

2025-00150612	0426184049	2024	EUR	25.0.5	m120-f-p	11/06/2025	201		CONSO 1 1
---------------	------------	------	-----	--------	----------	------------	-----	--	-----------

INI..	0420.104.049		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: Tervurenlaan Nr.: 270 Bus:

Postnummer: 1150 Gemeente: Sint-Pieters-Woluwe

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Brussel, Franstalige

Internetadres²: http://www.cofinimmo.com

E-mailadres²:

Ondernemingsnummer 0426.184.049

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING in K EURO³

goedgekeurd door de algemene vergadering van 14/05/2025

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01/01/2024 tot 31/12/2024

Vorig boekjaar van 01/01/2023 tot 31/12/2023

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 : 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	Voorzitter van de Raad van Bestuur 12/05/2021 - 14/05/2025
Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters-Woluwe, België	
Inès ARCHER-TOPER	Bestuurder 12/05/2021 - 14/05/2025
Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters, België	
Olivier CHAPELLE	Bestuurder 08/05/2024 - 10/05/2028
Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters, België	
Xavier DE WALQUE	Bestuurder 08/05/2024 - 10/05/2028
Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters, België	
Anneleen DESMYTER	Bestuurder 08/06/2022 - 13/05/2026
Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters, België	
Benoit GRAULICH	Bestuurder 10/05/2023 - 12/05/2027
Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters, België	
Jean-Pierre HANIN	Bestuurder 11/05/2022 - 13/05/2026
Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters, België	
Jean HILGERS	Bestuurder 10/05/2023 - 12/05/2027
Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters, België	
Jean KOTARAKOS	Bestuurder 11/05/2022 - 13/05/2026
Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters, België	
Françoise ROELS	Bestuurder 12/05/2021 - 14/05/2025
Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters, België	
Michael ZAHN	Bestuurder 11/05/2022 - 13/05/2026
Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters, België	
Nathalie CHARLES	Bestuurder 08/05/2024 - 10/05/2028
Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters, België	
Mirjam VAN VELTHUIZEN-LORMANS	Bestuurder 01/07/2024 - 10/05/2028
Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters, België	
Jan SUYKENS	Bestuurder 08/05/2024 - 10/05/2028
Tervurenlaan 270, 1150 Sint-Pieters, België	
KPMG BEDRIJFSREVISOREN BV	Commissaris 10/05/2023 - 13/05/2026

Nr. : BE 0419.122.548

Luchthaven Nationaal 1k, 1930 Zaventem, België

Vertegenwoordigd door :

Jean-François KUPPER

Luchthaven Nationaal 1k, 1930 Zaventem, België

Gecontroleerde jaarrekening

Inhoud

Geconsolideerde jaarrekening

Staat van het globaal geconsolideerd resultaat

Staat van de geconsolideerde financiële toestand

Geconsolideerde tabel van het kasstroomoverzicht

Geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen

Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening

Verslag van de commissaris inzake de geconsolideerde jaarrekening

Verkorte statutaire jaarrekening

► Woonzorgcentrum Neo – Rocourt (BE)

Geconsolideerde jaarrekening

Staat van het globaal geconsolideerd resultaat (resultatenrekening)

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2024	2023
A. NETTORESULTAAT			
I. Huurinkomsten	6	351,450	346,550
II. Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	6	559	1,365
III. Met verhuur verbonden kosten	6	-526	-328
Nettohuurresultaat	5, 6	351,484	347,587
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	7	200	605
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	43,247	47,973
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	7	-447	-2,110
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8	-49,177	-55,096
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		0	0
Vastgoedresultaat		345,307	338,958
IX. Technische kosten	9	-6.633	-4.555
X. Commerciële kosten	10	-4.060	-6.531
XI. Kosten en taksen van niet-verhuurde goederen		-3.054	-2.762
XII. Beheerkosten vastgoed	11	-31.315	-33.185
XIII. Andere vastgoedkosten		0	0
Vastgoedkosten		-45.063	-47.033
Operationeel vastgoedresultaat		300.244	291.925
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	11	-13.421	-14.222
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten		0	0
Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille		286.823	277.703
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	5, 12	-15.582	-4.052
XVII. Resultaat verkoop van andere niet-financiële activa	5, 12	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5, 13, 22	-123.290	-181.653
XIX. Ander portefeuilleresultaat	5, 14	-7.434	-25.500
Operationeel resultaat		140.517	66.498
XX. Financiële inkomsten	15	12.661	13.327
XXI. Netto-interestkosten	16	-39.532	-39.550
XXII. Andere financiële kosten	17	-1.214	-1.258
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	18	-28.345	-79.480
Financieel resultaat		-56.430	-106.961

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2024	2023
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	40	-3.739	-7.525
Resultaat vóór belastingen		80.348	-47.988
XXV. Vennootschapsbelasting	19	-7.122	-7.040
XXVI. Exit taks	19	-80	857
Belastingen		-7.201	-6.183
Nettoresultaat		73.147	-54.172
Toerekenbaar aan			
Minderheidsbelangen	40	9.258	1.325
Aandeelhouders van de moedervernootschap		63.889	-55.497
(in EUR)			
Nettoresultaat per aandeel – aandeel groep	20	1,70	-1,63
Verwaterd nettoresultaat per aandeel – aandeel groep	20	1,70	-1,62
B. STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT			
I. Nettoresultaat		73.147	-54.172
II. Overige elementen van het globaal resultaat		1.027	425
A. Impact op de reële waarde van de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		0	0
B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS		0	0
C. Variaties in de reële waarde van de financiële activa beschikbaar voor verkoop		0	0
D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit		1.027	425
E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen		0	0
F. Belasting op het resultaat met betrekking tot 'overige elementen van het globaal resultaat'		0	0
G. Aandeel in de overige elementen van het globaal resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		0	0
H. Overige elementen van het globaal resultaat na belasting		0	0
GLOBAAL RESULTAAT (I+II)		74.174	-53.746
Toerekenbaar aan			
Minderheidsbelangen		9.258	1.325
Aandeelhouders van de moedervernootschap		64.916	-55.071

Staat van de geconsolideerde financiële toestand (balans)

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2024	2023
ACTIVA			
I. Vaste activa		6.303.882	6.512.921
A. Goodwill	5, 21	0	0
B. Immateriële vaste activa	24	1.814	2.128
C. Vastgoedbeleggingen	5, 22	5.993.928	6.187.930
D. Andere materiële vaste activa	24	2.936	2.111
E. Financiële vaste activa	26	110.284	121.649
F. Vorderingen van financiële leasing	26	156.944	158.936
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	25	3.732	6.719
H. Uitgestelde belastingen	32	9.664	9.822
I. Deelheminngen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	40	24.579	23.626
II. Vlottende activa		136.165	178.500
A. Activa bestemd voor verkoop	5, 27	6.400	43.111
B. Financiële vlottende activa	25	2.066	642
C. Vorderingen van financiële leasing	26	4.542	4.419
D. Handelsvorderingen	28	38.904	44.810
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	29	40.824	46.170
F. Kas en kasequivalenten	25	25.802	19.958
G. Overlopende rekeningen	30	17.628	19.390
TOTAAL ACTIVA		6.440.048	6.691.421

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2024	2023
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
Eigen vermogen		3.614.437	3.698.985
I. Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		3.534.991	3.623.262
A. Kapitaal	blz. 174-175	2.041.523	1.970.211
B. Uitgiftepremies	blz. 174-175	849.053	896.826
C. Reserves	blz. 174-175	580.526	811.723
D. Nettoresultaat van het boekjaar	blz. 174-175	63.889	-55.497
II. Minderheidsbelangen	40	79.446	75.723
Verplichtingen		2.825.611	2.992.436
I. Langlopende verplichtingen		1.854.596	1.891.516
A. Voorzieningen	31	25.765	26.426
B. Langlopende financiële schulden	25	1.753.269	1.791.325
a. Kredietinstellingen	25	590.186	630.977
b. Financiële leasing	25	0	0
c. Overige	25	1.163.082	1.160.348
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	25	19.749	20.021
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
E. Andere langlopende verplichtingen		0	0
F. Uitgestelde belastingverplichtingen	32	55.813	53.744
a. Exit taks	32	0	0
b. Overige	32	55.813	53.744
II. Kortlopende verplichtingen		971.015	1.100.919
A. Voorzieningen		0	0
B. Kortlopende financiële schulden	25	834.068	953.187
a. Kredietinstellingen	25	119.068	111.169
b. Financiële leasing	25	0	0
c. Overige	25	715.000	842.018
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	25	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	33	114.273	128.645
a. Exit taks	33	0	0
b. Overige	33	114.273	128.645
E. Andere kortlopende verplichtingen		0	0
F. Overlopende rekeningen	34	22.674	19.088
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		6.440.048	6.691.421

Geconsolideerde tabel van het kasstroomoverzicht

(x 1.000 EUR)	Bijlagen	2024	2023
Kas en kasequivalenten aan het begin van het boekjaar		19.958	19.611
OPERATIONELE ACTIVITEITEN			
Nettoresultaat van het boekjaar		63.889	-55.497
Terugneming van interestlasten en -opbrengsten		27.943	27.305
Terugneming van meer- en minwaarden op verkoop van vastgoedactiva		15.582	4.052
Terugboeking van niet-monetaire lasten en opbrengsten	35	164.851	288.532
Variaties in de behoefte aan werkkapitaal	36	6.908	-36.515
Kasstroom uit operationele activiteiten		279.174	227.878
INVESTERINGSACTIVITEITEN			
Investerings in immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa		-409	-1.290
Verwervingen van vastgoedbeleggingen	37	-18.932	-16.772
Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen	37	-66.080	-115.672
Investerings in vastgoedbeleggingen	37	-59.138	-41.718
Investerings in geconsolideerde dochtervennootschappen		-484	-96.635
Investerings in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-6.000	-3.985
Verkoop van vastgoedbeleggingen	37	153.889	200.694
Verkoop van gebouwen bestemd voor verkoop	37	65.029	89.654
Verkoop van andere activa		155	0
Verkoop van geconsolideerde dochtervennootschappen	37	16.720	0
Betaling van de exit taks		0	-1.747
Vorderingen van financiële leasing		3.987	4.278
Andere stromen als gevolg van investeringsactiviteiten		8.240	-3.214
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		96.977	13.592
FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Kapitaalverhoging		0	164.648
Ankoop/verkoop van eigen aandelen		198	426
Dividenden uitbetaald aan de aandeelhouders		-153.415	-160.091
Transacties met OTA-houders	40	0	-10.321
Transacties met minderheidsaandeelhouders	40	-5.535	-1.263
Verhoging van financiële schulden		1.090	958
Vermindering van de financiële schulden		-159.208	-209.104
Ontvangen financiële opbrengsten		12.537	16.262
Betaalde financiële kosten		-40.480	-40.447
Andere stromen als gevolg van financieringsactiviteiten		-25.493	-2.190
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-370.306	-241.123
KAS EN KASEQUIVALENTEN AAN HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		25.802	19.958

Geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2022	Netto resultaat verwerking 2022	Dividenden/ coupons	Uitgifte van aandelen	Aankopen/ verkopen van eigen aandelen	Afdekking financiële kasstromen	Overdracht tussen de beschikbare en onbeschikbare reserves bij de verkoop van een actief en bij vervaldatum van financieel instrument	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2023
Kapitaal	1.761.872	0	0	208.339	0	0	0	0	0	1.970.211
Uitgiftepremies	936.321	0	0	36.300	0	0	-75.795	0	0	896.826
Reserves	456.282	482.938	-204.147	0	426	0	75.795	429	0	811.723
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	92.555	76.011	0	0	0	0	50.224	0	0	218.790
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-10.667	218.227	0	0	0	0	-31.334	0	0	176.226
Beschikbare reserve	369.917	187.851	-204.147	0	0	0	56.905	167	0	410.692
Niet-beschikbare reserve	6.667	849	0	0	0	0	0	-160	0	7.357
Reserve voor eigen aandelen	-1.483	0	0	0	426	0	0	0	0	-1.058
Reserve voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-706	0	0	0	0	0	0	422	0	-284
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toerekenbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nettoresultaat van het boekjaar	482.938	-482.938	0	0	0	0	0	0	-55.497	-55.497
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	3.637.413	0	-204.147	244.638	426	0	0	429	-55.497	3.623.262
Minderheidsbelangen	29.578	0	-1.809	0	0	0	0	46.629	1.325	75.723
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.666.991	0	-205.956	244.638	426	0	0	47.058	-54.172	3.698.985

(x 1.000 EUR)	Op 31.12.2023	Netto resultaat verwerking 2023	Dividenden/ coupons	Uitgifte van aandelen	Aankopen/ verkoop van eigen aandelen	Afdekking financiële kasstromen	Overdracht tussen de beschikbare en onbeschikbare reserves bij de verkoop van een actief en bij vervaldatum van financieel instrument	Overige	Resultaat van het boekjaar	Op 31.12.2024
Kapitaal	1.970.211	0	0	71.313	0	0	0	0	0	2.041.523
Uitgiftepremies	896.826	0	0	3.598	0	0	-51.371	0	0	849.053
Reserves	811.723	-55.497	-228.325	0	198	0	51.371	1.057	0	580.526
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed	218.790	-181.570	0	0	0	0	37.188	0	0	74.408
Reserve van de geschatte overdrachtsrechten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserve van het saldo van de variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	176.226	-79.622	0	0	0	0	-1.329	0	0	95.275
Beschikbare reserve	410.692	205.200	-228.325	0	0	0	15.519	80	0	403.166
Niet-beschikbare reserve	7.357	495	0	0	0	0	-7	-70	0	7.774
Reserve voor eigen aandelen	-1.058	0	0	0	198	0	0	0	0	-860
Reserve voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-284	0	0	0	0	0	0	1.047	0	762
Reserve van de variaties in de reële waarde van de converteerbare obligatie toerekenbaar aan de verandering van het 'eigen' kredietrisico	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nettoresultaat van het boekjaar	-55.497	55.497	0	0	0	0	0	0	63.889	63.889
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moedervervenootschap	3.623.262	0	-228.325	74.910	198	0	0	1.057	63.889	3.534.991
Minderheidsbelangen	75.723	0	-1.521	0	0	0	0	-4.014	9.258	79.446
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.698.985	0	-229.846	74.910	198	0	0	-2.958	73.147	3.614.437

Bijlagen bij de geconsolideerde jaarrekening

Bijlage 1. Algemene informatie

Cofinimmo NV (de 'vennootschap') is een openbare GVV (gereguleerde vastgoedvennootschap) naar Belgisch recht, met administratieve zetel gevestigd te 1150 Brussel (Tervurenlaan 270). De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap voor het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2024 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen (de 'groep'). De consolidatiekring op 31.12.2024 is weergegeven in Bijlage 40.

De geconsolideerde en de verkorte statutaire jaarrekeningen werden afgesloten door de raad van bestuur van 20.03.2025 en zullen worden voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders op 14.05.2025.

Bijlage 2. Materiële boekhoudkundige methodes

A. Conformiteitsverklaring

De geconsolideerde financiële jaarrekeningen zijn opgesteld overeenkomstig het boekhoudkundig referentiestelsel van de International Financial Reporting Standards (IFRS), uitgegeven door de International Accounting Standards Board en goedgekeurd door de Europese Unie, zoals aangenomen door het Belgisch koninklijk besluit van 13.07.2014 inzake 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, aangezien de volgende nieuwe standaarden, aanpassingen en nieuwe interpretaties die verplicht van toepassing zijn op de groep vanaf 01.01.2024 geen materiële impact hadden:

- Aanpassingen aan IAS 1 'Presentatie van de jaarrekening':
 - Classificatie van de verplichtingen als kortlopend en langlopend (gepubliceerd op 23.01.2020);
 - Classificatie van de verplichtingen als kortlopend en langlopend – uitstel van ingangsdatum (gepubliceerd op 15.07.2020); en
 - Langlopende verplichtingen met convenanten (gepubliceerd op 31.10.2022).
- Aanpassingen aan IFRS 16 'Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een 'Sale-and-Leaseback', uitgegeven op 22.09.2022
- Aanpassingen aan IAS 7 'Kasstroomoverzicht' en IFRS 7 'Financiële instrumenten: informatieverschaffing: financieringsovereenkomsten met leveranciers', gepubliceerd op 25.05.2023

Een aantal nieuwe standaarden en aanpassingen op standaarden zullen van kracht worden voor de groep voor boekjaren die beginnen op of na 01.01.2025. De groep heeft geen van deze standaarden en aanpassingen vervroegd toegepast bij het opstellen van deze geconsolideerde jaarrekening. De groep verwacht deze nieuwe standaarden en aanpassingen niet vroegtijdig toe te passen en de eerste toepassing zal naar verwachting geen materieel effect hebben:

- Aanpassingen aan IAS 21 'Gevolgen van wisselkoerswijzigingen: gebrek aan inwisselbaarheid', gepubliceerd op 15.08.2023, verduidelijken wanneer een valuta inwisselbaar is in een andere valuta (of niet). Wanneer een valuta niet inwisselbaar schat de entiteit een contante wisselkoers. De aanpassingen zijn van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 01.01.2025, waarbij

vervroegde toepassing is toegestaan. Deze aanpassingen zijn nog niet goedgekeurd door de Europese Unie.

- 'Aanpassingen aan classificatie en waardering van financiële instrumenten' die IFRS 9 en IFRS 7 wijzigen, gepubliceerd op 30.05.2024, zullen de diversiteit in de praktijk aanpakken door de vereisten begrijpelijker en consistentier te maken. De wijzigingen omvatten:
 - verduidelijking van de classificatie van financiële activa naar environmental, social, governance- ("ESG") en soortgelijke kenmerken;
 - verduidelijking van de datum waarop een financieel actief of een financiële verplichting wordt opgenomen. De IASB heeft ook besloten om een optie op te nemen die een vennootschap toestaat om een financiële verplichting van de balans te verwijderen vóór de afwikkelingsdatum, als aan bepaalde criteria wordt voldaan.

De IASB heeft ook aanvullende toelichtingsvereisten opgenomen om beleggers meer transparantie te bieden met betrekking tot beleggingen in eigenvermogensinstrumenten die geclassificeerd zijn en tegen reële waarde worden geboekt via niet-gerealiseerde resultaten en financiële instrumenten met voorwaardelijke kenmerken, zoals kenmerken die gekoppeld zijn aan duurzaamheidsdoelstellingen.

De aanpassingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 01.01.2026, maar eerdere toepassing is toegestaan. De wijzigingen zijn nog niet goedgekeurd door de Europese Unie.

- 'Deel II van de Jaarlijkse verbeteringen', gepubliceerd op 18.07.2024, bevat verduidelijkingen, vereenvoudigingen, correcties en aanpassingen die bedoeld zijn om de consistentie van de verschillende IFRS-standaarden te verbeteren. De gewijzigde standaarden zijn als volgt:
 - IFRS 1 'Eerste toepassing van International Financial Reporting Standards';
 - IFRS 7 'Financiële instrumenten: toelichting en bijbehorende richtlijnen voor de toepassing van IFRS 7';
 - IFRS 9 'Financiële instrumenten';
 - IFRS 10 'Geconsolideerde jaarrekening'; en
 - IAS 7 'Kasstroomoverzicht'.

De wijzigingen zijn van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 01.01.2026, waarbij eerdere toepassing is toegestaan. De wijzigingen zijn nog niet goedgekeurd door de Europese Unie.

- IFRS 18 'Presentatie en informatieverschaffing in de jaarrekening', gepubliceerd op 09.04.2024, vervangt IAS 1 'Presentatie van de jaarrekening'. De nieuwe standaard introduceert de volgende belangrijke nieuwe vereisten:
 - Entiteiten zijn verplicht om alle inkomsten en uitgaven in de winst- en verliesrekening in vijf categorieën te presenteren (bedrijfs-, investerings-, financierings-, beëindigde bedrijfsactiviteiten en winstbelastingen). Entiteiten moeten ook het nieuw gedefinieerde subtotale van het operationeel resultaat presenteren. Het nettoresultaat van de entiteiten zal niet veranderen.
 - De door het management gedefinieerde prestatie maatstaven worden in één enkele toelichting bij de jaarrekening opgenomen.
 - Er worden verbeterde richtlijnen gegeven voor het samenvoegen van informatie in de jaarrekening.

Daarnaast zijn alle entiteiten verplicht om het subtotale van het operationeel resultaat te gebruiken als uitgangspunt voor het kasstroomoverzicht bij de presentatie van de operationele kasstromen volgens de indirecte methode. De standaard is van kracht voor jaarperiodes die beginnen op of na 01.01.2027, maar eerdere toepassing is toegestaan. De standaard is nog niet goedgekeurd door de Europese Unie.

- IFRS 19 'Niet openbaar te maken dochtervennootschappen: informatievervalsing', gepubliceerd op 09.05.2024, zal in aanmerking komende dochtervennootschappen toestaan IFRS toe te passen met verminderde informatievervalsingen. Een dochtervennootschap mag de nieuwe standaard toepassen in haar geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening, op voorwaarde dat zij op de balansdatum:
 - geen publieke verantwoordelijkheden heeft; en
 - de moedervennootschap de geconsolideerde jaarrekening in overeenstemming met IFRS opstelt.

De standaard is van kracht voor jaarperiodes die beginnen op of na 01.01.2027 en vroegtijdige toepassing is toegestaan. De standaard is nog niet goedgekeurd door de Europese Unie.

In het kader van de opstelling van haar geconsolideerde jaarrekening moet de vennootschap bepaalde aanzienlijke oordelen formuleren in de toepassing van de boekhoudkundige grondslagen en tot een aantal schattingen overgaan. Om deze 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 waar nodig regelmatig herzien worden en overeenkomstig aangepast.

B. Grondslag van opstelling

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

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

C. Grondslag van consolidatie

I Dochtervennootschappen

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

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

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

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

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

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

II Joint ventures

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

III Geassocieerde vennootschappen

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

D. Bedrijfscombinaties

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

E. Omzetting van vreemde munten

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

De wisselkoersen die gebruikt zijn in de geconsolideerde rekeningen van de vennootschap voor het jaar dat eindigde op 31.12.2024 zijn de volgende:

- Slotkoers op 31.12.2024: 1 EUR = 0,82918 GBP (31.12.2023: 0,86905)
- Gemiddelde koers voor het boekjaar 2024: 1 EUR = 0,84685 GBP (2023: 0,87019)

F. Financiële instrumenten

I Afgeleide financiële instrumenten

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

A. Opname van afgeleide financiële instrumenten

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

B. Waardering van afgeleide financiële instrumenten

De waardering gebeurt voor het geheel van de afgeleide financiële instrumenten op basis van dezelfde koers- en 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 bij toepassing van IAS40 gebouwen die worden aangehouden om huuropbrengsten, een waardestijging of beide te realiseren. In overeenstemming met de GVV-regelgeving, past de vennootschap het reëlewaardemodel (fair value model) toe in de plaats van het kostprijsmodel (cost model). Zelfs in het geval van een onrechtstreekse investering via de verwerving van een vennootschap die een vastgoedbelegging bezit, wordt deze in eerste instantie opgenomen tegen de conventionele waarde van de transactie en vervolgens gewaardeerd tegen reële waarde op de eerste balansdatum na de datum van verwerving.

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

De onafhankelijke waarderingsdeskundigen voeren hun waardebepaling uit op basis van een of meerdere methodes in overeenstemming met de recentste nationale en internationale marktpraktijken en -normen, waaronder de 'International Valuation Standards', uitgegeven door het 'International Valuation Standards Committee', die zijn opgenomen in de recentste versie van de RICS Valuation – Global Standards (het zogenaamde 'Red Book') uitgegeven door het 'Royal Institute of Chartered Surveyors', zoals uiteengezet in hun verslag (zie blz [123-126](#)). Deze waarde, 'investeringswaarde' genoemd, komt overeen met de prijs die een derde partij investeerder bereid zou zijn te betalen om elk van de eigendommen in de vastgoedportefeuille te verwerven (reële waarde zoals blijkt uit de waarderingsrapporten) vermeerderd met de overdrachtsrechten ten

laste van de investeerder (de overdracht van een vastgoedbelegging is over het algemeen onderworpen aan de betaling aan de overheid van een passend deel van de overdrachtsrechten of van btw).

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

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

H. Activa bestemd voor verkoop

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

I. Huurcontracten

I De groep als verhuurder

A. Gewone huurovereenkomsten en financiële leasings

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

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

In 2008 en 2009, heeft de groep toekomstige huurvorderingen op kantoorgebouwen overgedragen aan verschillende banken (zie Bijlage 22). Op 31.12.2024 was slechts één overdracht van schuldvorderingen nog actief, deze betrof het gebouw Kolonel Bourg 124.

Het bedrag, verkregen door de groep als gevolg van de overdracht van de toekomstige huurgelden, wordt in mindering van de waarde van het gebouw geboekt, in de mate waarin de overdracht van de huurgelden tegenstelbaar is aan derden en dat bijgevolg de marktwaarde van het gebouw verminderd moet worden met het bedrag van de toekomstige overgedragen huren

(hierna 'de verminderde waarde'), Overeenkomstig artikel 1690 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek zou een derde koper van de gebouwen geen recht hebben om de huur ervan te ontvangen.

De progressieve wedersamenstelling van de overgedragen huren wordt in de resultatenrekening geboekt onder de rubriek 'Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren' en wordt toegevoegd aan de verminderde waarde van het gebouw in de activa van de balans. Deze geleidelijke reconstitutie van de niet-verminderde waarde gebeurt op basis van de rentevoet- en inflatievoorwaarden (indexatie) die van kracht waren op het moment van de verkoop en op dat moment impliciet in de prijs zaten die de groep van de verkoper verkreeg voor de overgedragen vorderingen.

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

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

waarbij:

- VRW: verminderde reële waarde van het gebouw (dit is het resultaat van de twee voorgaande alinea's);
- VNRW: niet-verminderde reële waarde van het gebouw (t.t.z. mochten de toekomstige huurgelden niet overgedragen zijn en zoals berekend door de onafhankelijke waarderingdeskundigen in functie van de marktomstandigheden bij elke afsluiting);
- Gecumuleerde variatie: gecumuleerde variatie van de niet-verminderde reële waarde sinds het begin van de overdracht van de toekomstige huurgelden.

II De groep als huurder

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

J. Overige materiële en immateriële vaste activa

Overige materiële en immateriële vaste activa worden verwerkt overeenkomstig respectievelijk IAS 16 en IAS 38 (kostprijsmodel of 'cost model'). Deze activa omvatten geen vastgoedbeleggingen of activa bestemd voor verkoop die onder respectievelijk IAS 40 en IFRS 5 verkreeg (zie G. en H. hiervoor).

Een afschrijving wordt geboekt in de resultatenrekening op lineaire basis over de verwachte economische levensduur, zoals hieronder beschreven:

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

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

K. Publiek-private samenwerkingen ('PPS')

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

L. Kas en kasequivalenten

Kas en kasequivalenten bevatten de bankrekeningen, geldmiddelen en kortetermijnbeleggingen.

M. Eigen vermogen

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

Op 29.10.2021 werd de activiteitstak 'kantoren' van Cofinimmo NV ingebracht in Cofinimmo Offices NV, een 100% dochtervennootschap van Cofinimmo NV. De inbreng omvat alle activa, passiva, rechten en verplichtingen in verband met de genoemde tak van bedrijvigheid. De bijdrage betrof dus met name de vastgoedbeleggingen 'kantoren' rechtstreeks in het bezit van Cofinimmo NV, de deelnemingen in de dochtervennootschappen die zelf kantoorgebouwen bezitten, financiële schulden, andere activa en verplichtingen gekoppeld aan de exploitatie van de kantoren, contracten verbonden aan de werking van de kantoren, evenals het personeel dat zich met de werking van deze gebouwen bezighoudt. Als onderdeel van de bijdrage van de balansposten, gewaardeerd tegen reële waarde (voornamelijk vastgoedbeleggingen), de reëlewaardereserves (in het eigen vermogen van Cofinimmo NV) met betrekking tot de ingebrachte balansposten werden overgebracht naar de reëlewaardereserves met betrekking tot de deelnemingen (in het eigen vermogen van Cofinimmo NV), overeenkomstig het advies van de (Belgische) Commissie voor boekhoudkundige normen CBN 2009/15 'De boekhoudkundige verwerking van de inbreng van een bedrijfstak of van een algemeenheid van goederen'. Het resultaat is dat het eigen vermogen van Cofinimmo Offices NV op het ogenblik van de inbreng geen reëlewaardereserves met betrekking tot de door Cofinimmo ingebrachte balansposten bevat. Deze manier van weergeven heeft geen invloed noch op het totaalbedrag van het eigen vermogen noch op de reserves van Cofinimmo Offices NV. Bovendien heeft dit geen invloed gehad op de geconsolideerde reserves of het geconsolideerde eigen vermogen van de groep.

N. Andere langlopende financiële verplichtingen

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

O. Personeelsvoordelen

Personeelsvoordelen worden geboekt overeenkomstig IAS 19.

P. Voorzieningen

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

Q. Handels- en andere schulden

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

R. Operationele opbrengsten

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

De inkomsten van de huurovereenkomsten worden geboekt in de rubriek 'Huurinkomsten'. Sommige huurovereenkomsten voorzien een gratis 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 (d.w.z. over de vaste looptijd van de huurovereenkomst). Meer in het bijzonder wordt het contractuele huurgeld, uitgedrukt als een jaarlijks bedrag, eerst geboekt onder opbrengsten en de huurkorting wordt over deze vaste looptijd van de huurovereenkomst gespreid en vervolgens geboekt in de kosten. De tegenwaarde van het spreiden van de huurkorting zou een overlopende actiefrekening kunnen zijn, die zou kunnen worden gedebiteerd bij het begin van de huurovereenkomst en die zou kunnen overeenkomen met de verschuldigde maar nog niet vervallen huurinkomsten (zonder huurkorting).

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

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

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

S. Operationele kosten en financieel resultaat

I Kosten van diensten

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

II Uitgevoerde werken in de gebouwen

De uitgevoerde werken die onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar vallen worden, afhankelijk van hun type, op drie verschillende manieren geboekt:

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

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

III Commissies betaald aan vastgoedmakelaars en andere transactiekosten

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

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

IV Financieel resultaat

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

Rente-inkomsten worden in de resultatenrekening geboekt tijdens de periode waarop ze betrekking hebben op basis van het effectieve rendement van het actief.

Dividendinkomsten worden in de resultatenrekening geboekt op de dag dat het dividend wordt bekendgemaakt.

T. Belasting op het resultaat

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

U. Exit taks en uitgestelde belastingen

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

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

Dezelfde behandeling wordt mutatis mutandis toegepast op Franse vennootschappen die in aanmerking komen voor het SIIC-stelsel.

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

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

bedrijfscombinatie is, (b) op het moment van de transactie geen invloed heeft op de commerciële winst of de fiscale winst (het fiscaal verlies), en (c) op het moment van de transactie geen aanleiding geeft tot gelijke belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen.

V. Aandelenopties

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

W. Schattingen, beoordelingen en belangrijkste bronnen van onzekerheid

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

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

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

X. Huurwaarborgen

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

Bijlage 3. Operationeel risicobeheer

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

De groep beheert haar klantenbestand op actieve wijze om zo de huurleegstand en het huurdersverloop in de kantoorsector te beperken. Het team dat instaat voor het beheer van de gebouwen is verantwoordelijk voor het snel oplossen van de klachten van de huurders en het commercieel team onderhoudt regelmatige contacten met hen om alternatieve mogelijkheden in de portefeuille aan te bieden wanneer zij behoefte hebben aan grotere of kleinere oppervlakten.

Hoewel deze activiteit fundamenteel is voor de bescherming van de huurinkomsten, heeft ze weinig invloed op de prijs waartegen een leegstaand gebouw kan worden verhuurd, omdat deze prijs afhankelijk is van de heersende marktomstandigheden. De meerderheid van alle huurcontracten bevat een 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 die overeenkomst met zes maanden huur.

Behoudens uitzondering zijn de huren vooraf betaalbaar op maandelijks, driemaandelijks of jaarbasis. Voor huurlasten en taksen die de groep betaalt maar die contractueel doorrekenbaar zijn aan de huurders, wordt een driemaandelijks provisie gevraagd. De verliezen op huurvorderingen, na recuperaties, vertegenwoordigen 0,119 % van de totale omzet voor de periode 1996–2024. Een sterke verslechtering van de algemene economische conjunctuur kan de verliezen op huurvorderingen vergroten. Het eventuele faillissement van een belangrijke huurder kan voor Cofinimmo een aanzienlijk verlies of een onverwachte huurleegstand en zelfs een herverhuur van de vrijgekomen oppervlakte tegen een lagere prijs dan deze van het verbroken contract betekenen.

