963	10.05.2023	-/-	12.05.2027
Diana Monissen	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	V	Nederlandse	1955	11.05.2016	13.05.2020	08.05.2024
Michael Zahn	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	M	Duitse	1963	11.05.2022	-/-	13.05.2026

(*) Onafhankelijk in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV.



Jacques van Rijckevorsel

Voorzitter van de raad van bestuur
Voorzitter van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

Zijn grondige kennis van de zorg- en ziekenhuissector, van de ESG-problematiek en meer bepaald van bestuurskwesties, alsook van de Belgische bedrijfsweld, met name van beursgenoteerde vennootschappen, en zijn leiderschapspositie zijn belangrijke troeven in zijn rol als voorzitter van de raad van bestuur en van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance.

- **Huidige functie:** Voorzitter van de raad van bestuur van Cliniques Universitaires Saint-Luc (UCL) (Hippokrateslaan 10, 1200 Brussel)
- **Huidige mandaten:** Capricorn Sustainable Chemistry Fund, Cliniques Universitaires Saint-Luc, Fondation Saint-Luc, Fondation Louvain, Geneeskundige Stichting Koningin Elisabeth, Institut de Duve, ouvain School of Management, Adviescomité van ING Brussel
- **Eerdere mandaten:** Solvay en meerdere dochtervennootschappen, CEFIC, Belgisch-Luxemburgse Kamer van Koophandel voor Rusland en Wit-Rusland, Guberna, N-Side, Plastics Europe, Synergia Medical



Jean-Pierre Hanin

Afgevaardigd bestuurder -
Chief Executive Officer

Effectieve leider

Jean-Pierre Hanin vervoegde Cofinimmo in februari 2018 en heeft verschillende mandaten in de dochtervennootschappen

van de Cofinimmo groep. Hij behaalde het diploma licentiaat in de Rechten aan de KUL, een Master in fiscaal management aan de Solvay Business School en een LL.M. aan de universiteit van Georgetown. Hij begon zijn carrière als advocaat. Vervolgens bekleedde hij diverse financiële en managementfuncties bij internationale groepen, waaronder Chief Financial Officer en Chief Executive Officer bij de groep Lhoist, de wereldleider in kalk en dolomiet. In de recentste jaren was hij actief als Chief Financial Officer, daarna was hij verantwoordelijk voor de afdeling 'Building Performance' bij de Etex Groep, gespecialiseerd in bouwmaterialen. In het kader van zijn functies was hij gedurende meer dan 20 jaar actief in verschillende delen van de wereld en heeft hij er zowel consolidatie- als ontwikkelingsactiviteiten uitgevoerd. Binnen Cofinimmo heeft hij de leiding over de afdelingen Data Management, ESG en HR & Internal Communication.

- **Huidige functie:** Chief Executive Officer van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep, United Fund for Belgium
- **Eerdere mandaten:** -/-



Jean Kotarakos

Bestuurder-directeur -
Chief Financial Officer

Effectieve leider

Jean Kotarakos vervoegde Cofinimmo in juni 2018 als Chief Financial Officer. Hij behaalde een diploma Handelsingenieur aan de Solvay Brussels School of Economics and Management (ULB). Hij doooort er sinds 2010 in het Executive Programme in Real Estate (ULB tot 2021, VUB sindsdien). Hij heeft eveneens verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep. In zijn carrière voerde Jean Kotarakos talrijke financiële functies uit binnen vennootschappen. Na een tiental jaar bij KPMG en D'leteren, trad hij in dienst bij Aedifica waar hij Chief Financial Officer was van 2007 tot mei 2018. Binnen

Cofinimmo heeft hij de leiding over de afdelingen Accounting, Control, External Communication, Investor Relations, IT, Mergers & Acquisitions en Treasury.

- **Huidige functie:** Chief Financial Officer van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep
- **Eerdere mandaten:** Aedifica en diverse mandaten binnen dochtervennootschappen van de Aedifica groep



Françoise Roels

Bestuurder-directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General

Effectieve leider

Françoise Roels vervoegde Cofinimmo in augustus 2004. Zij is licentiate in de rechten (RUG 1984), candidate in de filosofie (RUG 1984) en verwierf een fiscaliteitsdiploma (Ecole Supérieur des Sciences Fiscales 1986). Zij heeft verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep. Alvorens de Cofinimmo groep te vervoegen, werkte Françoise Roels bij het advocatenkantoor Loyens, bij Euroclear/JP Morgan en bij de Belgacom Groep. Zij was er verantwoordelijk voor de fiscale aangelegenheden en het deugdelijk bestuur. Zij is verantwoordelijk voor het algemeen secretariaat van de vennootschap en de taken inzake compliance en risicobeheer van Cofinimmo. Ze staat tevens in voor de kwesties gelinkt aan het aandeelhouderschap en de contacten met de Belgische autoriteiten voor financiële controle. Daarnaast heeft zij binnen Cofinimmo de leiding over de afdelingen Corporate Governance, Legal en Tax.

- **Huidige functie:** Chief Corporate Affairs & Secretary General van Cofinimmo NV (Woluwedal 58, 1200 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep en als vertegenwoordiger van de groep, Guberna, PMH NV, Spullenhulp VZW
- **Eerdere mandaten:** Domicilia NV, Women on Board VZW



Inès Archer-Topper

Lid van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance
Haar uitgebreide expertise in vastgoed, financiën, met name in Frankrijk, ervaring met M&A en haar ondernemingszin ondersteunen de verdere groei van de vennootschap.

- **Huidige functie:** Bestuurder van vennootschappen (Frankrijk)
- **Huidige mandaten:** Aina Investment Fund (Luxemburg - een entiteit van de groep Edmond de Rothschild), Gecina SA, Lapillus OPCI, Nimanimmo SAS
- **Eerdere mandaten:** Segro PLC SA (Verenigd Koninkrijk), Axcior Immo en Axcior Corporate Finance SA, Orox Asset Management SA, EDRCF



Olivier Chapelle

Lid van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance
Zijn uitgebreide ervaring in investerings- en operationeel beheer, alsook zijn ervaring als Chief Executive Officer van een beursgenoteerde industriële vennootschap, en zijn kennis van bestuurskwesties zijn belangrijke troeven voor de ondernemingsgeest van Cofinimmo.

- **Huidige functie:** -/-
- **Huidige mandaten:** Calyos NV, Isohemp SA, Sofindev Equity Partners
- **Eerdere mandaten:** Corporate Governance Commissie, Verbond van Belgische Ondernemingen (VBO), Recticel



Anneleen Desmyter

Haar grondige kennis van de Belgische economische omgeving en haar uitstekende professionele achtergrond dragen bij tot de strategische groei van de vennootschap.

- **Huidige functie:** Chief Executive Officer (CEO) van Yally NV (Karel Oomsstraat 37, 2018 Antwerpen)
- **Huidige mandaten:** Christiaens Group, Cure Care Network, Think Together, Yally & Affiliates
- **Eerdere mandaten:** Aldea Group, Qrf City Retail, Quares & Affiliates, Thomas More University College



Xavier de Walque

Lid van het auditcomité

Zijn kennis omtrent financiën, M&A-transacties, vastgoed, aandelenmarkten en de wereld van beursgenoteerde vennootschappen, alsook zijn ondernemingszin, vormen belangrijke troeven voor het financieringsbeleid en de duurzaamheid van de vennootschap.

- **Huidige functie:** lid van het uitvoerend comité en Chief Financial Officer van Cobepa NV (Kanselarijstraat 2/1, 1000 Brussel)
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de groep Cobepa (Cobepa North America, Cobid, Cobip, Cosylva, Financière Cronos, Ibel, Mascagna, Mosane, RPLT 2023, Sophinvest, Ullan), AG Insurance
- **Eerdere mandaten:** BrunchCo 21, Cobepa Nederland, Degroof Equity, DSDC, JF Hillebrand AG, Guimard Finance, Lunch Time, Puccini Partners, Sophielux 1, Sophielux 2



Maurice Gauchot

Zijn uitgebreide ervaring en ruime vastgoedexpertise, met name in Frankrijk, alsook zijn expertise inzake digitale innovatie en technologie in de ruimste zin van het woord, dragen bij tot de groei en de ontwikkeling van een duurzame strategie voor Cofinimmo.

- **Fonction actuelle:** bestuurder van vennootschappen (Avenue Pierre 1^{er} de Serbie 16, 75116 Parijs, Frankrijk)
- **Huidige mandaten:** Codic NV, Stone Estate (Zürich), SCI Foncière CRF
- **Eerdere mandaten:** CBRE Holding Frankrijk, La Foncière Numérique, Interconstruction



Benoit Graulich

Voorzitter van het auditcomité

Zijn algemene managementervaring, ervaring met risicobeheer en kennis van financiën en M&A zijn belangrijke troeven bij het uitoefenen van zijn functie als voorzitter van het auditcomité.

- **Huidige functie:** Managing partner van Bencis Capital Partners, Belgium, Netherlands, Germany (Culliganlaan 2 E, 1831 Diegem)
- **Huidige mandaten:** Bencis Capital Partners en dochter-vennootschappen, Lotus Bakeries NV
- **Eerdere mandaten:** Van de Velde NV



Jean Hilgers

Lid van het auditcomité

Zijn uitzonderlijke expertise op het gebied van financieel management, risicobeheer en bedrijfscontrole is van grote toegevoegde waarde voor het bedrijf en is een grote aanwinst in zijn rol in het auditcomité]

- **Huidige functie:** Senior Advisor bij Deloitte Belgium (Gateway building Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, 1930 Zaventem)
- **Huidige mandaten:** Université catholique de Louvain, Université catholique de Lille, Matexi
- **Eerdere mandaten:** Nationale Bank van België, Belgian Audit Oversight Board, Koning Boudewijnstichting, RTBF



Michael Zahn

Michael Zahn draagt bij tot de strategische groei van het bedrijf met zijn uitgebreide beroepservaring en diepgaande kennis van de Duitse markt.

- **Huidige functie:** Managing Partner, Hystake Investment Partners GmbH (Kanzler Eck Berlin, Kurfürstendamm 22, 10719 Berlijn, Duitsland)
- **Huidige mandaten:** Branicks Groupe AG (voorheen DIC Asset AG), Weidenburger Bau + Verwaltung GmbH
- **Eerdere mandaten:** Deutsche Wohnen SE, GSW Immobilien AG, Scout24, TLG Immobilien AG



Diana Monissen

Lid van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

Haar diepgaande kennis en langdurige internationale ervaring in de gezondheidszorg, bijvoorbeeld in Nederland, dragen bij tot de groei van het bedrijf.

Haar gevoeligheid voor human resources is een grote troef in het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance.

- **Huidige functie:** Bestuurder van vennootschappen (Nederland)
- **Huidige mandaten:** Vz, RvC LI, Vz RvC Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht, Vz RvT Hivos, Vz RvT Maastricht
- **Eerdere mandaten:** Prinses Maxima Centrum voor Kinderoncologie, Vz RvT Reinier de Graaf Groep

Activiteitenverslag van de raad van bestuur

Samenstelling

- 10 niet-uitvoerende leden (waarvan 9 onafhankelijke leden WVV en Code 2020 en 1 onafhankelijk lid WVV)
- 3 uitvoerende leden

Aantal vergaderingen

8

Totaal aanwezigheidspercentage

95 %

Jacques van Rijckevorsel

8/8

Jean-Pierre Hanin

8/8

Jean Kotarakos

8/8

Françoise Roels

8/8

Inès Archer-Toper

8/8

Olivier Chapelle

7/8

Anneleen Desmyter

8/8

Xavier de Walque

8/8

Maurice Gauchot

8/8

Benoit Graulich

8/8

Jean Hilgers

3/5

Diana Monissen

8/8

Michael Zahn

7/8

Gedurende het hele jaar heeft de raad van bestuur bijzondere aandacht besteed aan ESG-gerelateerde onderwerpen, inclusief klimaatgerelateerde kwesties, zowel voor het luik environment, als de luiken social en governance, als onderdeel van de globale strategie.

Zoals elk jaar heeft de raad van bestuur de mapping van de belangrijkste risico's van de vennootschap overlopen om over een actueel totaalbeeld en een passend actie- en controleplan te beschikken.

In 2023 na het herdefiniëren van de waarden die de interacties met alle stakeholders bepalen, voerde de vennootschap een grondige herziening uit van de verschillende ESG-beleidslijnen, inclusief klimaatgerelateerde kwesties, binnen de groep.

In 2023 richtte de vennootschap zich op het aanbieden van continue training aan haar medewerkers in verschillende domeinen zoals cybersecurity, regels ter voorkoming van marktmisbruik, klokkenluidersprocedure enz. om ervoor te zorgen dat alle medewerkers de bedrijfsregels naleven, dat een kwaliteitsvolle werkomgeving behouden blijft en dat financiële verliezen voorkomen worden.

De raad van bestuur heeft zich ertoe verbonden om de actiepunten die tijdens haar grondige evaluatie in 2022 met de hulp van een externe consultant werden geïdentificeerd, op te volgen.

Naast deze onderwerpen sprak de raad van bestuur zich uit over een reeks dossiers op de volgende vlakken:

Strategie

- het toezicht op de strategie en de ontwikkeling van Cofinimmo, met inbegrip van het ESG-beleid, met inbegrip van klimaatgerelateerde kwesties.

Vastgoed

- de analyse en goedkeuring van investerings-, desinvestering- en (her)ontwikkelingsdossiers, in lijn met de ESG-strategie, inclusief klimaatgerelateerde kwesties, waaronder de verwerving van zorgvastgoed en de participatie in het kapitaal van vastgoedvennootschappen;
- twee kapitaalverhogingen door inbreng in natura van zorgvastgoedactiva in het kader van het toegestaan kapitaal;
- de controle over een vennootschap van de perimeteer die zes zorgvastgoedactiva in Frankrijk bezit;

- de verkoop van zorg- en kantorenvastgoed en vastgoed van distributienetten, meer bepaald de herziening van het desinvesteringprogramma en de afronding van de verkoop van de portefeuille van het distributienet in Frankrijk;
- het toezicht op de huurders en zorguitbaters;
- de hernieuwing van de machtiging aan de raad van bestuur om het kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal.

Financieel

- het toezicht op de financiering van de vennootschap;
- één kapitaalverhoging via inbreng in natura van een keuzedividend in het kader van het toegestaan kapitaal;
- één kapitaalverhoging door inbreng in geld via accelerated bookbuilding bij gekwalificeerde beleggers in het kader van het kapitaal.

ESG

- het toezicht op de evolutie van het 30^a-project, met inbegrip van de risico's verbonden aan de klimaatverandering;
- het toezicht op een duurzaam financieringskader;
- het toezicht op de uitvoering van het bestuursbeleid.