De directe operationele kosten worden hoofdzakelijk beïnvloed door twee factoren:

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

Het zorgvastgoed en de gebouwen in de distributienetten zijn voor quasi 100% bezet. De eerstgenoemde zijn verhuurd aan uitbatersgroepen waarvan de solvabiliteit jaarlijks wordt geanalyseerd. De gebouwen van de distributienetten zijn verhuurd aan grote vennootschappen. De 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 2.450 miljoen EUR¹, tegenover een reële waarde van de verzekerde vastgoedbeleggingen (inclusief activa bestemd voor verkoop) van 2.384 miljoen EUR op 31.12.2024, grondwaarde inbegrepen. Voor de leegstand van de gebouwen als gevolg van deze gebeurtenissen is een dekking voorzien. Bovendien verzekert Cofinimmo eveneens haar burgerlijke aansprakelijkheid als eigenaar of bouwheer (meer details over het beheer van het financiële risico van de groep is gedetailleerd in Bijlage 25).

Bijlage 4. Verwervingen van dochtervennootschappen

In 2024 werden geen dochtervennootschappen verworven.

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

Bijlage 5. Sectorinformatie

In reële waarde vertegenwoordigt het zorgvastgoed 77% van het patrimonium, de kantoorsector 15%, en het vastgoed van distributienetten 8% (de verschillende vastgoedsectoren worden beschreven op bladzijden [24](#) tot [40](#)).

Slechts één huurder vertegenwoordigt meer dan 10% van de contractuele huur, namelijk de Clariane-groep in de zorgvastgoedsector, voor een bedrag van 55 miljoen EUR.

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

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Globale portefeuille

RESULTATENREKENING	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	Totaal
OP 31.12	2024	2024	2024	2024	2024
Nettohuurresultaat	261,305	33,894	56,285		351,484
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	251,141	29,930	50,488		331,559
Beheerkosten vastgoed				-31,315	-31,315
Algemene kosten van de vennootschap				-13,421	-13,421
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	2,407	1,447	-19,436		-15,582
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-77,190	8,636	-54,736		-123,290
Ander resultaat op de portefeuille	-8,311	-18	895		-7,434
Operationeel resultaat	168,048	39,995	-22,790	-44,736	140,517
Financieel resultaat				-56,430	-56,430
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures				-3,739	-3,739
Belastingen				-7,201	-7,201
NETTORESULTAAT					73,147
Nettoresultaat – aandeel van de groep					63,889

RESULTATENREKENING	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	Totaal
OP 31.12	2023	2023	2023	2023	2023
Nettohuurresultaat	246,504	33,928	67,155		347,587
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	236,458	29,956	58,697		325,111
Beheerkosten vastgoed				-33,185	-33,185
Algemene kosten van de vennootschap				-14,222	-14,222
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	5,611	-7	-9,656		-4,052
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-113,614	1,072	-69,110		-181,653
Ander resultaat op de portefeuille	2,202	-26,626	-1,076		-25,500
Operationeel resultaat	130,657	4,394	-21,145	-47,407	66,498
Financieel resultaat				-106,961	-106,961
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures				-7,525	-7,525
Belastingen				-6,183	-6,183
NETTORESULTAAT					-54,172
Nettoresultaat – aandeel van de groep					-55,497

BALANS	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	Totaal
OP 31.12	2024	2024	2024	2024	2024
Activa					
Goodwill					
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	4.594.604	470.985	928.339		5.993.928
Projectontwikkelingen	150.391	6.496	104.095		260.983
Activa voor eigen gebruik					
Activa bestemd voor verkoop	6.400				6.400
Andere activa				439.720	439.720
TOTAAL ACTIVA					6.440.048
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen				3.614.437	3.614.437
Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap				3.534.991	3.534.991
Minderheidsbelangen				79.446	79.446
Verplichtingen				2.825.611	2.825.611
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					6.440.048

BALANS	Zorgvastgoed	Vastgoed van distributienetten	Kantoren	Niet-toegewezen bedragen	Totaal
OP 31.12	2023	2023	2023	2023	2023
Activa					
Goodwill					
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	4.657.786	463.052	1.067.092		6.187.930
Projectontwikkelingen	174.177	6.496	121.502		302.176
Activa voor eigen gebruik					
Activa bestemd voor verkoop	8.190		34.921		43.111
Andere activa				460.381	460.381
TOTAAL ACTIVA					6.691.421
Eigen vermogen en verplichtingen					
Eigen vermogen				3.698.985	3.698.985
Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap				3.623.262	3.623.262
Minderheidsbelangen				75.723	75.723
Verplichtingen				2.992.436	2.992.436
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN					6.691.421

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Zorgvastgoed

RESULTATENREKENING	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Overige ¹	Totaal
OP 31.12	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Nettohuurresultaat	94.238	42.510	31.861	48.391	44.305	261.305
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	93.818	41.498	29.531	44.719	41.574	251.141
Beheerkosten vastgoed						
Algemene kosten van de vennootschap						
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	3.322	-30	-884			2.407
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-22.456	-21.265	-7.276	-12.833	-13.359	-77.190
Ander resultaat op de portefeuille	-3.307	-40	-3.248	-532	-1.184	-8.311
Operationeel resultaat	71.376	20.163	18.123	31.354	27.031	168.048
Financieel resultaat						
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures						
Belastingen						
NETTORESULTAAT						
Nettoresultaat – aandeel van de groep						

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

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

BALANS	België	Frankrijk	Nederland	Duitsland	Overige	Totaal
OP 31.12	2024	2024	2024	2024	2024	2024
Activa						
Goodwill						
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	1.593.487	675.960	486.680	888.930	949.547	4.594.604
Projectontwikkelingen	15.005		7.420	8.270	119.697	150.391
Activa voor eigen gebruik						
Activa bestemd voor verkoop		6.400				6.400
Andere activa						
TOTAAL ACTIVA						
Eigen vermogen en verplichtingen						
Eigen vermogen						
Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap						
Minderheidsbelangen						
Verplichtingen						
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN						

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

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Vastgoed van distributienetten

RESULTATENREKENING	Totaal	
OP 31.12	2024	2023
Nettohuurresultaat	33.894	33.928
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	29.930	29.956
Beheerkosten vastgoed		
Algemene kosten van de vennootschap		
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	1,447	-7
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	8,636	1,072
Ander resultaat op de portefeuille	-18	-26,626
Operationeel resultaat	39.995	4.394
Financieel resultaat		
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		
Belastingen		
NETTORESULTAAT		
Nettoresultaat – aandeel van de groep		

BALANS	Totaal	
OP 31.12	2024	2023
Activa		
Goodwill		
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	470.985	463,052
Projectontwikkelingen	6,496	6,496
Activa voor eigen gebruik		
Activa bestemd voor verkoop		
Andere activa		
TOTAAL ACTIVA		
Eigen vermogen en verplichtingen		
Eigen vermogen		
Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moedervennootschap		
Minderheidsbelangen		
Verplichtingen		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		

Sectorinformatie (x 1.000 EUR) – Kantoren

RESULTATENREKENING	Brussel CBD	Overige ¹	Totaal
OP 31.12	2024	2024	2024
Nettohuurresultaat	33.810	22.474	56.285
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	31.604	18.884	50.488
Beheerkosten vastgoed			
Algemene kosten van de vennootschap			
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-8.003	-11.433	-19.436
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-31.575	-23.161	-54.736
Ander resultaat op de portefeuille	153	742	895
Operationeel resultaat	-7.821	-14.968	-22.790
Financieel resultaat			
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures			
Belastingen			
NETTORESULTAAT			
Nettoresultaat – aandeel van de groep			

RESULTATENREKENING	Brussel CBD	Overige ¹	Totaal
OP 31.12	2023	2023	2023
Nettohuurresultaat	35.154	32.001	67.155
Vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten	32.422	26.275	58.697
Beheerkosten vastgoed			
Algemene kosten van de vennootschap			
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	-7.495	-2.162	-9.656
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-49.319	-19.791	-69.110
Ander resultaat op de portefeuille	-1.035	-41	-1.076
Operationeel resultaat	-25.427	4.282	-21.145
Financieel resultaat			
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures			
Belastingen			
NETTORESULTAAT			
Nettoresultaat – aandeel van de groep			

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

BALANS	Brussel CBD	Overige ¹	Totaal
OP 31.12	2024	2024	2024
Activa			
Goodwill			
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	677.565	250.774	928.339
Projectontwikkelingen	37.492	66.603	104.095
Activa voor eigen gebruik			
Activa bestemd voor verkoop			
Andere activa			
TOTAAL ACTIVA			
Eigen vermogen en verplichtingen			
Eigen vermogen			
Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap			
Minderheidsbelangen			
Verplichtingen			
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			

BALANS	Brussel CBD	Overige ¹	Totaal
OP 31.12	2023	2023	2023
Activa			
Goodwill			
Vastgoedbeleggingen, waarvan:	749.837	317.255	1.067.092
Projectontwikkelingen	69.721	51.781	121.502
Activa voor eigen gebruik			
Activa bestemd voor verkoop		34.921	34.921
Andere activa			
TOTAAL ACTIVA			
Eigen vermogen en verplichtingen			
Eigen vermogen			
Eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap			
Minderheidsbelangen			
Verplichtingen			
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			

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

Bijlage 6. Huurinkomsten en met huur verbonden kosten

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Huurinkomsten		
Potentiële huurinkomst ¹	370.157	367.121
Huurleegstand ²	-11.659	-13.735
Huren	358.498	353.386
Huurleningen	-6.329	-6.318
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-801	-2.095
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten ³	82	1.577
Huurinkomsten (schema koninklijk besluit van 13.07.2014)	351.450	346.550
Met verhuur verbonden kosten	-526	-328
Te betalen huur op verhuurde ruimten	-24	-13
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-513	-319
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	11	4
Huurinkomsten, netto met huur verbonden kosten* (analytisch schema)	350.924	346.222
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren	559	1.365
Huurinkomsten, netto met huur verbonden kosten, met inbegrip van terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	351.484	347.587

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

De variatie in de reële waarde van deze gebouwen wordt bepaald door de onafhankelijke 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 over de vastgoedmarktvoorwaarden.

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 huurovereenkomsten worden in één keer in de resultatenrekeningen opgenomen.

Totale huurinkomsten

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

Totale huurinkomsten uit de gebouwen in het bezit van de groep krachtens gewone huurovereenkomsten en financiële leasingovereenkomsten

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Huurinkomsten uit gewone huurovereenkomsten	351.450	346.550
Interestopbrengsten uit financiële leasingcontracten	9.392	9.020
Kapitaalbestanddeel van financiële leasingcontracten	4.423	4.278
TOTAAL	365.264	359.848

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

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Gewone verhuringen	4.573.911	4.607.338
op minder dan één jaar	349.783	352.817
op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	340.234	341.784
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	327.283	329.007
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	316.477	311.364
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	300.548	300.427
op meer dan vijf jaar	2.939.586	2.971.940
Financiële leasing	161.486	163.356
op minder dan één jaar	4.542	4.419
op meer dan één jaar maar minder dan twee jaar	4.764	4.545
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	4.949	4.677
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	5.214	4.857
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	5.376	5.041
op meer dan vijf jaar	136.641	139.817
TOTAAL	4.735.397	4.770.694

Bijlage 7. Nettoherdecoratiekosten¹

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Recuperatie van vastgoedkosten	-200	-605
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur ²	447	2,110
TOTAAL	247	1.505

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

(x 1.000 EUR)	2024	2023
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	43,247	47,973
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	20,480	25,063
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	22,767	22,909
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-49,177	-55,096
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-22,162	-27,440
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-26,080	-26,507
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-935	-1,150
TOTAAL	-5,929	-7,124

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

Bijlage 9. Technische kosten

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Recurrente technische kosten	3,686	3,595
Herstellingen	3,506	3,416
Verzekeringspremies	180	180
Niet-recurrente technische kosten	2,947	959
Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiobureaus, ...) ³	2,422	223
Schadegevallen	524	737
Verliezen door schadegevallen gedekt door verzekeringscontracten	1,916	1,390
Ontvangen vergoedingen van verzekeringsmaatschappijen voor verliezen door schadegevallen	-1,391	-654
TOTAAL	6,633	4,555

Bijlage 10. Commerciële kosten

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Makelaarscommissies	-15	655
Publiciteit	8	81
Diverse erelonen en andere deskundigen	4,068	5,795
TOTAAL	4,060	6,531

Bijlage 11. Beheerkosten

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

Beheerkosten vastgoed

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

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

¹ Volgens Bijlage C van het koninklijk besluit van 13.07.2014 is de exacte terminologie 'Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en 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.

³ Met uitzondering van de gekapitaliseerde uitgaven.

Algemene kosten van de vennootschap

Deze kosten dekken de algemene kosten van de vennootschap als juridische beursgenoteerde entiteit met het GVV-statuu­t. Deze kosten worden aangegaan om volledige en continue informatie te verschaffen, om economisch vergelijkbaar te zijn met andere types van investeringen en om aan de beleggers de mogelijkheid te bieden op een liquide manier onrechtstreeks in een

vastgoedportefeuille te investeren. Een deel van de studiekosten met betrekking tot de groei van de groep valt tevens onder deze categorie.

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

	Beheerkosten vastgoed		Algemene kosten van de vennootschap		TOTAAL	
(x 1.000 EUR)	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Kosten van de hoofdzetel	2.957	2.980	1.267	1.277	4.225	4.257
Erelonen betaald aan derde partijen	7.398	8.611	3.171	3.690	10.569	12.302
Recurrente	6.236	7.591	2.673	3.253	8.909	10.844
Niet-recurrente	1.162	1.020	498	437	1.660	1.458
Public relations, communicatie en publiciteit	514	621	220	266	734	887
Personeelskosten	19.344	19.711	8.290	8.447	27.635	28.158
Bezoldigingen	15.308	15.895	6.560	6.812	21.868	22.707
Sociale zekerheid	2.630	2.329	1.127	998	3.757	3.327
Pensioenen en andere uitkeringen	1.407	1.487	603	637	2.009	2.124
Taksen en vergoedingen	1.102	1.262	472	541	1.574	1.803
TOTAAL	31.315	33.185	13.421	14.222	44.736	47.407

De honoraria van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen voor de geconsolideerde portefeuille en de geassocieerde vennootschappen bedroegen samen 1.293 KEUR (excl. btw) voor 2024. Deze emolumenten worden deels berekend op basis van een vast bedrag per vierkante meter en deels op basis van een vast bedrag per gebouw.

Groepsverzekering

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

- betaling van een kapitaal 'Leven' ten gunste van de aangeslotene in geval van leven op datum van de pensionering;
- betaling van een kapitaal 'Overlijden' ten gunste van de begunstigden in geval van overlijden van de aangeslotene vóór de datum van de pensionering;
- betaling van een invaliditeitsrente in geval van ongeval of langdurige niet-professioneel gerelateerde ziekte;
- premievrijstelling in dezelfde gevallen.

Ter bescherming van de werknemers voorziet de wet van 18.12.2015, die bedoeld is om de duurzaamheid en het sociale karakter van de aanvullende pensioenen te waarborgen en het aanvullende karakter ten opzichte van de rustpensioenen te versterken, dat voor de medewerkers van Cofinimmo een minimumrendement op het gedeelte 'Leven' van de premies gewaarborgd is.

Dit minimumrendement bedroeg 3,75% van de brutopremies (ZT) voor de persoonlijke bijdragen en 3,25% van de premies (ZT) voor de patronale bijdragen tot 31.12.2015. Sinds 2016 daalde het door de wet opgelegde minimumrendement voor de aanvullende pensioenen tot 1,75%.

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

Emolumenten van de commissaris

De vaste emolumenten van de commissaris KPMG, Bedrijfsrevisoren voor het onderzoek en de audit van de statutaire en geconsolideerde rekeningen van Cofinimmo bedroegen 191 KEUR (excl. btw). Zijn emolumenten voor de audit van de statutaire rekeningen van de dochtervennootschappen van Cofinimmo bedroegen 335 KEUR (excl. btw) en worden per vennootschap berekend op basis van hun effectieve prestaties. Dit bedrag omvat eveneens zijn honoraria als commissaris voor de audit van de rekeningen van de buitenlandse dochtervennootschappen van de groep. De honoraria voor non-audit diensten verleend door KPMG bedroegen 106 KEUR (excl. btw) voor het boekjaar en hebben betrekking op juridische opdrachten en andere diensten, in overeenstemming met de regels van onafhankelijkheid. De commissaris bevestigt dat de regel van '70% (artikel 3:64 van het WVV)', werd gerespecteerd voor het jaar 2024.

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Emolumenten van de commissaris	632	615
Emolumenten voor het uitoefenen van het mandaat van commissaris	526	512
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de groep	106	103
Andere attesteringsopdrachten	65	55
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	41	48
Emolumenten van personen die verbonden zijn met de commissaris	0	0
Emolumenten voor uitzonderlijke prestaties of bijzondere opdrachten bij de groep	0	0
Andere attesteringsopdrachten	0	0
Opdrachten van fiscale raadgeving	0	0
Andere opdrachten buiten de opdrachten van revisor	0	0
TOTAAL	632	615

De emolumenten van andere commissarissen gemandateerd voor de andere vennootschappen van de groep bedroegen 61 KEUR (excl. btw) in 2024 en zijn niet inbegrepen in bovenstaande tabel.

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

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Verkoop van vastgoedbeleggingen		
Nettoverkoop van gebouwen (verkoopprijs – transactiekosten)	235.638	290.348
Boekhoudkundige waarde van de verkochte gebouwen (reële waarde van de vervreemde activa)	-251.220	-294.400
SUBTOTAAL	-15.582	-4.052
Verkoop van andere niet-financiële activa		
Verkoop met uitzondering van andere niet-financiële activa	0	0
Overige	0	0
SUBTOTAAL	0	0
TOTAAL	-15.582	-4.052

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

Bijlage 13. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	72.165	69.240
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-195.455	-250.892
TOTAAL	-123.290	-181.653

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

Bijlage 14. Ander resultaat op de portefeuille

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Variatie in uitgestelde belastingen ¹	-2.243	12.211
Terugname van niet-vervallen verschuldigde huren	-4.608	-7.812
Waardevermindering goodwill ²	0	-27.337
Overige ³	-583	-2.562
TOTAAL	-7.434	-25.500

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

Bijlage 15. Financiële inkomsten

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Ontvangen interesten en dividenden ⁴	3.145	4.122
Vergoedingen financiële leasings en soortgelijke	9.392	9.020
Overige ⁵	124	185
TOTAAL	12.661	13.327

¹ Zie Bijlage 32.

² Zie Bijlage 21.

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

⁴ Het bedrag van de ontvangen dividenden is lager dan 0,1 miljoen EUR in 2023 en nul in 2024.

⁵ De overige financiële opbrengsten van het jaar omvatten voornamelijk een niet-recurrente opbrengst gekoppeld aan een verlopen financieel instrument De cijfers voor 2023 omvatten voornamelijk de vergoeding van de tijdelijke termijndeposito's in het kader van de verkoop van de Cofinimur Portefeuille.

Bijlage 16. Netto-interestkosten

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Nominale interesten op leningen	72.782	70.616
Bilaterale leningen – vlottende rente	24.375	20.260
Handelspapier – vlottende rente	35.485	37.879
Investeringskredieten – vlottende of vaste rente	1.324	814
Obligaties – vaste rente	11.598	11.663
Converteerbare obligaties	0	0
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	2.636	2.873
Kosten als gevolg van toegelaten afdekkingsinstrumenten	13.223	9.532
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	13.223	9.532
Opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	-54.534	-48.733
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-54.534	-48.733
Andere interestkosten¹	5.425	5.261
TOTAAL	39.532	39.550

De effectieve interestkosten van de leningen stemmen overeen met een gemiddelde effectieve rentevoet van de leningen van 1,45% (2023: 1,37%). De effectieve last, zonder rekening te houden met de afdekkingsinstrumenten, bedraagt 2,97% (2023: 2,72%) en heeft alleen betrekking op de leningen aan gearmorteerde kostprijs².

Cofinimmo bezit geen renteafdekkingsinstrumenten meer waarvoor de kasstroomafdekkingsboekhouding wordt toegepast.

Bijlage 17. Andere financiële kosten

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Bankkosten en andere commissies	948	897
Overige	266	361
TOTAAL	1.214	1.258

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

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	0	0
Effect van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding	-28.034	-79.622
Variaties in de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan de afdekkingsboekhouding ³	-28.034	-79.622
Converteerbare obligaties	0	0
Overige	-311	141
TOTAAL	-28.345	-79.480

De variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen is voornamelijk toe te schrijven aan afdekkingsinstrumenten (IRS, caps), waarvan de reële waarde daalde als gevolg van de daling van de verwachte toekomstige rente. De daling van de verwachte rente was meer uitgesproken in het boekjaar 2023 en leidde daarom tot een significantere negatieve herwaardering van deze instrumenten.

¹ Het gaat voornamelijk om commissies op ongebruikte kredieten.

² De interesten op leningen aan gearmorteerde kostprijs (2024: 80.843 KEUR/2023: 78.750 KEUR) bestaan uit 'Andere interestkosten', 'Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden' en 'Nominale interesten op leningen' (met uitzondering van de 'Converteerbare obligaties'). De interesten op leningen aan reële waarde via het nettoresultaat (2024: -41.311 KEUR/2023: -39.201 KEUR) bestaan uit 'Kosten en opbrengsten die voortvloeien uit toegelaten afdekkingsinstrumenten', evenals de 'Converteerbare obligaties'.

³ De brutobedragen zijn respectievelijk een opbrengst van 23.683 KEUR (2023: 15.610 KEUR) en een kost van 51.717 KEUR (2023: 95.231 KEUR).

Bijlage 19. Vennootschapsbelasting en exit taks

(x 1.000 EUR)	2024	2023
VENNOOTSCHAPSBELASTING	-7.122	-7.040
Moedervervennootschap	-1.735	-1.541
Resultaat vóór belastingen	-68.530	-50.325
Resultaat vrijgesteld van belasting als gevolg van het GVV-stelsel	68.530	50.325
Belastbaar resultaat verbonden met de verworpen uitgaven	2.975	2.518
Belasting aan het tarief van 25%	-744	-630
Overige	-992	-911
Dochtervennootschappen	-5.386	-5.499
EXIT TAKS – DOCHTERVENNOOTSCHAPPEN	-80	857

De Belgische dochtervennootschappen zijn onderworpen aan het gewoon recht, met uitzondering van de institutionele GVV's en de gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen (GVBF). In Frankrijk (SIIIC-stelsel), Spanje (Socimi-stelsel) en Italië (It-Fund) genieten de dochtervennootschappen, met uitzondering van een Spaanse dienstverlenende vennootschap Cofihelthcare Spain Services S.L., een bijzonder statuut. De Nederlandse dochtervennootschappen, met uitzondering van Pubstone Properties BV, genoten in 2024 het FBI-stelsel. De resultaten afkomstig van de investeringen in Duitsland, Finland, Ierland en het Verenigd Koninkrijk worden belast volgens het normale vennootschapsbelastingregime.

Bijlage 20. Resultaat per aandeel – aandeel groep

De berekening van het resultaat per aandeel op balansdatum is gebaseerd op het nettoresultaat van de kernactiviteiten*/nettoresultaat toewijsbaar aan de gewone aandeelhouders van 243.840 KEUR (2023: 240.719 KEUR)/63.889 KEUR (2023:-55.497 KEUR) en op een aantal van 37.523.642 gewone aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode afgesloten op 31.12.2024 (2023: 34.067.897).

Het verwaterde resultaat per aandeel voor 2024 omvat het effect van een theoretische conversie van aandelenopties.

Het verwaterde resultaat per aandeel voor 2023 omvatte het tijdsevenredige effect (gezien de laatste terugbetaling die in het 4e kwartaal van 2023 werd uitgevoerd) van een theoretische omzetting van de door Cofinimur I uitgegeven converteerbare obligaties (ORA), evenals aandelenopties.

(in EUR)	2024	2023
Nettoresultaat – aandeel groep	63.889.109	-55.496.632
Aantal aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode	37.523.642	34.067.897
Nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel – aandeel groep*	6,50	7,07
Nettoresultaat per aandeel – aandeel groep	1,70	-1,63
Verwaterd nettoresultaat – aandeel groep	63.889.109	-55.945.263
Aantal gewone aandelen deelgerechtigd in het resultaat van de periode, rekening houdend met de theoretische conversie van de converteerbare obligaties, de Obligaties Terugbetaalbaar in Aandelen (OTA) en de aandelenopties¹	37.532.392	34.539.243
VERWATERD NETTORESULTAAT PER AANDEEL – AANDEEL GROEP	1,70	-1,62

Dividend per aandeel²

(in EUR)	Boekjaar 2024 (uit te keren in 2025)	Boekjaar 2023 (uitgekeerd in 2024)
Brutodividend toerekenbaar aan de gewone aandeelhouders	236.083.097,80	227.817.927,40
Brutodividend per gewoon aandeel	6,20	6,20
Nettodividend per gewoon aandeel	4,34	4,34

Voor het boekjaar 2024 zal een brutodividend van 6,20 per aandeel (nettodividend per aandeel van 4,34 EUR, wat overeenkomt met een totale dividenduitkering van 236.083.097,80 EUR) voorgesteld worden aan de gewone algemene vergadering van 14.05.2025. Het aantal dividendgerechtigde aandelen voor het boekjaar 2024 bedroeg 38.077.919 op balansdatum van de rekeningen. De raad van bestuur stelt voor het recht op dividend voor de overige 18.298 eigen aandelen te annuleren. Sinds 01.01.2017 bedraagt de roerende voorheffing die op de toegekende dividenden van toepassing is 30%. De Belgische wetgeving voorziet in vrijstellingen die de ontvangers van dividenden kunnen laten gelden in functie van hun statuut en de te vervullen voorwaarden. Anderzijds voorzien de akkoorden ter voorkoming van dubbele belastingheffing in verminderingen van de bronbelastingen op dividenden.

¹ Overeenkomstig IAS 33 zijn de 8.750 eigen aandelen uit het stock option plan meegenomen in de berekening van het verwaterde nettoresultaat per aandeel op 31.12.2024, aangezien ze een verwaterend effect hadden. Op 31.12.2023 zijn de in 2011 uitgegeven OTA, waarvan de laatste terugbetalingen in het 4e kwartaal van 2023 plaatsvonden, evenals 11.300 eigen aandelen uit het stock option plan, eveneens meegenomen in de berekening van het verwaterde nettoresultaat per aandeel, aangezien ze een verwaterend effect hadden.

² Op basis van het resultaat van de moedervervennootschap.

Aandelen (in aantal)	2024	2023
Aantal aandelen (A)		
OP 01.01	36.765.475	32.877.729
Kapitaalverhoging	1.330.742	3.887.746
OP 31.12	38.096.217	36.765.475
Eigen aandelen aangehouden door de groep (B)		
OP 01.01	22.511	31.575
Eigen aandelen (verkocht/verworven) - netto	-4.213	-9.064
OP 31.12	18.298	22.511
Aantal aandelen in omloop (A-B)		
OP 01.01	36.742.964	32.846.154
Kapitaalverhoging	1.330.742	3.887.746
Eigen aandelen (verkocht/verworven) - netto	4.213	9.064
OP 31.12	38.077.919	36.742.964

Aandelencategorieën

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

Gewone aandelen: de houders van gewone aandelen hebben recht op dividenden wanneer deze betaalbaar gesteld worden en op één stem per aandeel op algemene vergaderingen van de vennootschap. De boekhoudkundige fractiewaarde van elk gewoon aandeel bedraagt 53,59 EUR op 31.12.2024. De gewone aandelen zijn genoteerd op de gereguleerde markt van Euronext Brussels.

Aandelen in het bezit van de groep: op 31.12.2024, bezat de groep 18.298 gewone aandelen in eigen beheer (31.12.2023: 22.511). Overeenkomstig de wet van 14.12.2005 inzake de afschaffing van de aandelen aan toonder, zoals gewijzigd bij de wet van 21.12.2013, is de vennootschap overgegaan tot de verkoop van de fysieke aandelen die nog in omloop waren. Haar commissaris heeft een verslag overgemaakt dat de conformiteit van de gevolgde procedure voor de verkoop attesteert.

Toegestaan kapitaal

Voor meer informatie, zie hoofdstuk Corporate governanceverklaring.

Bijlage 21. Goodwill

Sinds 31.12.2023 en de laatst geboekte waardeverliezen heeft de groep geen goodwill meer.

Pubstone

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

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

Variaties van de goodwill (x 1.000 EUR)	Pubstone België	Pubstone Nederland	Totaal
KOSTEN			
OP 01.01.2023	100.157	39.250	139.407
OP 31.12.2023	100.157	39.250	139.407
OP 31.12.2024	100.157	39.250	139.407
WAARDEVERLIEZEN			
OP 01.01.2023	85.850	26.220	112.070
Waardeverliezen geboekt van 01.01.2023 tot 31.12.2023	14.307	13.030	27.337
OP 31.12.2023	100.157	39.250	139.407
OP 31.12.2024	100.157	39.250	139.407
BOEKHOUDKUNDIGE WAARDE			
OP 01.01.2023	14.307	13.030	27.337
OP 31.12.2023	0	0	0
OP 31.12.2024	0	0	0

Bijlage 22. Vastgoedbeleggingen

(x 1.000 EUR)	Vastgoed beschikbaar voor verhuur	Projectontwikkelingen	Materiële vaste activa voor eigen gebruik	Totaal
OP 01.01.2023	5.744.719	330.128	7.694	6.082.541
Investeringsen	50.629	121.951	6	172.585
Verwervingen	320.782	11.209	0	331.991
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur en activa bestemd voor verkoop	-15.200	0	0	-15.200
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen en vastgoed beschikbaar voor verhuur	144.474	-144.474	0	0
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-197.336	-23	-7.699	-205.059
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	1.365	0	0	1.365
Variaties in de reële waarde	-165.019	-16.615	0	-181.635
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	1.341	0	0	1.341
OP 31.12.2023	5.885.754	302.176	0	6.187.930
Investeringsen	57.925	63.017	0	120.942
Verwervingen	10.661	8.270	0	18.932
Overdrachten van/naar vastgoed beschikbaar voor verhuur en activa bestemd voor verkoop	-30.707	0	0	-30.707
Overdrachten van/naar projectontwikkelingen en vastgoed beschikbaar voor verhuur	97.829	-97.829	0	0
Verkoop/Afstand (reële waarde van verkochte/afgestane activa)	-183.599	0	0	-183.599
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	559	0	0	559
Variaties in de reële waarde	-108.717	-14.651	0	-123.369
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	3.239	0	0	3.239
OP 31.12.2024	5.732.945	260.983	0	5.993.928

De belangrijkste investeringen en desinvesteringen worden besproken op blz. 29 en 37 van het huidige document.

De commentaren over de vastgoedmarkten waarin de groep actief is, worden gegeven op blz. 120-122 van dit document.

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille, zoals gewaardeerd door de onafhankelijke waarderingdeskundigen, bedraagt 6.000.328 KEUR op 31.12.2024. Deze waardering omvat de vastgoedbeleggingen voor 5.993.928 KEUR en de activa beschikbaar voor verkoop voor 6.400 KEUR.

Reële waarde van de vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen worden geboekt aan reële waarde, gebruik makend van het model van de reële waarde overeenkomstig de IAS 40-norm. Deze reële waarde is gelijk aan de prijs waarvoor een gebouw verhandeld kan worden tussen goed geïnformeerde en bereidwillige partijen die in

normale mededingingsomstandigheden handelen. Zij werd bepaald door de onafhankelijke waarderingdeskundigen in twee fases.

In een eerste fase bepalen de deskundigen de investeringswaarde van elk gebouw (zie methodes op blz. 124).

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

Bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen worden de geplande investeringen (met inbegrip van de klimaatgerelateerde investeringen) doorgegeven aan de onafhankelijke waarderingdeskundigen, die onder meer rekening houden met de kwaliteit van de eigendommen op de datum van de waardebepaling. Concreet kunnen de waarderingdeskundigen in hun waardebepalingen een 'green premium' toepassen voor de activa met de

hoogste duurzaamheidskwaliteit (of een 'brown discount' voor de activa met de laagste kwaliteit), weerspiegeld in het rendement en/of in de geschatte huurwaarde. De groep is daarom van mening dat klimaataspecten geïntegreerd zijn in de waardering van vastgoedbeleggingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

De aftrek van 2,5% werd toegepast bij latere verwervingen. Op 31.12.2024, bedroeg het verschil tussen de investeringswaarde en de reële waarde voor het totale patrimonium 314,1 miljoen EUR of 8,25 EUR per aandeel.

Het is vermeldenswaardig dat de gemiddelde meerwaarde t.o.v. de investeringswaarde gerealiseerd bij de verkopen van activa sinds de overgang in 1996 naar het Bevakstelsel, 5,7% bedroeg. Sinds deze datum heeft Cofinimmo 754 activa verkocht voor een totaalbedrag van 2.916,9 miljoen EUR. Deze meerwaarde zou 5,3% geweest zijn, indien overdrachtsrechten en -kosten vanaf 1996 waren geboekt.

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

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

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

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

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

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

¹ Op 01.01.2024 werden de erfpacht- of opstalrechten verhoogd naar 5,0%.

² Cushman & Wakefield, de Crombrughe & Partners, Winssinger & Associés (sindsdien gefuseerd tot Cushman & Wakefield), Stadim en Troostwijk-Roux.

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

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Soort activa ¹	Niveau 3	Niveau 3
Zorgvastgoed	4.601.004	4.665.976
België	1.578.482	1.663.234
Frankrijk	682.360	676.930
Nederland	479.260	478.075
Duitsland	880.660	883.880
Andere	829.851	789.680
Zorgvastgoed in ontwikkeling	150.391	174.177
Kantoren	928.339	1.102.012
Brussel CBD	640.073	680.116
Overige	184.171	300.394
Kantoorgebouwen in ontwikkeling	104.095	121.502
Vastgoed van distributienetten	470.985	463.052
TOTAAL ²	6.000.328	6.231.040

Gebruikte waarderingsmethodes

De onafhankelijke waarderingsdeskundigen voeren hun waardering uit op basis van een of meer methoden conform de meest recente nationale en internationale marktpraktijken en -normen, waaronder de 'International Valuation Standards', uitgegeven door het 'International Valuation Standards Committee', die zijn opgenomen in de meest recente versie van de RICS Valuation – Global Standards (ook bekend als het 'Red Book') uitgegeven door het Royal Institute of Chartered Surveyors, zoals uiteengezet in hun rapport (zie pagina 123-126).

Deze waarde, de 'investeringswaarde' genoemd, komt overeen met de prijs die een derde partij investeerder bereid zou zijn te betalen om elk van de eigendommen in de vastgoedportefeuille te verwerven (reële waarde zoals vastgelegd in de waarderingsverslagen) plus eventuele overdrachtsrechten ten laste van de investeerder (de overdracht van een vastgoedbelegging is over het algemeen onderworpen aan de betaling van een passend deel van de overdrachtsrechten en/of btw aan de overheid).

Andere overwegingen

Indien de reële waarde niet op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de activa gewaardeerd aan hun historische kostprijs. In 2024 kon de reële waarde van alle gebouwen op betrouwbare wijze worden bepaald, zodat geen enkel gebouw aan zijn historische kostprijs gewaardeerd werd.

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

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

Tijdens het jaar 2024, waren er geen overdrachten tussen de evaluatieniveaus 1, 2 en 3 (zoals bedoeld in de IFRS 13-norm). Anderzijds waren er ook wijzigingen in de waarderingsmethoden voor vastgoedbeleggingen in Nederland en Spanje, als gevolg van een verandering van waarderingsdeskundige en de oplevering van bepaalde Spaanse activa.

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

(x 1.000 EUR)	
Réële waarde op 01.01.2024	6.231.040
Min-/meerwaarde geboekt in de resultatenrekening	-123.290
Verwervingen	18.932
Uitbreidingen/herontwikkelingen	63.017
Investeringsen	58.049
Terugneming van overgedragen huren	559
Verkopen/Overdrachten	-251.220
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	3.239
Réële waarde op 31.12.2024	6.000.328

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

De kwantitatieve informatie in deze tabellen is afkomstig uit verschillende verslagen van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen. De gegevens hierna zijn de uiterste waarden en het gewogen gemiddelde van de hypothesen die gebruikt worden bij de bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen. De laagste actualisatiegraad wordt toegepast op uitzonderlijke situaties.

¹ De basis van de evaluaties die leidt tot de reële waarden kan gekwalificeerd worden volgens IFRS 13 in: niveau 1: genoteerde prijzen observeerbaar op de activamarkten; niveau 2: andere observeerbare gegevens dan de genoteerde prijzen opgenomen in niveau 1; niveau 3: niet-observeerbare gegevens.
² Met inbegrip van gebouwen bestemd voor verkoop voor 6.400 KEUR in 2024 (43.111 KEUR in 2023).

Bepaling van het evaluatieniveau van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2024	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens ¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2024	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2023
ZORGVASTGOED	4.594.604				
België	1.578.482	DCF	GHW/m² (in EUR/m²)	56 – 250 (154) ²	46 – 241 (147)
			Actualisatiegraad (in %)	4,70 – 10,09 (5,89) ³	4,73 – 11,00 (5,91)
			Kapitalisatiegraad (in %)	5,25 – 12,78 (6,47) ⁴	4,90 – 13,10 (6,48)
			Inflatie (in %)	2,00 – 2,00 (2,00)	2,35 – 2,50 (2,39)
			Operationele kosten (in %)	0,00 – 2,50 (1,94)	0,00 – 2,50 (1,81)
			Bezettingsgraad (in %)	100	100
			Resterende looptijd (in jaren)	7,8 – 28,0 (16,6)	2,0 – 27,3 (16,9)
			Aantal m²	809 – 20.274 (8.075)	809 – 20.274 (8.043)
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	8 – 28 (17,1)	9 – 27 (17,8)
		Kapitalisatie	GHW/m² (in EUR/m²)	56 – 270 (154)	46 – 261 (149)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,47 – 9,60 (5,50) ⁵	4,30 – 11,00 (5,47)
			Bezettingsgraad (in %)	100	100
			Resterende looptijd (in jaren)	7,8 – 28,0 (17,7)	2,0 – 28,1 (17,5)
			Aantal m²	809 – 20.274 (8.227)	809 – 20.274 (8.001)
Frankrijk	675.960	DCF	GHW/m² (in EUR/m²)	55 – 240 (154) ⁶	61 – 265 (153)
			Actualisatiegraad (in %)	5,00 – 6,50 (5,37)	4,50 – 6,50 (5,07)
			Kapitalisatiegraad (in %)	5,20 – 9,00 (5,91) ⁴	5,20 – 9,00 (6,44)
			Inflatie (in %)	1,70 – 2,69 (2,05)	2,30 – 3,15 (2,99)
			Operationele kosten (in %)	0,00 – 0,91 (0,24)	0,00 – 1,01 (0,26)
			Bezettingsgraad (in %)	100	100
			Resterende looptijd (in jaren)	0,0 – 11,9 (7,4)	0,3 – 12,0 (7,7)
			Aantal m²	2.112 – 35.039 (8.616)	2.112 – 43.137 (9.562)
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	1 – 12 (8,2)	1 – 12 (8,1)

¹ De nettohuurresultaten zijn opgenomen in Bijlage 6.

² Voor België hangen de geschatte huurwaarden van de activa af van hun locatie, leeftijd, kwaliteit en duurzaamheid. De hoogste geschatte huurwaarden gelden voor recente woonzorgcentra die in 'prime regio's' gelegen zijn, terwijl de laagste huurwaarden gelden voor woonzorgcentra die in minder aantrekkelijke delen van het land gelegen zijn.

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

⁴ De kapitalisatiegraad van de eindwaarde hangt af van de hypothese dat de huurder de huurovereenkomst zal verlengen, van de kwaliteit van het vastgoed en van de resterende projectieperiode.

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

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

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2024	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens ¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2024	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2023
		Kapitalisatie	GHW/m² (in EUR/m²)	55 – 240 (154) ⁵	61 – 265 (152)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,50 – 64,00 (6,10) ²	3,99 – 46,77 (6,11)
			Bezettingsgraad (in %)	0 – 100 (99,4)	0 – 100 (99,6)
			Resterende looptijd (in jaren)	0,0 – 11,9 (7,4)	0,0 – 12,0 (7,6)
			Aantal m²	2.112 – 35.039 (8.616)	2.112 – 43.137 (9.536)
Nederland	479.260	DCF	GHW/m² (in EUR/m²)	91 – 271 (185) ³	n.v.t.
			Actualisatiegraad (in %)	5,00 – 7,00 (5,83)	n.v.t.
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,82 – 14,52 (6,88) ⁴	n.v.t.
			Inflatie (in %)	2,32 – 2,32 (2,32)	n.v.t.
			Operationele kosten (in %)	1,20 – 16,60 (11,34)	n.v.t.
			Bezettingsgraad (in %)	93 – 100 (99,4)	n.v.t.
			Resterende looptijd (in jaren)	0,4 – 19,1 (11,0)	n.v.t.
			Aantal m²	430 – 15.066 (5.477)	n.v.t.
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	6 – 10 (9,9)	n.v.t.
			Kapitalisatie	GHW/m² (in EUR/m²)	62 – 299 (165)
				Kapitalisatiegraad (in %)	3,75 – 8,25 (5,10)
				Bezettingsgraad (in %)	85 – 100 (99,1)
				Resterende looptijd (in jaren)	1,0 – 22,7 (9,8)
				Aantal m²	430 – 16.652 (6.172)

¹ De nettohuurresultaten zijn opgenomen in Bijlage 6.

² De kapitalisatiegraad van de activa hangt af van de locatie, maar ook van de leeftijd van de activa. De hoogste kapitalisatiegraad geldt voor woonzorgcentra die geen langetermijnvisie meer hebben of leegstaan, terwijl de laagste kapitalisatiegraad geldt voor zogenaamde 'prime' woonzorgcentra (in Parijs of voor recente opleveringen die voldoen aan de meest recente duurzaamheidsaanbevelingen).

³ De geschatte huurwaarden van activa in Nederland hangen niet alleen af van hun locatie, maar ook van hun activiteit. De hoogste geschatte huurwaarde is doorgaans voor een woonzorgcentrum in Amsterdam, terwijl de laagste huurwaarde geldt voor een medisch centrum op een regionale locatie.

⁴ De kapitalisatiegraad in Nederland hangt niet alleen af van de locatie, maar ook van het type activiteit. De hoogste kapitalisatiegraad is voor woonzorgcentra of klinieken voor acute zorg in de regio's, en de laagste voor woonzorgcentra in Amsterdam of omgeving.

⁵ De geschatte huurwaarden van activa in Frankrijk hangen af van hun locatie, maar ook van de leeftijd van de activa. De hoogste geschatte huurwaarden gelden voor recente woonzorgcentra in of nabij Parijs, terwijl de laagste geschatte huurwaarden gelden voor woonzorgcentra die in de regio's buiten Parijs liggen of die momenteel leeg staan.

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2024	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens ¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2024	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2023
Duitsland	880.660	DCF	GHW/m² (in EUR/m²)	42 – 335 (142) ²	22 – 335 (136)
			Actualisatiegraad (in %)	4,13 – 8,80 (5,35) ³	3,88 – 9,85 (5,89)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,00 – 8,30 (4,94)	3,50 – 9,30 (5,20)
			Inflatie (in %)	1,85 – 2,40 (2,16)	2,00 – 2,27 (2,10)
			Operationele kosten (in %)	3 – 57 (9)	3 – 34 (10)
			Bezettingsgraad (in %)	0 – 100 (97,7)	0 – 100 (97,6)
			Resterende looptijd (in jaren)	0,0 – 24,5 (19,1)	0,0 – 25,3 (19,7)
			Aantal m²	2140 – 17.450 (8.436)	2.140 – 17.450 (8.447)
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	10 – 15 (10,1)	10 – 14 (10,2)
Overige	829.851	DCF	GHW/m² (in EUR/m²)	90 – 235 (173) ⁴	105 – 231 (176)
			Actualisatiegraad (in %)	5,96 – 7,60 (6,77)	6,19 – 7,94 (6,99)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,50 – 5,60 (5,23)	4,40 – 5,60 (5,13)
			Inflatie (in %)	2,00 – 2,00 (2,00)	2,00 – 2,20 (2,08)
			Operationele kosten (in %)	1 – 14 (6)	1 – 13 (6)
			Bezettingsgraad (in %)	100	100
			Resterende looptijd (in jaren)	3,5 – 24,8 (11,0)	4,5 – 19,2 (10,1)
			Aantal m²	590 – 15.444 (7.717)	590 – 15.444 (7.984)
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	10 – 15 (11,7)	10 – 15 (11,9)
		Kapitalisatie	GHW/m² (in EUR/m²)	39 – 405 (182) ⁴	39 – 373 (165)
			Kapitalisatiegraad (in %)	5,05 – 7,45 (5,53)	4,90 – 7,35 (5,40)
			Bezettingsgraad (in %)	100	100
			Resterende looptijd (in jaren)	11,0 – 31,6 (20,7)	10,8 – 32,6 (20,5)
			Aantal m²	1.501 – 9.763 (5.423)	1.742 – 10.367 (5.698)

¹ De nettohuurinkomsten zijn opgenomen in Bijlage 6.

² De geschatte huurwaarden van de activa hangen af van hun locatie, hun gebruik en het niveau van subsidies die door de staat aan de uitbater worden toegekend. Typisch gezien zijn in Duitsland de hoogste geschatte huurwaarden te vinden bij sport- en wellnesscentra in grote steden zoals Hannover en Hamburg. Omgekeerd betreft de laagste huurwaarde een woonzorgcentrum waarvoor de staat weinig jaarlijkse subsidies verstrekt, aangezien er bij de bouw al aanzienlijke subsidies zijn toegekend.

³ De laagste actualisatiegraad geldt voor nieuwe of onlangs voltooide assistentiewoningen, en de hoogste voor sport- en wellnesscentra.

⁴ De geschatte huurwaarden van de activa hangen af van hun locatie, maar ook van het land waarin ze zich bevinden. De hoogste geschatte huurwaarden gelden voor woonzorgcentra in het Verenigd Koninkrijk en Ierland, en de laagste voor woonzorgcentra in de Spaanse regio's.

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2024	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens ¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2024	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2023
Zorgvastgoed in ontwikkeling ²	150.391	Restwaarde	GHW/m² (in EUR/m²)	89 - 231 (91)	85 - 230 (108)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,45 - 5,60 (4,32)	4,10 - 6,70 (4,98)
			Actualisatiegraad (in %)	n.v.t. ³	4,50 - 7,44 (5,93)
			Inflatie (in %)	n.v.t. ³	2,00 - 4,10 (2,66)
			Aantal m²	2.100 - 9.100 (6.259)	2.114 - 9.450 (6.581)
			Resterende bouwkosten (in EUR/m²)	0 - 1.009 (314)	0 - 2.678 (473)
			Geschatte bouwtijd (in jaren)	0,1 - 1,6 (0,8)	0,1 - 1,9 (0,8)
KANTOREN	928.339				
Brussel CBD	640.073	DCF	GHW/m² (in EUR/m²)	207 - 238 (231)	207 - 231 (226)
			Actualisatiegraad (in %)	5,25 - 6,30 (5,48)	5,25 - 6,30 (5,47)
			Kapitalisatiegraad (in %)	5,00 - 7,00 (5,43)	5,00 - 7,00 (5,58)
			Inflatie (in %)	2,00	3,50
			Operationele kosten (in %)	1,00	1,00
			Bezettingsgraad (in %)	100	100
			Resterende looptijd (in jaren)	2,0 - 7,4 (5,7)	2,9 - 8,4 (6)
			Aantal m²	9.484 - 16.725 (15.165)	7.522 - 16.725 (13.655)
			Looptijd voorspelde periode (in jaren)	2 - 10 (8,3)	3 - 10 (7,4)
		Kapitalisatie	GHW/m² (in EUR/m²)	199 - 375 (283)	174 - 305 (259)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,75 - 6,40 (5,63)	4,00 - 6,25 (4,9)
			Bezettingsgraad (in %)	46 - 100 (93,3)	75 - 100 (96,1)
			Resterende looptijd (in jaren)	1,8 - 11,0 (5,3)	1,7 - 12,0 (5,0)
			Aantal m²	3.693 - 20.323 (10.769)	3.693 - 20.323 (11.037)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	3 - 48 (15)	3 - 48 (14)

¹ De nettohuurresultaten zijn opgenomen in Bijlage 6.
² Omvat enkel de projecten in ontwikkelingsfase.
³ Deze parameters zijn niet langer van toepassing op 31.12.2024 aangezien de betreffende activa in 2024 werden opgeleverd.

(x 1.000 EUR)					
Soort activa	Reële waarde op 31.12.2024	Waarderingsmethode	Niet-observeerbare gegevens ¹	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2024	Uiterste waarden (gewogen gemiddelde) op 31.12.2023
Overige ²	184.171	Kapitalisatie	GHW/m² (in EUR/m²)	122 - 205 (155)	90 - 201 (149)
			Kapitalisatiegraad (in %)	6,50 - 8,35 (7,59)	4,10 - 9,50 (7,77)
			Bezettingsgraad (in %)	69 - 100 (92,3)	52 - 100 (89,4)
			Resterende looptijd (in jaren)	1,3 - 7,0 (3,9)	1,4 - 7,9 (3,9)
			Aantal m²	4.137 - 25.746 (18.508)	61 - 25.746 (15.218)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	0 - 24 (16)	3 - 36 (13)
Kantoren in ontwikkeling	104.095	Restwaarde	GHW/m² (in EUR/m²)	177 - 310 (207)	177 - 315 (247)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,75 - 5,50 (4,88)	4,56 - 6,60 (4,77)
			Kosten bij voltooiing	n.v.t. ³	n.v.t.
			Inflatie (in %)	n.v.t.	n.v.t.
			Aantal m²	3.188 - 14.713 (12.164)	3.188 - 14.713 (9.809)
VASTGOED VAN DISTRIBUTIENETTEN	470.985				
Vastgoed van distributienetten	470.985	Kapitalisatie	GHW/m² (in EUR/m²)	18 - 501 (119) ⁴	18 - 662 (156)
			Kapitalisatiegraad (in %)	4,25 - 9,50 (5,80) ⁵	3,80 - 10,00 (5,90)
			Bezettingsgraad (in %)	0 - 100 (99,6)	0 - 100 (99,8)
			Resterende looptijd (in jaren)	6,2 - 10,8 (10,5)	6,2 - 11,8 (11,5)
			Aantal m²	87 - 9.043 (1.106)	42 - 9.043 (858)
			Leegstand op lange termijn (in maanden)	0 - 24 (1,75)	0 - 24 (1,75)
TOTAAL	5.993.928				

¹ De nettohuurresultaten zijn opgenomen in Bijlage 6.

² De extreme waarden op 31.12.2023 van de subsectoren 'Brussel buiten CBD' en 'Andere regio's' werden gefuseerd

³ De kosten die nodig zijn om een gebouw te voltooien zijn rechtstreeks verbonden aan elk project (bedragen en vorderingsgraad).

⁴ De geschatte huurwaarden hangen sterk af van de locatie van de betreffende pub. Zo worden de hoogste huurwaarden gevonden bij pubs in stadscentra of in drukke winkelstraten met veel activiteit (bijvoorbeeld in het centrum van Amsterdam). Omgekeerd zijn de laagste geschatte huurwaarden van toepassing op panden in kleine dorpen of op meer afgelegen locaties.

⁵ De kapitalisatiegraad is afhankelijk van de locatie van de pub in kwestie. De laagste kapitalisatiegraad wordt met name genoteerd voor pubs in het stadscentrum of in grote, drukke winkelstraten (bijvoorbeeld in het centrum van Amsterdam). De hoogste kapitalisatiegraad wordt daarentegen genoteerd voor pubs in kleine dorpen of op meer afgelegen locaties.

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

Een toename met 10% van de geschatte huurwaarde zou resulteren in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 356.316 KEUR. Een daling met 10% van de geschatte huurwaarde zou resulteren in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 349.800 KEUR.

Een toename met 0,5% van de kapitalisatiewaarde zou resulteren in een daling van de reële waarde van de portefeuille met 381.630 KEUR. Een daling met 0,5% van de kapitalisatiewaarde zou resulteren in een stijging van de reële waarde van de portefeuille met 460.089 KEUR.

Een wijziging van de kapitalisatiegraad met $\pm 0,5\%$ en een wijziging met $\pm 10\%$ in de geschatte huurwaarde zijn redelijkerwijze denkbaar en lijken nog steeds consistent met de trend die de rentevoeten vertoonden in 2024.

Er zijn onderlinge verbanden tussen de verschillende kapitalisatiegraden en huurwaarden aangezien ze deels bepaald worden door de marktomstandigheden. Als algemene regel geldt dat bij een constante reële waarde een stijging (daling) in de hypothesen van 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 gevoeligheidsanalyse¹.

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

Waarderingsproces

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

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

De externe deskundigen bepalen:

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

De weerhouden hypothesen voor de niet-observeerbare gegevens:

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

Voor deze wordt:

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

De kapitalisatiemethode wordt toegepast voor alle sectoren. Voor deze worden:

- de resterende economische levensduur van het actief niet formeel vastgesteld, maar impliciet erkend door de gebruikte kapitalisatiegraad, inclusief een factor van veroudering van het gebouw;

- de langdurige leegstand (of structurele leegstandsgraad) over het algemeen nul voor alle activa in uitbating in de beoordeelde portefeuilles. Indien van toepassing, worden enkele leegstandsgerelateerde correcties op korte termijn in aanmerking genomen;
- de hypothesen die voor de waardebepaling worden gebruikt en de beduidende waardewijzigingen driemaandelijks tussen de directie en de deskundigen besproken. Andere externe referenties worden ook onderzocht.

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

Het gebruik van een voortschrijdend gemiddelde maakt het mogelijk om grote schommelingen in deze marktparameter te beperken, die niet noodzakelijkerwijs de toestand van de markt zelf op een bepaald moment weerspiegelen (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 van een vastgoedactief kan worden verwacht en de risicovrije rente die beschikbaar is op de financiële markten.

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

¹ Dit volgt uit de volgende formule: reële waarde = geschatte huurwaarde / kapitalisatiegraad. Als we aannemen dat de initiële reële waarde 1.000 is, kan deze worden afgeleid uit een geschatte huurwaarde van 50 en een kapitalisatiegraad van 5% (1.000 = 50 / 0,05). Om het onderlinge verband tussen twee concepten te laten zien, moeten we de derde constant houden: de reële waarde van 1.000 kan bijvoorbeeld ook voortkomen uit een geschatte huurwaarde van 40 (d.w.z. 20% lager dan de initiële 50) en een kapitalisatiegraad van 4% (d.w.z. 20% lager dan de initiële 0,05), of uit een geschatte huurwaarde van 60 (d.w.z. 20% hoger dan de initiële 50) en een kapitalisatiegraad van 6% (d.w.z. 20% hoger dan de initiële 0,05).

Gebruik van de gebouwen

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

Overdracht van huurvorderingen

Op 22.12.2008 verkocht de Cofinimmo-groep aan een dochtervennootschap van de groep Société Générale de vruchtgebruikvergoedingen met een initiële duur van 15 jaar, die verschuldigd zijn door de Europese Commissie voor de gebouwen Wet 56 en Luxemburg 40 in Brussel. Het vruchtgebruik van deze gebouwen liep ten einde tussen februari 2022 en april 2022. Cofinimmo nam dus de volledige eigendom van Wet 56 over en heeft Luxemburg 40 in het 4e kwartaal van 2024 verkocht.

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

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

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

Op 31.12.2024, was enkel het gebouw Kolonel Bourg 124 nog onderworpen aan een overdracht van huurvorderingen.

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

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

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

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

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	-108,717	-165,019
Projectontwikkelingen	-14,651	-16,615
Vaste activa voor eigen gebruik	0	0
Gebouwen bestemd voor verkoop	79	-18
TOTAAL	-123,290	-181,653

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

Bijlage 24. Immateriële vaste activa en andere materiële vaste activa

(x 1.000 EUR)	Immateriële vaste activa		Andere materiële vaste activa	
	2024	2023	2024	2023
OP 01.01	2.128	2.374	2.111	2.357
Verwervingen	270	406	1.761	900
Informaticasoftware	270	406		
Meubilair en kantoorapparatuur			129	102
Gebruiksrecht volgens IFRS 16			1.632	799
Afschrijvingen	-584	-652	-770	-1.146
Informaticasoftware	-584	-652		
Meubilair en kantoorapparatuur			-378	-442
Gebruiksrecht volgens IFRS 16			-391	-704
Uitgebruiknames	0	0	-167	0
Informaticasoftware	0	0		
Meubilair en kantoorapparatuur			-167	0
OP 31.12	1.814	2.128	2.936	2.111

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

Toegepaste afschrijvingspercentages in functie van de economische levensduur:

- meubilair: 10% tot 12,5% ;
- informatica-apparatuur: 25% tot 33%;
- informaticasoftware: 25%.

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

Bijlage 25. Financiële instrumenten

A. Categorieën en bestemmingen van financiële instrumenten

De IFRS 9-norm definieert drie hoofdcategorieën in termen van classificatie van financiële activa en verplichtingen, d.w.z. aangeduid als 'aangewezen tegen de reële waarde d.m.v. het netto-

resultaat', 'verplicht gewaardeerd tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat' en 'gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs'. IFRS 9 definieert ook twee andere classificatiecategorieën: 'aangewezen tegen de reële waarde d.m.v. de overige elementen van het globaal resultaat' en 'verplicht gewaardeerd aan reële waarde d.m.v. de overige elementen van het globaal resultaat'.

Wat de waardevermindering van financiële activa betreft die gewaardeerd worden tegen geamortiseerde kostprijs, inclusief handelsvorderingen en vorderingen van financiële leasing, heeft de initiële toepassing van het verwachte kredietverliesmodel in overeenstemming met IFRS 9 geen materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening van Cofinimmo gezien de relatief kleine bedragen aan handelsvorderingen en vorderingen van financiële leasings, gecombineerd met laag kredietrisico.

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

(x 1.000 EUR)	2024					
	Aangewezen tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Verplicht gewaardeerd tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet-vervallen interesten	Niveau van de reële waarde
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		68.083	160.676	257.980	0	
Afdekkingsinstrumenten		68.083		68.083	0	
Afgeleide instrumenten		68.083		68.083	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			160.676	189.897	0	
Langlopende vorderingen van financiële leasing			156.944	186.164	0	Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa			3.732	3.732	0	Niveau 2
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA		2.066	71.917	74.829	0	
Afdekkingsinstrumenten		2.066		2.066	0	
Afgeleide instrumenten		2.066		2.066	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen			46.116	46.961	0	
Kortlopende vorderingen van financiële leasing			4.542	5.387	0	Niveau 2
Handelsvorderingen			38.904	38.904	0	Niveau 2
Overige			2.670	2.670	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten			25.802	25.802	0	Niveau 2
TOTAAL	0	70.149	232.594	332.809	0	

(x 1.000 EUR)	2024					
	Aangewezen tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Verplicht gewaardeerd tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet- vervallen interesten	Niveau van de reële waarde
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	0	6.195	1.755.875	1.653.799	7.036	
Langlopende financiële schulden	0		1.742.320	1.634.050	7.036	
Obligaties			1.064.401	967.136	5.264	Niveau 2
Converteerbare obligaties				0		Niveau 1
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)	0			0	0	Niveau 2
Huurverplichting			1.629	1.629	0	Niveau 2
Kredietinstellingen			589.305	579.814	881	Niveau 2
Handelsspapier op lange termijn			76.000	74.485	891	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen en overige			10.985	10.985	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen		6.195	13.554	19.749	0	
Afgeleide instrumenten		6.195		6.195	0	Niveau 2
Overige			13.554	13.554	0	Niveau 3
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	0	0	880.811	880.811	0	
Kortlopende financiële schulden	0	0	834.068	834.068	0	
Handelsspapier			715.000	715.000	0	Niveau 2
Obligaties			0	0	0	Niveau 2
Converteerbare obligaties						Niveau 1
Kredietinstellingen			119.068	119.068	0	Niveau 2
Overige			0	0	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen		0		0	0	
Afgeleide instrumenten		0		0	0	Niveau 2
Handelsschulden *			46.743	46.743	0	Niveau 2
TOTAAL	0	6.195	2.636.686	2.534.610	7.036	

(x 1.000 EUR)		2023				
	Aangewezen tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Verplicht gewaardeerd tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet- vervallen interesten	Niveau van de reële waarde
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	0	96.698	165.655	293.155	0	
Afdekkingsinstrumenten	0	96.698	0	96.698	0	
Afgeleide instrumenten	0	96.698	0	96.698	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen	0	0	165.655	196.457	0	
Langlopende vorderingen van financiële leasing	0	0	158.936	189.738	0	Niveau 2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0	6.719	6.719	0	Niveau 2
FINANCIËLE VLOTTENDE ACTIVA	0	642	72.472	73.971	0	
Afdekkingsinstrumenten	0	642	0	642	0	
Afgeleide instrumenten	0	642	0	642	0	Niveau 2
Kredieten en vorderingen	0	0	52.515	53.371	0	
Kortlopende vorderingen van financiële leasing	0	0	4.419	5.276	0	Niveau 2
Handelsvorderingen	0	0	44.810	44.810	0	Niveau 2
Overige	0	0	3.286	3.286	0	Niveau 2
Kas en kasequivalenten	0	0	19.958	19.958	0	Niveau 2
TOTAAL	0	97.340	238.128	367.126	0	

(x 1.000 EUR)		2023				
	Aangewezen tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Verplicht gewaardeerd tegen de reële waarde d.m.v. het nettoresultaat	Financiële activa en verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Opgelopen niet-vervallen interesten	Niveau van de reële waarde
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	0	5.440	1.794.675	1.642.218	7.256	
Langlopende financiële schulden	0	0	1.780.095	1.622.197	7.256	
Obligaties	0	0	1.063.210	927.439	5.331	Niveau 2
Converteerbare obligaties	0	0	0	0	0	Niveau 1
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)	0	0	0	0	0	Niveau 2
Huurverplichting	0	0	1.076	1.076	0	Niveau 2
Kredietinstellingen	0	0	629.913	609.596	1.064	Niveau 2
Handelsspapier op lange termijn	0	0	76.000	74.191	862	Niveau 2
Ontvangen huurwaarborgen en overige	0	0	9.895	9.895	0	Niveau 2
Andere langlopende financiële verplichtingen	0	5.440	14.581	20.021	0	
Afgeleide instrumenten	0	5.440	0	5.440	0	Niveau 2
Overige	0	0	14.581	14.581	0	Niveau 3
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	0	0	1.008.941	1.008.225	0	
Kortlopende financiële schulden	0	0	953.187	952.471	0	
Handelsspapier	0	0	787.000	787.000	0	Niveau 2
Obligaties	0	0	55.000	54.284	0	Niveau 2
Converteerbare obligaties	0	0	0	0	0	Niveau 1
Kredietinstellingen	0	0	111.169	111.169	0	Niveau 2
Overige	0	0	18	18	0	Niveau 2
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0	
Afgeleide instrumenten	0	0	0	0	0	Niveau 2
Handelsschulden *	0	0	55.754	55.754	0	Niveau 2
TOTAAL	0	5.440	2.803.616	2.650.443	7.256	

Monetaire en niet-monetaire variaties in de financiële verplichtingen

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	Monetaire variaties	Niet-monetaire variaties		31.12.2024
			Verwerving / Opgelopen niet- vervallen interesten / IFRS16	Variatie in de reële waarde	
LANGLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	1.649.474	-38.818	10.230	39.948	1.660.835
Langlopende financiële schulden	1.629.453	-38.367	10.805	39.194	1.641.085
Obligaties	932.769	0	-66	39.697	972.400
Obligaties terugbetaalbaar in aandelen (OTA)	0	0		0	0
Huurverplichting	1.076	-18	571		1.629
Kredietinstellingen	610.660	-39.439	10.271	-796	580.696
Handelsschapier op lange termijn	75.053		30	293	75.376
Ontvangen huurwaarborgen en overige	9.895	1.090	0		10.985
Andere langlopende financiële verplichtingen	20.021	-451	-575	755	19.749
Afgeleide instrumenten	5.440			755	6.195
Overige	14.581	-451	-575		13.554
KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN	1.008.225	-119.301	-10.153	2.040	880.811
Kortlopende financiële schulden	952.471	-119.301	-1.142	2.040	834.068
Handelsschapier	787.000	-72.000			715.000
Obligaties	54.284	-53.875	-1.125	716	0
Converteerbare obligaties	111.169	6.575		1.324	119.068
Kredietinstellingen	18		-18		0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0	0	0	0
Afgeleide instrumenten	0			0	0
Handelsschulden	55.754	0	-9.010		46.743
TOTAAL	2.657.699	-158.119	77	41.988	2.541.646

Reële waarde van de financiële activa en verplichtingen

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

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

Niveau 1

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

Niveau 2

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

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

Niveau 3

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

Huurverplichtingen

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Huurverplichting op 01.01	1.076	913
Terugbetaling van de hoofdsom	553	163
Huurverplichting op 31.12	1.629	1.076

B. Beheer van het financieel risico

Renterisico

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

De hiervoor gevolgde strategie wordt toegelicht in het hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' van dit document.