Interne controle

- de interne controleplannen en verslagen van de compliance officer, de risicobeheerder en de interne auditor;
- de herziening van belangrijke risico's;
- het jaarverslag, het ESG-verslag en het basisdocument voor het effectief beheer van de interne controle.

Governance

- de evaluatie van het uitvoerend comité, de bepaling van de doelstellingen ervan, de vaste en variabele bezoldiging;
- de opvolging van de grondige evaluatie van de raad van bestuur met een externe consultant van 2022;
- de benchmark van de bezoldiging van het uitvoerend comité;
- de uitwerking van een nieuw bezoldigingsplan op lange termijn van het uitvoerend comité;
- de vierjaarlijkse herziening van het bezoldigingsbeleid;
- het proces van herevaluatie van de monistische bestuursstructuur;
- de aandeelhoudersstructuur;
- het toezicht op de uitvoering van het beleid en charters, zowel intern als extern.

Samenstelling van de raad

- het voorstel om op de gewone algemene vergadering van 10.05.2023 het mandaat van Benoit Graulich als onafhankelijk bestuurder te hernieuwen in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en van bepaling 3.5 van de Belgische corporate governance code 2020;
- het voorstel om op de gewone algemene vergadering van 10.05.2023 Jean Hilgers te benoemen als onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de bepaling 3.5 van de Belgische corporate governance code 2020.

Samenstelling van het auditcomité

- de aanduiding van Jean Hilgers als lid van het auditcomité ter vervanging van Inès Archer-Toper.

Samenstelling van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

- de aanduiding van Inès Archer-Toper als lid van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance ter vervanging van Maurice Gauchot.

Auditcomité

Samenstelling	Aantal vergaderingen	8
Aantal leden	3	Totaal aanwezigheidspercentage
Benoit Graulich voorzitter van het auditcomité	Benoit Graulich	7/8
Inès Archer-Toper tot 10.05.2023	Xavier de Walque	8/8
Xavier de Walque	Inès Archer-Toper	3/3
Jean Hilgers vanaf 10.05.2023	Jean Hilgers	5/5
Onafhankelijk WVV en Code 2020	2	
Onafhankelijk WVV	1	
Vaste genodigden		
Jacques van Rijkevorsel	voorzitter van de raad van bestuur	
Jean-Pierre Hanin	uitvoerend bestuurder - Chief Executive Officer	
Jean Kotarakos	uitvoerend bestuurder - Chief Financial Officer	
Françoise Roels	uitvoerend bestuurder - Chief Corporate Affairs & Secretary General	
Sébastien Berden	lid van het uitvoerend comité - Chief Operating Officer Healthcare	
Yeliz Bicici	lid van het uitvoerend comité - Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development	

Jean Hilgers werd na de gewone algemene vergadering van 10.05.2023 aangesteld als lid van het auditcomité, ter vervanging van Inès Archer-Toper.

De voorzitter van de raad van bestuur en de leden van het uitvoerend comité maken geen deel uit van het auditcomité maar worden uitgenodigd om de vergaderingen bij te wonen zonder deel te nemen aan de stemming.

De voorzitter van het auditcomité wordt aangeduid door de leden van het comité. De leden van het auditcomité beschikken over een collectieve bekwaamheid in de activiteitensector van de vennootschap. Ten minste één lid is bekwaam op het vlak van boekhouding en audit.

De huidige samenstelling van het auditcomité en de taken die eraan zijn toegekend, voldoen aan de voorwaarden opgelegd door de wet van 17.12.2008 betreffende de oprichting van een auditcomité binnen beursgenoteerde en financiële vennootschappen en door de wet van 07.12.2016 inzake de organisatie van het beroep van en het publiek toezicht op de bedrijfsrevisoren. De werkingsregels van het auditcomité zijn opgenomen in het corporate governancecharter van de vennootschap.



► Woonzorgcentrum - Bergen op Zoom (NL)

Activiteitenverslag van het auditcomité

Het auditcomité behandelde onderwerpen die kaderen in zijn taak, namelijk toezicht houden over de juistheid en de oprechtheid van de verslagen van de jaar-, kwartaal- en halfjaarrekeningen van Cofinimmo, over de kwaliteit van de interne en externe controle en de informatie die aan de aandeelhouders wordt meegedeeld.

Het heeft eveneens de volgende punten onderzocht:

- de overgang van de vorige commissaris (wiens mandaat liep tot 10.05.2023) naar de huidige commissaris (wiens mandaat begon op 10.05.2023);
- de aanbevelingen van de commissaris met betrekking tot procedures inzake interne controle en IT;
- resultaten van de computerinbraaktest;
- de lijst met aanbevelingen van de interne auditeur;
- interne auditverslagen over de volgende onderwerpen: activiteiten in Frankrijk, Nederland en Spanje, projectmanagement-activiteiten, processen voor het innen van huur en het opnieuw factureren van onkosten, operationeel risicobeheer;
- de planning van interne auditopdrachten voor 2023 en 2024;
- het rapport betreffende fiscale risico's;
- de belangrijke risico's;
- de lijst van incidenten;
- de lopende geschillen;
- financiële vooruitzichten, met name de voorbereiding van het budget voor 2023 dat in februari 2023 werd afgerond, en de kapitaalverhoging die in oktober 2023 werd doorgevoerd;
- de verwezenlijking van de ESG-doelstellingen van de vennootschap, in begrepen de klimaatgerelateerde kwesties;
- het ESG-beleid en de routekaart om de toepassing ervan op te volgen;
- het compliancecharter;
- het jaarverslag en het basisdocument voor het effectief beheer van de interne controle;
- de verslagen van de vorige en huidige commissaris in toepassing van art. 34, § 1, 1^o, c van de wet van 02.08.2002;
- de realisatie van de doelstellingen van de leden van het uitvoerend comité.

Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

Samenstelling	Aantal vergaderingen	6
Aantal leden	4	Totale aanwezigheidspercentage
		100%
Jacques van Rijckevorsel voorzitter van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance Inès Archer-Toper sinds 10.05.2023 Olivier Chapelle Maurice Gauchot tot 10.05.2023 Diana Monissen Onafhankelijk WVV en Code 2020	Jacques van Rijckevorsel Inès Archer-Toper Olivier Chapelle Maurice Gauchot Diana Monissen	6/6 4/4 6/6 2/2 6/6
	4	
Vaste genodigden		
Jean-Pierre Hanin	uitvoerend bestuurder - Chief Executive Officer	
Françoise Roels	uitvoerend bestuurder - Chief Corporate Affairs & Secretary General	

Inès Archer-Toper werd na de gewone algemene vergadering van 10.05.2023 aangesteld als lid van het CBB, ter vervanging van Maurice Gauchot.

De leden van het uitvoerend comité maken geen deel uit van het CBB maar worden uitgenodigd om de vergaderingen bij te wonen zonder deel te nemen aan de stemming. Ze nemen niet deel aan de onderwerpen die op hun betrekking hebben.

De huidige samenstelling van het CBB en de taken die eraan zijn toegekend, voldoen aan de voorwaarden opgelegd door artikel 7:100 van het WVV. De werkingsregels van het CBB zijn opgenomen in het corporate governancecharter van de vennootschap.

Activiteitenverslag van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

In 2023 heeft het comité bijzondere aandacht besteed aan de herziening van het bezoldigingsplan op lange termijn om een nieuw bezoldigingsbeleid ter goedkeuring aan de algemene vergadering van 08.05.2024 voor te leggen.

Daarnaast waren de belangrijkste behandelde onderwerpen tijdens de vergaderingen van het CBB:

Samenstelling van de raad van bestuur

- de aanbeveling van hernieuwing van het mandaat van een onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020, Benoît Graulich;
- de aanbeveling van de benoeming van een onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020, Jean Hilgers;
- het rekruteringsproces van drie nieuwe niet-uitvoerende bestuurders.

Evaluatie, doelstellingen en bezoldiging van het uitvoerend comité

- de evaluatie van de leden van het uitvoerend comité en hun bezoldiging alsook de toekenningscriteria voor de variabele bezoldiging;
- de voorbereiding van de doelstellingen voor 2024 van de leden van het uitvoerend comité;
- de bepaling van de ESG-doelstellingen, inclusief klimaatgerelateerde kwesties, in het kader van de variabele bezoldiging op lange termijn;
- de benchmarking van de bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité;
- het jaarlijkse onderzoek van de vaste bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité;
- de benchmarking en uitwerking van een nieuw bezoldigingsplan op lange termijn.

Governance

- de opstelling van het bezoldigingsverslag;
- de vierjaarlijkse herziening van het bezoldigingsbeleid;
- de voorbereiding van de corporate governanceverklaring van de vennootschap;
- de planning van de opvolging;
- het overzicht van de nieuwigheden in de wetgeving.

Evaluatie van de raad van bestuur en het comité

- de opvolging van de diepgaande evaluatie van de raad van bestuur van 2022 met een externe consultant.

Uitvoerend comité

Samenstelling

De raad van bestuur delegeerde bepaalde bijzondere bevoegdheden aan een uitvoerend comité, waarvan de leden al dan niet bestuurders zijn. Bovendien heeft de raad van bestuur het dagelijks beheer van de vennootschap toevertrouwd aan elk van de leden van dit uitvoerend comité waarvan de oprichting en het bestaan wordt bepaald door artikel 13 van de statuten.

Het uitvoerend comité is samengesteld uit vijf leden. Naast zijn voorzitter, Jean-Pierre Hanin (Chief Executive Officer) bestaat het ook nog uit de volgende leden: Jean Kotarakos (Chief Financial Officer), Françoise Roels (Chief Corporate Affairs & Secretary General), Sébastien Berden (Chief Operating Officer Healthcare) en Yeliz Biciçi (Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development).

Elk lid van het uitvoerend comité is bevoegd voor een specifiek domein. Het comité komt wekelijks samen. Overeenkomstig artikel 14 van de wet van 12.05.2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, zijn alle leden van het uitvoerend comité effectieve leiders zoals bedoeld in dit artikel en zijn ze tevens belast met het dagelijkse beheer van de vennootschap.

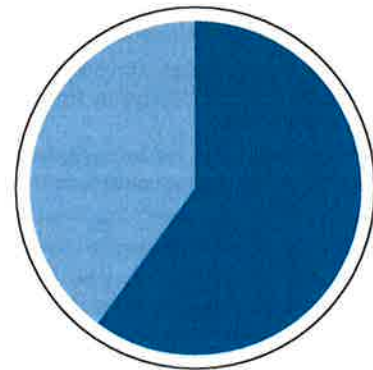
De werkingsregels van het uitvoerend comité zijn opgenomen in het corporate governance charter.



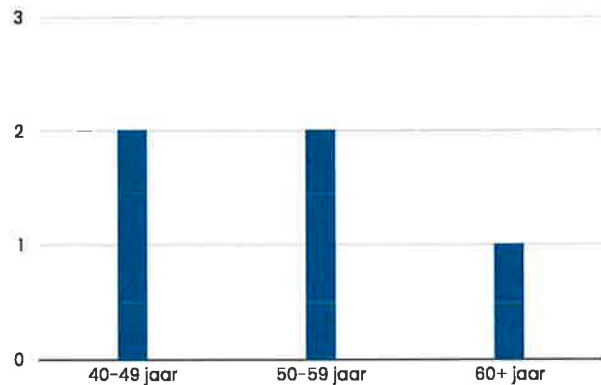
► Woonzorgcentrum La Chartreuse - Luik (BE)

Geslacht

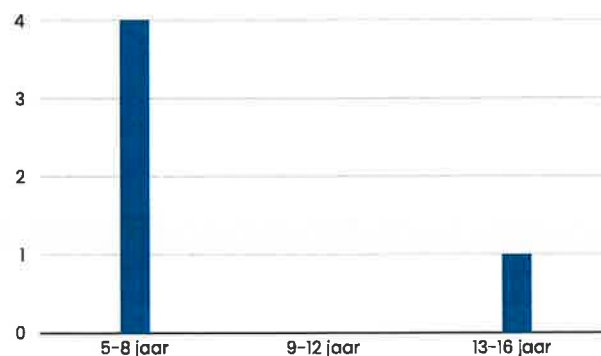
- 3 Mannen
- 2 Vrouwen



Leeftijd



Anciënniteit





Jean-Pierre Hanin

Chief Executive Officer

Effectieve leider

Jean-Pierre Hanin vervoegde Cofinimmo in februari 2018 en heeft verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep. Hij behaalde het diploma licentiaat in de Rechten aan de KUL, een Master in fiscaal management aan de Solvay Business School en een LL.M. aan de universiteit van Georgetown. Hij begon zijn carrière als advocaat. Vervolgens bekleedde hij diverse financiële en managementfuncties bij internationale groepen, waaronder Chief Financial Officer en Chief Executive Officer bij de groep Lhoist, de wereldleider in kalk en dolomiet. In de recentste jaren was hij actief als Chief Financial Officer, daarna was hij verantwoordelijk voor de afdeling 'Building Performance' bij de Etex Groep, gespecialiseerd in bouwmaterialen. In het kader van zijn functies was hij gedurende meer dan 20 jaar actief in verschillende delen van de wereld en heeft hij er zowel consolidatie- als ontwikkelingsactiviteiten uitgevoerd. Binnen Cofinimmo heeft hij de leiding over de afdelingen Data Management, ESG en HR & Internal Communication.



Jean Kotarakos

Chief Financial Officer

Effectieve leider

Jean Kotarakos vervoegde Cofinimmo in juni 2018 als Chief Financial Officer. Hij behaalde een diploma Handelsingenieur aan de Solvay Brussels School of Economics and Management (ULB). Hij doceert er sinds 2010 in het Executive Programme in Real Estate (ULB tot 2021, VUB sindsdien). Hij heeft eveneens verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep. In zijn carrière voerde Jean Kotarakos talrijke financiële functies uit binnen vennootschappen. Na een tiental jaar bij KPMG en D'leteren, trad hij in dienst bij Aedifica waar hij Chief Financial Officer was van 2007 tot mei 2018. Binnen Cofinimmo heeft hij de leiding over de afdelingen Accounting, Control, External Communication, Investor Relations, IT, Mergers & Acquisitions en Treasury.



Françoise Roels

Chief Corporate Affairs & Secretary General

Effectieve leider

Françoise Roels vervoegde Cofinimmo in augustus 2004. Zij is licentiate in de rechten (RUG 1984), kandidate in de filosofie (RUG 1984) en verwierf een fiscaliteitsdiploma (Ecole Supérieure des Sciences Fiscales 1986). Zij heeft verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep. Alvorens de Cofinimmo groep te vervoegen, werkte Françoise Roels bij het advocatenkantoor Loyens, bij Euroclear/JP Morgan en bij de Belgacom Groep. Zij was er verantwoordelijk voor de fiscale aangelegenheden en het deugdelijk bestuur. Zij is verantwoordelijk voor het algemeen secretariaat van de vennootschap en de taken inzake compliance en risicobeheer van Cofinimmo. Ze staat tevens in voor de kwesties gelinkt aan het aandeelhouderschap en de contacten met de Belgische autoriteiten voor financiële controle. Daarnaast heeft zij binnen Cofinimmo de leiding over de afdelingen Corporate Governance, Legal en Tax.