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

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Tegen vlottende rente	1.301.276	1.297.607
in EUR	1.254.000	1.252.500
in GBP (equivalent in EUR)	47.276	45.107
Tegen vaste rente	1.262.584	1.420.807
in EUR	1.262.584	1.420.807
in GBP (equivalent in EUR)	0	0
TOTAAL	2.563.860	2.718.414

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

De afdekkingsperiode van minimaal drie jaar werd gekozen om het negatieve effect op het nettoresultaat te compenseren dat zou worden veroorzaakt door het tijdsverschil tussen een stijging van de nominale interestvoeten, waarbij de interestkosten verhogen, en een inflatieverhoging waarbij de inkomsten stijgen uit geïndexeerde huurovereenkomsten. Men gaat ervan uit dat een stijging van de reële interestvoeten doorgaans het gevolg van stijgende inflatie en een

algemene heropleving van de economische activiteit is, wat resulteert in betere huurvoorwaarden met een mogelijk gunstig effect op het nettoresultaat.

In april 2024 verhoogde Cofinimmo haar afdekkingen door in te tekenen op IRS voor 125 miljoen EUR voor het jaar 2028. In augustus 2024 heeft Cofinimmo eveneens haar afdekkingen verhoogd door in te tekenen op een IRS voor 100 miljoen EUR voor de periode 2028–2030. Begin december 2024 verhoogde Cofinimmo wederom haar afdekkingen door in te tekenen op een IRS voor 100 miljoen EUR voor de periode 2029–2031. In januari 2025 heeft Cofinimmo de verhoging van haar afdekkingen verdergezet door een IRS voor 100 miljoen EUR voor de periode 2029 af te sluiten.

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

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

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

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

(x 1.000.000 EUR)	2024		2023	
Variatie	Resultatenrekening	Eigen vermogen	Resultatenrekening	Eigen vermogen
+1,0%	-0,02	0,00	-0,18	0,00
-1,0%	0,02	0,00	0,18	0,00

Bovenstaande tabel toont aan dat een stijging van de rentevoeten met 1% een niet-significant verlies van 0,02 miljoen EUR zou opleveren, terwijl het in 2023 eveneens een verlies van 0,18 miljoen EUR zou hebben opgeleverd. Bovendien zou een daling van de rentevoeten met 1% resulteren in een niet-significante winst van 0,02 miljoen EUR, terwijl dat in 2023 een winst van 0,18 miljoen EUR zou hebben opgeleverd. Het eigen vermogen wordt niet rechtstreeks beïnvloed door een variatie van de rentevoeten.

In een context van aanhoudend positieve rentevoeten is het verschil in het potentieel effect op de resultatenrekening aan het einde van 2024 en 2023 in het geval van een rentestijging voornamelijk te verklaren door een voor 2025 voorzien afdekkingsniveau dat nog hoger is dan het niveau dat eind 2023 werd voorzien voor het jaar 2024.

Kredietrisico

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

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 voor Cofinimmo kan worden beperkt. Momenteel leent Cofinimmo een bedrag van bijna 40 miljoen GBP van haar schuldeisers die bilaterale multi-valutakredieten ter beschikking hebben gesteld. Deze externe leningen, die aangegaan worden tegen vlottende rentevoeten en gedeeltelijk afgedekt worden via de intekening op een IRS in GBP (zie deel C. van deze nota), worden gebruikt voor de toekenning van een interne lening van ongeveer 40 miljoen GBP aan de dochtervennootschap in het Verenigd Koninkrijk. Momenteel is Cofinimmo dus niet erg gevoelig voor valutarisico's.

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

In het kader van haar afdekkingsbeleid heeft Cofinimmo ook de mogelijkheid om afdekkingsinstrumenten (afgeleide producten) af te sluiten voor bestaande valutarisico's of voor risico's waarvan de waarschijnlijkheid als belangrijk en wezenlijk wordt beschouwd. In 2024, heeft Cofinimmo geen gebruik gemaakt van synthetische afdekkingsinstrumenten. De blootstelling aan het valutarisico wordt nu periodiek en in geval van belangrijke veranderingen in de wisselkoers of investeringen in deze valuta herzien.

Liquiditeitsrisico

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

Liquiditeitsverplichting op de vervaldata

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Binnen de twee jaar	155.446	178.697
Tussen twee en vijf jaar	1.109.904	560.608
Meer dan vijf jaar	682.309	1.291.430
TOTAAL	1.947.659	2.030.736

Niet-gebruikte kredietfaciliteiten op de lange termijn

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Die vervallen binnen het jaar	12.000	62.000
Die vervallen na meer dan een jaar	1.709.349	1.723.725

Zekerheidsstelling

Op 31.12.2024, bedraagt de boekwaarde van de verpande financiële activa 57,9 miljoen EUR (2023: 57,4 miljoen EUR). De bepalingen en de voorwaarden van deze in pand gegeven financiële activa zijn opgenomen in Bijlage 38. In 2024 waren er noch wanbetalingen, noch schendingen van de termijnen van de leningovereenkomsten.

C. Afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten

Aard van de afgeleide financiële afdekkingsinstrumenten

De groep gebruikt op 31.12.2024 IRS, caps (renteopties met een vooraf bepaald maximumniveau) en floors (renteopties met een vooraf bepaald minimumniveau) om zich in te dekken tegen renterisico's afkomstig van haar operationele, financiële en investeringsactiviteiten.

Interest Rate Swap (IRS)

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

Caps

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

Floors

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

Schulden met vlottende rente op 31.12.2024 afgedekt door afgeleide instrumenten

De schuld met vlottende rente (1.307 miljoen EUR) wordt verkregen door de elementen van de aangegane schuld met vaste rente en de niet af te dekken elementen af te trekken van de totale schuld (2.587 miljoen EUR), zoals weergegeven in onderstaande tabel.

(x 1.000 EUR)	2024	2023
FINANCIËLE SCHULDEN	2.587.450	2.744.397
Converteerbare obligaties		
Obligaties met vaste rente	-1.070.000	-1.125.000
Financiële leasing, Financiële leasing voertuigen, Ondergrond en andere	-5.542	-5.050
Leningen met vaste rente	-160.584	-263.807
Handelsspapieren met vaste rente	-32.000	-32.000
Overige (debiteurenrekeningen, ontvangen huurwaarborgen, opgelopen niet-vervallen interesten)	-12.709	-10.780
SCHULDEN MET VLOTTENDE RENTE AFGEDEKT DOOR AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN	1.306.615	1.307.761

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

Op 31.12.2024, had Cofinimmo een schuld met vlottende rente voor een notioneel bedrag van 1.307 miljoen EUR. Dit bedrag was afgedekt tegen het renterisico door IRS voor een notioneel bedrag van 1.198 miljoen EUR en door caps voor een notioneel bedrag van 300 miljoen EUR.

Cofinimmo voorziet voor de jaren 2025 tot 2031 een portefeuille aan te houden die gedeeltelijk met schuld wordt gefinancierd, zodat zij een rentestroom verschuldigd zal zijn die wordt gedekt door de voor transactiedoeleinden aangehouden en hierboven beschreven afgeleide financiële instrumenten.

Afgeleide financiële rente-instrumenten 2024 (strike en nominaal vast)

(x 1,000 EUR)						
Start	Periode	Actief / Forward	Optie	Uitoefenprijs	EURIBOR	Notioneel
2023	2024 2025	Actief	IRS	1,18 %	1M	25.000
2023	2024 2025	Actief	IRS	1,10 %	1M	25.000
2023	2024 2025	Actief	IRS	1,15 %	1M	50.000
2023	2024 2025	Actief	IRS	1,18 %	1M	50.000
2023	2024 2025	Actief	IRS	1,12 %	1M	50.000
2022	2024	Actief	IRS	1,70 %	1M	100.000
2023	2024 2025	Actief	IRS	0,95 %	1M	75.000
2025	2025 2026 2027 2028	Forward	IRS	0,91 %	1M	100.000
2025	2025 2026 2027 2028	Forward	IRS	0,72 %	1M	100.000
2024	2024	Actief	IRS	0,96 %	1M	40.000
2025	2025	Forward	IRS	1,17 %	1M	40.000
2024	2024	Actief	IRS	1,05 %	1M	60.000
2025	2025	Forward	IRS	1,26 %	1M	60.000
2024	2024	Actief	IRS	0,93 %	1M	50.000
2025	2025	Forward	IRS	1,14 %	1M	50.000
2024	2024	Actief	IRS	0,92 %	1M	30.000
2025	2025	Forward	IRS	1,13 %	1M	30.000
2024	2024	Actief	IRS	1,03 %	1M	20.000
2025	2025	Forward	IRS	1,24 %	1M	20.000
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	0,46 %	1M	50.000
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	0,44 %	1M	50.000
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	(0,05)%	1M	100.000
2023	2024 2025	Actief	IRS	1,00 %	1M	110.000
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	0,17 %	1M	50.000
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	0,17 %	1M	50.000
2025	2025 2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	0,80 %	1M	100.000
2026	2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	(0,08)%	1M	50.000
2026	2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	1,16 %	1M	100.000
2026	2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	(0,10)%	1M	50.000

(x 1,000 EUR)

Start	Periode	Actief / Forward	Optie	Uitoefenprijs	EURIBOR	Notionneel
2023	2024 2025 2026 2027	Actief	IRS	0,14 %	1M	50.000
2024	2024 2025	Actief	IRS	0,89 %	1M	150.000
2021	2024 2025	Actief	IRS	0,61 %	Sonia 3M	24.120
2026	2026 2027 2028	Forward	IRS	1,02 %	1M	150.000
2022	2024 2025 2026 2027 2028	Actief	IRS	1,48 %	1M	-17.000
2021	2024	Actief	CAP	0,00 %	1M	100.000
2028	2028	Forward	IRS	0,21 %	1M	100.000
2026	2026 2027	Forward	IRS	0,77 %	1M	100.000
2026	2026 2027 2028 2029	Forward	IRS	2,53 %	1M	75.000
2026	2026	Forward	IRS	2,49 %	1M	100.000
2026	2026	Forward	IRS	2,90 %	1M	50.000
2026	2026	Forward	IRS	2,72 %	1M	50.000
2028	2028 2029 2030	Forward	IRS	2,71 %	1M	50.000
2028	2028 2029 2030	Forward	IRS	2,94 %	1M	75.000
2029	2029 2030	Forward	IRS	2,66 %	1M	100.000
2024	2024	Actief	IRS	1,45 %	1M	150.000
2029	2029 2030	Forward	IRS	2,42 %	1M	100.000
2028	2028	Forward	IRS	2,33 %	1M	50.000
2028	2028	Forward	IRS	2,38 %	1M	75.000
2028	2028 2029 2030	Forward	IRS	2,25 %	1M	100.000
2029	2029 2030 2031	Forward	IRS	2,07 %	1M	100.000
2022	2024	Actief	IRS	0,38 %	1M	50.000
2023	2024 2025	Actief	IRS	0,96 %	1M	90.000
2021	2024 2025	Actief	CAP	0,50 %	1M	200.000

Liquiditeitsverplichting op de vervaldata met betrekking tot de afgeleide financiële instrumenten

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Een tot twee jaar	28.271	41.786
Twee tot vijf jaar	41.314	51.522
Meer dan vijf jaar	593	5.101
TOTAAL	70.178	98.409

De bovenstaande tabel weerspiegelt voornamelijk de afname van de winst op afdekkingen als gevolg van de verwachte daling van de variabele rentevoeten op de verschillende voorgestelde vervaldata.

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

Compensatie van financiële activa en verplichtingen

(x 1.000 EUR)	31.12.2024					
	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in het overzicht van de financiële positie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen niet in balans gebracht in het overzicht van de financiële positie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële activa						
CAP	5.465		5.465	0		5.465
IRS	64.684		64.684	0		64.684
TOTAAL	70.149	0	70.149	0	0	70.149

(x 1.000 EUR)	31.12.2024					
	Brutobedrag van de geboekte financiële verplichtingen	Brutobedrag van de financiële verplichtingen in balans gebracht in het overzicht van de financiële positie	Nettobedrag van de financiële verplichtingen opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen niet in balans gebracht in het overzicht van de financiële positie		Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen	
Financiële verplichtingen						
IRS	6.195		6.195			6.195
TOTAAL	6.195	0	6.195	0	0	6.195

(x 1.000 EUR)		31.12.2023			
	Brutobedrag van de geboekte financiële activa	Brutobedrag van de financiële activa in balans gebracht in het overzicht van de financiële positie	Nettobedrag van de financiële activa opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen niet in balans gebracht in het overzicht van de financiële positie	Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen
Financiële activa					
CAP	14.310		14.310	0	14.310
IRS	83.030		83.030	0	83.030
TOTAAL	97.340	0	97.340	0	97.340

(x 1.000 EUR)		31.12.2023			
	Brutobedrag van de geboekte financiële verplichtingen	Brutobedrag van de financiële verplichtingen in balans gebracht in het overzicht van de financiële positie	Nettobedrag van de financiële verplichtingen opgenomen in de positie van de financiële activa	Bedragen niet in balans gebracht in het overzicht van de financiële positie	Nettobedrag
				Financiële instrumenten	Ontvangen kaswaarborgen
Financiële verplichtingen					
IRS	5.440		5.440		5.440
TOTAAL	5.440	0	5.440	0	5.440

Overzicht van de actieve afgeleide financiële instrumenten op 31.12.2024

Optie	Periode	Uitoefenprijs	Vlottende rente	Munteenheid	Notionneel 2024 (x1,000 EUR)
Aangehouden voor transactiedoeleinden					
IRS	2024 2025	1,18 %	1M	EUR	25.000
IRS	2024 2025	1,10 %	1M	EUR	25.000
IRS	2024 2025	1,15 %	1M	EUR	50.000
IRS	2024 2025	1,18 %	1M	EUR	50.000
IRS	2024 2025	1,12 %	1M	EUR	50.000
IRS	2024	1,70 %	1M	EUR	100.000
IRS	2024 2025	0,95 %	1M	EUR	75.000
IRS	2024	0,96 %	1M	EUR	40.000
IRS	2024	1,05 %	1M	EUR	60.000
IRS	2024	0,93 %	1M	EUR	50.000
IRS	2024	0,92 %	1M	EUR	30.000
IRS	2024	1,03 %	1M	EUR	20.000
IRS	2024 2025	1,00 %	1M	EUR	110.000
IRS	2024 2025 2026 2027	0,14 %	1M	EUR	50.000
IRS	2024 2025	0,89 %	1M	EUR	150.000
IRS	2024 2025	0,61 %	Sonia 3M	GBP	24.120
IRS	2024 2025 2026 2027 2028	1,48 %	1M	EUR	-17.000
CAP	2024	0,00 %	1M	EUR	100.000
IRS	2024	1,45 %	1M	EUR	150.000
IRS	2024	0,38 %	1M	EUR	50.000
IRS	2024 2025	0,96 %	1M	EUR	90.000
CAP	2024 2025	0,50 %	1M	EUR	200.000

D. Beheer van het kapitaal

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

Evolutie van de schuldgraad

Op 31.03.2024, 30.06.2024 en 30.09.2024 bedroeg de schuldgraad respectievelijk 43,1%, 45,2% en 44,7%, waarmee de drempel van 50% niet werd overschreden. Op 31.12.2024, bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 42,6%.

Schuldgraadbeleid

Het beleid van Cofinimmo bestaat uit de handhaving van een schuldgraad dicht in de buurt van 45% ligt. De drempel van 45% kan dus herhaaldelijk naar boven of naar beneden overschreden worden zonder dat dit een teken is dat het beleid in dit opzicht werd gewijzigd.

Cofinimmo stelt jaarlijks een financieel plan op middellange termijn op dat alle financiële engagementen van de groep omvat. Dit plan wordt tijdens het jaar bijgewerkt wanneer er een nieuw belangrijk engagement wordt aangegaan. De schuldgraad en de toekomstige evolutie ervan worden bij elke editie van dit plan berekend. Zo beschikt Cofinimmo altijd over een prospectief zicht op deze kernparameter van haar geconsolideerde balansstructuur om de schuldgraad dicht bij 45% te houden.

Vooruitzicht van de evolutie van de schuldgraad

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

Beslissing

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

Bijlage 26. Financiële vaste activa en vorderingen van financiële leasing

Financiële vaste activa

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Afgeleide instrumenten	68.083	96.698
Andere financiële vaste activa	42.201	24.951
Vorderingen uit geassocieerde vennootschappen	34.929	9.438
Overige ¹	7.273	15.513
TOTAAL	110.284	121.649

Vorderingen van financiële leasing

De groep heeft financiële leasingcontracten afgesloten voor bepaalde gebouwen. Gezien de kwaliteit van de huurders (namelijk de Belgische overheid) enerzijds, en het lage kredietrisico geassocieerd aan vorderingen van financiële leasing (opgesteld op basis van analyse van historische kredietverliezen) anderzijds, heeft het model van verwachte kredietverliezen onder IFRS 9 geen materiële impact op de groep.

De groep stond eveneens aan bepaalde huurders financieringen verbonden aan inrichtingswerken toe. De gemiddelde impliciete rentevoet van deze financiële leasings bedraagt 4,5% voor 2024 (2023: 4,5 %).

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

(x 1.000 EUR)	2024	2023
op minder dan een jaar	8.799	8.735
op meer dan een jaar maar minder dan twee jaar	8.795	8.682
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	8.916	8.678
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	8.749	8.758
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	8.745	8.749
op meer dan vijf jaar	243.206	251.951
Minimale betalingen krachtens verhuring	287.210	295.554
Niet-verworven financiële opbrengsten	-125.724	-132.198
Actuele waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring	161.486	163.356
Langlopende vorderingen van financiële leasing	156.944	158.936
op meer dan een jaar maar minder dan twee jaar	4.764	4.545
op meer dan twee jaar maar minder dan drie jaar	4.949	4.677
op meer dan drie jaar maar minder dan vier jaar	5.214	4.857
op meer dan vier jaar maar minder dan vijf jaar	5.376	5.041
op meer dan vijf jaar	136.641	139.817
Kortlopende financiële leasingvorderingen	4.542	4.419

Bijlage 27. Activa bestemd voor verkoop

(x 1.000 EUR)	2024	2023
OP 01.01	43.111	117.270
Investerings	124	0
Verkopen	-67.620	-89.341
Variatie van de reële waarde	79	-18
Overdracht uit vastgoedbeleggingen naar activa bestemd voor verkoop	30.707	15.200
OP 31.12	6.400	43.111

Alle activa die bestemd zijn voor verkoop zijn vastgoedbeleggingen.

Bijlage 28. Kortlopende handelsvorderingen Brutohandelsvorderingen

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Verlopen brutohandelsvorderingen zonder voorziening	16.321	17.386
Niet-verlopen brutohandelsvorderingen	22.424	27.283
Dubieuze vorderingen	1.019	855
Voorzieningen voor dubieuze vorderingen (-)	-860	-714
TOTAAL	38.904	44.810

Tijdens het boekjaar dat werd afgesloten op 31.12.2024, erkende de groep de waardevermindering op handelsvorderingen van 513 KEUR (319 KEUR in 2023). De raad van bestuur gaat ervan uit dat de boekwaarde van de handelsvorderingen hun reële waarde benadert.

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

Verlopen brutohandelsvorderingen zonder voorziening

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Vervallen in minder dan 60 dagen	8.228	9.209
Vervallen tussen 60 en 90 dagen	546	725
Vervallen in meer dan 90 dagen	7.546	7.452
TOTAAL	16.321	17.386

Voorzieningen voor dubieuze vorderingen

(x 1.000 EUR)	2024	2023
OP 01.01	714	1.559
Aanwending	-356	-1.161
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekeningen	513	319
Terugnemingen opgenomen in de resultatenrekening	-11	-4
OP 31.12	860	714

Bijlage 29. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Belastingen	32.528	36.098
Belastingen	17.596	15.875
Regionale taksen	5.664	5.478
Onroerende voorheffing	9.269	14.744
Overige	8.296	10.073
TOTAAL	40.824	46.170

Het gaat voornamelijk om belastingen en voorheffingen die door de groep zijn betaald maar die aan de huurders moeten worden doorgefactureerd, herfactureringen, belastingen en voorheffingen die nog niet door de huurders zijn betaald of belastingen die door de groep zijn betaald, maar die moeten worden teruggevorderd.

Bijlage 30. Overlopende rekeningen – activa

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Uitstaande inkomsten uit onroerend goed	3.530	3.995
Te verdelen kortingen en voordelen verleend aan huurders	2.366	2.410
Voorafbetaalde vastgoedkosten	5.191	4.613
Interesten en andere voorafbetaalde financiële lasten	6.540	8.371
TOTAAL	17.628	19.390

Bijlage 31. Voorzieningen

(x 1.000 EUR)	2024	2023
OP 01.01	26.426	24.302
Voorzieningen ten laste van de resultatenrekening	1.230	4.559
Discontering van voorzieningen ten laste van de resultatenrekening	1.386	-478
Aanwendungen	-2.975	-401
Terugnemingen van voorzieningen in de resultatenrekening	-301	-302
Overdracht	0	-1.253
OP 31.12	25.765	26.426

De voorzieningen van de groep (25.765 KEUR) kunnen worden opgedeeld in twee categorieën:

- contractuele voorzieningen overeenkomstig IAS 37 zoals verlieslatende contracten. Cofinimmo heeft zich tegenover huurders ertoe verbonden voor verschillende gebouwen het onderhoud en werken uit te voeren voor 21.917 KEUR (2023: 21.203 KEUR);
- wettelijke voorzieningen om de potentiële verbintenissen tegenover huurders of derden te kunnen nakomen voor een bedrag van 3.848 KEUR (2023: 5.223 KEUR). Deze voorzieningen werden aangelegd door een actualisatie van de toekomstige uitgaven die de raad van bestuur als waarschijnlijk aanziet.

Bijlage 32. Uitgestelde belastingen

(x 1.000 EUR)	Uitgestelde belastingvorderingen		Uitgestelde belastingsschulden	
	2024	2023	2024	2023
Exit taks	0	0	0	0
Uitgestelde belastingen	9.664	9.822	55.813	53.744
Vastgoed van distributienetten in Nederland	0	0	30.029	29.352
Pubstone Properties	0	0	30.029	29.352
Zorgvastgoed in Frankrijk	0	0	7.199	7.324
Cofinimmo Succursale	0	0	7.199	7.324
Zorgvastgoed in Duitsland	6.955	5.871	15.254	14.400
Zorgvastgoed – Overige	2.710	3.951	3.330	2.668
TOTAAL	9.664	9.822	55.813	53.744

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

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

Bijlage 33. Handelsschulden en andere kortlopende schulden

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Handelsschulden	46.743	55.754
Andere kortlopende schulden	67.530	72.891
Exit taks	0	0
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	30.103	32.275
Belastingen	26.460	27.308
Sociale lasten	242	1.522
Schulden m.b.t. bezoldigingen	3.400	3.445
Overige	37.427	40.616
Dividendcoupons	1.746	4.173
Voorzieningen voor voorheffingen en taksen	13.997	15.895
Diversen	21.684	20.549
TOTAAL	114.273	128.645

Bijlage 34. Overlopende rekeningen – verplichtingen

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Vooraf ontvangen huuropbrengsten	18.930	15.581
Opgelopen niet-vervallen interesten en andere kosten	2.934	2.800
Overige	810	706
TOTAAL	22.674	19.088

Bijlage 35. Kosten en opbrengsten zonder effect op de kasstromen

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Kosten en opbrengsten verbonden met de operationele activiteiten	135.196	203.349
Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	123.290	181.653
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	-559	-1.365
Bewegingen in voorzieningen en aandelenopties	-662	3.377
Afschrijvingen/Waardeverminderingen (of terugnemingen) op immateriële en materiële activa	1.856	2.548
Exit taks	80	-857
Uitgestelde belastingen	2.243	-12.211
Waardevermindering van de goodwill	0	27.337
Huurkortingen	-44	1.244
Minderheidsbelangen	9.258	1.325
Overige ¹	-265	297
Kosten en opbrengsten verbonden met de financieringsactiviteiten	29.655	85.183
Variatie in de reële waarde van financiële activa en verplichtingen	31.772	87.147
Overige	-2.117	-1.964
TOTAAL	164.851	288.532

Bijlage 36. Variatie in de behoefte aan werkkapitaal

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Bewegingen in de activaposten	7.837	-6.863
Handelsvorderingen	5.417	-6.129
Belastingvorderingen	-1.980	6.014
Andere kortlopende activa	3.084	-7.890
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	1.315	1.142
Bewegingen in de posten verplichtingen	-929	-29.652
Handelsschulden	-4.716	-24.229
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-2.024	-3.584
Andere kortlopende schulden	1.681	2.354
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	4.130	-4.193
TOTAAL	6.908	-36.515

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

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

In de tabellen hierna zijn de bewegingen van de portefeuille per sector tijdens het boekjaar 2024 opgenomen, als detail voor de bedragen vermeld in de tabel van het kasstroomoverzicht. Deze bedragen zijn per definitie niet vergelijkbaar van boekjaar tot boekjaar (de bedragen voor het boekjaar 2023 zijn opgenomen in Bijlage 37 bij de jaarrekening 2023, op bladzijden 301-302 van het universele registratiedocument 2023).

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

Verwervingen in vastgoedbeleggingen

De verwervingen tijdens een boekjaar kunnen op vier manieren gebeuren:

- directe verwerving van het gebouw tegen cash, opgenomen in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verwervingen van vastgoedbeleggingen';
- verwerving van het gebouw tegen uitgifte van aandelen. Deze transacties worden niet opgenomen in het kasstroomoverzicht omdat ze geen kasstroom genereren;

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

(x 1.000 EUR)		Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Totaal
		BE	FR	NL	DE	Overige			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	Rechtstreeks verworven gebouwen	0	0	0	0	10,661	0	0	10,661
	Vastgoed tegen aandelen	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vennootschappen tegen cash	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vennootschappen tegen aandelen	0	0	0	0	0	0	0	0
	Subtotaal	0	0	0	0	10.661	0	0	10.661
Projectontwikkelingen	Rechtstreeks verworven gebouwen	0	0	0	0	8,270	0	0	8,270
	Vastgoed tegen aandelen	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vennootschappen tegen cash	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vennootschappen tegen aandelen	0	0	0	0	0	0	0	0
	Subtotaal	0	0	0	0	8.270	0	0	8.270
TOTAAL		0	0	0	0	18,932	0	0	18,932

Het bedrag van 18,932 KEUR dat is opgenomen in de tabel van het kasstroomoverzicht onder de rubriek 'Verwervingen van vastgoedbeleggingen' is de som van alle rechtstreeks verworven gebouwen.

Uitbreidingen van vastgoedbeleggingen

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

(x 1.000 EUR)	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Totaal
	BE	FR	NL	DE	Overige			
Projectontwikkelingen	574	1.986	5.071	22	37.453	17.910	1	63.017
TOTAAL	574	1.986	5.071	22	37.453	17.910	1	63.017
Betaald bedrag in cash	326	1.995	5.639	47	37.712	20.361	1	66.080
Variatie in de voorziene bedragen	248	-9	-568	-24	-260	-2.450	0	-3.063
TOTAAL	574	1.986	5.071	22	37.453	17.910	1	63.017

Investeringen in vastgoedbeleggingen

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

(x 1.000 EUR)	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Totaal
	BE	FR	NL	DE	Overige			
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	9.779	14.448	4.505	7.251	2.403	13.241	6.299	57.925
Vaste activa voor eigen gebruik	0	0	0	0	0	0	0	0
Activa aangehouden voor verkoop	0	0	0	0	0	124	0	124
TOTAAL	9.779	14.448	4.505	7.251	2.403	13.365	6.299	58.049
Betaald bedrag in cash	14.111	12.949	3.682	9.414	3.336	9.061	6.586	59.138
Variatie in de voorziene bedragen	-4.332	1.500	824	-2.163	-933	4.304	-287	-1.088
TOTAAL	9.779	14.448	4.505	7.251	2.403	13.365	6.299	58.049

Verkoop van vastgoedbeleggingen

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

Deze nettoprijs bestaat uit de nettoboekwaarde van het gebouw op 31,12,2024 en de op de verkoop gerealiseerde meer- of minwaarde, na aftrek van transactiekosten.

(x 1.000 EUR)	Zorgvastgoed					Kantoren	Vastgoed van distributienetten	Totaal
	BE	FR	NL	DE	Overige			
Vastgoedbeleggingen								
Nettoboekwaarde	71.445	0	19.560	0	0	85.592	7.003	183.599
Resultaat op overdracht van activa	3.322	0	-884	0	0	-16.875	1.447	-12.991
Ontvangen nettoverkoopprijs	74.766	0	18.676	0	0	68.717	8.450	170.609
Activa bestemd voor verkoop								
Nettoboekwaarde	0	2.440	0	0	0	65.180	0	67.620
Resultaat op overdracht van activa	0	-30	0	0	0	-2.561	0	-2.591
Ontvangen nettoverkoopprijs	0	2.410	0	0	0	62.619	0	65.029
Projectontwikkelingen								
Nettoboekwaarde	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultaat op overdracht van activa	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangen nettoverkoopprijs	0	0	0	0	0	0	0	0
Vaste activa voor eigen gebruik								
Nettoboekwaarde	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultaat op overdracht van activa	0	0	0	0	0	0	0	0
Ontvangen nettoverkoopprijs	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL	74.766	2.410	18.676	0	0	131.336	8.450	235.638

Bijlage 38. Rechten en verplichtingen buiten balans

In het kader van de overdracht van schuldvorderingen

- In het kader van de overdracht van huurvorderingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomst afgesloten met de Regie der Gebouwen voor het gerechtsgebouw van Antwerpen werd, onder bepaalde voorwaarden, het saldo van de niet-overgedragen vorderingen in pand gegeven aan een bank. Cofinimmo heeft bovendien een blokkeringshypothecaire 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 Propriétés bvba beheerd door Intertrust Belgium) van de schuld van financiële leasing tegenover Justinvest Antwerpen NV die betrekking heeft op de bouwkost van het Antwerps gerechtsgebouw, werden de overgedragen geldmiddelen aan JPA in pand gegeven ten voordele van Cofinimmo NV. De opbrengst van de waarborg werd onder bepaalde voorwaarden doorgestort aan een bank;
- In het kader van de overdracht van huurvorderingen of erfpachtvergoedingen met betrekking tot de lopende huurovereenkomsten afgesloten met de Regie der Gebouwen voor het gebouw Kolonel Bourg 124, evenals voor de lopende huurovereenkomst met de Stad Antwerpen voor de brandweerkazerne, zijn de aandelen van Bestone NV onder bepaalde voorwaarden in pand gegeven ten voordele van een bank.
- In het kader van andere overdrachten van vorderingen is Cofinimmo diverse verplichtingen aangegaan en heeft ze bepaalde waarborgen toegekend, meer bepaald voor de overdracht van vordering voor de investeringsinkomsten voor de gevangenis van Leuze na uitvoering van de werken.

Aankoopties/voorkeurrechten

- In het kader van de huurovereenkomsten die met de Regie der Gebouwen werden gesloten voor onder meer het gerechtsgebouw van Antwerpen en het politie-commissariaat van Dendermonde, werd een koopoptie toegekend ten gunste van de Regie die aan het einde van de huurovereenkomst het gebouw ofwel kan verlaten, ofwel de overeenkomst kan verlengen, ofwel het gebouw kan verwerven.