Sébastien Berden

Chief Operating Officer Healthcare

Effectieve leider

Sébastien Berden trad in 2004 in dienst bij Cofinimmo, eerst als Investor Relations Officer, vervolgens als Development Manager Healthcare, en Head of Healthcare, een functie die hij van 2011 tot 2018 bekleedde. Sinds juli 2018 bekleedt hij de functie van Chief Operating Officer Healthcare. Hij heeft verscheidene mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep. Hij is tevens bestuurder van Aldea Group NV en SCI Foncière CRF. Sébastien Berden behaalde een Master in de Toegepaste Economie aan de Universiteit van Antwerpen. Hij volgde tevens een postuniversitaire opleiding in financiële analyse en voltooide een programma in Leadership Development aan de Harvard Business School. Hij heeft bovendien een postgraduaat in Hospital and Care Management aan de UCL. Hij begon zijn loopbaan in 1998 bij KPMG achtereenvolgens als financieel auditor en Corporate Finance Consultant. Binnen Cofinimmo heeft hij de leiding over de afdelingen Healthcare Belgium, Healthcare France, Healthcare Netherlands en Healthcare New geographies.



Yeliz Bicici

Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development

Effectieve leider

Yeliz Bicici trad in 2008 in dienst bij Cofinimmo. Zij was eerst werkzaam als Property Manager, nadien als Area Manager en Development Manager alvorens Head of Development te worden in 2014. Sinds juli 2018 bekleedt zij de functie van Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development. Zij heeft verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo groep. Ze is ook bestuurder van de vennootschap Mirabel Hoiva oy. Zij behaalde een dubbele Master in Real Estate aan de Antwerp Management School en de KU Leuven en heeft het General Management Program aan de Harvard Business School afgerond. Ze volgde een post-universitaire opleiding aan de Universteit van Gent alsook verschillende post-universitaire opleidingen in financiële analyse. Alvorens Cofinimmo te ver-voegen, werkte zij voor ontwikkelaar Robelco (JV de E. De Vocht en J. Lisman) van 2001 tot 2008, en voor Uniway tot 2001. Binnen Cofinimmo heeft zij de leiding over de afdelingen Healthcare Spain, Healthcare Germany, Healthcare Nordic Countries, evenals de afdelingen Development, Project Management, Offices en Distribution Networks.



Woonzorgcentrum - Tarragona (Catalonië - ES)



► Kantoorgebouw The Gradient - Brussel gedecentraliseerd (BE)

Evaluatie van de raad van bestuur en de comités

Overeenkomstig de Code 2020 en zijn intern reglement, evalueert de raad van bestuur, onder leiding van zijn voorzitter, regelmatig zijn omvang, samenstelling, prestaties en die van zijn comités, evenals de interactie met het uitvoerend comité.

De grondige evaluatie van de raad vindt plaats in een cyclus van twee tot drie jaar, zodat de conclusies en genomen besluiten doeltreffend uitgevoerd kunnen worden. Door de afwisseling tussen een grondige evaluatie met de hulp van een externe deskundige en een interne evaluatie, kan de raad van bestuur zichzelf in vraag te stellen en een nieuwe manier van denken hanteren. Voor deze grondige evaluatie wordt de raad van bestuur bijgestaan door het CBB. Voor het auditcomité en het CBB kan de jaarlijkse zelfevaluatie leiden tot onmiddellijke ad hoc acties en reacties.

De evaluatie van de raad van bestuur en de comités beoogt vier doelstellingen:

- de werking van de raad van bestuur of het betreffende comité beoordelen;
- controleren of belangrijke kwesties adequaat worden voorbereid en besproken;
- de effectieve bijdrage van elke bestuurder beoordelen aan de hand van zijn aanwezigheid op de vergaderingen van de raad van bestuur en de comités, en zijn constructieve betrokkenheid bij de besprekingen en beslissingsprocessen;
- de samenstelling van de raad van bestuur of de comités valideren.

De raad van bestuur beoordeelt om de vijf jaar of de huidige monistische bestuursstructuur nog passend is. De laatste herziening werd uitgevoerd door de raad van bestuur in 2020. In 2023 begon de raad van bestuur met een herziening van de huidige bestuursstructuur.

De raad van bestuur voerde in 2022 een grondige evaluatie uit met de hulp van een externe consulent. Verschillende aspecten werden onderzocht en voor elk daarvan zijn bevindingen en aanbevelingen ter verbetering geformuleerd, waarvoor een actieplan werd opgesteld.

In 2023, hebben de raad van bestuur en de comités zich ingespannen om de actiepunten die tijdens deze grondige evaluatie zijn vastgesteld, op te volgen.

Op elke vergadering van de raad van bestuur, en in afwezigheid van de leden van het uitvoerend comité, bespreken de niet-uitvoerende bestuurders onderwerpen met betrekking tot het uitvoerend comité en de evaluatie van hun interacties met het uitvoerend comité.

Op dezelfde manier voert de raad van bestuur aan het einde van elk mandaat een evaluatie van de betrokken bestuurder uit, onder leiding en met de bijdrage van het CBB en de hulp van een externe consulent. Bij deze gelegenheid beoordeelt het CBB eveneens de competentie/ervaringsmatrix van de leden van de raad van bestuur en zorgt zij ervoor dat haar samenstelling passend blijft.

Competentiematrix

Op dezelfde manier voert de raad van bestuur aan het einde van elk mandaat een evaluatie van de betrokken bestuurder uit, onder leiding en met de bijdrage van het CBB en de hulp van een externe consulent.

Bij deze gelegenheid beoordeelt het CBB eveneens de competentie/ervaringsmatrix van de leden van de raad van bestuur en zorgt zij ervoor dat haar samenstelling passend blijft.

De diepgaande analyse heeft betrekking op de vereiste vaardigheden, kennis en ervaring van de leden en commissies, in overeenstemming met de beginselen van diversiteit en onafhankelijkheid, en bestrijkt verschillende economische, ecologische en sociale gebieden.

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

Expertise in bijvoorbeeld boekhouding/financiën/risicobeheer, strategische visie of corporate governance, die essentieel is voor de implementatie van de strategie van de vennootschap, is volledig vertegenwoordigd onder de leden van de raad van bestuur.

Specifieke expertise, bijvoorbeeld met betrekking tot bepaalde sectoren of geografische regio's, is ook goed vertegenwoordigd in de raad van bestuur.

Andere specialistische vaardigheden, zoals op het gebied van financiële verslaglegging, IT en cybersecurity, ESG-kwesties waaronder kwesties gerelateerd aan het klimaat, of bezoldiging en corporate governance, zijn adequaat vertegenwoordigd in gespecialiseerde commissies, waardoor relevante expertise op specialistische gebieden is gewaarborgd.

Nieuw benoemde bestuurders krijgen meteen de juiste training, afgestemd op hun rol, evenals updates over de toepasselijke wet- en regelgeving, om ervoor te zorgen dat ze snel een bijdrage kunnen leveren aan de raad van bestuur. De bestuurders verbreden voortdurend hun kennis van de activiteiten van de vennootschap en de ontwikkelingen in de vastgoedsector.

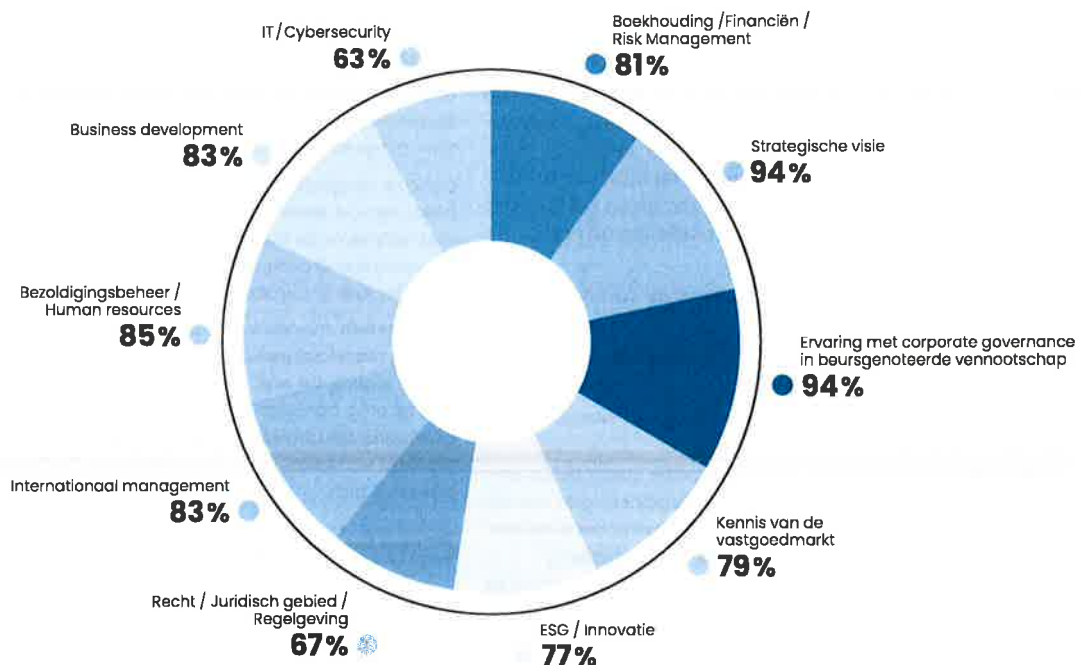
Wanneer het mandaat van een bestuurder van het uitvoerend comité afloopt, vindt dit evaluatieproces plaats bij de jaarlijkse evaluatie van de doelstellingen en verwezenlijkingen van het uitvoerend comité. Het CBB formuleert dan haar aanbevelingen voor de hernieuwing van de aflopende mandaten aan de raad van bestuur, die vervolgens besluit om ze aan de algemene vergadering voor te leggen.

In 2023 heeft de raad van bestuur aldus een interne evaluatie opgestart van Benoit Graulich, wiens mandaathernieuwing aan de algemene vergadering van 10.05.2023 werd voorgesteld. Deze evaluatie had betrekking op de deelname aan de vergaderingen van de raad en van de comités van de raad, zijn engagement en zijn constructieve betrokkenheid in de debatten en de beslissingsprocessen.

Management

Het uitvoerend comité wordt bijgestaan door een team van Head of's en andere managers. Elke persoon brengt rechtstreeks verslag uit bij een Head of, of bij één van de leden van het uitvoerend comité en neemt een specifieke managementverantwoordelijkheid op zich (zie bladzijde 221).

Diepgaande expertise van de bestuurders



Regelgeving en procedures

► Woonzorgcentrum Neo - Rocourt (BE)



Voorkoming van belangenconflicten

Inzake de voorkoming van belangenconflicten is de vennootschap onderworpen aan de bepalingen van het WVV (artikels 7:96 en 7:97) en aan de bijzondere bepalingen van de GVV-regelgeving inzake integriteitsbeleid en betreffende bepaalde verrichtingen bedoeld in artikel 37 van de GVV-wet.

De bestuurders en de leden van het uitvoerend comité hebben de plicht om elke handeling te vermijden die in strijd is of lijkt te zijn met de belangen van de vennootschap en haar aandeelhouders. Zij informeren de voorzitter van de raad van bestuur of de voorzitter van het uitvoerend comité onmiddellijk van elke mogelijkheid van een dergelijk belangenconflict.

De bestuurders en de leden van het uitvoerend comité verbinden zich ertoe geen enkele vergoeding, in cash of in natura, noch enig persoonlijk voordeel aangeboden voordeel te vragen of te aanvaarden vanwege van hun professionele banden met de vennootschap. Dit omvat, maar is niet beperkt tot erelonen voor consulting, verkoop-, verhuur-, beleggings- of resultaatvergoedingen enz. Bovendien maken zij geen gebruik in hun eigen voordeel van commerciële opportuniteiten bestemd voor de vennootschap.

De regels inzake de voorkoming van belangenconflicten worden uitvoerig beschreven in het corporate governancecharter.

Tijdens het boekjaar 2023 gaf één beslissing aanleiding tot de toepassing van artikel 7:96 van het WVV. Tijdens de zitting van 15.03.2023 heeft de raad van bestuur beraadslaagd over de volgende punten met betrekking tot de leden van het uitvoerend comité: het behalen van de doelstellingen 2022, de variabele vergoeding 2022, de vaste vergoeding 2023.

Uittreksel van het proces-verbaal van de raad van bestuur van 15.03.2023

Overeenkomstig artikel 7:96 van het WVV, verklaren de leden van het uitvoerend comité (de heren Hanin, Kotarakos en mevrouw Roels) dat zij een belang van vermogensrechtelijke aard hebben dat strijdig is met dat van de vennootschap, en zij bijgevolg niet mogen deelnemen aan de stemming.

Realisatie van de doelstellingen 2022

Volgend op de vergadering van de raad van bestuur van 16.02.2023 en de vergadering van het CBB van 06.03.2023, heeft de raad van bestuur besloten om, op aanbeveling van het CBB, het globale realisatiepercentage vast te leggen:

- *Van de KPI's met betrekking tot de STI op :*
 - o 97,90% voor de CEO (de heer Hanin);
 - o 87,90% voor de CFO (de heer Kotarakos) en de CCA&SG (mevrouw Roels);
 - o 91,90% voor de overige leden van het uitvoerend comité (mevrouw Bicici en de heer Berden);
- *Van de KPI's met betrekking tot de LTI op:*
 - o 112,68% voor de CEO (de heer Hanin) ;
 - o 100,18% voor CFO (de heer Kotarakos) en de CCA&SG (mevrouw Roels) ;
 - o 102,68% voor de overige leden van het uitvoerend comité (mevrouw Bicici en de heer Berden).

Het percentage van de variabele STI-bezoldiging toegepast op de vaste jaarlijkse contractuele bezoldiging is dus gelijk aan:

- 39,16% voor de CEO (de heer Hanin);
- 35,16% voor de CFO (de heer Kotarakos) en de CCA&SG (mevrouw Roels);
- 36,76% voor de overige leden van het uitvoerend comité (mevrouw Bicici en de heer Berden).

Het percentage van de variabele LTI-bezoldiging toegepast op de vaste jaarlijkse contractuele bezoldiging is dus gelijk aan

- 45,07% voor de CEO (de heer Hanin);
- 40,07% voor de CFO (de heer Kotarakos) en de CCA&SG (mevrouw Roels);
- 41,07% voor de overige leden van het uitvoerend comité (mevrouw Bicici en de heer Berden).

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

Jaarlijkse herziening van de vaste bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité

Op voorstel van het CBB, en rekening houdend met de financiële gevolgen van de inflatie, heeft besluit de raad om de vaste jaarlijkse vergoeding als volgt te verhogen:

- Jean-Pierre Hanin : + 30 000 EUR (of 630 000 EUR)
- Jean Kotarakos : + 18 000 EUR (of 378 000 EUR)
- Françoise Roels : + 16 500 EUR (of 346 500 EUR)
- Yeliz Bicici : + 16 000 EUR (of 336 000 EUR)
- Sébastien Berden : + 16 000 EUR (of 336 000 EUR)

Deze verhoging geldt vanaf 01.01.2023.

Individuele pensioentoezeggingen ('EIP')

Overeenkomstig het bezoldigingsbeleid besluit de raad van bestuur om de volledige STI 2022 enveloppe van de heer Hanin evenals de volledige STI 2022 enveloppe en het saldo van de STI 2021 enveloppe van mevrouw Roels, toe te wijzen aan hun respectievelijke individuele pensioencontracten ('EIP').

Tijdens het boekjaar 2023 gaf geen enkele beslissing of transactie aanleiding tot de toepassing van artikel 7:97 van het WVV.

Bovendien voorziet artikel 37 van de wet van 14.05.2014 inzake de gereguleerde vastgoedvennootschappen in bijzondere bepalingen wanneer een van de in dit artikel bedoelde personen als tegenpartij optreedt in een transactie met de GVV of een van de vennootschappen van haar consolidatiekring. In de loop van 2023 hebben twee beslissingen aanleiding gegeven tot de toepassing van dit artikel:

- de beslissing van de raad van bestuur op 10.05.2023 om het kapitaal te verhogen door inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend; en
- het sluiten van de akkoorden waardoor Cofinimmo Investissements Et Services NV, een van de vennootschappen van de consolidatiekring waarvan zij 100% van de aandelen bezit, 11% van de aandelen van de vennootschap SCI Foncière CRF, een andere vennootschap van de consolidatiekring, kon verwerven.

Gedragscodes

De gedragscode is een integraal onderdeel van de bedrijfscultuur van de vennootschap, die voorbeeldig gedrag eist van de leden van de bedrijfsorganen en het personeel. Het legt de nadruk op eerlijkheid, integriteit en hoge ethische normen in de bedrijfsvoering. Deze code voorziet uitdrukkelijk in regels inzake

belangenconflicten, beroepsgeheim, transacties met financiële instrumenten, fraude en witwaspraktijken, relatiegeschenken, concurrentie, respect voor persoonsgegevens en klokkenluiderbeleid. De vennootschap heeft geen kennis van eventuele inbreuken op deze regels.

Klokkenluidersbeleid

Cofinimmo beschikt over een klokkenluidersbeleid voor situaties waarin een persoon van de vennootschap of, in het algemeen, elke persoon die werkzaamheden uitvoert namens de vennootschap, bezorgdheid over een vastgestelde onregelmatigheid meldt, die derden, zoals klanten, leveranciers, andere leden van de vennootschap, de vennootschap zelf (haar portefeuille en haar resultaten, alsook haar reputatie), haar dochtervennootschappen of het algemeen belang treft of kan treffen. Dit klokkenluidersbeleid is in overeenstemming met richtlijn (EU) 2019/1937 van het Europees parlement en de raad van 23.10.2019 betreffende de bescherming van personen die schendingen van het recht van de Unie melden en de wet van 28.11.2022 inzake de bescherming van personen die schendingen van EU- of nationaal recht melden die bij een rechtspersoon in de privésector werden geconstateerd. De vennootschap is niet op de hoogte van gemelde onregelmatigheden tijdens het boekjaar.

Regels ter voorkoming van marktmisbruik

Overeenkomstig de beginselen en waarden van de vennootschap, werd een code ingesteld ter voorkoming van marktmisbruik met de door de bestuurders en de aangeduide personen na te leven regels wanneer zij uitgegeven financiële instrumenten wensen te verhandelen. Deze code bevat beperkingen op transacties in Cofinimmo-aandelen en verbiedt in het bijzonder de aan- en verkoop van Cofinimmo-aandelen tijdens een periode die loopt vanaf de dag volgend op de balansdatum van elk kwartaal tot en met de dag van publicatie van de jaar-, halfjaar- of kwartaalresultaten. De regels van deze code zijn afgestemd op de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de raad van 16.04.2014 betreffende marktmisbruik, de juiste voorstelling van beleggingsaanbevelingen en de bekendmaking van belangenconflicten. Voor de leden van de vennootschap werden continue opleidingen geïmplementeerd. Tot op heden is de vennootschap niet op de hoogte van incidenten die zich tijdens het boekjaar hebben voorgedaan met betrekking tot de naleving van de bepalingen van de preventiecode inzake marktmisbruik.

Risicopreventie tegen corruptie en witwaspraktijken

Cofinimmo heeft een anticorruptie-, fraude- en witwasbeleid en een gedragscode voor leveranciers ingevoerd, waardoor zij een zakelijke relatie kan onderwerpen aan een voorafgaand onderzoek naar de risico's van witwaspraktijken en financiering van terrorisme, afhankelijk van het profiel van de tegenpartij of de betreffende transactie. Tot op heden heeft de vennootschap geen weet van incidenten tijdens het boekjaar met betrekking tot de naleving van de bepalingen van het beleid tegen corruptie, fraude en witwaspraktijken en de gedragscode voor leveranciers. Bovendien is de vennootschap, in lijn met zijn streven naar verantwoorde en ethische bedrijfspraktijken, niet betrokken bij gevoelige of controversiële bedrijfssectoren zoals wapens, mijnbouw of tabak.

Bescherming van persoonsgegevens

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

Cybersecurity

Cybersecurity is een van de belangrijkste aandachtspunten van de raad van bestuur, gezien de schadelijke gevolgen van een cyberaanval, zowel voor de reputatie en de geloofwaardigheid van de vennootschap als voor de financiële verliezen als gevolg van bedrijfsonderbreking of gegevensverlies. De raad van bestuur wil erop toezien dat dit aspect in het bijzonder wordt gecontroleerd. Voor de leden van de vennootschap werden continue opleidingen en regelmatige acties geïmplementeerd. Het bedrijf heeft een hele reeks procedures, met name in het geval van een incident, evenals interne beleidsregels op dit gebied om veilig gebruik van technologie te waarborgen. Tot op heden is het bedrijf niet op de hoogte van incidenten die zich tijdens het boekjaar hebben voorgedaan en die hebben geleid tot een inbreuk op de integriteit van de informatiesystemen, hetzij door verlies of lekken van gegevens.

Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Het uitvoerend comité verklaart dat er noch een regeringstussenkomst, noch enig proces of enige arbitrageprocedure bestaat die een belangrijke invloed op de financiële positie of rendabiliteit zou kunnen hebben of in een recent verleden zou hebben gehad. Zo ook is er, voor zover het uitvoerend comité hier weet van heeft, geen situatie of feit die deze regeringstussenkomsten, processen of arbitrages zouden kunnen veroorzaken.

Compliance Officer en risicobeheer

Françoise Roels, Chief Corporate Affairs & Secretary General, is de Compliance Officer. Haar taak ervoor te zorgen dat alle wettelijke en reglementaire vereisten worden nageleefd. Zij treedt ook op als Risk Manager binnen het uitvoerend comité, waarbij ze instaat voor het identificeren en beheren van de gebeurtenissen die de organisatie zouden kunnen beïnvloeden. De Compliance Officer rapporteert regelmatig aan het auditcomité.

Interne audit

Christophe Pleeck is verantwoordelijk voor de interne audit. Zijn taak bestaat erin de goede werking, de doeltreffendheid en de relevantie van het interne controlesysteem te onderzoeken en te evalueren.



► Woonzorgcentrum Vogelzang - Leuven (BE)

Onderzoek en ontwikkeling

Er werd geen enkele onderzoeks- of ontwikkelingsactiviteit uitgevoerd tijdens het boekjaar 2023, met uitzondering van de innovatie in bouw- en zware renovatieprojecten vermeld in het hoofdstuk 'Transacties en verwezenlijkingen in 2023'.

Vertegenwoordigingsbevoegdheid

Artikel 17 van de statuten bepaalt dat, behoudens bijzondere machtiging van de raad van bestuur, de vennootschap, hetzij als eiser hetzij als verweerder, geldig vertegenwoordigd wordt in alle handelingen, met inbegrip in deze waarbij een openbaar of ministerieel ambtenaar betrokken is, en in rechtszaken, hetzij door twee bestuurders die gezamenlijk optreden, hetzij binnen de grenzen van de bevoegdheden van het uitvoerend comité, door twee leden van dit comité die gezamenlijk optreden, hetzij, binnen de grenzen van het dagelijks bestuur, door twee afgevaardigden voor dit bestuur die gezamenlijk optreden.

De vennootschap is bovendien geldig vertegenwoordigd door de bijzondere mandatarissen van de vennootschap binnen de grenzen van het mandaat dat hen daarvoor door de raad van bestuur of het uitvoerend comité is toegekend of, binnen de grenzen van het dagelijks bestuur, door twee afgevaardigden voor dit bestuur die gezamenlijk optreden. Bijgevolg vertegenwoordigen en binden de volgende personen geldig de vennootschap voor alle handelingen en verplichtingen tegenover derden of openbare of private diensten, met de gezamenlijke handtekening van twee van hen :

- Jean-Pierre Hanin, afgevaardigd bestuurder, voorzitter van het uitvoerend comité;
- Jean Kotarakos, bestuurder, lid van het uitvoerend comité;
- Françoise Roels, bestuurder, lid van het uitvoerend comité;
- Sébastien Berden, lid van het uitvoerend comité;
- Yeliz Biciçi, lid van het uitvoerend comité.

De raad van bestuur heeft bepaalde bijzondere bevoegdheden gedelegeerd aan het uitvoerend comité krachtens een notariële akte van 15.01.2020, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 11.02.2020 en het uitvoerend comité heeft bepaalde bijzondere bevoegdheden gedelegeerd krachtens een beslissing van 25.10.2021, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 14.02.2022, voor bepaalde soorten handelingen, waaronder huurovereenkomsten en aanhangsels, werken, leningen, kredieten, zekerheden en afdekkingen, informatie- en communicatietechnologieën, human resources, juridische zaken, fiscaal beheer, fondsenoverdrachten en verzekeringsverrichtingen.

Statuten van Cofinimmo

Uittreksels uit de statuten worden gepubliceerd op bladzijde 378 tot 387 van dit document. De statuten van de vennootschap werden gewijzigd op 10.05.2023, 05.06.2023, 07.07.2023, 13.07.2023 en 09.10.2023.

Informatie krachtens artikel 34 van het Koninklijk besluit van 14.11.2007

Overeenkomstig artikel 34 van het Koninklijk besluit van 14.11.2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, maakt de vennootschap de factoren die een impact kunnen hebben, bekend en licht, in voorkomend geval, de impact bij een openbaar overnamebod (OOB) toe.

Kapitaalstructuur

Op de afsluitingsdatum van dit document bedraagt het maatschappelijk kapitaal 1.970.210.504,10 EUR en is het vertegenwoordigd door 36.765.475 volledig volgestorte aandelen die elk een gelijk deel vertegenwoordigen.

Wettelijke, statutaire beperkingen van overdracht van effecten

De overdracht van de aandelen van de vennootschap is aan geen enkele wettelijke of statutaire beperking onderworpen. In overeenstemming met principe 7 van de Code 2020 en het bezoldigingsbeleid moeten niet-uitvoerende bestuurders 20 % van hun jaarlijkse nettobezoldiging in aandelen van de vennootschap investeren. Deze aandelen worden minstens gedurende één jaar nadat de niet-uitvoerende bestuurder de raad van bestuur heeft verlaten en minstens gedurende drie jaar na de toekenning ervan behouden. De leden van het uitvoerend comité moeten hun netto variabele bezoldiging op lange termijn volledig besteden aan de verwerving van aandelen van de vennootschap, die zij voor een minimumperiode van drie jaar behouden. Overeenkomstig principe 7 van de Code 2020 en het bezoldigingsbeleid moeten de CEO en de andere leden van het uitvoerend comité een bepaald aantal aandelen van de vennootschap behouden tijdens hun mandaat, namelijk 2.200 aandelen wat de CEO betreft en 1.200 aandelen wat de overige leden van het uitvoerend comité betreft.

Alle aandelen van de vennootschap zijn genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussel.

Bijzondere zeggenschapsrechten van de houders van effecten

De vennootschap heeft geen houders van effecten waaraan bijzondere zeggenschapsrechten verbonden zijn.

Controlemechanisme van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend

Er is geen aandelenplan voor werknemers.

Wettelijk of statutaire beperkingen op de uitoefening van het stemrecht

De stemrechten verbonden aan de eigen aandelen van de vennootschap en haar dochtervennootschappen zijn opgeschort in de zin van artikelen 7:217 en 7:221 van het WvV. Op 31.12.2023 bezat de vennootschap 22.511 eigen aandelen.

Aandeelhoudersovereenkomsten die bekend zijn bij de vennootschap en die aanleiding kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht

Voor zover de vennootschap weet, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht.

Regels voor de benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan en voor de wijziging van de statuten

Overeenkomstig artikel 10 van de statuten worden de leden van de raad van bestuur voor vier jaar benoemd door de algemene vergadering, die hen te allen tijde kan afzetten. De bestuurders zijn

herverkiesbaar. Het mandaat van de uittredende en niet-herkozen bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die hen niet heeft herkozen.

In geval van één of meerdere vrijstaande mandaten, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig voor vervanging zorgen tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan over de definitieve aanstelling beslist.

Aangaande de wijziging van de statuten van de vennootschap, is er geen andere regelgeving dan die bepaald door het WVV en de GVV-wet.

Bevoegdheden van het bestuursorgaan betreffende de bevoegdheid om aandelen uit te geven of in te kopen

De buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021 verleende aan de raad van bestuur een nieuwe machtiging voor een periode van vijf jaar vanaf de datum van publicatie van het proces-verbaal van deze vergadering in het Belgisch Staatsblad.

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

1. 804.800.000,00 EUR, hetzij 50 % van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021, desgevallend afgerond, voor kapitaalverhogingen door inbrengen in cash die de mogelijkheid van uitoefening van het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de vennootschap voorziet;
2. 321.900.000,00 EUR, hetzij 20 % van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
3. 160.900.000,00 EUR, hetzij 10 % van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 07.06.2021, voor:
 - a) kapitaalverhogingen door inbreng in natura;
 - b) kapitaalverhogingen door inbreng in cash, zonder mogelijkheid voor de aandeelhouders van de vennootschap om het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht uit te oefenen; of
 - c) elke andere vorm van kapitaalverhoging,

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van deze machtiging in geen geval kan verhoogd worden boven 1.287.600.000,00 EUR, zijnde het gecumuleerde bedrag van de verschillende machtigingen inzake toegestaan kapitaal.