- Cofinimmo verleende een koopoptie aan de politiezone HEKLA in Antwerpen voor het gebouw dat aan deze politie-eenheid in erfpacht werd gegeven en die op het einde van deze erfpachtovereenkomst dient te worden opgeheven.
- De Cofinimmo-groep heeft zich verbonden en geniet namens haar dochtervennootschappen Pubstone en Pubstone Properties een voorkeurrecht op de toekomstige te realiseren ontwikkelingen (horeca) in partnerschap met AB InBev. Deze laatste geniet een voorkeurrecht op de toekomstige te realiseren ontwikkelingen (horeca).
- Cofinimmo (en Pubstone Group) heeft zich verbonden en geniet voorkeurrechten op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group. AB InBev Belgium geniet een voorkeurrecht op de aandelen Pubstone NV en Pubstone Group.
- Leopold Square en AB InBev Belgium genieten allebei een voorkeurrecht op de aandelen van Pubstone Properties.
- Cofinimmo geniet een koopoptie op aandelen van vennootschappen die vastgoed bezitten in Duitsland.
- In het kader van een erfpachtovereenkomst voor een parking in Breda, is de erfpachter Superstone met de naakte eigenaar Amphia een recht van eerste aanbidding in het kader van de overdracht van het erfpachtrecht alsook een aankooprecht onder bepaalde voorwaarden overeengekomen.
- Superstone heeft de verkoper een koopoptie verleend voor een gebouw te Almere en voor een gebouw te Voorschoten na afloop van de huurovereenkomst met de huurder.
- Cofinimmo heeft verschillende voorkeurrechten en/of koopopties aan marktwaarde verleend aan de erfpachter op een deel van haar portefeuille van woonzorgcentra en klinieken.
- Cofinimmo heeft de erfpachters de voorkeursrechten aan marktwaarde verleend op de resterende eigendomsrechten van kantoorgebouwen te Brussel.
- Cofinimmo beschikt over koopopties op gronden waarvan de erfpachtrechten – met betrekking tot gebouwen bestemd als woonzorgcentra – in het bezit zijn van dochtervennootschappen van Cofinimmo.
- In het kader van haar intrede in het kapitaal van een Belgische vastgoedvennootschap werd Cofinimmo, zoals de overige aandeelhouders en onder bepaalde voorwaarden, houder van een voorkeurrecht, een 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 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 cash, ofwel in bankwaarborg).
- In het kader van aanbestedingen geeft Cofinimmo regelmatig bankwaarborgbeloftes uit.
- Cofinimmo NV en verschillende dochtervennootschappen maken deel uit van een btw-eenheid voor de Cofinimmo-groep. De leden van de btw-eenheid zijn hoofdelijk aansprakelijk ten aanzien van de Staat voor de betaling van btw, interesten, boetes en kosten die verschuldigd zijn als gevolg van de handelingen van de leden van de btw-eenheid. Geen enkel lid van de btw-eenheid is betrokken bij een geschil met de Staat.

Investeringsverbintenissen

In België

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

In het 4e kwartaal van 2024 heeft Cofinimmo een overeenkomst getekend met de uitbater Orelia voor de uitbreiding en renovatie van het woonzorgcentrum Ten Berge in Belsele. Het budget voor de werkzaamheden wordt geraamd op 8 miljoen EUR.

In Nederland

Op 29.09.2023 verwierf Cofinimmo, via een dochtervennootschap, een terrein in de Nederlandse provincie Noord-Brabant, waar een milieuvriendelijk woonzorgcentrum zal worden gebouwd. Het investeringsbudget (bouwgrond en werken inbegrepen) bedraagt ongeveer 9 miljoen EUR. De site is reeds verhuurd aan uitbater Martha Flora (DomusVi-groep), een toonaangevende zorguitbater in Nederland die gespecialiseerd is in ouderenzorg.

In Duitsland

Cofinimmo verwierf een belang in het kapitaal van de vennootschappen die milieuvriendelijke zorgcampussen ontwikkelen in de Duitse deelstaat Noordrijn-Westfalen. Op 31.12.2024, bedraagt het totale investeringsbedrag voor de twee campussen die in 2025 en 2026 zullen opgeleverd worden, 84 miljoen EUR.

In Spanje

Sinds de aankondiging van haar intrede in Spanje in september 2019 heeft Cofinimmo zich geëngageerd voor verschillende bouwprojecten, waarvan de eerste opleveringen in 2021 plaatsvonden, gevolgd door andere opleveringen in 2022, 2023 en 2024. Op 31.12.2024 lopen er nog 12 bouwprojecten voor een totale investering van 161 miljoen EUR. Het merendeel daarvan zijn woonzorgcentra.

Bijlage 39. Lopende projectontwikkelingen

De groep heeft voor ongeveer 120 miljoen EUR (31.12.2023: 290 miljoen EUR) aan projectontwikkelingen lopen met reeds afgesloten maar nog niet gedane investeringsuitgaven in het kader van de bouw van nieuwe gebouwen en uitbreidingen. De renovatiewerken zijn niet in dit bedrag begrepen.

Bijlage 40. Consolidatiecriteria en -kring

Consolidatiecriteria

De geconsolideerde jaarrekeningen groeperen de afgesloten jaarrekeningen van de moedervernootschap, de dochter-

vennootschappen en joint ventures op balansdatum van het boekjaar.

De consolidatie wordt uitgevoerd door toepassing van de volgende consolidatiemethodes.

Integrale consolidatie van de dochtervennootschappen

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

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

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

Consolidatie met vermogensmutatiemethode voor geassocieerde vennootschappen en joint ventures

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

Tijdens het boekjaar 2024, verkocht de groep de vennootschappen Prime Bel Rue de la Loi-T NV, DZI 2. Vorrat GmbH en DZI 3. Vorrat GmbH, en ging over tot de fusie van meerdere Spaanse dochtervennootschappen (Cofihealthcare Spain 2, Cofihealthcare Spain 3, Cofihealthcare Spain 4, Cofihealthcare Spain 5, Cofihealthcare Spain 6, Cofihealthcare Spain 10, Gloria Health Care Properties en Gloria Health Care Properties 2) binnen de dochtervennootschap Cofihealthcare Spain 1, en tot de liquidatie van de Finse dochtervennootschap Polarstone CO 5 Oy.

Deelnemingen zonder zeggenschap¹

De deelnemingen zonder zeggenschap vertegenwoordigen de belangen van derden in dochtervennootschappen die noch rechtstreeks noch onrechtstreeks in het bezit zijn van de groep.

SCI Foncière CRF

Sinds 14.09.2023 bezit Cofinimmo 50%² plus één aandeel in het kapitaal van SCI Foncière CRF. De overige aandelen worden hoofdzakelijk in het bezit van het Franse Rode Kruis.

Pubstone

Cofinimmo heeft eind 2007 de volledige portefeuille van cafés en restaurants verworven, dat tot dan toe in bezit was van ImmoBrew SA, een dochtervennootschap van AB InBev Belgium, omgedoopt naar Pubstone SA. Op 31.12.2024, heeft AB InBev Belgium een onrechtstreeks belang van 10% in de structuur van Pubstone.

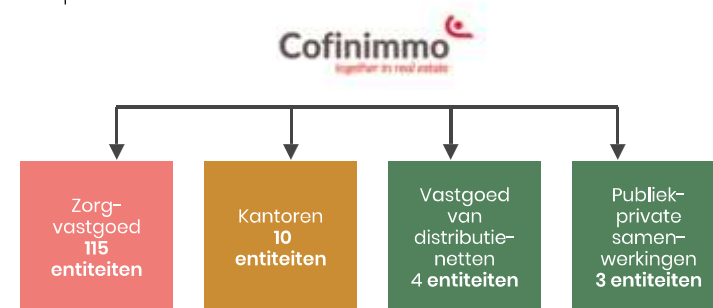
Bovendien, na de herstructurering van de Pubstone-groep in december 2013, heeft AB InBev Belgium 10% aan rechtstreekse minderheidsbelangen in Pubstone Properties BV.

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

Vestastone

In mei 2021 investeerde Cofinimmo via haar dochtervennootschap Vestastone, waarvan Monceau Vesta SA 6,5% van de aandelen bezat, in een portefeuille van woonzorgcentra in Italië. In 2022 steeg het belang van Monceau Vesta SA naar 9,1%.

Er dient te worden opgemerkt dat het bezit van deze minderheidsbelangen door externe vennootschappen buiten de groep, en dus niet gecontroleerd door Cofinimmo, als niet-materieel wordt beschouwd in verhouding tot het totale eigen vermogen van de groep. Op 31.12.2024, bedroegen de minderheidsbelangen 79 miljoen EUR, tegenover een eigen vermogen van Cofinimmo van 3,614 miljoen EUR, wat neerkomt op 2%.



¹ De term 'Deelnemingen zonder controle' zoals gedefinieerd in IFRS 12 komt overeen met minderheidsbelangen.
² Voordien was Cofinimmo eind 2020 ingestapt in het kapitaal van de SCI met een deelneming van 39%.

Dochtervennootschappen 100% in het bezit van de Cofinimmo-groep

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2024	31.12.2023
DUITSLAND		
COFINIMMO DIENSTLEISTUNGS-GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 114372 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
DZI 7, Vorrat GmbH & Co. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 53682 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE BICKENBACH GmbH & Co. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 53012 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE DEUTSCHLAND GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 115151 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
SENIORENQUARTIER VIERSEN GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53427 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
STERN BETEILIGUNGS GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 112550 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
GESTONE GP GmbH Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 122350 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	100	100
BELGIË		
BEIRESTONE 1 NV 0759 959 564 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
BENOSTONE CO 1 NV 0755 869 827 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
BESTONE NV 0670 681 160 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
BUILDING GREEN ONE NV 0501 599 965 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
COFINIMMO OFFICES NV 0755 538 641 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2024	31.12.2023
COFINIMMO SERVICES NV 0437 018 652 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
COPADE NV 0631 930 353 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
COUVENT DE LA CHARTREUSE NV 0822 171 901 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
DUTCHSTONE NV 0803 978 560 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
FPR LEUZE NV 0839 750 279 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GE CARE 1 NV 0720 629 826 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE CO 10 NV 0751 676 853 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE CO 11 NV 0751 677 150 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE CO 12 NV 0751 677 348 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE CO 13 NV 0722 900 319 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE CO 7 NV 0748 688 857 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE CO 8 NV 0751 676 556 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE CO 9 NV 0751 676 754 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE 1 NV 0655 814 822 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE 2 NV 0670 681 259 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel
Lijst van integraal geconsolideerde
dochtervennootschappen

(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)

	31.12.2024	31.12.2023
GESTONE 3 NV 0696 911 940 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE 4 NV 0683 716 475 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE 5 NV 0722 901 804 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE 6 NV 0722 902 495 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE 14 NV 0781 898 489 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE 15 NV 0781 898 687 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
GESTONE 16 NV 0784 853 328 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
LEOPOLD SQUARE NV 0465 387 588 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
LEX 85 NV 0811 625 031 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
LIGNE INVEST NV 0873 682 661 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
LS OFFICES NV 0755 537 849 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
MANUJACQ BE NV 0794.938.655 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
RHEASTONE 1 NV 0893 787 296 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
RHEASTONE 6 NV 0707 645 286 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
RHEASTONE 7 NV 0756 866 254 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel
Lijst van integraal geconsolideerde
dochtervennootschappen

(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)

	31.12.2024	31.12.2023
RHEASTONE 8 NV 0678 526 183 Martelarenplein 20 E – 3000 Leuven	100	100
RHEASTONE 9 NV 0443 888 133 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
RHEASTONE 10 NV 0803 978 560 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
RHONE ARTS NV 413 742 414 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
STERN-FIIS 1 NV 0691 982 756 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
STERN-FIIS 2 NV 0696 912 831 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
STERN-FIIS 3 NV 0696 912 930 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
STERN-FIIS 4 NV 0696 913 029 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
XL TRONE NV 0715 937 303 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	100	100
SPANJE		
COFIHEALTHCARE SPAIN 1 SL NIF B-88542717 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
COFIHEALTHCARE SPAIN SERVICES SL NIF B-097582202 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
LAGUNE IPM SL NIF B-64205966 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100
LAGUNE ISLAND BALEARES IPM2 SL NIF B-65223174 Calle Maldonado, 4 – 28006 Madrid	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2024	31.12.2023
FINLAND		
KIINTEISTÖ Oy ASKOLAN PAPPILANTIE 3088874-1 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy HELSINGIN SVENGI 2786955-8 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy KAUSALAN ASEMA 2958400-3 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy KUOPION AALLONMURTAJANKATU 3-5 3133518-8 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy LEMPÄÄLÄN MYLLYPIHA 3143578-7 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy NASTOLAN MANNA 3003571-4 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy RAISION VESAKUJA 2 3226914-3 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy ROVANIEMEN RIISTAKALTIO 2992724-8 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy ROVANIEMEN RIISTAKERO 2992919-8 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy SIPOON JOKIKOTI 3003250-5 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy TERVAKOSKEN PORTTI 2958406-2 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2024	31.12.2023
KIINTEISTÖ Oy TURUN LINNANHERRA 2887482-6 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy TURUN SKANSSIN AURORA 3168686-9 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy VAASANPUISTIKKO 22 VAASA 2910835-7 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy VANTAAN HARRIKUJA 8 3006164-8 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
KIINTEISTÖ Oy YLÖJÄRVEN TAIMITIE 3 3186885-7 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 1 Oy 3007096-6 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 2 Oy 3146900-4 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 3 Oy 3146912-7 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
POLARISTONE CO 4 Oy 3207147-9 c/o Colliers International Finland, Firdonkatu 2, 00520 Helsinki	100	100
FRANKRIJK		
COFINIMMO INVESTISSEMENTS ET SERVICES SA 487 542 169 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
COFINEA I SAS 538 144 122 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI AC NAPOLI 428 295 695 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2024	31.12.2023
SCI BEAULIEU 444 644 553 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI CUXAC II 343 262 341 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI DE L'ORBIEU 383 174 380 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SNC DU HAUT CLUZEAU 319 119 921 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI OUVRE TOIT 497 494 716 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
SCI RESIDENCE FRONTENAC 348 939 901 13, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Parijs	100	100
LUXEMBURG		
COFINIMMO LUXEMBOURG SA B100044 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
KAISERSTONE SA B202584 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
MASCHSEE PROPERTIES SARL B240471 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
UHLENHORST PROPERTIES SARL B240610 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
WELNESSTONE SA B197443 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100
WELNESSTONE GP SARL B238555 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	100	100

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2024	31.12.2023
NEDERLAND		
SUPERSTONE NV 530704488 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
SUPERSTONE 2 NV 77325001 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
SUPERSTONE 3 NV 78160162 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
SUPERSTONE 4 NV 81142579 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
SUPERSTONE 5 NV 81144016 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
SUPERSTONE 6 NV 68297556 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
SUPERSTONE 7 NV 64215490 Stationslaan 402A, 4815GW Breda	100	100
VERENIGD KONINKRIJK		
COFIHEALTHCARE UK 1 CO LIMITED 13351765 One, Chamberlain Square – Birmingham, West midlands, B3 3AX	100	100
COFIHEALTHCARE UK 2 LIMITED 13346688 One, Chamberlain Square – Birmingham, West midlands, B3 3AX	100	100

Dochtervennootschappen in het bezit van de Cofinimmo-groep met minderheidsbelangen (deelnemingen zonder zeggenschap)

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2024	31.12.2023
DUITSLAND		
ARCON-TRUST DRITTE IMMOBILIENANLAGEN GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53266 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT ALSDORF GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53077 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOCHUM GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53097 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT BOTTROP GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53100 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT ERFSTADT/ LIBLAR GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53143 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT FRIEDRICHSTADT GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53096 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT GELSENKIRCHEN GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53144 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT GOSLAR GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53098 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT HAAN GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53127 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEIL AM RHEIN GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53095 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PFLEGE PLUS + OBJEKT WEILERWIST GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53094 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9

Naam en adres van de maatschappelijke zetel Lijst van integraal geconsolideerde dochtervennootschappen	(On)/rechtstreekse belangen en stemrechten (in %)	
	31.12.2024	31.12.2023
PFLEGE PLUS + OBJEKT SWISTTAL GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53099 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PRESIDENTIAL NORDIC 1 GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53126 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
PRESIDENTIAL NORDIC 2 GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53168 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,9	94,9
SALZA VERWALTUNGS GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 52930 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	94,8	94,8
SENIORENQUARTIER DREESKAMP GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRA 53426 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
WA JÜL II GmbH & CO. KG Maatschappelijke zetel: Frankfurt-am-Main HRB 53411 Guiollettstraße 48 – D-60325 Frankfurt-am-Main	89,9	89,9
BELGIË		
BELLIARD III-IV PROPERTIES NV 0475 162 121 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	99,9	99,9
PUBSTONE NV 0405 819 096 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	99,9	99,9
PUBSTONE GROUP NV 0878 010 643 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	90	90
VESTASTONE I CO NV 0766 519 932 Koning Albert II-laan 7 – 1210 Sint-Joost-ten-Noode	90,9	90,9
FRANKRIJK		
SCI FONCIERE CRF 433 566 049 24-26, rue de la Pépinière – 75008 Parijs	50,0001	50,0001

Naam en adres van de maatschappelijke zetel
Lijst van integraal geconsolideerde dochtervennootschappen
(On)/rechtstreekse belangen en
stemrechten (in %)

	31.12.2024	31.12.2023
LUXEMBURG		
BAD SCHONBORN PROPERTIES SCS B129973 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	89,9	89,9
GREAT GERMAN NURSING HOMES SCS B123141 1, rue Isaac Newton – L-2242 Luxemburg	94,9	94,9
NEDERLAND		
PUBSTONE PROPERTIES BV 20134503 Verlengde Poolseweg 16 – 4818 CP Breda	90	90
ITALIË		
ACHESO LAGUNE 5555383 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1 – 20123 Milano	90,9	90,9
ACHESO LAGUNE 2 5556095 c/o Blue SGR S.p.A., Vicolo Santa Maria alla Porta, 1 – 20123 Milano	90,9	90,9

Geassocieerde vennootschappen en joint ventures
Naam en adres van de maatschappelijke zetel
Lijst van integraal geconsolideerde dochtervennootschappen
(On)/rechtstreekse belangen en
stemrechten (in %)

	31.12.2024	31.12.2023
BELGIË		
BPG CONGRES SA 0713.600.789 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	51	51
BPG HOTEL SA 0713.600.888 Tervurenlaan 270 – 1150 Brussel	51	51
ALDEA GROUP NV 843.673.732 Guldensporenpark 117A – 9820 Merelbeke	26,34	27,1
DUITSLAND		
DZI 1. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 88521 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 4. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 90795 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
DZI 5. VORRAT GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 91480 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	99,99	99,99
RESIDENZWOHNEN JAHNSHÖFE GmbH Maatschappelijke zetel: Düsseldorf HRB 88503 Am Kielsgraben 8 – 40789 Monheim am Rhein	25,004	99,99

Variatie in de deelnemingen zonder zeggenschap

(x 1.000 EUR)	Cofinimur I	Pubstone	Vestastone	SCI CRF	Totaal
	OTA-houders	InBev	Monceau Vesta	CRF	
OP 31.12.2022	10.770	11.006	7.803	0	29.578
Belangen in de resultatenrekening	-449	-673	509	1.937	1.325
OTA-coupons	-545	0	0	0	-545
Dividenden	0	-744	-519	0	-1.263
Overige	-9.776	0	-7	56.410	46.629
OP 31.12.2023	0	9.589	7.786	58.347	75.723
Belangen in de resultatenrekening	0	2.877	372	6.009	9.258
OTA-coupons	0	0	0	0	0
Dividenden	0	-161	-419	-941	-1.521
Overige	0	0	0	-4.014	-4.014
OP 31.12.2024	0	12.305	7.740	59.400	79.446

Geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Op 31.12.2024 bezit de Cofinimmo-groep geassocieerde vennootschappen (Aldea Group en vier vennootschappen die milieuvriendelijke zorgcampussen ontwikkelen in Noordrijn-Westfalen in Duitsland) en joint ventures (BPG Congres en BPG Hotel), volgens de vermogensmutatiemethode, omdat de groep aanzienlijke invloed of gezamenlijke controle

over deze vennootschappen uitoefent krachtens contractuele samenwerkingsakkoorden met de geassocieerde aandeelhouders.

Gezien hun aandeel in het resultaat van de Cofinimmo-groep in 2024, worden deze geassocieerde vennootschappen en joint ventures beschouwd als immaterieel.

Geassocieerde vennootschappen en joint ventures – Algemene informatie

Vennootschap	BPG Congres	BPG Hotel	4 vennootschappen die zorgcampussen ontwikkelen in Duitsland	Aldea Group
Sector	Overige	Overige	Zorgvastgoed	Zorgvastgoed
Land	België	België	Duitsland	België
% in het bezit van de Cofinimmo-groep	51 %	51 %	25 % - 99,99 %	26,3 %
Geassocieerde aandeelhouders	CFE (49%)	CFE (49%)	DZI BV	Diversen
Oprichtingsdatum van de vennootschap	2018	2018	2018-2019	2015
Boekhoudperiode	Afsluiting op 31.12.2024	Afsluiting op 31.12.2024	Afsluiting op 31.12.2024	Afsluiting op 31.12.2024
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
Bedrag van het aandeel van Cofinimmo in het resultaat (x 1.000 EUR)				
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen of joint ventures	-4	-4	-1.391	-2.341
Bedrag van de deelneming bij Cofinimmo (x 1.000 EUR)				
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen of joint ventures	786	641	2.542	20.611

Risico's en verbintenissen gekoppeld aan de geassocieerde aandeelhouders

Het partnerschap dat in het kader van BPG Congres en BPG Hotel werd afgesloten met de groep CFE betreft het publiek-private partnerschap NEO II. Met betrekking tot dit project hebben de betrokken overheidsinstanties, namelijk de stad Brussel, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en CVBA NEO, op 16.10.2020 een punt gezet achter de ontwikkeling van het congrescentrum- en hotelproject op de Heizel, gezien de onzekerheden in verband met de toenmalige uitbraak van de COVID-19-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% ¹ in het kapitaal van Aldea Group. Cofinimmo is partner van Aldea om de toekomstige groei van deze groep te ondersteunen en oefent aldus een aanzienlijke invloed op haar uit.

Cofinimmo verwierf een belang in het kapitaal van de vennootschappen die milieuvriendelijke zorgcampussen ontwikkelen in de deelstaat Noordrijn-Westfalen in Duitsland. De betaling van de aandelen wordt in de tijd gespreid (van 2020 tot 2026), een periode waarin Cofinimmo een aanzienlijke invloed uitoefent op deze vennootschappen.

¹ In 2024 bedraagt het belang van de groep 26,3 %.

Bijlage 41. Verkoopopties toegestaan aan aandeelhouders zonder zeggenschap

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

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

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

Bijlage 42. Betalingen gesteund op aandelen

Aandelenoptieplan

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

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

Evolutie van het aantal aandelenopties

Jaar van het plan	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Toegekend	6.825	7.525	3.000	3.320	4.095	8.035	5.740	7.215	6.730	7.300	8.000
Geannuleerd	-1.600	-1.600	0	-500	-1.067	-1.386	-250	-695	-2.125	-2.050	-2.350
Uitgeoefend	-875	-1.525	-3.000	-2.820	-3.028	-6.649	-5.370	-6.303	-4.330	-5.250	-5.550
Verlopen	0	0	0	0	0	0	-120	-217	-275	0	-100
OP 31.12.2024	4.350	4.400	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitoefenbaar op 31.12	4.350	4.400									
Uitoefenprijs (in EUR)	108,44	95,03	88,75	88,12	84,85	97,45	93,45	86,06	122,92	143,66	129,27
Uiterste uitoefendatum van de opties	15.06.2026	16.06.2025	16.06.2024	16.06.2023	18.06.2022	14.06.2021	13.06.2020	11.06.2019	12.06.2023	12.06.2022	13.06.2021
Reële waarde van de aandelenopties op toekenningsdatum (x 1.000 EUR)	200,86	233,94	102,99	164,64	168,18	363,90	255,43	372,44	353,12	261,27	216,36

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

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

	2024	2023
Gemiddeld aantal personen gebonden door een arbeids- of bedrijfsovereenkomst	157	160
Werknemers	150	155 ¹
Directieleden	7	5
Voltijdse equivalenten	147	150

Bijlage 44. Transacties met verbonden partijen

De emolumenten en verzekeringspremies die door Cofinimmo en haar dochtervennootschappen worden gedragen, ten gunste van de leden van de raad van bestuur, en die opgenomen worden in de resultatenrekeningen, bedragen 5.621.997 EUR, waarvan 495.983 EUR toegekend is aan voordelen volgend op de tewerkstelling.

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

De bestuurders genieten het winstdeelnameplan, dat enkel voor de werknemers van de groep is opgezet, niet.

Bijlage 45. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na de balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een aanzienlijke impact op de cijfers op 31.12.2024 kunnen hebben.

Desinvestering van een zorgsite (FR)

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

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum (NL)

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

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum (ES)

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

Voorlopige oplevering van de renovatie van het kantoorgebouw Stationsstraat 110 – Mechelen (BE)

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

Bijlage 46. Macro-economische en klimaatgerelateerde aspecten

De activiteiten van Cofinimmo vinden plaats in een wereldwijde context die de laatste jaren verschillende omwentelingen heeft ondergaan. Na het opduiken van de COVID-19-pandemie begin 2020 begon de inflatie in Europa in de tweede helft van 2021 te stijgen en bereikte in 2022 hoge niveaus (die vervolgens vertraagden in 2023 en 2024). Dit leidde tot een algemene stijging van de nominale rentevoeten (die sinds het 4e kwartaal van 2023 weer aan het afnemen zijn. De kortetermijnrentes daalden duidelijk in 2024, terwijl de langetermijnrentes relatief stabiel bleven in deze periode). Daarnaast keerde de oorlog terug op het Europese continent in 2022, gevolgd door het conflict in en rond Israël sinds het 4e kwartaal van 2023.

De situatie in Oekraïne en de gevolgen van de sancties tegen Rusland, evenals de situatie in en rond Israël hebben geen rechtstreekse invloed op de activiteiten van de groep en haar financiële resultaten, aangezien de groep niet actief is in deze geografische gebieden (hierbij dient te worden opgemerkt dat Finland, een land dat grenst aan Rusland, 2,6% van de vastgoedbeleggingen van de groep vertegenwoordigt). Het verslag van bepaalde onafhankelijke waarderingsdeskundigen bevat een algemene opmerking over de huidige volatiliteit van de markten en geopolitieke spanningen, of benadrukt het belang van de waarderingsdatum. De indirecte gevolgen van de situatie in deze geografische gebieden kunnen met name worden opgemaakt vanuit het oogpunt van de volgende risicofactoren (zie hoofdstuk ‘Risicofactoren’ van dit document):

- hoge inflatie en stijgende energieprijzen: risicofactoren ‘F.1.1.2 Huurmarkt in de sectoren waarin de groep actief is’, ‘F.1.3.2 Huurleegstand’;
- vertragingen of budgetoverschrijdingen bij de uitvoering van projectontwikkelingen: risicofactor ‘F.1.2.2 Investerings onderworpen aan voorwaarden’;

¹ Op 01.01.2024, was het aantal werknemers 154.

- stijgende rente: risicofactoren 'F.1.1.3 Investeringsmarkt in de sectoren waarin de groep actief is', 'F.1.1.4 Volatiliteit van de rentevoeten', 'F.1.2.1 Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoed', 'F.2.1 Liquiditeitsrisico', 'F.2.2 Contractuele verplichtingen en wettelijke parameters', 'F.2.3 Wijziging van de openbare financiële rating van de groep'.

Bovendien blijft een nieuwe gezondheidscrisis mogelijk, hoewel COVID-19 niet langer een wereldwijde noodsituatie is. Ter herinnering: gedurende de volledige 'COVID-periode' bleven de operationele teams nauw in contact met de huurders van de groep om de continuïteit van de dienstverlening te waarborgen en hen zo te helpen deze moeilijke periode, gevolgd door een periode van hoge inflatie, door te komen. Sindsdien blijft Cofinimmo de situatie van haar tegenpartijen geval per geval evalueren om, indien nodig, een evenwichtige oplossing te vinden. In dit kader heeft Cofinimmo in 2020 waardeverminderingen op handelsvorderingen geboekt voor een bedrag van 2,0 miljoen EUR, zonder equivalent in 2021. Deze bedroegen 1,4 miljoen EUR in 2022, 0,3 miljoen EUR in 2023 en 0,5 miljoen EUR in 2024.

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

Bijlage 47. Onzekerheden in verband met schattingen

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

I Reële waarde van de vastgoedportefeuille

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

Overeenkomstig de 'Valuation Practice Alert' van 02.04.2020, uitgegeven door het 'Royal Institute of Chartered Surveyors' ('RICS'), wordt in het verslag van de onafhankelijke waarderingsdeskundigen een toelichting gegeven op de gevolgen van het coronavirus (COVID-19), en wordt niet langer rekening gehouden met een 'materiële waarderingsonzekerheid' (zoals gedefinieerd door de RICS-normen). Niettemin vermeldt het verslag van sommige onafhankelijke waarderingsdeskundigen een toelichting op de marktomstandigheden (waaronder de situatie in Oekraïne, de volatiliteit van de huidige markten, de wereldeconomie en de activiteit op de vastgoedmarkt).

II Financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten van de groep wordt berekend op basis van de marktwaarden in het systeem van Bloomberg¹. Deze reële waarden worden vergeleken met de

driemaandelijks schattingen van de banken en de belangrijke verschillen worden geanalyseerd (meer details in Bijlage 25).

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

Cofinimmo gebruikt al gedurende vele jaren APM in haar financiële communicatie, in overeenstemming met de richtlijnen die op 05.10.2015 werden uitgevaardigd door ESMA (European Securities and Market Authority). Sommige van deze APM worden aanbevolen door de European Public Real Estate Association (EPRA), terwijl andere werden gedefinieerd door de sector of door Cofinimmo om de lezer een beter inzicht te geven in haar resultaten en prestaties. De APM die in het universele registratiedocument (inclusief deze jaarrekening) zijn opgenomen, worden aangeduid met een asterisk (*). Prestatiemaatstaven die zijn gedefinieerd door IFRS-regels of door de wet worden niet beschouwd als APM. Hetzelfde geldt voor maatstaven die niet gebaseerd zijn op elementen in de winst- en verliesrekening of balans. APM worden gedefinieerd, besproken en toegelicht op de meest relevante balansregel, totaal of 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 31.12.2024

Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten*

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

Gebruik: Meten van de huurinkomsten, na aftrek de huurkortingen, huurvoordelen, verbrekingsvergoedingen en andere huurlasten.

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Huurinkomsten (brutohuurinkomsten)	358.498	353.386
Huurkortingen	-6.329	-6.318
Huurvoordelen toegekend aan huurders	-801	-2.095
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	82	1.577
I. Huurinkomsten (schema koninklijk besluit van 13.07.2014)	351.450	346.550
III. Met verhuur verbonden kosten	-526	-328
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten* (analytisch schema)	350.924	346.222

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

Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*

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

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

Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*

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

Gebruik: Meten van belastingen voor gebouwen in renovatie.

Analytisch schema (x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Niet-gerecupereerde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen*	-4.994	-6.179
Niet-gerecupereerde belastingen op gebouwen in renovatie*	-935	-945
Totaal	-5.929	-7.124

Schema koninklijk besluit van 13.07.2014 (x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	43.247	47.973
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-49.177	-55.096
Totaal	-5.929	-7.124

Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade*

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

Gebruik: Meten van de kosten voor de wederinstaatstelling van de huuroppervlakken na het vertrek van huurders, na aftrek van de vergoedingen voor huurschade ontvangen van deze huurders.

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	200	605
VI. Kosten voor de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-447	-2.110
Kosten voor wederinstaatstelling, min de vergoedingen voor huurschade* (analytisch schema)	-247	-1.505

Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*

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

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

Detail van de berekening op 31.12.2024 zie resultatenrekeningen – analytisch schema op bladzijde 62.

Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*

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

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

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Impact van het in resultaat nemen van afdekkingsinstrumenten waarvoor de afdekkingsrelatie ten einde is gekomen	0	0
Overige	0	0
Herstructureringskosten van de financiële instrumenten*	0	0

Resultaat op financiële instrumenten – aandeel groep*

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

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

Detail van de berekening op 31.12.2024 zie resultatenrekeningen – analytisch schema in de tekst op bladzijde 62.

Resultaat op de portefeuille – aandeel groep*

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

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

Detail van de berekening op 31.12.2024 zie resultatenrekeningen – analytisch schema op bladzijde 62.