De raad van bestuur maakte in 2023 gebruik van deze machtiging in het kader van de kapitaalverhoging door inbreng in natura van een keuzedividend voor een bedrag van 32.151.709,48 EUR (vergezeld van een bruto-uitgiftepremie van 12.114.312,24 EUR). De definitieve realisatie van deze kapitaalverhoging werd geregistreerd op 05.06.2023.

Op 10.05.2023 verleende de buitengewone algemene vergadering aan de raad van bestuur een nieuwe machtiging voor een periode van vijf jaar vanaf de datum van publicatie van het proces-verbaal van deze vergadering in het Belgisch Staatsblad.

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

1. 880.935.810,00 EUR, hetzij 50 % van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 10.05.2023, voor kapitaalverhogingen door inbrengen in cash die de mogelijkheid van uitoefening van het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de vennootschap voorziet;
2. 352.374.324,00 EUR, hetzij 20 % van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 10.05.2023, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;
3. 176.187.162,00 EUR, hetzij 10 % van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 10.05.2023, voor:
 - a) kapitaalverhogingen door inbreng in natura;
 - b) kapitaalverhogingen door inbreng in cash, zonder mogelijkheid voor de aandeelhouders van de vennootschap om het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht uit te oefenen; of
 - c) elke andere vorm van kapitaalverhoging,

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van deze machtiging in geen geval kan verhoogd worden boven 1.409.497.296,00 EUR, zijnde het gecumuleerde bedrag van de verschillende machtigingen inzake toegestaan kapitaal.

Op datum van de afsluiting van dit document, heeft de raad van bestuur van deze machtiging gebruik gemaakt in het kader van:

1. de kapitaalverhoging door inbreng in natura van de aandelen van de vennootschap AMLINE NV voor een bedrag van 21.460.735,68 EUR (vergezeld van een bruto-uitgiftepremie van 7.341.210,56 EUR). De definitieve realisatie van deze kapitaalverhoging werd geregistreerd op 07.07.2023;
2. de kapitaalverhoging door inbreng in natura van een vordering voor een bedrag van 5.438.975,43 EUR (vergezeld van een bruto-uitgiftepremie van 1.768.184,52 EUR). De definitieve realisatie van deze kapitaalverhoging werd geregistreerd op 13.07.2023;
3. de kapitaalverhoging door inbreng in cash via accelerated bookbuilding voor een bedrag van 149.287.402,75 EUR (vergezeld van een bruto-uitgiftepremie van 17.860.897,25 EUR). De definitieve realisatie van deze kapitaalverhoging werd geregistreerd op 09.10.2023.

De raad van bestuur is specifiek gemachtigd voor een periode van vijf jaar vanaf de publicatie van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 15.01.2020, om voor rekening van Cofinimmo eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen (zelfs buiten beurs) tegen een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 85 % van de slotnotering van de beurskoers van de dag vóór de transactiedatum (verwerving, verkoop en inpandneming) en die niet hoger mag zijn dan 115 % van de slotnotering van de beurskoers van de dag vóór de transactiedatum (verwerving en inpandneming) zonder dat Cofinimmo op enig moment meer dan 10 % van het totale aantal uitgegeven aandelen mag bezitten. Op 31.12.2023 bezat Cofinimmo 22.511 eigen aandelen.

Belangrijke overeenkomsten waarbij de emittent stakeholder is en die bij een controlewijziging ten gevolge van een openbaar overnamebod in werking treden, gewijzigd zijn of verlopen

Het is gebruikelijk om in de financieringsovereenkomsten een 'Change of control' clause op te nemen die de kredietgever de mogelijkheid biedt om de terugbetaling van de lening te eisen in geval van controlewijziging over de vennootschap. De geschiedenis van de belangrijke overeenkomsten waarbij de emittent stakeholder is en die in werking treden, gewijzigd zijn of verlopen in geval van een controlewijziging na een openbaar overnamebod vóór 2023, kan worden geraadpleegd in het jaarlijks financieel verslag van 2022 en voorgaande jaren, in de rubrieken 'Corporate governanceverklaring', 'Wijziging van controle' en 'Belangrijke overeenkomsten waarbij de emittent stakeholder is en die in werking treden, gewijzigd zijn of verlopen bij een controlewijziging ten gevolge van een openbaar overnamebod'. Deze documenten zijn beschikbaar op de website van de vennootschap op www.cofinimmo.com.

De kredietovereenkomst van 19.05.2022 met een syndicaat van banken waarvan INTESA SANPAOLO S.P.A. de agent is, bevat een clause inzake controlewijziging die door de gewone algemene vergadering van 10.05.2023 werd goedgekeurd.

Overeenkomsten tussen de emittent en de leden van de raad van bestuur die in vergoedingen voorzien wanneer de leden van de raad van bestuur ontslag nemen of hun functies moeten stopzetten zonder geldige reden of wanneer de tewerkstelling van het personeel beëindigd wordt naar aanleiding van een openbaar overnamebod

De contractuele voorwaarden van de bestuurders die lid zijn van het uitvoerend comité worden beschreven in het recentste bezoldigingsbeleid dat kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap, op de bladzijde 'Bestuur'.



► Eerstelijnszorgcentrum - Vasaa (FI)

Bezoldigings- verslag

Inleiding

Onderhavig bezoldigingsverslag kadert binnen de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code 2020 ('Code 2020') en artikel 3:6 § 3, 2e lid van het WVV.

Het bezoldigingsverslag bevat een volledig overzicht van de bezoldiging, inclusief alle voordelen, in welke vorm ook, die tijdens het boekjaar 2023 toegekend of verschuldigd zijn aan elk van de niet-uitvoerende bestuurders en de leden van het uitvoerend comité.

Het maakt deel uit van het bezoldigingsbeleid dat werd goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 13.05.2020, overeenkomstig de bepaling 7.3 van de Code 2020. Het werd gewijzigd door de gewone algemene vergadering van 11.05.2022 met betrekking tot de bedragen van de bezoldiging van niet-uitvoerende bestuurders. Het bezoldigingsbeleid kan in het gedeelte 'Bestuur' op de website van de vennootschap worden geraadpleegd.

Voor het boekjaar 2023 moet worden opgemerkt dat de raad van bestuur van 15.03.2023 besliste dat, omwille van de hoge inflatie, de vaste jaarlijkse bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité krachtens hun managementovereenkomst zou worden verhoogd met 5 %, d.w.z. met een brutobedrag van 30.000 EUR voor de CEO, 18.000 EUR voor de CFO, 16.500 EUR voor de CCA & SG, en 16.000 EUR voor elk van de COO's. Deze salarisverhoging is minder dan de helft van de indexering voor de werknemers in 2023 (de salarissen van de werknemers werden op 01.01.2023 geïndexeerd met 11,08 %, in overeenstemming met de van kracht zijnde collectieve arbeidsovereenkomst).

Ook in 2023 heeft de raad van bestuur, als onderdeel van haar engagement tegenover alle stakeholders, bijzondere aandacht besteed aan de verwachtingen van haar investeerders inzake bezoldiging. Door nauw samen te werken met een externe adviseur die gespecialiseerd is in de bezoldiging van bestuurders, kon de raad van bestuur profiteren van expertise en strategisch advies om een bezoldigingsbeleid op te stellen dat beter aansluit bij de benchmarks en de langetermijnbelangen van alle belanghebbenden. Het nieuwe beloningsbeleid zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de aandeelhouders tijdens de jaarlijkse algemene vergadering op 08.05.2024. Deze aanpak toont aan dat de raad van bestuur zich blijft inzetten voor verantwoord bestuur en proactief wil inspelen op de zorgen en verwachtingen van de aandeelhouders.

Op 22.02.2024 besliste de raad van bestuur om het langetermijnbezoldigingsbeleid grondig te herzien om nog meer de nadruk te leggen op het creëren van aandeelhouderswaarde, de afstemming op de stakeholders en de groei van de vennootschap. In deze context werd een nieuw bezoldigingsbeleid opgesteld, dat van toepassing zal zijn vanaf het boekjaar dat begint op 01.01.2024 indien het wordt goedgekeurd door de algemene vergadering van 08.05.2024.

A. Totale bezoldiging

Bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders

De niet-uitvoerende bestuurders werden bezoldigd overeenkomstig het bezoldigingsbeleid dat door de gewone algemene vergadering van 13.05.2020 werd aangenomen en gewijzigd werd door de gewone algemene vergadering van 11.05.2022.

Aanwezigheden van de niet-uitvoerende bestuurders in 2023

Naam, Functie	Raad van bestuur	Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance	Audit-comité
Jacques van Rijckevorsel	8/8	6/6	8/8
Inès Archer-Toper	8/8	4/4	3/3
Olivier Chapelle	7/8	6/6	
Anneleen Desmyter	8/8		
Xavier de Walque	8/8		8/8
Maurice Gauchot	8/8	2/2	
Benoit Graulich	8/8		7/8
Jean Hilgers (begin mandaat 10.05.2023)	3/5		5/5
Diana Monissen	8/8	6/6	
Kathleen van den Eynde (einde mandaat 10.05.2023)	4/4		
Michael Zahn	7/8		

Aantal aandelen in bezit

Het aantal aandelen dat niet-uitvoerende bestuurders bezitten, houdt rekening met de eis van de Code 2020 dat een deel van hun bezoldiging in de vorm van aandelen moet zijn. De raad van bestuur heeft deze aandelengrens vastgesteld op 20% van de jaarlijkse bezoldiging na aftrek van de roerende voorheffing.

Om aan deze eis te voldoen en in overeenstemming met het bezoldigingsbeleid, hebben bepaalde bestuurders het nodige aantal aandelen verworven om de resterende periode van hun mandaat te dekken.

	Aantal aandelen
Jacques van Rijckevorsel	1.136
Inès Archer-Toper	473
Olivier Chapelle	1.141
Anneleen Desmyter	240
Xavier de Walque	797
Maurice Gauchot	437
Benoit Graulich	989
Jean Hilgers (begin mandaat 10.05.2023)	70
Diana Monissen	406
Kathleen van den Eynde (einde mandaat 10.05.2023)	0*
Michael Zahn	600

* Overeenkomstig het bezoldigingsbeleid zijn de bestuurders die een institutionele aandeelhouder vertegenwoordigen niet onderworpen aan de regel van de verplichting tot herbelegging in Cofinimmo aandelen, voor zover zij hun bezoldiging doorstorten aan de aandeelhouder die zij vertegenwoordigen.

Totale bezoldiging 2023

Naam, Functie	1. Vaste bezoldiging		2. Variabele bezoldiging	
	Conventionele basis-bezoldiging ¹	Bijkomende voordelen ²	Tjaar variabel - STI	Meerjarig variabel - LTI
Jean-Pierre Hanin Afgevaardigd bestuurder - Chief Executive Officer	630.000 EUR	25.726 EUR	281.988 EUR	290.241 EUR
Jean Kotarakos Bestuurder-directeur - Chief Financial Officer	378.000 EUR	23.909 EUR	160.121 EUR	162.805 EUR
Françoise Roels Bestuurder-directeur - Chief Corporate Affairs & Secretary General	346.500 EUR	20.617 EUR	141.233 EUR	142.308 EUR
Sébastien Berden Chief Operating Officer Healthcare	336.000 EUR	22.276 EUR	150.394 EUR	154.795 EUR
Yeliz Bícici Chief Operating Officer Offices & Real Estate Development	336.000 EUR	25.051 EUR	150.394 EUR	154.795 EUR

1. Bedrag voorzien in de managementcontracten

2. Bedrijfswagen zonder BTW en brandstof, laptop en mobiele telefoon, private ziekteverzekering.

3. Bedrag zonder de dekkingen voor vrijstelling van premies en invaliditeitsuitkering (19.600 EUR voor de CEO en 46.000 EUR voor de andere leden van het uitvoerend comité.

Totale bezoldiging 2023

	Bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders (bruto, in EUR)
Jacques van Rijckevorsel	118.500
Inès Archer-Toper	67.250
Olivier Chapelle	59.750
Anneleen Desmyter	50.000
Xavier de Walque	64.250
Maurice Gauchot*	60.083
Benoît Graulich	69.500
Jean Hilgers (begin mandaat 10.05.2023)	36.667
Diana Monissen	69.250
Kathleen van den Eynde (einde mandaat 10.05.2023)	20.000
Michael Zahn**	49.500
Totaal	664.750

* Maurice Gauchot ontvangt sinds 2022 bestuurdersvergoedingen in het kader van zijn mandaten als onafhankelijk bestuurder in de dochtervennootschappen PUBSTONE GROUP en PUBSTONE, institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen van de groep Cofinimmo. Het bedrag van de zitpenningen voor 2023 bedraagt 1.000 EUR per vergadering van de raad van bestuur, nl. 1.000 EUR voor de vergadering van de raad van bestuur van PUBSTONE GROUP en 2.000 EUR voor de twee vergaderingen van de raad van bestuur van PUBSTONE.

** Michael Zahn heeft een consultancycontract gesloten met Cofinimmo Dienstleistungs-GmbH, een dochtervennootschap van de Cofinimmo groep, in het kader van de ontwikkeling en implementatie van de ontwikkelingsstrategie van de Duitse activiteiten van Cofinimmo op het gebied van zorgvastgoed in Duitsland. In het kader van dit contract ontving Michael Zahn 25.000 EUR btw niet inbegrepen voor 2023. Dit bedrag is niet van dien aard dat zijn status van onafhankelijk bestuurder overeenkomstig artikel 7:87 §1 van het WvV en de Code 2020 ter discussie komt te staan.

Bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité

De leden van het uitvoerend comité werden bezoldigd overeenkomstig het bezoldigingsbeleid dat door de gewone algemene vergadering van 13.05.2020 aangenomen werd.

Aanwezigheden van de leden van het uitvoerend comité in 2023

	Raad van bestuur	Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance	Audit- comité
Jean-Pierre Hanin	8/8	6/6*	8/8*
Françoise Roels	8/8	6/6*	8/8*
Jean Kotarakos	8/8		8/8*
Sébastien Berden	8/8*		8/8*
Yeliz Biciçi	8/8*		8/8*

* De leden van het uitvoerend comité wonen de vergaderingen bij als genodigden.

3. Uitzonderlijke elementen	4. Pensioen ³	5. Totale bezoldiging	6. Verhouding vaste en variabele bezoldiging	
	100.000 EUR	1.327.955 EUR	Vast:	56,91%
			Variabel:	43,09%
	62.000 EUR	786.834 EUR	Vast:	58,96%
			Variabel:	41,04%
	62.000 EUR	712.658 EUR	Vast:	60,21%
			Variabel:	39,79%
	62.000 EUR	725.465 EUR	Vast:	57,93%
			Variabel:	42,07%
	62.000 EUR	728.240 EUR	Vast:	58,09%
				41,91%

Prestaties 2023

Variabele bezoldiging op korte termijn

Het bedrag van de variabele bezoldiging op korte termijn wordt bepaald op basis van de daadwerkelijke verwezenlijking van kwantitatieve en kwalitatieve kortetermijndoelstellingen, die jaarlijks door de raad van bestuur op voorstel van het CBB worden vastgelegd.

Na controle door het auditcomité van de gegevens die als basis dienen voor de KPI's, beoordeelde het CBB de verwezenlijking van de doelstellingen van de leden van het uitvoerend comité.

Voor het boekjaar 2023 heeft de raad van bestuur op 15.03.2023 deze prestatiecriteria vastgelegd en op 22.02.2024 beslist om de variabele bezoldiging die verschuldigd is aan de leden van het uitvoerend comité op basis van de verwezenlijking van deze criteria toe te kennen aan 111,90% voor de CEO, en tussen 101,90% en 111,90% voor de overige leden van het uitvoerend comité. Het percentage van de variabele STI-vergoeding dat wordt toegepast op de contractuele jaarlijkse vaste bezoldiging bedraagt dus 44,76% voor de CEO en tussen 40,76% en 44,76% voor de andere leden van het uitvoerend comité.

Prestatiecriteria	Relatief gewicht	Doelstelling	Resultaat 2023	Verwezenlijking
SHORT-TERM INCENTIVE PLAN				
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel - aandeel groep* (aangepaste EPS) - (EUR per aandeel)	25%	6,95 EUR	7,07 EUR	25,43%
Operationele marge* zoals gedefinieerd in de externe communicatie (%)	15%	81,90%	81,90%	15,00%
Verwervingen, plus capex, plus financiële investeringen (EUR)	10%	300 miljoen EUR	338 miljoen EUR	11,27%
Desinvesteringen (EUR)	20%	300 miljoen EUR	303 miljoen EUR	20,20%
Totale bezettingsgraad van de portefeuille (%)	10%	98,50%	98,50%	10,00%
Persoonlijke doelstellingen				
Jean-Pierre Hanin	20%	- Doorslaggevende rol in de verschillende desinvesteringprojecten en de leiding over het operationeel beheer van de vennootschap - Optimalisatie van operationele processen	Doelstelling overschreden	30,00%
Jean Kotarakos	20%	- Voorbereiding van kapitaaltransacties in verschillende vormen - Optimaliseren van het budgeteringsproces	Doelstelling overschreden	24,00%
Françoise Roels	20%	- Toezicht houden op ESG-beleid - Implementatie van het risk management programma	Doelstelling behaald	20,00%
Sébastien Berden	20%	- Datamanagement m.b.t. uitbaters - ESG-mapping van de activa	Doelstelling overschreden	30,00%
Yeliz Bícici	20%	- Datamanagement m.b.t. uitbaters - ESG-mapping van de activa	Doelstelling overschreden	30,00%

Met betrekking tot de persoonlijke doelstellingen heeft de raad van bestuur rekening gehouden met het feit dat Jean-Pierre Hanin desinvesteringen mogelijk heeft gemaakt in een bijzonder moeilijke omgeving, met name in de kantorensector, in lijn met de reële waarde en ondanks de sombere voorspellingen van marktanalisten. Hij heeft leiderschap getoond in operationeel management en speelde een sleutelrol in het optimaliseren van processen binnen het bedrijf. Jean Kotarakos beheerde de herfinancieringsbehoeften van het bedrijf door aantrekkelijke voorwaarden te bedingen ondanks marktschommelingen, met name in het kader van de accelerated bookbuilding, waardoor de financieringsvoorwaarden van het bedrijf werden geoptimaliseerd.

Deze herfinancieringsvoorwaarden hielpen het budgetteringsproces te optimaliseren en zorgden ervoor dat de financiële prestaties in lijn waren met het budget. Françoise Roels heeft belangrijke stappen gezet in het bewaken van het ESG-beleid en het risicobeheer, om ervoor te zorgen dat de duurzaamheidsdoelstellingen van het bedrijf worden gehaald. Sébastien Berden en Yeliz Bícici, respectievelijk in zorg- en kantoorvastgoed, hebben het verzamelen van gegevens over uitbaters gestroomlijnd, wat ESG-mapping mogelijk maakte.

Variabele bezoldiging op lange termijn

In het huidige bezoldigingsbeleid wordt het bedrag van de variabele bezoldiging op lange termijn bepaald op basis van de daadwerkelijke verwezenlijking van kwantitatieve prestatiecriteria over een meerjarenperspectief en van ESG- en persoonlijke prestatiecriteria ter ondersteuning van dit meerjarenperspectief, die jaarlijks door de raad van bestuur op voorstel van het CBB worden vastgelegd. Het nieuwe bezoldigingsbeleid dat ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan de gewone algemene vergadering van aandeelhouders op 08.05.2024 zal rekening houden met het behalen van prestatiecriteria over een periode van drie jaar. Hierbij wordt verwezen naar de paragraaf 'Doelstellingen 2024' hieronder en naar het voorstel van de raad van bestuur om een nieuw bezoldigingsbeleid ter goedkeuring voor te leggen aan de gewone algemene vergadering van 08.05.2024, waarbij

de prestatiecriteria voor variabele bezoldiging op lange termijn onderworpen zullen zijn aan een prestatiecyclus van drie jaar en gebaseerd zullen zijn op doelstellingen op lange termijn die duidelijk verschillen van de doelstellingen voor variabele bezoldiging op korte termijn.

Voor het boekjaar 2023 heeft de raad van bestuur op 15.03.2023 deze prestatiecriteria vastgelegd en op 22.02.2024 beslist om de variabele bezoldiging die verschuldigd is aan de leden van het uitvoerend comité op basis van de voltooiing van deze criteria toe te kennen van 115,18% voor de CEO en van 102,68% tot 115,18% voor de andere leden van het uitvoerend comité. Het percentage van de variabele LTI-vergoeding dat wordt toegepast op de contractuele jaarlijkse vaste bezoldiging bedraagt dus 46,07% voor de CEO en 41,07% tot 46,07% voor de andere leden van het uitvoerend comité.

Prestatiecriteria	Relatief gewicht	Doelstelling	Resultaat 2023	Verwezenlijking
LONG-TERM INCENTIVE PLAN				
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel - aandeel groep* (aangepaste EPS) - (EUR per aandeel)	25%	6,95 EUR	7,07 EUR	25,43%
Dividend (EUR per aandeel)	25%	6,20 EUR	6,20 EUR	25,00%
Uitvoering van het ESG-beleid				
E - Vermindering van de energie-intensiteit van de zorg- en kantoorgebouwen met 30% tegen 2030 ten opzichte van het referentieniveau van 2017 (kWh/m ² /jaar)	5%	160 kWh/m ² /jaar	142 kWh/m ² /jaar	5,63%
E - EPC-certificering (% van de zones van de gebouwen gecertificeerd)	4%	75%	81%	4,32%
S - Een proactieve dialoog aangaan met huurders via bezoeken ter plaatse (% van de zones van de gebouwen bezocht)	4%	85%	90%	4,24%
S - Een opleidingsbeleid voeren door middel van opleiding en vorming van het personeel (opleidingsuren per werknemer)	4%	32 uren	40,50 uren	5,06%
G - Een financiële strategie ontwikkelen die strookt met de ESG-doelstellingen (miljard EUR aan duurzame financieringen, exclusief het handelspapierprogramma)	4%	1,6 miljard EUR	1,6 miljard EUR	4,00%
G - Medewerkers engageren	4%	Toezichthoudende structuur voor de naleving van extern en intern beleid	100%	4,00%
Persoonlijke doelstellingen				
Jean-Pierre Hanin	25%	- Strategische herstructurering - Digitaliseringsprogramma	Doelstelling overschreden	37,50%
Jean Kotarakos	25%	- Voorbereiding van CSRD-reporting - ESG-financieringsprogramma	Doelstelling overschreden	30,00%
Françoise Roels	25%	- Planning opvolging - Voorbereiding opvolging	Doelstelling behaald	25,00%
Sébastien Berden	25%	- Desinvesteringen in zorgvastgoed - Operationele voorbereiding voor de EU-taxonomie	Doelstelling overschreden	37,50%
Yeliz Bicici	25%	- Desinvesteringen in kantorenvastgoed - Operationele voorbereiding voor de EU-taxonomie	Doelstelling overschreden	37,50%

De toekenning van de variabele bezoldiging gebeurt in overeenstemming met de voorschriften van artikel 7:91 van het WvV. De percentages van de toegekende doelbonus werden bepaald in functie van het niveau van het nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel* en het dividend die geanalyseerd werden in het kader van een langetermijnstrategie die een evolutie van deze parameters in overeenstemming met het budget aantoont, zoals hierna geïllustreerd:

	2019	2020	2021	2022	2023
Nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep - per aandeel*	6,81 EUR	6,85 EUR	7,15 EUR	6,95 EUR	7,07 EUR
Dividend	5,60 EUR	5,80 EUR	6,00 EUR	6,20 EUR	6,20 EUR

Dankzij bijzondere inspanningen kon de vennootschap ook een proactief ESG-beleid voeren. Cofinimmo is opgenomen in de nieuwe BEL ESG-index van Euronext sinds de lancering ervan in februari 2023. In april 2023 werden de ESG-inspanningen van Cofinimmo erkend door de internationale financiële pers (Financial Times). De groep was de enige vastgoedspeler onder de acht Belgische groepen op de lijst '500 Europe's Climate Leaders'. Bovendien werden verschillende eerder toegekende ESG-labels vernieuwd en verbeterd (EPRA Sustainability Best Practices Recommendations,GRESB Real Estate Assessment, Sustainability en S&P Global CSA score), of nieuw toegekend (Cofinimmo werd gecertificeerd als 'Great Place to Work®' in België en Duitsland). Tot slot behaalde Cofinimmo verschillende nieuwe BREEAM-certificaten voor kantoren en zorgvastgoed en, op het einde van het jaar, het certificaat 'CO₂ Neutral label - Building label - Silver level' voor de herontwikkeling van het kantoorgebouw Montoyer 10 (waarvoor Cofinimmo ook een BREEAM-certificaat 'Outstanding' wil behalen, dat al werd behaald voor de ontwerp-fase van het gebouw).

Wat betreft de uitvoering van de ESG-strategie, en zoals aangekondigd sinds 2021, is het doel om de energie-intensiteit van de zorg- en kantoorvastgoedportefeuille te verminderen tot 130 kWh/m²/jaar als onderdeel van het 30⁺-project. Een lineaire benadering van het 30⁺-project zou een vermindering betekenen tot respectievelijk 160 kWh/m²/jaar en 155 kWh/m²/jaar tegen 2024-2025. Door de rotatie in de portefeuille, zowel wat betreft verwervingen als verkopen, het onderhouds- en renovatieprogramma en de projectontwikkelingen, maken dat een perfecte afstemming met een lineaire benadering niet van jaar tot jaar kan worden bereikt. Het is mogelijk om de doelstelling opwaarts en neerwaarts te bereiken in vergelijking met een perfecte uitlijning bij een lineaire benadering. Daarom wordt er rekening gehouden met een aangepaste benadering in een zogenaamd 'correctief' capex-plan om te beoordelen of de doelstelling om de ESG-strategie en meer specifiek het 30⁺-project voor het betreffende jaar uit te voeren, werd gerealiseerd. Voor 2023 is het niveau vastgelegd op 160 kWh/m²/jaar. Het resultaat voor 2023 is 142 kWh/m²/jaar, wat betekent dat de doelstelling werd behaald.

De persoonlijke prestaties van de CEO en de andere leden van het uitvoerend comité worden geëvalueerd, rekening houdend met hun bijdrage op lange termijn en in een meerjarenperspectief. Wat betreft persoonlijke doelstellingen heeft de raad van bestuur rekening gehouden met de bijdrage van Jean-Pierre Hanin bij de uitrol van het strategische herstructurerings- en digitaliseringsprogramma en digitalisering, die het mogelijk hebben gemaakt om zich aan te passen aan de omvang en

de prijzen van individuele markten. Deze aanpassing werd mogelijk gemaakt door een agressieve aanpak en de mobilisatie van meerdere teams. Jean Kotarakos is betrokken bij het opstellen van rapporten in het kader van de CSRD-richtlijn en bij het opzetten van ESG-financieringsprogramma's om financiële middelen vrij te maken in lijn met de ESG-doelstellingen. Françoise Roels heeft haar opvolgingsplan en -schema opgesteld, zodat een soepele en efficiënte overgang van haar rol gewaarborgd is. Sébastien Berden en Yeliz Bicici, respectievelijk in zorg- en kantorenvastgoed, hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan het monitoren van duurzaamheidsclausules in de relevante geografische gebieden, waardoor de informatie die moet worden verstrekt volgens de EU-taxonomie operationeel kon worden voorbereid. Ze hebben het ook mogelijk gemaakt een groot aantal activa te verkopen in lijn met hun reële waarde.

Doelstellingen 2024

Op 22.02.2024 besliste de raad van bestuur om het bezoldigingsplan op lange termijn grondig te herzien om nog meer de nadruk te leggen op het creëren van aandeelhouderswaarde, de afstemming op de stakeholders en de ontwikkeling van de vennootschap. Hiertoe werd een nieuw bezoldigingsbeleid opgesteld dat, indien goedgekeurd door de gewone algemene vergadering op 08.05.2024, van toepassing zal zijn vanaf het boekjaar dat begint op 01.01.2024.

Op 22.02.2024 analyseerde de raad van bestuur op globaal niveau de verdeling van de verschillende bestanddelen en de voorwaarden voor het toekennen van de variabele bezoldiging. Rekening houdend met deze conclusies, en op aanbevelen van het CBB, heeft de raad van bestuur toekenningscriteria voor de variabele bezoldiging 2024 bepaald:

Voor de variabele bezoldiging op korte termijn zijn de prestatiecriteria: nettowinst uit de kernactiviteiten-aandeel groep* (aangepaste EPS) voor 25%, operationele marge zoals gedefinieerd in de externe communicatie voor 15%, verwervingen, capex en financiële investeringen voor 10%, desinvesteringen voor 20%, bezettingsgraad van de portefeuille voor 10% en persoonlijke doelstellingen voor 20%.