Resultaten per aandeel*

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

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

	31.12.2024	31.12.2023
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (x 1.000 EUR)	243.840	240.719
Gemiddeld aantal aandelen in omloop	37.523.642	34.067.897
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel*	6,50	7,07

	31.12.2024	31.12.2023
Resultaat op de financiële instrumenten – aandeel groep* (x 1.000 EUR)	-28.345	-79.480
Gemiddeld aantal aandelen in omloop	37.523.642	34.067.897
Resultaat van de financiële instrumenten – aandeel groep – per aandeel*	-0,76	-2,33

	31.12.2024	31.12.2023
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep* (x 1.000 EUR)	-151.606	-216.735
Aantal dividendgerechtigde aandelen in omloop	37.523.642	34.067.897
Resultaat op de portefeuille – aandeel groep – per aandeel*	-4,04	-6,36

Nettoactief per aandeel*

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

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

	31.12.2024	31.12.2023
Eigen vermogen toe te kennen aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap (x 1.000 EUR)	3.534.991	3.623.262
Aantal aandelen in omloop	38.077.919	36.742.964
Netto-actief per aandeel* (in EUR/aandeel)	92,84	98,61

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

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

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

(x 1.000 EUR)	
Brutohuurinkomsten op 31.12.2023 met vergelijkbare perimeter	320.915
Toe te voegen:	
Variaties niet gekoppeld aan de wijzigingen in de perimeter	5.585
Brutohuurinkomsten op 31.12.2024 met vergelijkbare perimeter	326.500
Variatie in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille (like-for-like)*	1,7 %

Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer*

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

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

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Rechtstreekse vastgoedkosten	13,747	13,847
Waarvan:		
- Rechtstreekse kosten van de gebouwen volgens de resultatenrekening	13,747	13,847
- Effect IFRIC 21	0	0
Algemene kosten van de vennootschap	44,736	47,407
Waarvan:		
- Rechtstreekse kosten van de gebouwen volgens de resultatenrekening	44,736	47,407
- Effect IFRIC 21	0	0
Rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten	58.484	61.255
Geannualiseerde rechtstreekse en onrechtstreekse operationele kosten	58.484	61.255
Gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer tijdens de periode	6.296.212	6.264.575
Operationele kosten/gemiddelde waarde van de portefeuille in beheer*	0,93 %	0,98 %

Operationele marge*

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

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

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Vastgoedresultaat	345.307	338.958
Waarvan:		
- Vastgoedresultaat volgens de resultatenrekening	345.307	338.958
- Effect IFRIC 21	0	0
Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)	286.823	277.703
Waarvan:		
- Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille) volgens de resultatenrekening	286.823	277.703
- Effect IFRIC 21	0	0
Operationele marge*	83,1 %	81,9 %

Gemiddelde rentevoet*

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

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

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Geannualiseerde rentelasten die door de groep worden geboekt	39.532	39.550
Gewogen gemiddelde schuld voor de periode	2.726.401	2.896.147
Gemiddelde rentevoet*	1,4 %	1,4 %

Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten*

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

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

(x 1.000 EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Vastgoedresultaat	345,307	338,958
IX. Technische kosten	-6.633	-4.555
X. Commerciële kosten	-4.060	-6.531
XI. Kosten en belastingen van niet-verhuurde gebouwen	-3.054	-2.762
Operationeel vastgoedresultaat na rechtstreekse vastgoedkosten*	331.559	325.111

Pay-out ratio*

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

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

(EUR/aandeel)	31.12.2024	31.12.2023
Dividend per aandeel	6,20	6,20
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel	6,50	7,07
Pay-out ratio*	95 %	88 %

Detail van de EPRA prestatie maatstaven gebruikt door Cofinimmo op 31.12.2024

Cofinimmo volgt de tendens naar een gestandaardiseerde rapportering om de kwaliteit en de vergelijkbaarheid van de informatie te verbeteren en stelt de beleggers de meeste maatstaven ter beschikking die berekend zijn volgens de aanbevelingen van EPRA (zie ook de sectie 'EPRA BPR-prestatie maatstaven' van dit universeel registratiedocument op bladzijden [264–275](#)). De volgende maatstaven worden beschouwd als APM: EPRA Earnings, Diluted EPRA Earnings, EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV, EPRA Net Initial Yield (NIY), EPRA 'topped-up' NIY, EPRA Vacancy Rate, EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs), EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs) en EPRA LTV.

Bijlage 49: Schuldgraad

(x 1.000 EUR)	2024	2023
Verplichtingen	2.825.611	2.992.436
Met uitsluiting van:	-110.447	-104.699
I. Langlopende verplichtingen	-87.773	-85.611
Voorzieningen	-25.765	-26.426
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-6.195	-5.440
Uitgestelde belastingen	-55.813	-53.744
II. Kortlopende verplichtingen	-22.674	-19.088
Voorzieningen	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Overlopende rekeningen	-22.674	-19.088
Totale schuldenlast	2.715.164	2.887.737
Activa	6.440.048	6.691.421
Met uitsluiting van:	-70.149	-97.340
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-70.149	-97.340
Totaal activa (uitgezonderd afdekkingsinstrumenten)	6.369.898	6.594.081
SCHULDGRAAD	42,62 %	43,79 %

Verslag van de commissaris inzake de geconsolideerde jaarrekening

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Cofinimmo NV over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2024.

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

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 10 mei 2023, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2025. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep uitgevoerd gedurende 2 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024 opgesteld in overeenstemming met de IFRS boekhoudnormen zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board, zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de staat van de geconsolideerd financiële toestand op 31 december 2024, alsook de staat van het globaal geconsolideerd resultaat, de geconsolideerde staat van de variaties in het eigen vermogen en de geconsolideerde tabel van het kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum evenals de toelichting van de materiële grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing. Het totaal van de geconsolideerde balans bedraagt EUR 6.440.047.528 en de geconsolideerde winst- en verliesrekening sluit af met een winst van het boekjaar (aandeel van de groep) van EUR 63.889.109.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep op 31 december 2024, alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS boekhoudnormen zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board, zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste 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 2024 bedragen de vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop gewaardeerd aan reële waarde 6.000.327.639 euro, wat 93% van de totale activa vertegenwoordigt. Vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop worden gewaardeerd tegen hun reële waarde op balansdatum (projecten in ontwikkeling worden gewaardeerd tegen reële waarde, na aftrek van de kosten noodzakelijk om het project te finaliseren en rekening houdend met een risicopremie verbonden aan de risico's van de projectuitvoering). In overeenstemming met de toepasselijke wetgeving voor gereguleerde vastgoedvennootschappen, worden de vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop op kwartaalbasis gewaardeerd door externe vastgoeddeskundigen. Het waarden van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop is complex en vereist een hoge graad van beoordelingsvermogen. De reële waarde wordt immers bepaald door het definiëren van de geschikte waarderingstechniek en is afhankelijk van de veronderstellingen die door de onafhankelijke deskundigen worden gebruikt bij de toepassing van dit waarderingsmodel. Factoren als actuele markthuurl, huursituatie, investeringsbudgetten en daaraan gerelateerde transactiekosten, maar ook de aard, staat en ligging van de vastgoedbelegging of actief bestemd voor verkoop hebben een grote invloed op de reële geschatte waarde.

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

Onze controlewerkzaamheden

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

- Beoordeling van de opzet en implementatie van interne controlemaatregelen met betrekking tot het taxatieproces van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop;
- Beoordeling van de bekwaamheid, onafhankelijkheid en integriteit van externe vastgoeddeskundigen;

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

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

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

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

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

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

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

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

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

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

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

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

- Risicofactoren
- Beheersverslag – Transacties & verwezenlijkingen in 2024
- Beheersverslag – Beheer van de financiële middelen
- Beheersverslag – Commentaar over de geconsolideerde jaarrekening
- Beheersverslag – Gebeurtenissen na 31.12.2024
- Beheersverslag – Vooruitzichten 2025
- Corporate governanceverklaring – Interne controle en risicobeheerssystemen
- Corporate governanceverklaring – Bezoldingsverslag

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig het ontwerp van norm inzake de controle van de overeenstemming van het jaarrapport met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening") en met het koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt (hierna: het "KB van 14 november 2007").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van een jaarrapport, in overeenstemming met de ESEF vereisten, met inbegrip van de geconsolideerde jaarrekening in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna "digitale geconsolideerde jaarrekening").

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat van het jaarrapport en de markeertaal XBRL van de digitale geconsolideerde jaarrekening in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening en het KB van 14 november 2007.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het digitaal formaat van het jaarrapport en de markering van informatie in de officiële Franstalige digitale geconsolideerde jaarrekening, opgenomen in het jaarrapport van Cofinimmo NV per 31 december 2024, en die beschikbaar zullen zijn in het Belgische officiële mechanisme voor de opslag van gereguleerde informatie (STORI) van de FSMA, in alle van materieel belang zijnde opzichten, werden opgesteld in overeenstemming met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening en het KB van 14 november 2007.

Andere vermelding

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

Zaventem, 8 april 2025

KPMG Bedrijfsrevisoren

Commissaris
vertegenwoordigd door

Jean-François Kupper
Bedrijfsrevisor

Beheers- verslag

► Woonzorgcentrum – Cartagena (ES)

Inhoud

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

Boodschap aan de aandeelhouders

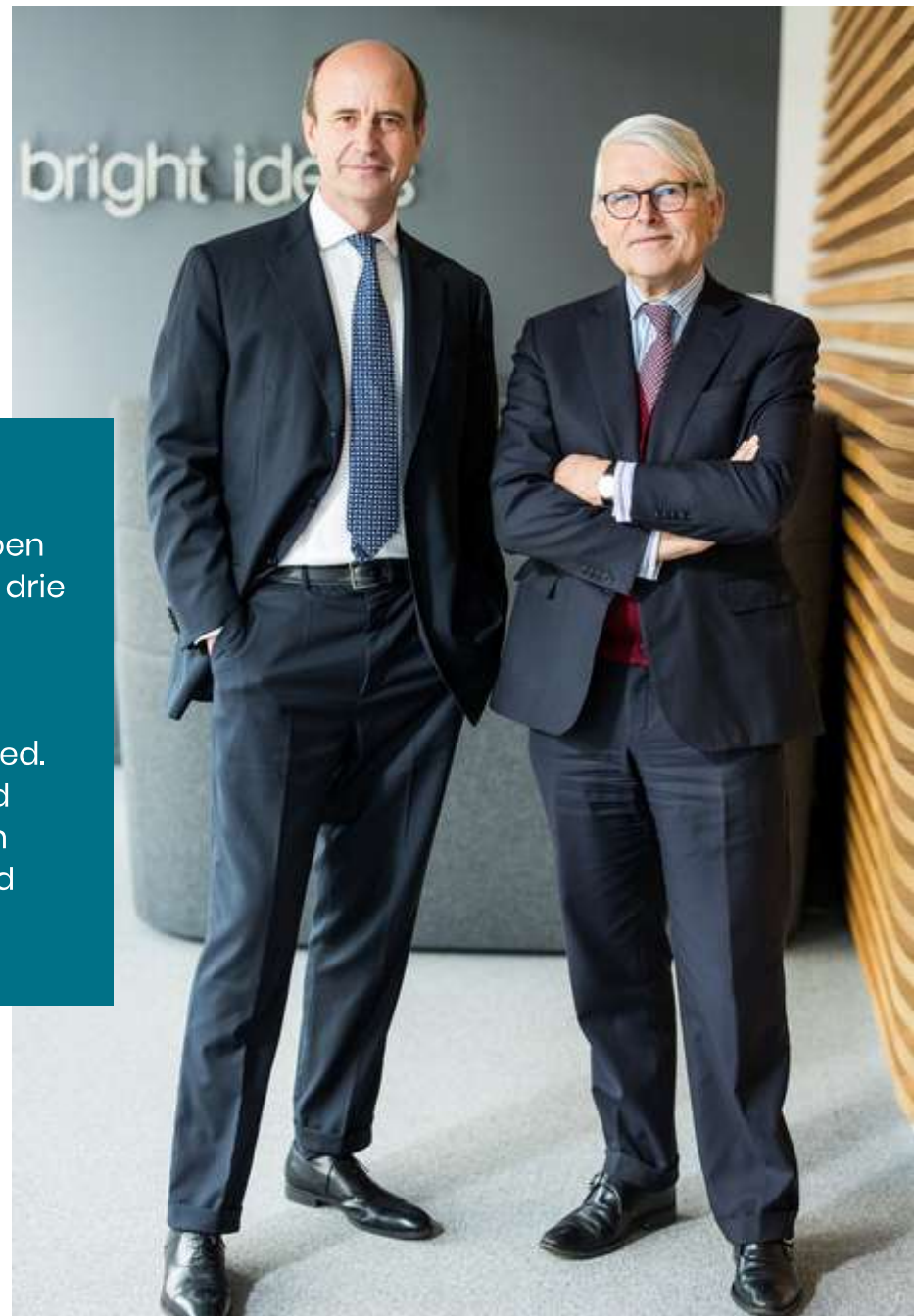
Al meer dan 40 jaar verwerft, ontwikkelt en beheert Cofinimmo huurvastgoed. Met aandacht voor maatschappelijke evoluties heeft Cofinimmo de missie om hoogwaardige zorg-, leef- en werkruimten ter beschikking te stellen ('Caring, Living and Working – Together in Real Estate'). Dankzij haar expertise versterkt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

Solide resultaten en actief portefeuillebeheer

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

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

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



Op weg naar 80% in zorgvastgoed

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

Investeringsprogramma in 2024 (x 1.000.000 EUR – per sector)



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

Een proactief duurzaamheidsbeleid

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

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

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

Een strikt financieel beheer dat zijn vruchten afwerpt

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

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen, desinvesteringen en financiering (gemiddelde rentevoet* van 1,4%), gekoppeld aan het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille (bezettingsgraad van 98,5%, stijging van de brutohuurinkomsten met bijna 2% bij een ongewijzigde portefeuille* dankzij de recente indexeringen die gewoonlijk op de verjaardatum van het contract worden doorgevoerd, operationele marge* van 83,1%), zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* van 244 miljoen EUR op 31.12.2024, d.i. hoger dan de prognoses¹ van 235 miljoen EUR en te vergelijken met 241 miljoen EUR gerealiseerd op 31.12.2023 (hetzij een stijging met 1,3%), voornamelijk dankzij het positieve effect van de indexering van de contracten gecombineerd met de evolutie van de lasten. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* (equivalent aan EPRA EPS*) bedraagt 6,50 EUR (d.i. hoger dan de prognoses, vergeleken met 7,07 EUR op 31.12.2023) en houdt rekening met de uitgaves van aandelen in 2023 en 2024. Het effect van de desinvesteringen en de kapitaalverhogingen op deze maatstaf is respectievelijk -0,28 EUR en -0,62 EUR per aandeel, hetzij in totaal -0,90 EUR per aandeel voor het boekjaar 2024.

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

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

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

Een sterke solvabiliteit

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

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

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

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

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

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

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

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

De essentie

Caring

125 miljoen EUR

aan gerealiseerde investeringen in zorgvastgoed

9 landen

Geografische voetafdruk van de portefeuille

292 miljoen EUR

Lopende projectontwikkelingen
in zorgvastgoed op 31.12.2024

Working

155 miljoen EUR

aan gerealiseerde desinvesteringen in kantoorvastgoed

Operationele prestaties

+1,4%

Stijging van de huurinkomsten in de laatste 12 maanden

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

Duurzaamheid

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

Financiële structuur

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

Vooruitzichten 2025

5,20 EUR/aandeel

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

Missie

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

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

Meer bepaald heeft Cofinimmo als **missie**:

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

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

Caring, Living and
Working – Together in
real estate

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



► Woonzorgcentrum – Milton Keynes (UK)

Strategie

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

Vastgoedstrategie

Zorgvastgoed

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

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

gespecialiseerde klinieken, revalidatieklinieken, psychiatrische klinieken enz.

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

In het kader van haar strategie voor zorgvastgoed, neemt Cofinimmo actief deel aan de uitbreiding en de vernieuwing van het zorgvastgoedpark in Europa. Veel innovatieve projecten zijn erop gericht het verblijf van de inwoners aantrekkelijker te maken, en tegelijkertijd interactie met de buurtbewoners en bezoeken van familieleden aan te moedigen. De zorgcampus De State Hillegersberg in Rotterdam is daar een mooi voorbeeld van. Dit project,

voltooid in 2022, omvat de renovatie van een revalidatiecentrum en de heropbouw van een woonzorgcentrum. Het creëert een centrale woonplek voor de bewoners en de buurt, en biedt tevens diensten aan voor artsen en families.

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

Vastgoed van distributienetten en PPS

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

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

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

Kantoorvastgoed

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



► Eerstelijnszorgcentrum – Sittard (NL)

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

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

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

42,6 %

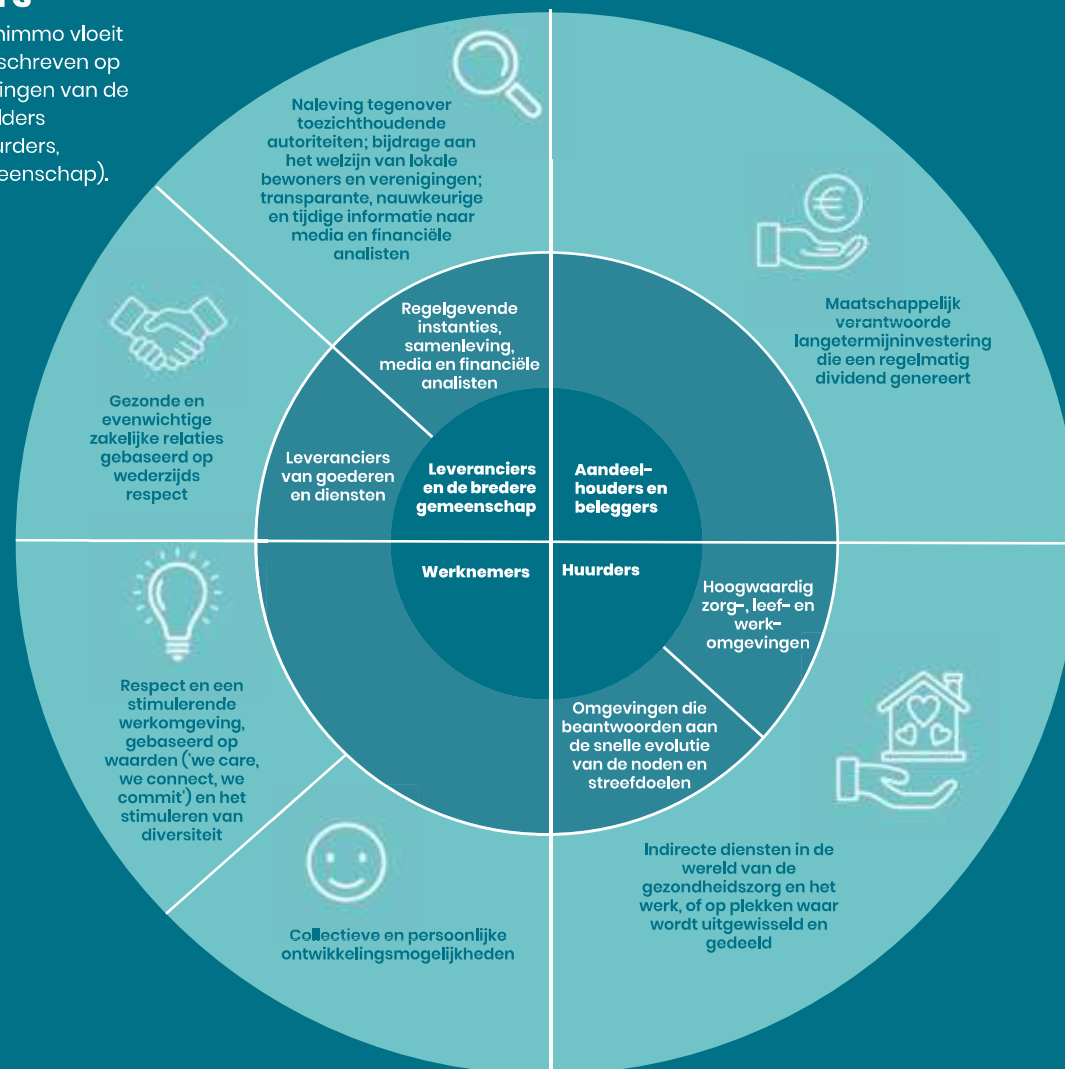
Schuldgraad op 31.12.2024

1,4 %

Gemiddelde rentevoet* in 2024

Voordelen van de strategie voor de stakeholders

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



Financiële strategie

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

Regelmatige toegang tot de kapitaalmarkten

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

Schuldgraad in de buurt van 45%

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

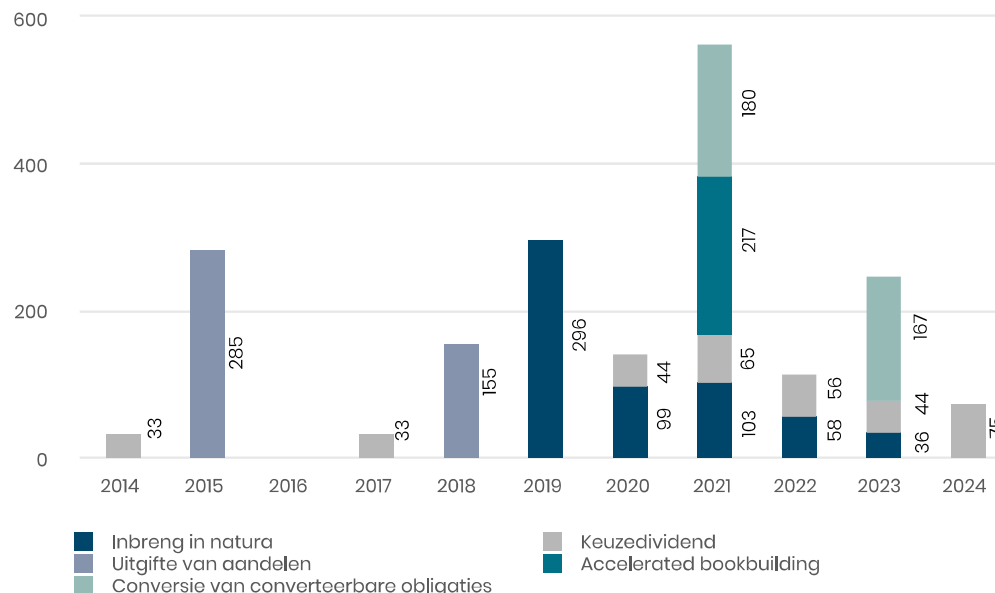
Dit niveau werd bepaald op basis van Europese marktstandaarden voor beursgenoteerde vastgoedvennootschappen en houdt rekening met de lange gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten.

Optimalisatie van de looptijd en de financieringskosten

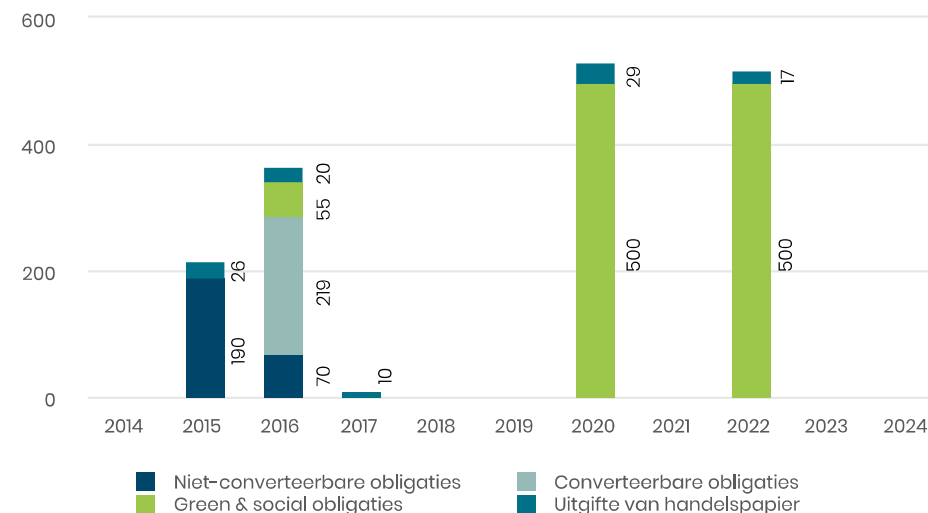
Cofinimmo beheert actief haar financieringsbronnen door de schulden met naderende vervaldag over het algemeen vooraf te herfinancieren. In deze context streeft de groep ernaar om de kost van haar schulden te optimaliseren door attent te zijn voor de diversificatie van de financieringsbronnen en de gewogen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

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

Kapitaalmarkten: eigen vermogen (x 1.000.000 EUR)



Kapitaalmarkten: schulden (x 1.000.000 EUR)



Duurzaamheidsstrategie

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



Reducing energy intensity

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

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



Skilled and service-minded employees

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

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



Governing business with integrity

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

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

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

Holistische benadering

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

Vermindering van de energie-intensiteit als belangrijkste drijfveer

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

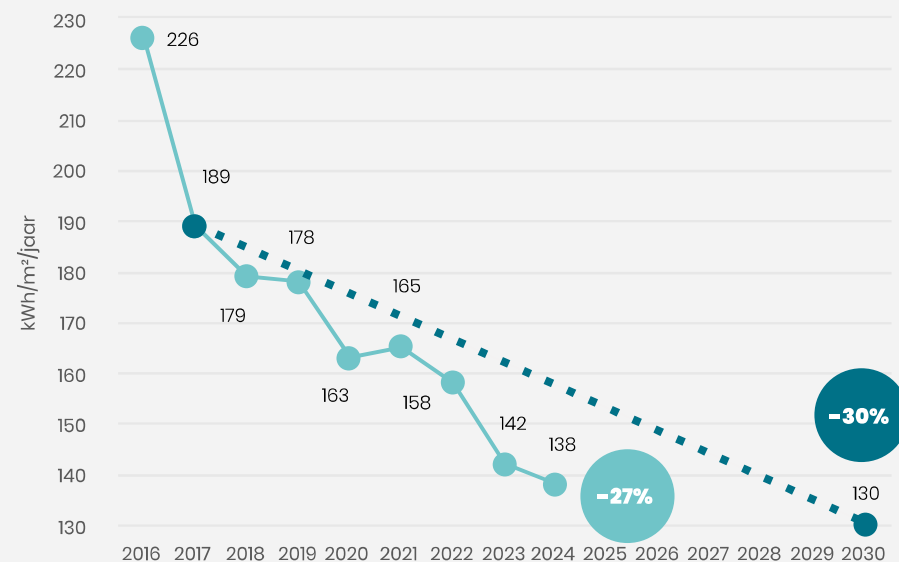
Deze interactie maakt het enerzijds mogelijk om de impact van de portefeuille op het milieu te verminderen, aangezien het energieverbruik tijdens het gebruik van het gebouw door zijn huurders het grootste aandeel in de BKG-uitstoot (scope 3) vertegenwoordigt.

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

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

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

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



Transacties & verwezenlijkingen in 2024

T1

België

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

Nederland

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

Spanje

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

Financiering

Nieuwe bilaterale kredietlijn met sociaal karakter van 50 miljoen EUR, aflopend in 2029.

Verhoging met 50 miljoen EUR van een 'sustainability-linked' gesyndiceerd krediet met vervaldag in 2028.

Duurzaamheid

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

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



► Woonzorgcentrum -Fontainebleau (FR)

T2

Frankrijk

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Fontainebleau, ten zuidoosten van Parijs, met energetisch label C en een CO₂-label A.

Finland

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

Financiering

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

Duurzaamheid

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

T3

België

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

Frankrijk

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

Nederland

Verkoop van een zorgactief in Ede (Gelderland).

Spanje

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

Financiering

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

Duurzaamheid

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

T4

België

Desinvestering van het kantoorgebouw Luxembourg 40 (Brussel CBD) en Vorst 36 (Overige¹) en toekenning van een erfpachtovereenkomst van 99 jaar op de 10 kantoorgebouwen Park Lane (Overige). Desinvestering van het woonzorgcentrum Linthout in Brussel en van drie woonzorgcentra, in Herentals, Rijkevorsel en Rumbeke. Verkoop van 100% van de aandelen van de vennootschap die eigenares is van een kantoorgebouw Wet 34 (Brussel CBD).

Nederland

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

Spanje

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

Financiering

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

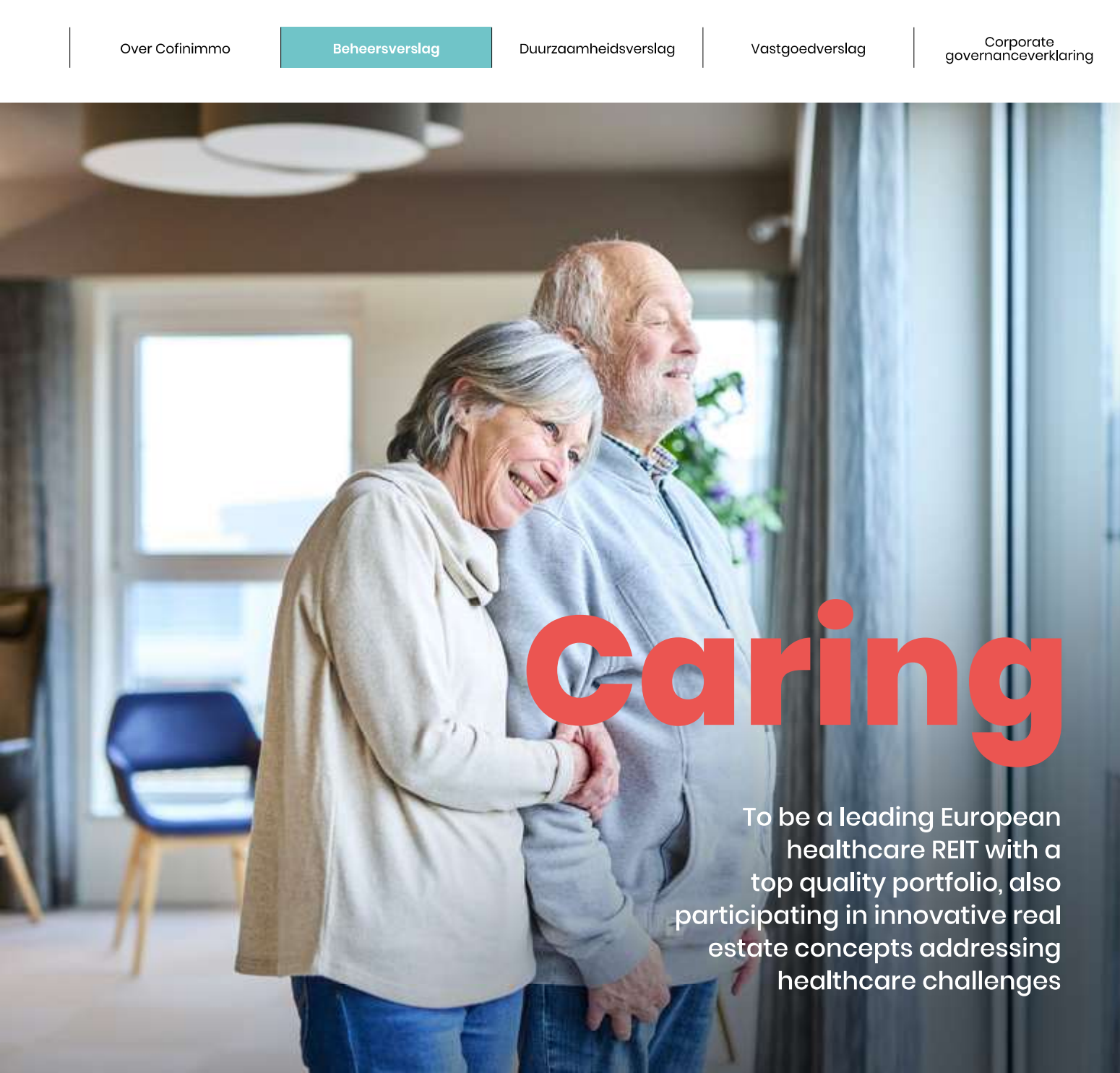
Duurzaamheid

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



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

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



caring

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

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

De essentie

77 %

van de geconsolideerde portefeuille

4,6 miljard EUR

Reële waarde van de portefeuille

125 miljoen EUR

geïnvesteed in 2024

5,7 %

Brutohuurrendement

99,4 %

Bezettingsgraad

310

activa

30.500

Aantal bedden

1.871.000 m²

Oppervlakte

143 kWh/m²/jaar

Energie-intensiteit van de sector

15 jaar

Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

29

Gebouwen met een BREEAM-certificaat

Verdeling van de zorgvastgoedportefeuille per land (in reële waarde - in %)**35 %**

België

15 %

Frankrijk

11 %

Nederland

19 %

Duitsland

21 %

Overige*

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

Sectorkenmerken¹

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

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

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

Sterk groeipotentieel

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

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

Het aantal senioren van 65 jaar en ouder zou sneller groeien in Spanje en Ierland dan in de overige Europese landen. Dit zal de vraag naar zorg en huisvesting van zorgbehoevende ouderen sneller doen toenemen 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 zorg-

behoevende ouderen, wat resulteert in een groeiende behoefte aan bedden in gespecialiseerde zorginstellingen.