Voor de variabele bezoldiging op lange termijn, en zoals aangegeven in het bezoldigingsbeleid dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gewone algemene vergadering van 08.05.2024, zal de invoering van het nieuwe bezoldigingsplan op lange termijn met prestatiecycli op drie jaar onderworpen zijn aan een overgangsbepaling waarbij het oude plan nog twee jaar zal worden behouden waarbij het huidige plan 2024 in 2025 zal worden toegerekend (vesting) en het huidige plan 2025 in 2026 zal worden toegerekend (vesting). De eerste uitkering onder het nieuwe plan zal plaatsvinden in 2024, met toekenning in 2027 voor de prestatiecyclus 2024-2025-2026. In dit kader zijn de prestatiecriteria voor de overgangperiode: nettowinst uit kernactiviteiten-aandeel groep-per aandeel* (aangepaste EPS) voor 25%, dividend per aandeel voor 25%, ESG-doelstellingen voor 25% en persoonlijke doelstellingen voor 25%. De prestatiecriteria voor de prestatiecyclus op drie jaar zijn: nettowinst uit kernactiviteiten-aandeel groep-per aandeel* (aangepaste EPS) voor 45%, relatieve Total Shareholder Return (relatieve TSR) voor 10%, strategische ontplooiing voor 2% en ESG-doelstellingen voor 25%.

In het kader van vertrouwelijkheid zullen specifieke doelstellingen achteraf worden toegelicht en zal de mate waarin ze zijn behaald worden gerapporteerd in het relevante bezoldigingsverslag van elk jaar.

Aantal aandelen in bezit

Het aantal aandelen in het bezit van de leden van het uitvoerend comité houdt rekening met de eis van de Code 2020 om gedurende hun hele mandaat een minimumaantal aandelen in hun

bezit te hebben. De drempel die tegen eind 2024 bereikt moet zijn, bedraagt voor de CEO 2.200 aandelen en 1.200 aandelen voor de overige leden van het uitvoerend comité.

Naam	Aantal aandelen
Jean-Pierre Hanin	8.143
Jean Kotarakos	3.283
Françoise Roels	5.708
Sébastien Berden	2.470
Yeliz Bici	2.680

Bezoldigingsverhouding

De verhouding tussen de totale bezoldiging 2023 van de CEO en de laagste bezoldiging van de werknemers, uitgedrukt in voltijdse equivalenten, is 16.

De verhouding tussen de totale jaarlijkse bezoldiging 2023 en de mediane totale jaarlijkse bezoldiging van alle werknemers (exclusief de CEO en de overige leden van het uitvoerend comité die geen werknemer zijn) is 8,5.

Het mediane stijgingspercentage van de totale jaarlijkse bezoldiging voor alle werknemers (exclusief de CEO en de overige leden van het uitvoerend comité die geen werknemer zijn) is 11,17%. Deze aanzienlijke stijging is te verklaren door de hoge inflatie in België en de buurlanden. Deze gegevens werden berekend op basis van het brutomaandsalaris van de werknemers in voltijdse equivalenten.

B. Vertrekvergoedingen

De voorzieningen met betrekking tot ontslagvergoedingen zijn opgenomen in het bezoldigingsbeleid. Tijdens het boekjaar 2023 werd aan geen enkel lid van het uitvoerend comité een ontslagvergoeding betaald.

C. Gebruik van terugvorderingsrechten

In overeenstemming met het bezoldigingsbeleid bepalen de contracten die met de leden van het uitvoerend comité worden gesloten dat, indien de variabele bezoldigingen werden toegekend of uitbetaald op basis van onjuiste financiële informatie, de vennootschap de betaling van het geheel of een deel van de betrokken variabele bezoldigingen kan uitstellen, afhankelijk van de ten onrechte toegekende bedragen. Voor het boekjaar 2023 wordt geen gebruik gemaakt van deze terugvorderingsrechten.

D. Afwijkingen van het bezoldigingsbeleid

Voor het boekjaar 2023 waren er geen afwijkingen van het bezoldigingsbeleid dat werd goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 13.05.2020 en werd gewijzigd door de gewone algemene vergadering van 11.05.2022.

E. Stem van de aandeelhouders

Op 10.05.2023 heeft de gewone algemene vergadering bij afzonderlijke stemming het bezoldigingsverslag voor het op 31.12.2022 afgesloten boekjaar goedgekeurd met de volgende stemverhoudingen: 14.005.984 stemmen 'voor', hetzij 84,60% van de uitgebrachte stemmen, 2.549.400 stemmen 'tegen', hetzij 15,40% van de uitgebrachte stemmen en 701 'onthoudingen'.

Ter herinnering: de gewone algemene vergadering van Cofinimmo van 13.05.2020 keurde het bezoldigingsbeleid goed met de volgende stemverhoudingen: 9.195.749 stemmen 'voor',

hetzij 88,11% van de uitgebrachte stemmen, 977.064 stemmen 'tegen', hetzij 9,36% van de uitgebrachte stemmen en 264.363 'onthoudingen'. Evenzo is de aanpassing ervan door de gewone algemene vergadering van 11.05.2022 aangenomen met een grote meerderheid van stemmen 'voor', 16.497.810, d.w.z. 97,46%, 430.273 stemmen 'tegen', d.w.z. 2,54%, en 1.570 'onthoudingen'.

F. Evolutie in de bezoldiging en de prestaties van de vennootschap

Chief Executive Officer

Voor het boekjaar 2023, en om rekening te houden met de financiële gevolgen van de inflatie, besliste de raad van bestuur dat de vaste jaarlijkse bezoldiging van de managementovereenkomsten zou worden verhoogd met 5%, d.w.z. met een brutobedrag van 30.000 EUR voor de CEO. Deze salarisverhoging is minder dan de helft van de indexering voor de werknemers in 2023 (de salarissen van de werknemers werden op 01.01.2023 geïndexeerd met 11,08%, in overeenstemming met de van kracht zijnde collectieve arbeidsovereenkomst).

Overige leden van het uitvoerend comité

In 2019 vertoonde de totale bezoldiging van de overige leden van het uitvoerend comité een positieve variatie van 45,9% ten gevolge van de aankomst van de nieuwe CFO en twee nieuwe COO's, terwijl de functie van COO voorheen door één enkele persoon werd uitgevoerd. In 2019 heeft de raad van bestuur beslist om voor het boekjaar 2019 de jaarlijkse bijdragen die de vennootschap levert aan het spaar- en pensioenplan en de percentages die worden toegepast op de vaste bezoldiging voor de bepaling van de variabele bezoldiging voor alle leden van het uitvoerend comité op elkaar af te stemmen.

In 2023, en om rekening te houden met de financiële gevolgen van de inflatie, besliste de raad van bestuur dat de vaste jaarlijkse bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité krachtens hun managementovereenkomsten zou worden verhoogd met 5%, d.w.z. met een brutobedrag van 18.000 EUR voor de CFO, 16.500 EUR voor de CCA & SG, en 16.000 EUR voor elk van de COO's. Deze salarisverhoging is minder dan de helft van de indexering voor de werknemers in 2023 (de salarissen van de werknemers werden op 01.01.2023 geïndexeerd met 11,08%, in overeenstemming met de van kracht zijnde collectieve arbeidsovereenkomst).

Niet-uitvoerende bestuurders

In het algemeen wordt de positieve of negatieve bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders van de overige jaren bepaald door een groter of kleiner aantal vergaderingen en door het aanwezigheidspercentage in de betrokken jaren.

In 2020 daalde de totale bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders met 28,8%, onder meer als gevolg van de beslissing van de raad van bestuur van 13.04.2020 om de zitpenningen van de niet-uitvoerende bestuurders met 15% te verminderen om een solidariteitsactie in het kader van de COVID-19-pandemie te financieren.

De stijging met 29,5% in 2022 ten opzichte van 2021 voor de niet-uitvoerende bestuurders houdt enerzijds rekening met het hogere aantal niet-uitvoerende bestuurders (negen in 2021, tien in 2022) en anderzijds met de wijziging door de gewone algemene vergadering van 11.05.2022 van hun bezoldigingsbeleid.

Gemiddelde bezoldiging van de medewerkers op basis van een voltijds equivalent

De medewerkers van de groep omvatten de medewerkers van de vennootschap Cofinimmo NV en de medewerkers van andere

vennootschappen van de groep en internationaal. De gemiddelde lonen werden berekend in voltijdse equivalent en op basis van de som van de maandelijkse brutolonen.

De negatieve variaties in de gemiddelde bezoldiging kan verklaard worden door het feit dat de nieuwe medewerkers over het algemeen lagere lonen hebben dan het gemiddelde in vergelijking met de voorgaande jaren.

De positieve variaties in de gemiddelde bezoldiging kan verklaard worden door het feit dat de medewerkers die hun functie hebben in 2023 is de aanzienlijke stijging van de salarissen van de werknemers te verklaren is te verklaren door de hoge inflatie in België en de buurlanden.

Vergelijking van de evolutie in de bezoldiging en de prestaties van de vennootschap in de afgelopen vijf boekjaren

Totale bezoldiging					
Jaarlijkse variatie	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022
Chief Executive Officer	+16,1%	+12,6%	+11,7%	-5,9%	+7,3%
Overige leden van het uitvoerend comité	+45,9%	+15,1%	+2,9%	-0,3%	+9,1%
Niet-uitvoerende bestuurders	+16,7%	-28,8%	+13,7%	+29,5%	+8,7%
Prestatie van de vennootschap					
Jaarlijkse variatie	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022
Nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep*	+14,8%	+9,0%	+16,9%	+4,9%	+8,2%
Operationele marge*	+0,6%	-0,1%	-0,5%	-1,3%	+1,1%
Strategische groei (gemeten met de reële waarde van de portefeuille)	+13,9%	+14,6%	+17,3%	+8,6%	+0,5%
Bezettingsgraad van de portefeuille	+1,3%	+0,4%	+0,7%	+0,6%	-0,2%
Dividend N gestort in N+1	+17,5%	+18,2%	+11,4%	+7,0%	+11,8%

Gemiddelde bezoldiging van de medewerkers op basis van een voltijds equivalent

Jaarlijkse variatie	2019 vs 2018	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022
Medewerkers van de groep	+15,2%	+3,1%	+1,9%	+5,8%	+11,2%
Medewerkers van de vennootschap	+2,6%	-0,2%	+2,7%	+5,4%	+11,1%

Bezoldiging in aandelenopties uitgeoefend in 2023

Naam	Belangrijkste bepalingen van het aandelenoptieplan					
	1. Identificatie van het plan	2. Datum van aanbod	3. Datum van verwerving	4. Einde van de retentieperiode	5. Uitoefenperiode	6. Uitoefenprijs
Françoise Roels	SOP 2016	30.06.2016	30.06.2019	-	01.07.2019 15.06.2026	108,44 EUR
	SOP 2015	30.06.2015	30.06.2018	-	01.07.2015 16.06.2025	95,03 EUR
Totaal						
Yeliz Biciçi	SOP 2015	30.06.2015	30.06.2018	-	01.07.2015 16.06.2025	95,03 EUR
	SOP 2014	30.06.2014	30.06.2019	-	01.07.2014 16.06.2024	88,75 EUR
Totaal						

G. Aandelengerelateerde bezoldiging

Ter herinnering: sinds 2017 kent de vennootschap geen rechten meer toe om aandelen te verwerven (aandelenoptieplan) en sinds 2018 ook geen aandelengerelateerde instrumenten (waarderingsrechten voor aandelen) meer. De oude plannen blijven echter van toepassing voor de rechten die reeds waren toegekend aan Françoise Roels als lid van de raad van bestuur en aan Yeliz Bicici vóór hun benoeming tot lid van het uitvoerend comité.

a) Rechten om aandelen te verwerven

Stock option plan

Het 'Stock Option Plan' ('SOP' of 'aandelenoptieplan') werd in 2006 geïmplementeerd. De vennootschap besloot echter om vanaf 2017 geen aandelenopties meer toe te kennen.

De uitoefenperiode van de opties bedraagt tien jaar vanaf de datum van het aanbod. De raad van bestuur heeft, tijdens de zitting van 11.06.2009, besloten de uitoefenperiode van de in 2006, 2007 en 2008 toegekende opties, in toepassing van de Economische Herstelwet van 27.03.2009, met vijf jaar te verlengen.

De aandelenopties worden aan het einde van het derde jaar na toekenning onvoorwaardelijk en kunnen dus pas worden uitgeoefend na het kalenderjaar die volgt op het jaar van toekenning. Indien de opties op het einde van de uitoefenperiode niet zijn uitgeoefend, worden ze ipso facto ongeldig. In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (behalve bij beëindiging om ernstige reden) van een begunstigde, kunnen de aanvaarde en verworven aandelenopties worden uitgeoefend tot de oorspronkelijke looptijd van het plan. In geval van onvrijwillig vertrek van een begunstigde om een ernstige reden, worden de aanvaarde aandelenopties, al dan niet verworven, maar nog niet uitgeoefend, geannuleerd.

Cofinimmo past de IFRS 2 norm toe door de reële waarde van de aandelenopties op de toekenningsdatum (d.w.z. drie jaar) te erkennen volgens de graduele verwervingsmethode aan het ritme van de verwerving.

Informatie met betrekking tot het boekjaar waarover wordt gerapporteerd			
Openingsbalans	Tijdens het jaar		Eindbalans
7. Aantal opties bij het begin van het jaar	8. a) Aantal aangeboden opties b) Waarde van de onderliggende aandelen op datum van aanbod	9. a) Aantal toegekende opties b) Waarde van de onderliggende aandelen op datum van verwerving c) Waarde aan uitoefenprijs d) Meerwaarde op datum van verwerving	10. Aantal aangeboden maar nog niet uitgeoefende opties
1.600	-	-	1.600
1.600	-	-	1.600
3.200	-	-	3.200
200	-	-	200
200	-	-	200
400	-	-	400

b) Aandelen en aandelenrelateerde instrumenten

'Stock appreciation rights'-plan

Het 'Stock Appreciation Rights'-plan' ('SAR-plan') werd in 2017 geïmplementeerd. De vennootschap besliste echter om vanaf 2018 geen stock appreciation rights meer toe te kennen. De raad van bestuur besliste op 28.06.2018 om voor de laatste maal en om het principe van continuïteit te verzekeren, 1.600 SAR's toe te kennen aan Françoise Roels.