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

Budgettaire beperkingen: streven naar oplossingen met een lagere maatschappelijke kostprijs

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

Professionalisering van de uitbaters

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

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

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

In de private sector merken we echter een consolidatietrend tussen uitbaters om groepen op Europese schaal te creëren. Het schoolvoorbeeld hiervan is de fusie in 2014 van Korian en

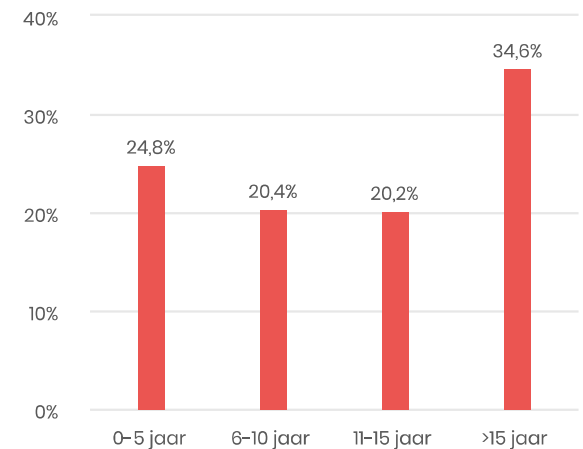
Medica, twee Franse uitbaters, gevolgd door verwervingen in het buitenland, wat resulteerde in een groep die vandaag bekend staat als Clariane en ongeveer 91.000 bedden uitbaat, gespreid over zes landen.

De consolidatie biedt de uitbaters onder andere een betere risicospreiding, een gemakkelijkere toegang tot financiering, een regelmatigere relatie met de overheidsinstanties en bepaalde schaalvoordelen.

Wetgevende context

Aangezien de publieke sector tussenkomt in de financiering van de gezondheidszorg, is deze activiteit sterk 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.

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



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

² De leeftijd van een gebouw wordt berekend op basis van het aantal jaren verstreken sinds de eerste bouw of de laatste grote renovatie/uitbreiding.

► Duurzaamheid

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

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

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

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

Uitvoering van de strategie

Verwervingen van activa

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

- **zorgketen:** integratie van het actief in zijn omgeving en zijn rol in de toeleveringsketen van de gezondheidszorg;
- **intrinsieke kwaliteiten:** grootte van de kamers en andere ruimtes, terras of tuin, lichtinval, functionaliteit voor de bewoners/patiënten en het zorgpersoneel enz.;
- **duurzaamheid:** groene ruimtes, veiligheid van gebouwen, klimaatrisico's, naleving van regelgevende vereisten, bodemgesteldheid, energie-efficiëntie en BKG-uitstoot, overstromingen, gezondheid en welzijn;
- **financiën:** huurprijs, duurtijd van de huurovereenkomst enz.;
- **uitbater-huurder:** ervaring, reputatie van de kwaliteit in de zorg, financiële draagkracht, groeiambities enz.;

- **ligging:** toegankelijkheid met wagen en openbaar vervoer, plaatselijk belastingniveau enz.;
- **omgeving:** aanwezigheid van handelszaken, aangenaam uitzicht, levensstandaard van de bewoners in de regio, aanvullend zorgaanbod in de omgeving, toekomstige evolutie van de demografie enz.

Project(her)ontwikkelingen

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

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

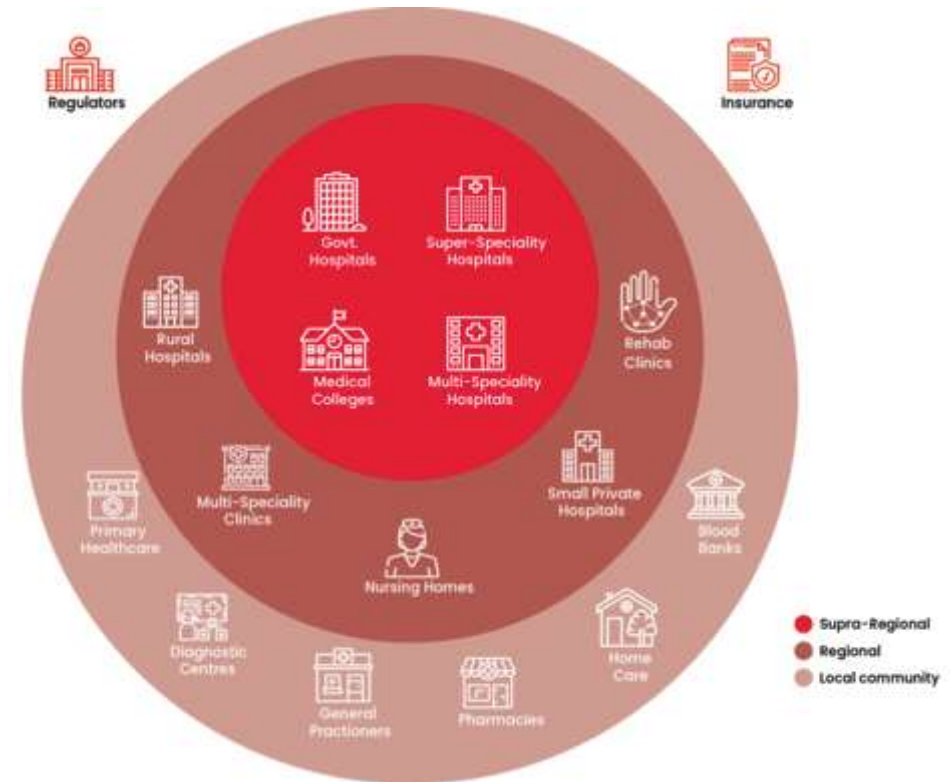
► Psychiatrische kliniek – Kaarst (DE)



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

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

Healthcare system



Geëngageerd investeringsprogramma in zorgvastgoed

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

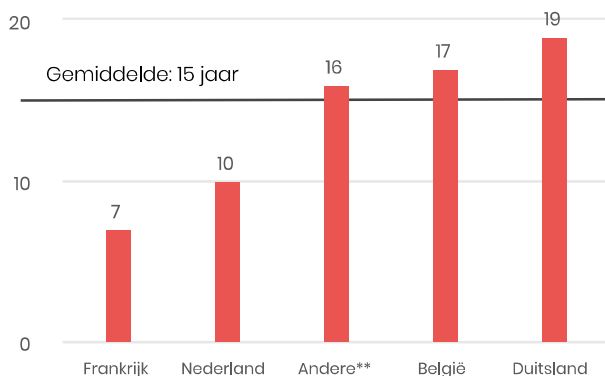
¹ Project opgeleverd na 31/12/2024.

Arbitrage van activa

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

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

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



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

Diversificatie

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

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

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

Opvolging van de financiële en energieprestaties van de verworven sites

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

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

125 miljoen EUR

aan investeringen in Europa in 2024



► Eerstelijnszorgcentrum – Vlaardingen (NL)

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

Voor de relevante activa van de landen en zorguitbaters waarvoor Cofinimmo de gegevens kon verzamelen en

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

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

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

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

² Gewogen gemiddelde berekend op basis van een steekproef van activa die relevant zijn voor deze operationele maatstaf (meerderheid van zorgcentra – care en zorgcentra – cure, na de opstartfase, activa op einde levensduur, nieuw verworven of opgeleverde activa, of ook in herstructurering of ontwikkeling zijnde activa (lopend of voorzien) niet inbegrepen.

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

⁴ Informatie voornamelijk gebaseerd op de financiële bezettingsgraad.

⁵ De gegevens worden nog verzameld en/of aangevuld.

⁶ Ramingen gebaseerd op specifieke observaties of andere informatie, aangezien de werkelijke gegevens pas beschikbaar zijn in de zomer van het volgende jaar.

⁷ Niet-beschikbare informatie (bijvoorbeeld: Duitse marktbezettingsgraad is om de twee jaar beschikbaar).

⁸ Slechts één recent actief nog in opstartfase.

⁹ Uitgezonderd de landen waarvoor geen gegevens beschikbaar zijn.

Een grote en hoogwaardige Europese portefeuille

België

35%
van de portefeuille

583.000 m²
oppervlakte

100%
bezettingsgraad

84
operationele sites

10.200
bedden

86%
EPC-dekking

Nederland

11%
van de portefeuille

212.000 m²
oppervlakte

99,4%
bezettingsgraad

47
operationele sites

1.500
bedden

95%
EPC-dekking

Spanje

9%
van de portefeuille

177.000 m²
oppervlakte

100%
bezettingsgraad

28
operationele sites

4.400
bedden

100%
EPC-dekking

Ierland

2%
van de portefeuille

31.000 m²
oppervlakte

100%
bezettingsgraad

8
operationele sites

550
bedden

100%
EPC-dekking

Verenigd Koninkrijk

2%
van de portefeuille

10.000 m²
oppervlakte

100%
bezettingsgraad

3
operationele sites

200
bedden

100%
EPC-dekking

Frankrijk

15%
van de portefeuille

331.000 m²
oppervlakte

99,4%
bezettingsgraad

57
operationele sites

5.200
bedden

99%
EPC-dekking

Duitsland

19%
van de portefeuille

410.000 m²
oppervlakte

97,7%
bezettingsgraad

59
operationele sites

6.300
bedden

92%
EPC-dekking

Finland

3%
van de portefeuille

40.000 m²
oppervlakte

100%
bezettingsgraad

16
operationele sites

750
bedden

100%
EPC-dekking

Italië

5%
van de portefeuille

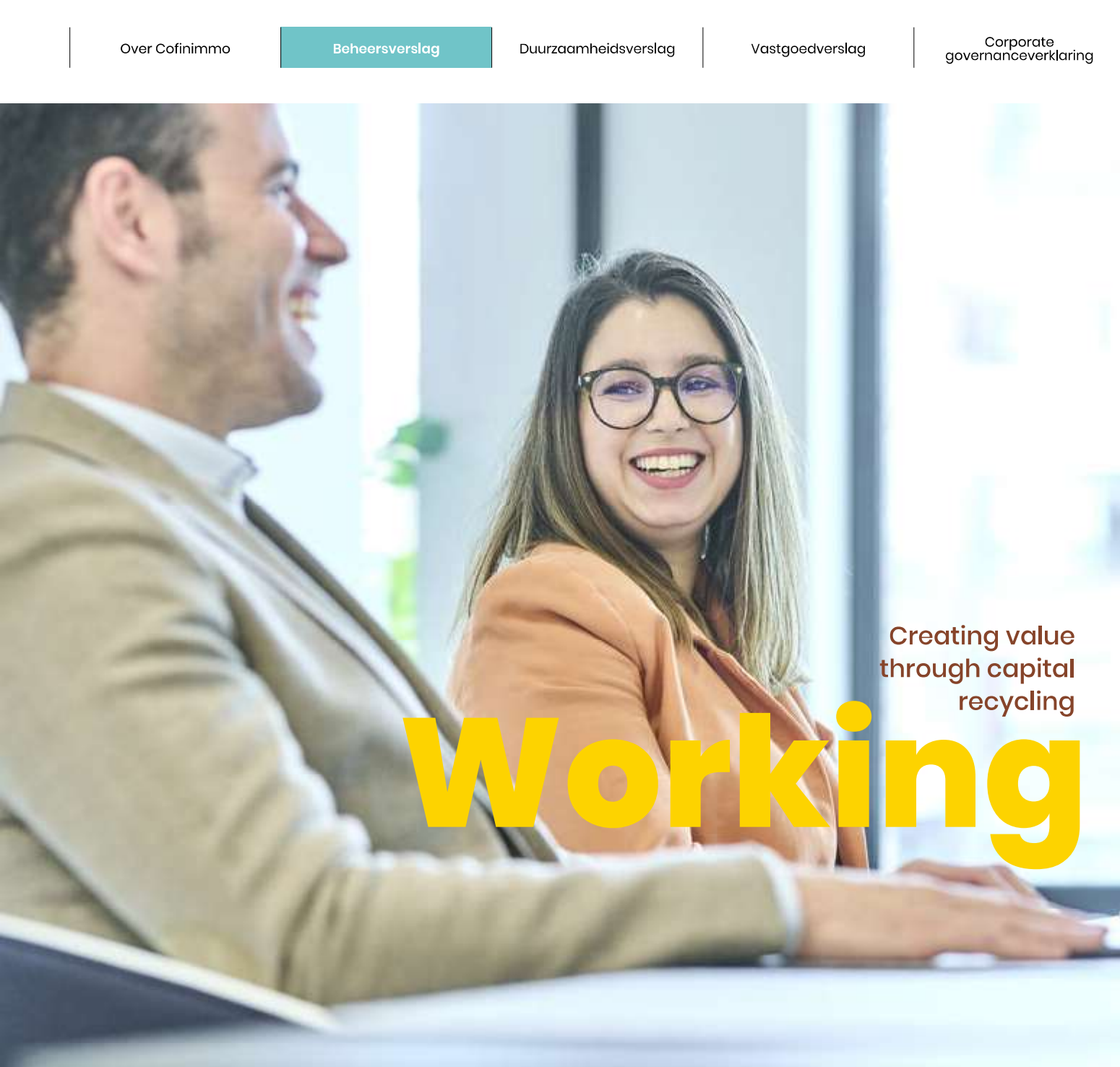
76.000 m²
oppervlakte

100%
bezettingsgraad

8
operationele sites

1.300
bedden

90%
EPC-dekking



Creating value
through capital
recycling

Working

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

De essentie

15 %

van de geconsolideerde portefeuille

928 miljoen EURReële waarde
van de portefeuille**6,5 %**

Brutohuuropbrengst

93,8 %

Bezettingsgraad

135 kWh/m²/jaar

Energie-intensiteit van de sector

155 miljoen EUR

Desinvesteringen

5 jaarGewogen gemiddelde resterende looptijd van de
huurovereenkomsten**255.000 m²**

Oppervlakte

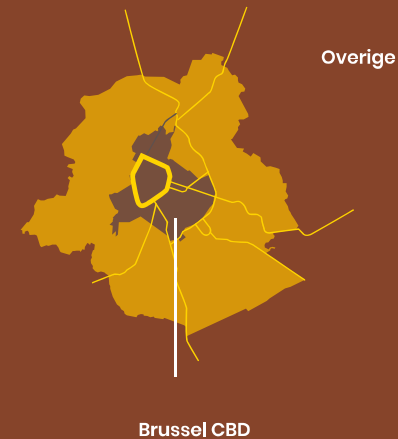
6

Gebouwen met BREEAM-certificering

25

Aantal activa

Heroriëntatie van de portefeuille naar het CBD van Brussel

**73%**

Brussel CBD

27 %Overige¹

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

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 grote of middelgrote omvang

Brussel periferie

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

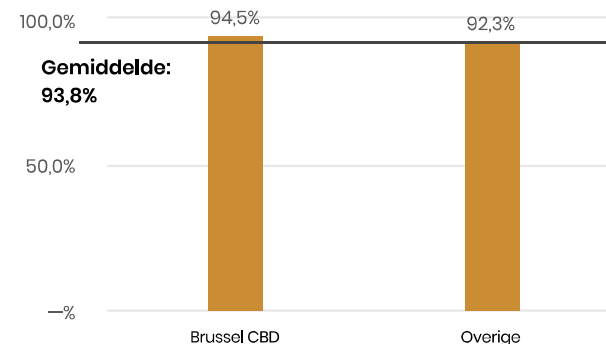
De kantoorverhuurmarkt in Brussel

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

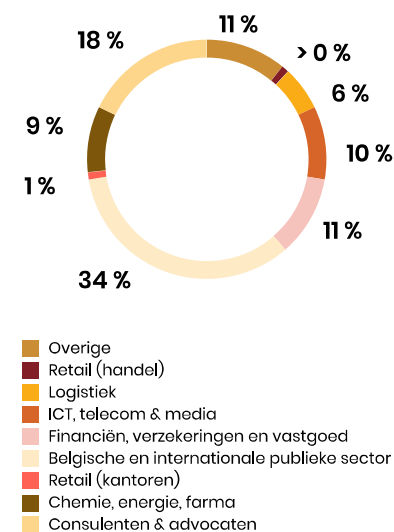
Investerings in de Brusselse kantorenmarkt

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

Bezettingsgraad per geografische zone (op 31.12.2024 - in %)



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



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

► Duurzaamheid

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

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

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

Uitvoering van de strategie

Filialisatie van de kantorenportefeuille

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

Dicht bij de klant

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

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

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

Proactief huurbeheer

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

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

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

Selectieve arbitrage van activa

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

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

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

Project(her)ontwikkelingen

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



► Kantoorgebouw Montoyer 10 (M10) – Brussel CBD (BE)

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

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

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

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

Naast een A+ energielabel en de BREEAM New Construction Outstanding- en WELL Platinum-certificaten (reeds verkregen voor de ontwerpfase van het gebouw), heeft M10 ook het CO₂ Neutral Silver Building-label verkregen.

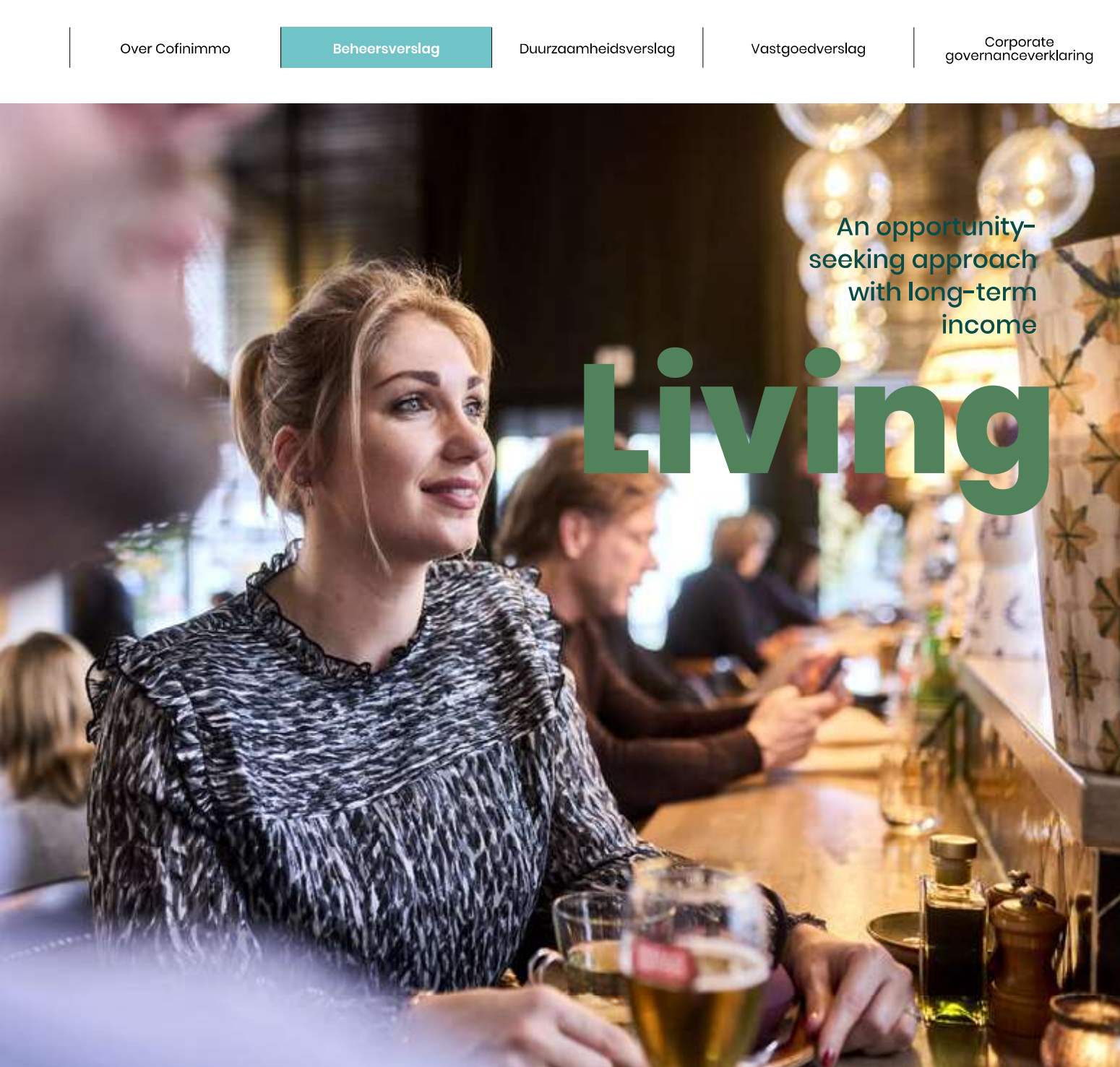
Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van de kantorenportefeuille bedraagt 93,8% op 31.12.2024, in vergelijking met 91,5% op de Brusselse kantorenmarkt¹. In 2024 werden heronderhandelingen en nieuwe verhuringen ondertekend voor in totaal 25.714 m² kantoren.

Geëngageerd investeringsprogramma voor de kantorensector

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

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



An opportunity-
seeking approach
with long-term
income

Living

De vastgoedportefeuille van de distributienetten¹ van Cofinimmo bestaat uit een portefeuille van cafés en restaurants (Pubstone) die verhuurd zijn aan de brouwerijgroep AB InBev. Deze portefeuille werd verworven in 2007 in het kader van sale & leaseback-transacties en genereert inkomsten op lange termijn.

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

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

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

De essentie

8 %

van de geconsolideerde portefeuille

0,5 miljard EUR

Reële waarde van de portefeuille

6,8 %

Brutohuurrendement

99,6 %

Bezettingsgraad

11 jaar

Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

1

PPS-gebouw met een BREEAM-certificaat

8 miljoen EUR

Desinvesteringen

822

Activa, waarvan

821

Cafés en restaurants

1

PPS, geboekt als gewone huurovereenkomst

7

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

298.000 m²

Oppervlakte

120 kWh/m²/jaar

Energie-intensiteit van de sector



► Restaurant Foud'O – Gent (BE)

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

5 %

Pubstone – België

2 %

Pubstone – Nederland

1 %

Overige – België

Kenmerken van de markt

Pubstone

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

Sale & leaseback-transacties

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

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

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

Spreiding van het kapitaalrisico

Bij het vertrek van de huurder kan een aanzienlijk deel van deze activa verkocht worden als winkel of 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 en de ontwikkeling van activa

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

Publiek-private samenwerkingen

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

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

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

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

Operationele activa in de PPS-portefeuille op 31.12.2024

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

Duurzaamheid

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

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

Uitvoering van de strategie

Pubstone

Eind 2007 verwierf Cofinimmo, in het kader van een 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. AB InBev onderverhuurt de panden aan de uitbaters en behoudt een onrechtstreeks belang van 10% in de structuur van Pubstone. Cofinimmo draagt geen enkel risico verbonden aan de commerciële uitbating van de cafés en restaurants, maar staat in voor het structureel onderhoud van de daken, de muren, de gevels en het buitenschrijnwerk. Na afloop van de huurovereenkomst heeft AB InBev de keuze tussen het vernieuwen van de huur aan dezelfde voorwaarden of de ruimtes volledig vrij maken.

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

Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille

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

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



► Kantoorgebouw Quartz – Brussel CBD (BE)

De portefeuille bestaat:

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

Evolutie van de geconsolideerde portefeuille

Evolutie van 1996 tot 2024

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

Van 31.12.1995 tot 31.12.2024, realiseerde de groep:

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

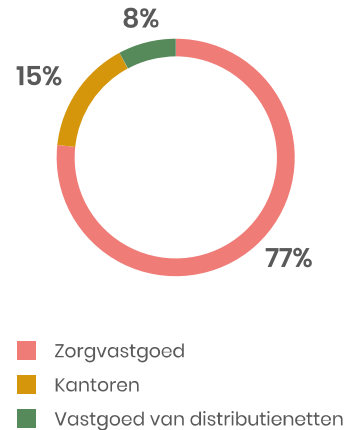
Cofinimmo realiseerde bij deze verkopen gemiddeld een nettomeerwaarde van 6% ten opzichte van de laatste jaarlijkse waarderingen vóór de verkopen, vóór aftrek van de vergoeding van de bemiddelaars en andere diverse kosten. De gerealiseerde meer- en minwaarden op de verkoop van aandelen in bedrijven die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

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

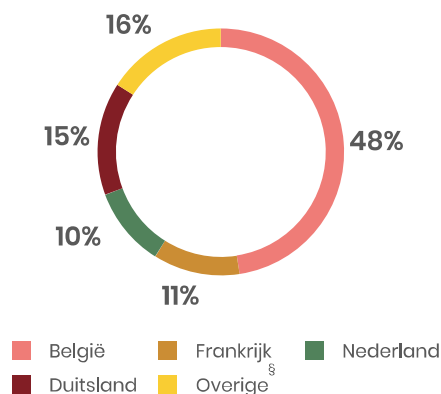
Evolutie van de investeringswaarde van de geconsolideerde portefeuille tussen 1996 en 2024 (x 1.000.000 EUR)

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

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



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



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

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



Evolutie in 2024

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

In 2024 realiseerde de Cofinimmo-groep:

- investeringen in vastgoedbeleggingen (verwervingen, nieuwbouw en renovaties) voor een totaalbedrag van 162 miljoen EUR¹;
- desinvesteringen voor een totaalbedrag van 259 miljoen EUR.

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

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

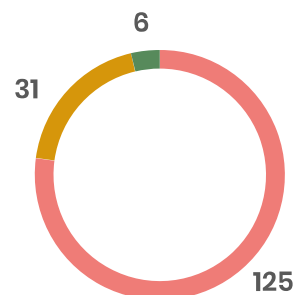
De grafiek hiernaast toont de verdeling per vastgoedsector van de 140 miljoen EUR aan desinvesteringen in vastgoedbeleggingen in 2024, waarbij de variaties in financiële vaste activa en de variaties in geassocieerde vennootschappen moeten worden opgeteld zodat het totaal 162 miljoen EUR bedraagt.

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

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

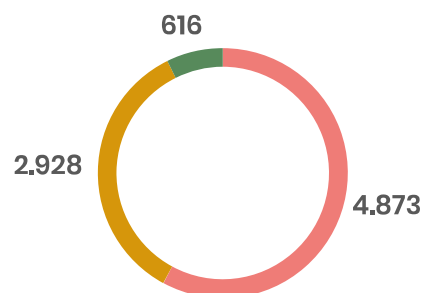
Investeringswaarde van de portefeuille op 31.12.2023	6.539
Verwervingen	19
Nieuwbouw en renovaties	121
Nettorealisatiewaarde	-244
Gerealiseerde meer- of minwaarden t.o.v. de laatste jaarlijkse evaluatie	-16
Terugnemingen van overgedragen huren	1
Variatie in de investeringswaarde	-109
Omrekeningsverschillen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

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



■ Zorgvastgoed
■ Kantoren
■ Vastgoed van distributienetten

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



■ Zorgvastgoed
■ Kantoren
■ Vastgoed van distributienetten

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

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

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

¹ Zonder initieel effect van de variaties in de perimeter.

Huursituatie van de geconsolideerde portefeuille

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

Bezettingsgraad

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

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



► Woonzorgcentrum Neo - Rocourt (BE)

13 jaar

Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurovereenkomsten

98,5 %

Bezettingsgraad

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

Vervaldag van de huurovereenkomsten

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

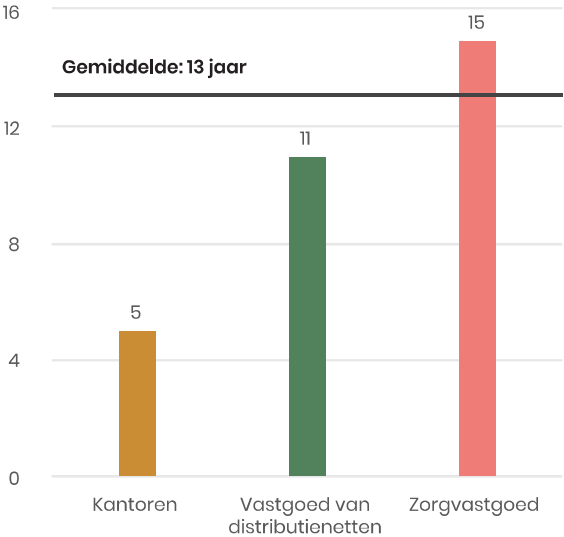
Indien geen enkele opzeggingsoptie wordt uitgeoefend, m.a.w. indien alle huurders tot aan het contractuele einde van de huurcontracten in hun oppervlakten zouden blijven, zou de gewogen gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten eveneens 13 jaar zijn.

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

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

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

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



Huurders

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

Evolutie van de huurinkomsten

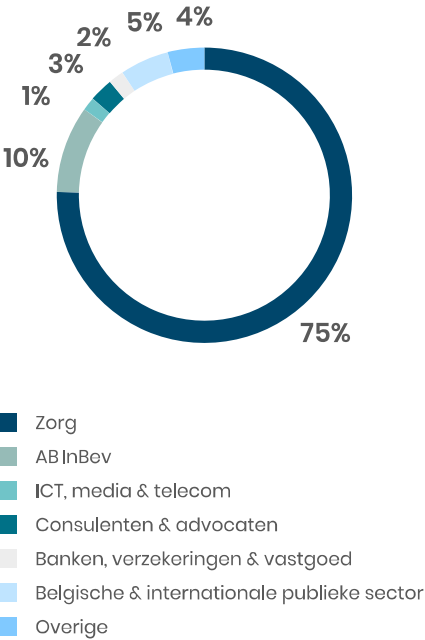
De brutohuurinkomsten stegen van 353 miljoen EUR in 2023 tot 358 miljoen EUR in 2024, wat overeenstemt met een stijging van 1,4%. Bij een ongewijzigde portefeuille* (like-for-like), is het niveau van de huren met bijna 2% (+1,7%) gestegen tussen 31.12.2023 en 31.12.2024: het positieve effect van de nieuwe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

verjaardatum van het contract wordt doorgevoerd) compenseerden ruimschoots het negatieve effect van de vertrekken (-0,5%) en van de heronderhandelingen (-1,1%).