Het SAR-plan geeft recht op de waarde in cash van het verschil tussen de koers van het Cofinimmo-aandeel op de datum van het boekjaar en de datum van toekenning, vermeerderd met het equivalente bedrag van het brutodividend dat sinds de datum van toekenning aan het aandeel is toegekend. De SAR's werden op discretionaire wijze toegewezen aan de leden van het management. Er zijn in dit verband geen doelen gesteld. De raad van bestuur was dan ook van mening dat deze vergoeding geen variabele vergoeding was in de zin van de wet van 06.04.2010. De uitoefenperiode voor een SAR is tien jaar vanaf de datum van toekenning. SAR's worden pas na drie jaar, d.w.z. op de eerste kalenderdag van de maand die volgt op de derde verjaardag van de toekenningsdatum, in één keer volledig verworven. Als de SAR's aan het einde van de uitoefenperiode niet

zijn uitgeoefend, worden ze ipso facto ongeldig. In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (behalve bij verbreking om ernstige redenen), definitieve arbeidsongeschiktheid of pensioen (met inbegrip van vervroegd pensioen), moeten de toegekende en verworven SAR's door de begunstigde worden uitgeoefend tijdens de eerste uitoefenperiode na de datum van beëindiging. Niet-verworven SAR's worden geannuleerd.

Bij onvrijwillig vertrek van een begunstigde om een ernstige reden, worden toegewezen SAR's, al dan niet verworven, maar nog niet uitgeoefend, geannuleerd. In geval van overlijden worden de toegekende SAR's, al dan niet verworven, definitief verworven en worden zij geacht te zijn uitgeoefend in de eerste uitoefenperiode na het overlijden. Deze voorwaarden voor de toekenning en uitoefening van SAR's bij vrijwillig of onvrijwillig vertrek zijn van toepassing, onverminderd de bevoegdheid van de raad van bestuur om deze bepalingen in het voordeel van de begunstigde te wijzigen op basis van objectieve en relevante criteria.

Bezoldiging in de vorm van 'Stock Appreciation Rights'

Naam, Functie	Belangrijkste bepalingen van het 'stock appreciation rights'-plan					
	1. Identificatie van het plan	2. Datum van aanbod	3. Datum van verwerving	4. Einde van de retentieperiode	5. Uitoefenperiode	6. Reële waarde op datum van verwerving
Françoise Roels	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	-	01.07.2020 01.07.2030	108,02 EUR
	SAR 2018	30.06.2018	01.07.2021	-	01.07.2021 16.06.2031	106,52 EUR
Totaal						
Sébastien Berden	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	-	01.07.2020 01.07.2030	108,02 EUR
Totaal						
Yeliz Biciçi	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	-	01.07.2020 01.07.2030	108,02 EUR
Totaal						

► Kantoorgebouw Quartz - Brussel CBD (BE)



Informatie met betrekking tot het boekjaar waarover wordt gerapporteerd				
Openingsbalans	Tijdens het jaar			Eindbalans
7. Aantal 'stock appreciation rights' bij het begin van het jaar	8. a) Aantal aangeboden 'stock appreciation rights' b) Waarde van de 'stock appreciation rights' op datum van aanbod	9. a) Aantal toegekende 'stock appreciation rights' b) Waarde van de 'stock appreciation rights' op datum van verwerving c) Waarde aan uitoefenprijs d) Meerwaarde op datum van verwerving		10. Aantal aangeboden maar nog niet uitgeoefende 'stock appreciation rights'
1.600	-	-	-	1.600
1.600	-	-	-	1.600
3.200	-	-	-	3.200
250	-	-	-	250
250	-	-	-	250
250	-	-	-	250
250	-	-	-	250

Andere tussenkomende partijen

Certificering van de rekeningen

Een door de algemene vergadering van aandeelhouders aangestelde commissaris moet de jaarrekeningen certificeren en de halfjaarrekeningen controleren, zoals voor elke naamloze vennootschap, en in het geval van een GVV, speciale verslagen opstellen op verzoek van de FSMA.

Het mandaat van Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel Luchthaven Brussel Nationaal 1J, B-1930 Zaventem, met ondernemingsnummer 429.053.863 (RPR Brussel, Nederlandse afdeling), vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck, in de hoedanigheid van bedrijfsrevisor, verviel na afloop van de gewone algemene vergadering van 10.05.2023 en kon niet hernieuwd worden. Bij Verordening (EU) nr. 537/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16.02.2014 betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van rekeningen van organisaties van openbaar belang is namelijk een externe roulatieverplichting ingevoerd voor de wettelijke revisors van de rekeningen van organisaties van openbaar belang.

Overeenkomstig deze regelgeving werd KPMG Bedrijfsrevisoren BV, vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel Luchthaven Brussel Nationaal 1K, B-1930 Zaventem, met ondernemingsnummer 0419.122.548 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling), vertegenwoordigd door Jean-François Kupper, door de FSMA

erkend bedrijfsrevisor en ingeschreven bij het Instituut van de Bedrijfsrevisoren onder het nummer A0253, aangesteld tijdens de gewone algemene vergadering van 10.05.2023 als commissaris van de vennootschap voor een mandaat dat zal vervallen na afloop van de gewone algemene vergadering van 2026.

De vaste honoraria van de commissaris KPMG Bedrijfsrevisoren BV voor het onderzoek en de controle van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo bedroegen 185.000 EUR (btw niet inbegrepen). De honoraria voor de controle van de statutaire rekeningen van de dochtervennootschappen van Cofinimmo bedroegen 326.500 EUR (btw niet inbegrepen). Dat bedrag omvat eveneens de honoraria van de commissaris voor de controle van de statutaire rekeningen van de buitenlandse dochtervennootschappen van de groep. De honoraria van de groep KPMG met betrekking tot de wettelijke en andere bijstandsoopdrachten tijdens het boekjaar, bedroegen 103.000 EUR (btw niet inbegrepen).

Het maximum van 70% van de audithonoraria voor niet-auditdiensten werd door KPMG Bedrijfsrevisoren gerespecteerd.

Vastgoedexpertise

De onafhankelijke waarderingsdeskundigen die de groep heeft aangesteld voor de globale waardebeoordeling van haar vastgoedportefeuille zijn de volgende vennootschappen:

Deskundige	Land	Identificatie	Maatschappelijke zetel
CATELLA	Frankrijk	Catella Valuation Advisors SAS RSC Paris B 435 339 098	184 rue de la Pompe 75116 Parijs Frankrijk
CBRE	Finland	CBRE Finland Oy Register 21970698	Arkadiankatu 4-6, 00100 Helsinki Finland
	Nederland	CBRE Valuation & Advisory Services BV KvK 34202510	Anthony Fokkerweg 15 1059 CM Amsterdam Nederland
COLLIERS	Italië	Colliers Real Estate Services Srl Btw 06180000967	Via Mazzini 9 20123 Milano Italië
CUSHMAN & WAKEFIELD	Duitsland	Cushman & Wakefield (U.K.) LLP - German Branch Register OC 328588	Rathenauplatz 1 60313 Frankfurt am Main Duitsland
	België	Cushman & Wakefield Belgium NV RPR Brussel 0422 118 165	Koningsstraat 197, 4e verdieping 1000 Brussel België
	Frankrijk	Cushman & Wakefield Valuation France SA RCS Nanterre 332 111 574	Tour Opus 12 77 Esplanade du Général de Gaulle 92081 Parijs La Défense Cedex Frankrijk
	Nederland	Cushman & Wakefield Netherlands BV KvK 33260655	Gustav Mahlerlaan 362-364, P.O. Box 74030 1070 BA Amsterdam Nederland
	Spanje	Cushman & Wakefield RE Consultants Spain SLU CIF B16690075	C/ José Ortega y Gasset, 29 6e planta 28006 Madrid Spanje
	Ierland	Cushman & Wakefield Commercial Ireland Limited Register 443760	164 Shelbourne Rd, Ballsbridge, Dublin 4 D04 HH60 Ierland

Deskundige	Land	Identificatie	Maatschappelijke zetel
PRICEWATERHOUSECOOPERS	België	PricewaterhouseCoopers Enterprise Advisory CVBA RPR Brussel 0415 622 333	Culliganlaan 5 1831 Machelen België
	Nederland	PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs NV Kvk 34180284	Thomas R. Malthusstraat 5 1066 JR Amsterdam P.O. Box 90358 1006 BJ Amsterdam Nederland
	Duitsland	PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft HRB 107858	Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Kapelle-Ufer 4 10117 Berlin Postfach 04 05 68 10063 Berlin Duitsland
JONES LANG LASALLE	België	Jones Lang LaSalle BV RPR Brussel 0403 376 874	Marnixlaan 3 1000 Brussel België
	Spanje	Jones Lang LaSalle Espana SA CIF A-78492303	Pº de la Castellana, 79 – 4ª Planta 28046 Madrid Spanje
	Verenigd Koninkrijk	Jones Lang LaSalle Limited Registre in England & Wales 1188567	Warwick Street Londen W1B 5NH Verenigd Koninkrijk
STADIM	België	Stadim CBVA RPR Brussel 0458 797 033	Mechelsesteenweg 180 2018 Antwerpen België

Mandaten van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen op 31.12.2023

Sector	Aantal activa onder mandaat ¹	Locatie	Natuurlijke personen	Begin mandaat	Einde mandaat
CATELLA					
Zorgvastgoed	6	Frankrijk	Hervé-Arthur Ratto	01.10.2023	30.09.2026
CBRE					
Zorgvastgoed	16	Finland	Vesa Kiviluoto	01.10.2023	30.09.2026
Zorgvastgoed	2	Nederland	Annette Postma	30.06.2023	31.03.2026
COLLIERS					
Zorgvastgoed	8	Italië	Giuseppe Bonomi	31.03.2022	31.03.2024
CUSHMAN & WAKEFIELD					
Kantoren	17	België	Emeric Inghels	01.01.2023	31.12.2025
Zorgvastgoed	15	Duitsland	Peter Fleischmann	01.10.2023	30.09.2026
Zorgvastgoed	61	België	Emeric Inghels	01.01.2023	31.12.2025
Zorgvastgoed	52	Frankrijk	Jérôme Salomon	01.01.2023	31.12.2025
Zorgvastgoed	27	Spanje	James Bird	01.07.2022	30.06.2025
Zorgvastgoed	8	Ierland	Patricia Staunton	30.06.2021	31.12.2023
Vastgoed van distributienetten – Pubstone	202	Nederland	Emeric Inghels	01.01.2023	31.12.2025
Vastgoed van distributienetten – Pubstone	651	België	Emeric Inghels	01.01.2023	31.12.2025
PRICEWATERHOUSECOOPERS					
Kantoren	18	België	Jean-Paul Ducarme	01.01.2023	31.12.2025
Vastgoed van distributienetten – Overige	1	België	Jean-Paul Ducarme	01.01.2023	31.12.2025
Zorgvastgoed	30	België	Jean-Paul Ducarme	01.01.2023	31.12.2025
Zorgvastgoed	51	Nederland	Koniwin Domen	01.01.2021	31.12.2023
Zorgvastgoed	44	Duitsland	Thorsten Schnieders	30.09.2023	31.12.2023
JONES LANG LASALLE					
Kantoren	6	België	Roderick Scrivener	01.01.2023	31.12.2025
Vastgoed van distributienetten – Overige	1	België	Roderick Scrivener	01.01.2023	31.12.2025
Zorgvastgoed	11	Spanje	Lourdes Pérez Carrasco	01.04.2022	31.03.2025
Zorgvastgoed	3	Verenigd Koninkrijk	Alan Bennett	26.07.2021	30.06.2024

¹ Met inbegrip van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop.

Mandaten van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen op 31.12.2023 voor geassocieerde vennootschappen

Sector	Aantal activa onder mandaat	Locatie	Natuurlijke personen	Begin mandaat	Einde mandaat
STADIM					
Zorgvastgoed	19	België	Anne-Sophie Peitier	01.03.2022	31.12.2023
CUSHMAN & WAKEFIELD					
Zorgvastgoed	4	Duitsland	Peter Fleischmann	01.10.2023	30.09.2026

Overeenkomstig artikel 47 van de wet van 12.05.2014 betreffende de GVV's waarden de deskundigen alle gebouwen van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen op het einde van elk boekjaar. De waardering vormt de basis van de in de balans opgenomen boekwaarde van de gebouwen. Daarnaast actualiseert de deskundige aan het einde van elk van de eerste drie kwartalen de totale waardering die aan het einde van het voorgaande jaar werd uitgevoerd, in functie van de marktevolutie en de kenmerken van het betreffende vastgoed. Ten slotte wordt elk vastgoed dat de GVV (of dochtervennootschap) verwierft of verkoopt door de deskundige gewaardeerd overeenkomstig de bepalingen van artikel 47 van de wet van 12.05.2014 betreffende de GVV's, vooraleer de verrichting plaatsvindt. Indien de tegenpartij een vennootschap is waarmee de openbare GVV verbonden is of een deelnemingsverhouding heeft, of wanneer de bedoelde verrichting enig voordeel oplevert voor een van de hiervoor vermelde personen, moet de verrichting worden uitgevoerd tegen de waarde die de deskundige bepaalde.

De waardering van een gebouw bestaat uit het bepalen van zijn waarde op een bepaalde datum, dat wil zeggen de prijs waartegen het onroerend goed waarschijnlijk zal worden verhandeld tussen goed geïnformeerde kopers en verkopers die een dergelijke transactie wensen uit te voeren, zonder dat rekening wordt gehouden met een bijzonder belang tussen hen. Die waarde wordt gekwalificeerd als 'investeringswaarde' wanneer ze overeenkomt met de totale prijs die de koper moet betalen, registratierechten of btw (als het gaat om een aankoop die aan de btw onderworpen is) inbegrepen.

De reële waarde, zoals bedoeld in het referentieschema IAS/IFRS, wordt verkregen door een aangepaste quotiteit van de registratierechten en/of de btw, die de transactiekosten vormen, van de investeringswaarde af te trekken.

Andere transacties dan de verkoop kunnen leiden tot de mobilisering van de portefeuille of van een deel ervan, zoals blijkt uit de transacties die Cofinimmo heeft uitgevoerd sinds ze het statuut van GVV (daarvoor Vastgoedbevak) verwierf.

De waarderingswaarden hangen met name af van de volgende parameters:

- de ligging;
- de leeftijd en het soort gebouw; de staat van onderhoud en het comfort; de architectuur;
- de verhouding netto-/bruto-oppervlaktes; het aantal parkeerplaatsen;
- de huurvoorwaarden;
- en als het gaat om zorgvastgoed, de verhouding huur/operationele cashflow vóór huur.

In 2023 bedroegen de honoraria van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen voor de geconsolideerde portefeuille evenals voor de geassocieerde vennootschappen, driemaandelijks berekend op basis van een vast forfait vermeerderd met een eveneens vast tarief, 1.436.642 EUR (btw niet inbegrepen), verdeeld als volgt: 710.350 EUR voor Cushman & Wakefield, 462.899 EUR voor PricewaterhouseCoopers, 116.021 EUR voor Jones Lang LaSalle, 51.200 EUR voor CBRE, 32.000 EUR voor Colliers, 44.071 EUR voor Stadim en 20.100 EUR voor Catella.