Huurinkomsten

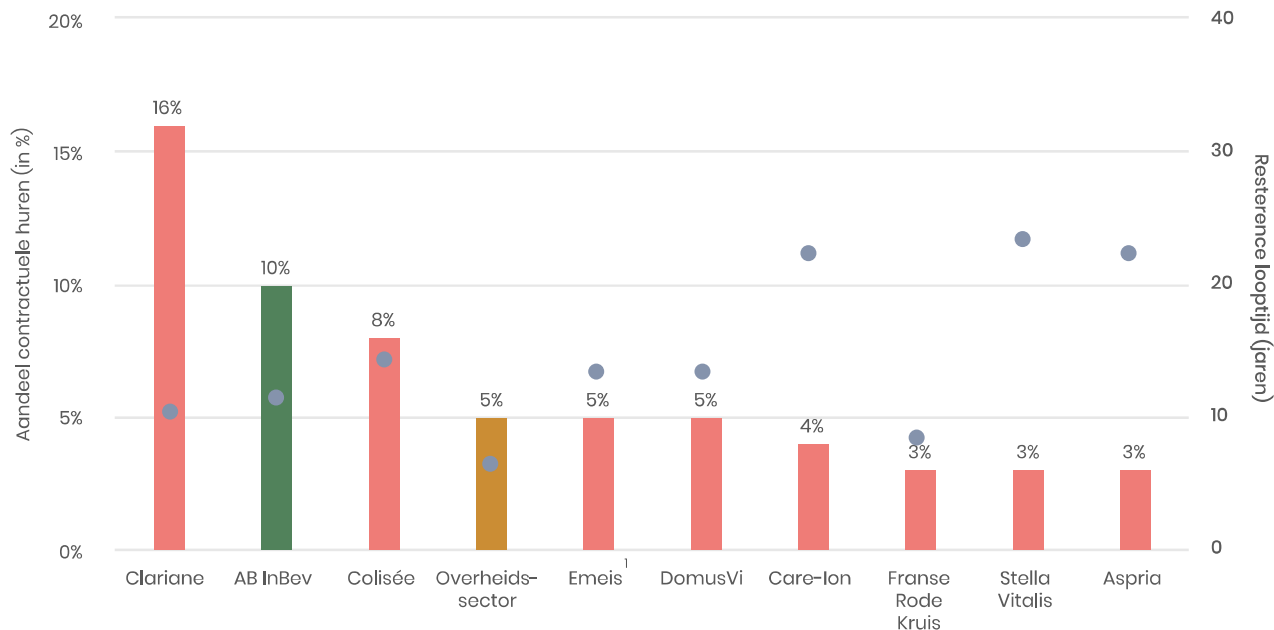
Dankzij de diversificatiestrategie en een actief commercieel beheer is de Cofinimmo-groep in staat om haar huurinkomsten op lange termijn veilig te stellen. Zo is meer dan 86% van haar huurinkomsten contractueel verzekerd tot in 2029. Dit percentage stijgt tot 90% indien geen enkele opzeggingsoptie wordt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

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



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

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



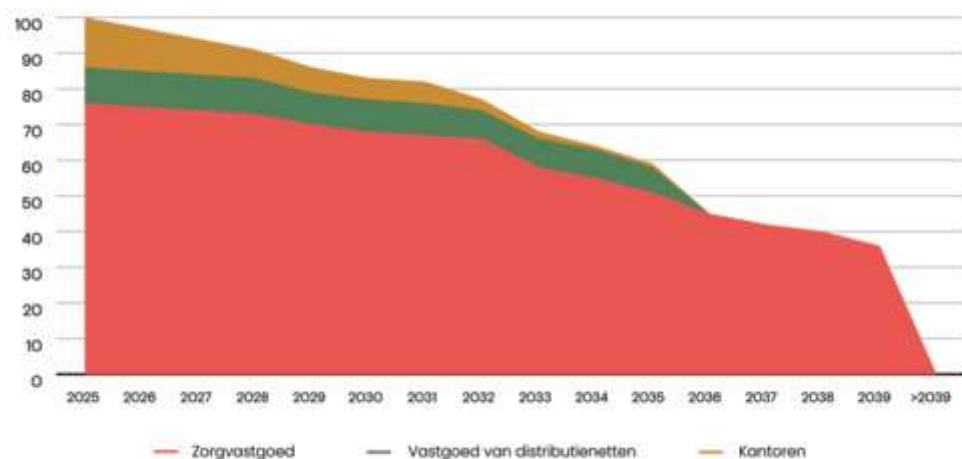
► Woonzorgcentrum - Twello (NL)

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

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

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

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

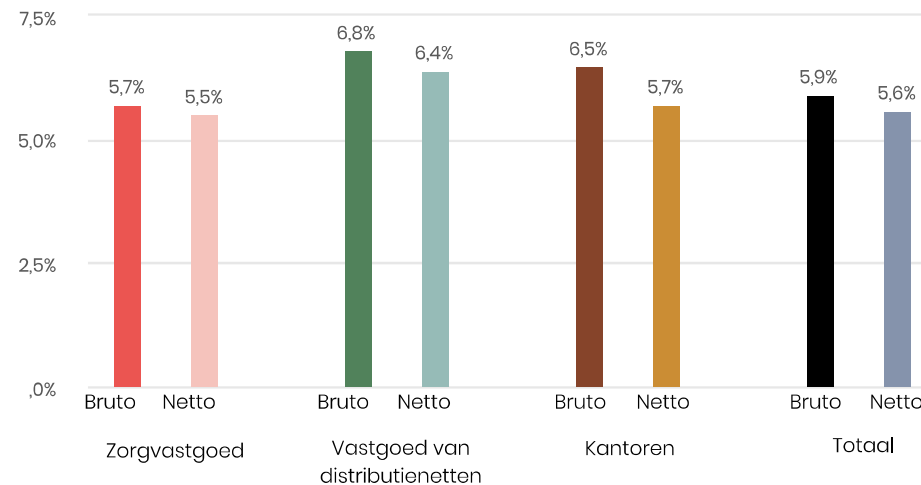


Huurrendement

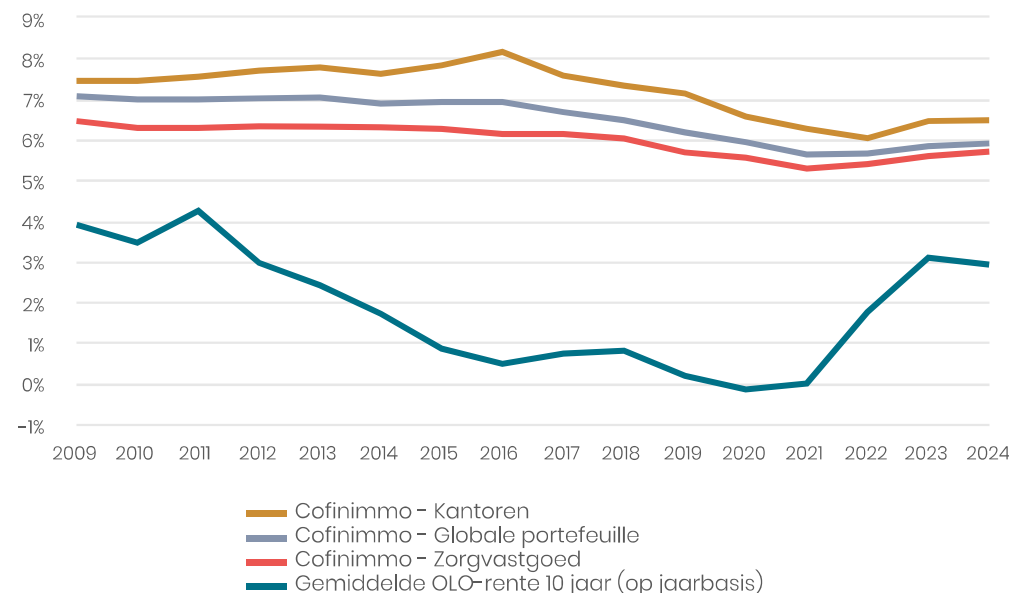
Volgens de deskundige wordt het huurrendement gedefinieerd als huurinkomsten op de verhuurde ruimtes en de geschatte huurwaarde voor de leegstand, gedeeld door de investeringswaarde van de gebouwen (activa bestemd voor verkoop niet inbegrepen). Dit huurrendement is ook de kapitalisatiegraad van de huurinkomsten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

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

Bruto- en nettohuurrendement per vastgoedsector (op 31.12.2024)



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



Beheer van de financiële middelen

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

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

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

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

Cofinimmo heeft zijn financiële middelen en de structuur van zijn balans versterkt in de afgelopen twee boekjaren (gecumuleerde kapitaalverhogingen van 565 miljoen EUR in 2021 en 114 miljoen EUR in 2022) en bleef dit doen in 2023 (gecumuleerde kapitaalverhogingen van 247 miljoen EUR en nieuwe financieringen voor 230 miljoen EUR in totaal) en in 2024 (kapitaalverhoging van 75 miljoen EUR en 365 miljoen EUR aan nieuwe bankfinancieringen). Dankzij de financieringsoperaties tijdens deze periode kon de groep de

vervaldagkalender van de financiële schulden verbeteren, de bankfinancieringen verhogen en de gemiddelde rentevoet* op een bijzonder laag peil houden. De verschillende gerealiseerde verrichtingen sinds het begin van het boekjaar worden hierna beschreven.

Financieringsoperaties in 2024 Kapitaalverhogingen sinds 01.01.2024

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

Keuzedividend

De gewone algemene vergadering van 08.05.2024 besliste om voor het boekjaar 2023 een brutodividend van 6,20 EUR per 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 2023 in ofwel nieuwe aandelen ofwel in cash, ofwel te opteren voor een combinatie van beide betalingswijzen. De inschrijvingsprijs voor één nieuw aandeel werd vastgelegd op 56,42 EUR. De nieuwe aandelen zullen deelgerechtigd zijn in de resultaten van Cofinimmo met ingang op 01.01.2024 (eerste dividend betaalbaar in 2025). De aandeelhouders werden verzocht hun keuze tussen de verschillende betalingswijzen mee te delen tussen 15.05.2024 en 29.05.2024.



► Kantoorgebouw Kunst 47 – Brussel CBD (BE)

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

In totaal werden 47% van de dividendcoupons 2023 ter inschrijving ingeleverd. Hierdoor werden 1.330.742 nieuwe aandelen uitgegeven, voor een totaalbedrag van 75,1 miljoen EUR. De inschrijvingsprijs van 56,42 EUR per nieuw aandeel ligt 7,3% onder het gewogen gemiddelde van de aandelenkoers gedurende de inschrijvingsperiode¹.

Het saldo werd in cash uitbetaald voor een nettototaalbedrag van 84,4 miljoen EUR². De betaling in cash en/of de levering van de effecten werd vanaf 03.06.2024 uitgevoerd. De effectieve datum van de notering van de nieuwe aandelen was 03.06.2024.

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

Financieringsverrichtingen sinds 01.01.2024

Financieringsontwikkelingen

- 08.01.2024: Nieuwe bilaterale kredietlijn met een sociaal karakter van 50 miljoen EUR, aflopend in 2029;
- 27.03.2024: Verhoging van 50 miljoen EUR van de gesyndiceerde kredietlijn 'sustainability-linked', aflopend in 2028;
- 18.04.2024: Ondertekening van de verlenging van 260 miljoen EUR van de gesyndiceerde kredietlijn 'sustainability-linked'

met één extra jaar, waardoor de vervaldatum wordt verlengd tot 19.05.2029;

- 03.06.2024: Nieuwe bilaterale 'sustainability-linked' kredietlijn van 100 miljoen EUR, aflopend in 2029;
- 31.10.2024: Verlenging met één extra jaar van een kredietlijn van 50 miljoen EUR om de vervaldatum naar 2030 te brengen;
- 04.12.2024: Verlenging met één extra jaar en verhoging met 15 miljoen EUR van twee kredietlijnen, die momenteel 40 miljoen EUR bedragen om de vervaldatum naar 2035 te brengen;
- 05.12.2024: Herfinanciering van een kredietlijn van 50 miljoen EUR die medio-maart 2025 afloopt, met een nieuwe vervaldatum in 2033;
- 24.12.2024: Herfinanciering van een kredietlijn van 50 miljoen EUR die in januari 2025 afloopt, met een nieuwe vervaldatum in 2031;
- 24.12.2024: Omzetting en herfinanciering van een klassieke kredietlijn met vervaldatum in april 2025 in een sustainability-linked kredietlijn van 50 miljoen EUR met een nieuwe vervaldatum in 2033.

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

Renteafdekking

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

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

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

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

Structuur van de schuld

Geconsolideerde financiële schulden

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

De obligaties zijn samengevat in de onderstaande tabel.

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

¹ Het gewogen gemiddelde van de aandelenkoers gedurende de inschrijvingsperiode bedraagt 80,85 EUR.

² Bedrag waarvan de roerende voorheffing op dividenden is afgetrokken met betrekking tot de herbelegde en niet-herbelegde coupons.

Langlopende financiële schulden

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

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

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

Bankfaciliteiten

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

Kortlopende financiële schulden

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

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

- 715 miljoen EUR aan handelspapier met een looptijd van minder dan één jaar. De uitgiftes van kortetermijn-handelspapier zijn volledig afgedekt door de beschikbare middelen op de geconfirmeerde langlopende kredietlijnen. Cofinimmo geniet aldus de aantrekkelijke kostprijs van een dergelijk kortlopend financieringsprogramma, terwijl de herfinanciering ervan verzekerd is indien de plaatsing van nieuw handelspapier duurder of onmogelijk zou worden.

Bankfaciliteiten

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

Beschikbare middelen

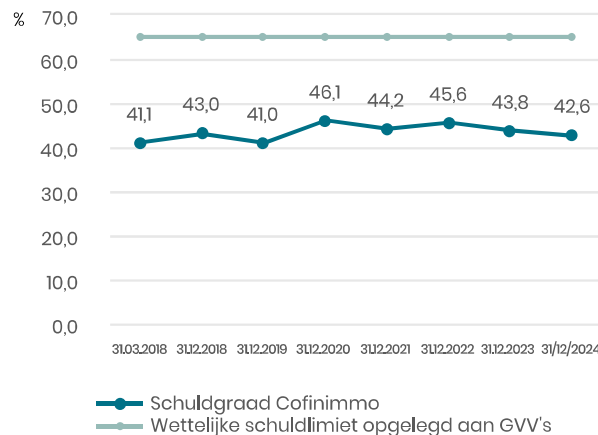
Op 31.12.2024 bedroegen de beschikbare middelen op de geconfirmeerde kredietlijnen 1.806 miljoen EUR. Na afdekking van het uitgegeven handelspapier beschikte Cofinimmo op deze datum over 1.091 miljoen EUR aan extra geconfirmeerde kredietlijnen om haar activiteit te financieren.

Geconsolideerde schuldgraad

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

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

Schuldgraad Cofinimmo vs. wettelijke schuldlimiet opgelegd aan GVV's

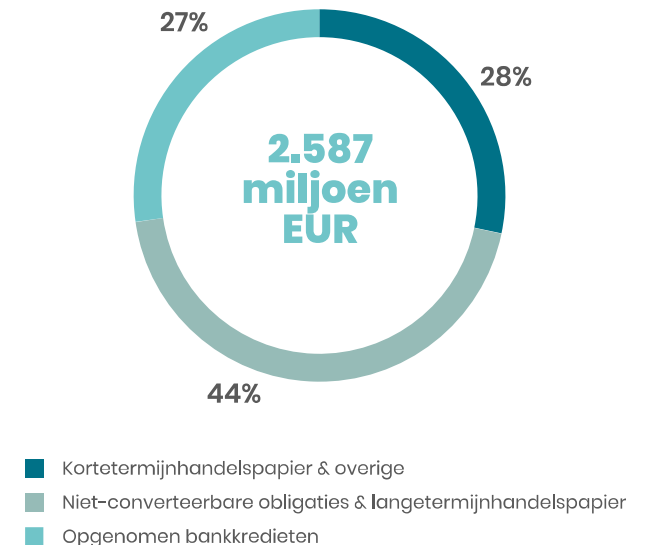


Gewogen gemiddelde resterende looptijd van de financiële schuld

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

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

Samenstelling van de schuld (op 31.12.2024)



Gemiddelde rentevoet* en renteafdekking

De gemiddelde rentevoet*, bankmarges inbegrepen, bleef heel laag, op 1,4% voor het boekjaar 2024, stabiel ten opzichte van het volledige boekjaar 2023 (1,4%), en lager dan de prognoses¹.

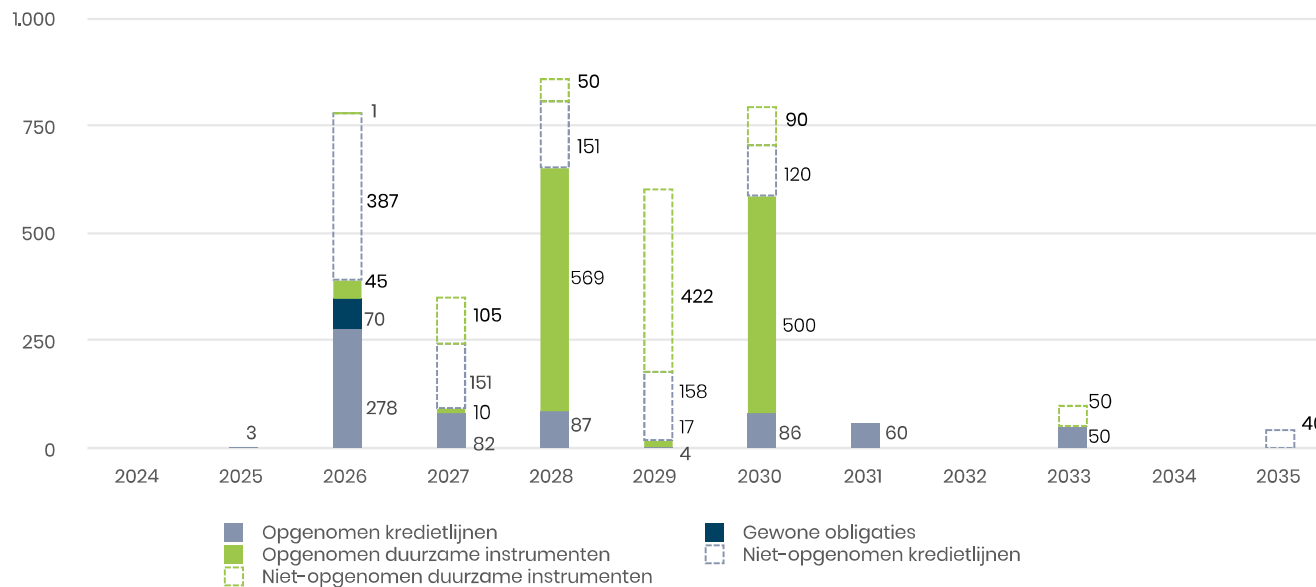
Cofinimmo dekt haar schuld gedeeltelijk af met vlottende rente door middel van interestswaps (IRS) en caps. Ze voert een beleid gericht op het veiligstellen van de rentetarieven over een periode van ten minste drie jaar voor 50% tot 100% van de geraamde schuldenlast. Binnen deze context gaat de groep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

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

Op 31.12.2024 was het geanticipeerde marktrenterisico volledig afgedekt in het kader van het beleid van de renteafdekkingen op lange termijn. De afdekking zal op het einde van elk boekjaar geleidelijk afnemen tot bijna 88% (of meer) tegen eind 2028 op basis van de geraamde schuldhypothese (afdeckingsgraad van 100% eind 2024, 99% eind 2025, 95% eind 2026, 92% eind 2027 en 88% eind 2028). De gewogen gemiddelde resterende looptijd van de renteafdekkingen is vier jaar op 31.12.2024. Daarom zou de gemiddelde rentevoet*

geleidelijk moeten stijgen van jaar tot jaar en in 2028 ongeveer 2,2% bereiken. Dit is gebaseerd op de schuldprognoses, de vervaldagkalender van de bestaande financiële instrumenten (vastrentende schulden en afdekkingen) en de rentecurve. Het niet-afgedekte gedeelte van de financiële schuld (die dagelijks schommelt) impliceert dat Cofinimmo onderworpen blijft aan de schommelingen in de markt van de interestvoeten op korte termijn. Daarnaast dient genoteerd dat de voorziene en de reële schuld van elkaar kunnen verschillen. Dit zou kunnen leiden tot een verminderde of bijkomende blootstelling aan variaties in de marktrentevoeten. Een gevoeligheidsanalyse is terug te vinden in de sectie Risicofactoren – F.11.4 Volatiliteit van de rentevoeten.

Vervaldagkalender van de financiële langlopende verbintenissen op 31.12.2024² (X 1.000.000 EUR)

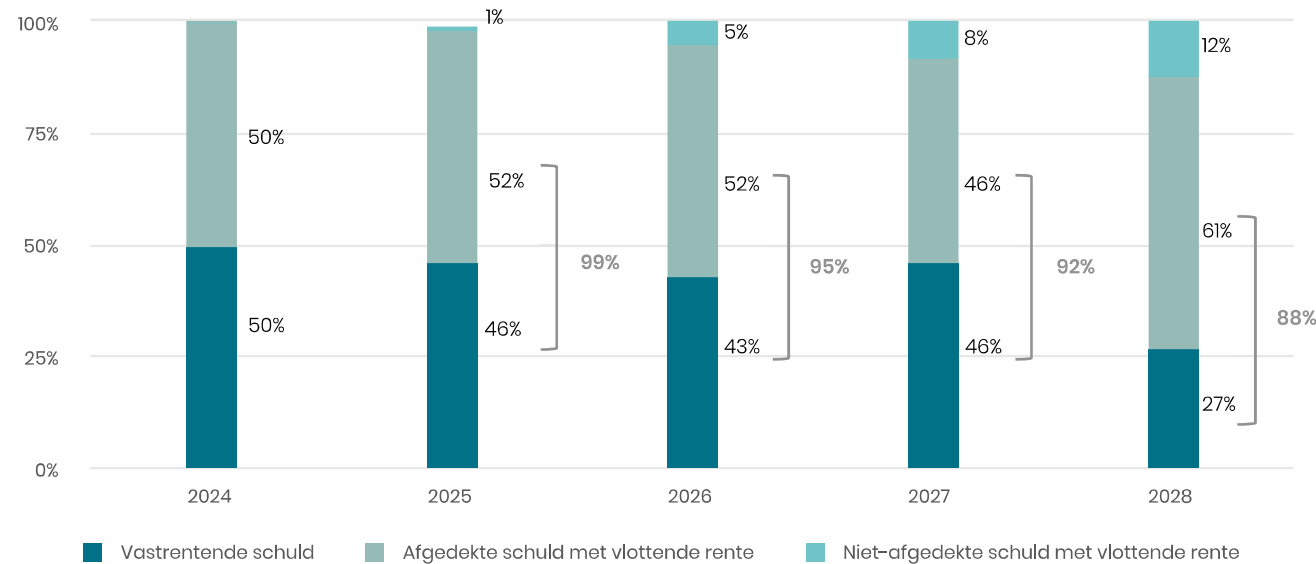


► Woonzorgcentrum – Oleiros (ES)

¹ Dit wil zeggen lager dan de jaarprognoses voorgesteld in het universeel registratiedocument 2023, gepubliceerd op 05.04.2024.

² Rekening houdend met het gebruik van de kredietlijnen op 31.12.2024 en de vervroegde terugbetalingen van 75 miljoen EUR uitgevoerd in januari 2025.

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



Financiële rating

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

Eigen aandelen

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

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

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

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

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

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

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

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

Verslag van de indicatoren van de green & social portefeuille

Innovatief gebruik van duurzame financiering

Cofinimmo is de eerste Europese vastgoedvennootschap die green & social obligaties 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 (692 miljoen EUR via zeven operaties tussen 2021 en 2024).

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

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

Verband tussen financiën en duurzaamheidsstrategie

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

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

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

Selectieprocedure conform het duurzaamheidsbeleid

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

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

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

Toewijzing van de fondsen

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

Controle

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

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

Geëngageerde gemeenschap

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

Componenten van het duurzaam financieringskader

Toewijzing van de fondsen

Selectie van de activa

Beheer van de fondsen

Jaarlijks verslag van de indicatoren

Externe controle

Criteria en doelstellingen

Twee categorieën van toegelaten activa

De fondsen zijn bestemd voor de (her)financiering van activa die positief bijdragen tot de duurzaamheidsstrategie. 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 New Construction of BREEAM In-Use met minimum Very Good niveau, LEED, HQE of een EPC-certificaat met minimum niveau B).

Doelstellingen

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

Social

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 bewoners waarborgen;
- Maatschappelijk verantwoorde projecten selecteren.

Evaluatie- en selectiekader

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



Portefeuille Green Loan 2019

► 40 miljoen EUR

Emittent	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)		Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo NV	40		13.03.2019	31.01.2027
Energie-intensiteit	BKG-intensiteit	Waterintensiteit	Certificering	Leeftijd
101 kWh/m²/jaar	16,9 kg CO ₂ e/m²/jaar	0,24 m³/m²	BREEAM New Construction Excellent	6 jaar

Belliard 40 – Brussel CBD (BE)

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

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

100 %

Herfinanciering van een deel van de totale kosten van één gebouw

100 %

Kantoren

Beperking van de klimaatverandering:

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

BKG-intensiteit **35 %** lager dan de gemiddelde BKG-intensiteit van de volledige portefeuille in kg CO₂e/m²/jaar.

**Green-
categorie**

100 %

Portefeuille Sustainable Bonds 2020

► 500 miljoen EUR

Emittent	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgifteprijs	Coupon	Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo NV	500	99,222 %	0,875 %	02.12.2020	02.12.2030
Gemiddelde energie- intensiteit	Gemiddelde BKG- intensiteit	Gemiddelde waterintensiteit	Green-certificering (% gebouwen)	Gemiddelde leeftijd	
123 kWh/m²/jaar	26,5 kg CO ₂ e/m²/ jaar	0,50 m³/m²	57 % A/36 % B/5 % BREEAM New Construction Excellent/2 % BREEAM New Construction Very Good	9 jaar	

Maternitat d'Elna 1 – Tarragona (ES)

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



100 %

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

69 %

Zorgvastgoed

31 %

Kantoren

Verbetering van de gezondheidsdiensten:

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

Beperking van de klimaatverandering:

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

Green-
categorie

100 %

Social-
categorie

69 %



Portefeuille Sustainable Bonds 2022

► 500 miljoen EUR

Emittent	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgifteprijs	Coupon	Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo NV	500	99,826 %	1%	24.01.2022	24.01.2028
Gemiddelde energie- intensiteit	Gemiddelde BKG- intensiteit	Gemiddelde waterintensiteit	Green-certificering		Gemiddelde leeftijd
131 kWh/m²/jaar	30,1 kg CO ₂ e/m²/ jaar	0,73 m³/m²	38 % A/50 % B/4 % BREEAM New Construction Excellent/8 % BREEAM In-Use Very Good		12 jaar

Dreeskamp 5 – Kaarst (DE)

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

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

100 %

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

100 %

Zorgvastgoed

Verbetering van de gezondheidsdiensten:

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

Beperking van de klimaatverandering:

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

Green-
categorie

83 %

Social-
categorie

100 %

Portefeuille Social Loan 2024

► 50 miljoen EUR

Emittent	Nominaal bedrag (x 1.000.000 EUR)	Uitgiftedatum	Vervaldatum
Cofinimmo NV	50	08.01.2024	08.01.2030
Gemiddelde energie- intensiteit	Gemiddelde BKG-intensiteit	Gemiddelde waterintensiteit	Gemiddelde leeftijd
86 kWh/m ² /jaar	14,8 kg CO ₂ e/m ² /jaar	0,69 m ³ /m ²	2 jaar

Villa Batavia – Grimbergen (BE)

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

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



100 %

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

100 %

Zorgvastgoed

Verbetering van de gezondheidsdiensten

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

Beperking van de klimaatverandering

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

Social- categorie

100 %



Portefeuille Sustainable Treasury Notes 2021

► 1.250 miljoen EUR

Emittent	Maximumbedrag van het programma (x 1.000.000 EUR)	Actualiseringsdatum van het programma	Vervaldatum	
Cofinimmo NV	1.250	07.12.2021	Onbepaald	
Gemiddelde energie-intensiteit	Gemiddelde BKG-intensiteit	Gemiddelde waterintensiteit	Green-certificering (% gebouwen)	Gemiddelde leeftijd
142 kWh/m²/jaar	27,0 kg CO ₂ e/m²/jaar	0,86 m³/m²	38 % A/31 % B/8 % BREEAM New Construction Excellent/23 % BREEAM In-Use Very Good	17 jaar

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

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

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

100 %

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

100 %

Zorgvastgoed

Verbetering van de gezondheidsdiensten:

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

**Green-
categorie**

10 %

**Social-
categorie**

100 %

Duurzaamheidsmanagement

Environmental

	ZORGVASTGOED	KANTOREN	TOTAAL
Milieubeleid			
Renovatiedoestelling voor de portefeuille op 5 jaar ✓	5,5 %	9,5 %	6,0 %
Energie-efficiëntie van de gebouwen			
Jaarlijkse energie-intensiteit (genormaliseerd tot oppervlakte) ✓	143 kWh/m²/jaar	135 kWh/m²/jaar	138 kWh/m²/jaar
Jaarlijkse BKG-uitstoot op basis van de ligging (genormaliseerd tot oppervlakte) ✓	27,6 kg CO ₂ e/m²/jaar	23,5 kg CO ₂ e/m²/jaar	26,2 kg CO ₂ e/m²/jaar
Geschatte MWh (zonne-energieproductie) ✓	3,345 MWh	487 MWh	4,015 MWh
Samenwerking met de huurders teneinde de ecologische impact van de gebouwen te verminderen			
Gebouwen uitgerust met op afstand uitleesbare meters (in % van de oppervlakte)	71 %	75 %	65 %
Aantal duurzame samenwerkingsakkoorden (in % van de oppervlakte)	88 %	100 %	80 %
Aantal controlebezoeken tijdens dewelke milieu-aspecten met de bewoner werden besproken (in % van de oppervlakte)	100 %	100 %	89 %
Integratie van ecologische factoren in de logistieke keten			
Aantal projecten met levenscyclusanalyse	Sinds 2016 werd de levenscyclusanalyse uitgevoerd op 24 projecten. De gemiddelde waarde van de opgenomen koolstof is 452 kg CO ₂ e/m².		
Aantal leverancierscontracten met ecologische clausules inzake belangrijke projectontwikkelingen en renovaties	De gedragscode voor leveranciers verwijst volledig naar het milieubeleid. Onder leveranciers vallen alle leveranciers, verkopers en dienstverleners, evenals hoofdaannemers, adviseurs, vertegenwoordigers en anderen. De verplichtingen hebben betrekking op naleving van regelgeving, klimaatverandering, vervuiling, waterverbruik en circulariteit.		



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

Social

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

Governance

Preventie van corruptie en witwaspraktijken

Aantal externe audits en controversen ✓	In 2024, voerde KPMG twee externe audits op de rekeningen uit. Tijdens de financiële audit werd een IT-audit uitgevoerd van de belangrijkste systemen.
---	--

Interne audit en controle

Aantal interne audits en resultaten ✓	In 2024, voerde de interne auditeur meerdere missies uit, waaronder één over het beheer van liquiditeiten en van de kasstroom en een ander met betrekking tot cybersecurity. Bovendien stonden op 31.12.2024 nog, 23 aanbevelingen uit interne en externe audits van 2024 en de voorgaande jaren open. In 2024 werden 26 aanbevelingen afgesloten.
---------------------------------------	--

Commentaar over de geconsolideerde jaarrekening

Verkorte geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema

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

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

Aantal aandelen

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

Toelichting bij de verkorte geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema

De huurgelden (brutohuurinkomsten) bedragen 358 miljoen EUR. Vergeleken met 353 miljoen EUR op 31.12.2023, is dit een stijging met 1,4% voornamelijk door de indexeringen en variaties in de perimeter. Bij ongewijzigde portefeuille* zijn de brutohuurinkomsten gestegen met ongeveer 2% (+1,7%) tussen 31.12.2023 en 31.12.2024 (zie pagina 46). De huurinkomsten (na huurkortingen, huurvoordelen en vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten – zie het detail van de berekening van de alternatieve prestatie maatstaven) bedragen 351 miljoen EUR, in vergelijking met 347 miljoen EUR op 31.12.2023. Dit is een stijging met 1,4% ten opzichte van 2023. Na het in rekening brengen van de waardeverminderingen op vorderingen (–0,5 miljoen EUR), bedragen de huurinkomsten, min de aan de verhuur verbonden kosten* 351 miljoen EUR, in vergelijking met 346 miljoen EUR op 31.12.2023. Dit is een stijging met 1,4% en hoger dan de in februari 2024, aangekondigde prognoses¹.

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

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

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

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

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

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

De dynamiek van de groep op het vlak van investeringen, desinvesteringen en financiering, gekoppeld aan het doeltreffend beheer van de bestaande portefeuille, zorgde voor een nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (equivalent aan EPRA Earnings*) van 244 miljoen EUR op 31.12.2024, hoger dan 235 miljoen in de prognoses en te vergelijken met 241 miljoen EUR gerealiseerd op 31.12.2023 (hetzij een stijging van 1,3%), voornamelijk dankzij het positieve effect van de indexering van de contracten, gecombineerd met de evolutie van de lasten. Het nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* (equivalent aan EPRA EPS*) bedraagt 6,50 EUR (hoger dan de prognoses, in vergelijking met 7,07 EUR op 31.12.2023) en

houdt rekening met de uitgiftes van aandelen in 2023 en 2024. Het gemiddeld aantal aandelen die deelgerechtigd zijn in het resultaat van de periode steeg aldus van 34.067.897 naar 37.523.642. Het effect van de desinvesteringen en de kapitaalverhogingen op deze maatstaf is respectievelijk –0,28 EUR en –0,62 EUR per aandeel, hetzij in totaal –0,90 EUR per aandeel voor het boekjaar 2024.

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

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

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

De rubriek 'Ander resultaat op de portefeuille', bedraagt –8 miljoen EUR op 31.12.2024 (tegenover –25 miljoen EUR op 31.12.2023 die de waardeverminderingen op de laatste schijf van de goodwill omvatten), en bevat met name het effect van de toevoegingen aan de consolidatiekring (namelijk het verschil tussen de betaalde prijs, vermeerderd met bijkomende kosten, en het aandeel in het nettoactief van de verworven vennootschappen) en de variaties in de uitgestelde belastingen².

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

¹ Dit wil zeggen de jaarprognoses voorgesteld in het universeel registratiedocument 2023, gepubliceerd op 05.04.2024.

² Uitgestelde belastingen op de latente meerwaarden van de gebouwen in het bezit van bepaalde dochtervennootschappen.

Verkorte geconsolideerde balans

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

Toelichting bij de verkorte geconsolideerde balans

De reële waarde van de geconsolideerde vastgoedportefeuille¹, zoals bepaald door de onafhankelijke waarderingsdeskundigen bij toepassing van IAS40 en opgenomen in de geconsolideerde balans, bedraagt 6.000 miljoen EUR op 31.12.2024, in vergelijking met 6.231 miljoen EUR op 31.12.2023. De investeringswaarde wordt verkregen door de overdrachtsrechten toe te voegen aan de reële waarde. Op 31.12.2024, bedroeg ze 6.314 miljoen EUR, in vergelijking met 6.539 miljoen EUR op 31.12.2023.

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

De rubriek 'Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures' heeft betrekking op de participatie van 51% van Cofinimmo in de joint ventures BPG CONGRES NV en BPG HOTEL NV en op de participaties in de geassocieerde vennootschappen (Aldea Group NV voor 26,3% en de participatie in de vier vennootschappen die milieuvriendelijke zorgcampussen ontwikkelen in de Duitse deelstaat Noordrijn-Westfalen). De rubriek 'Minderheidsbelangen' is afkomstig van zeven dochtervennootschappen.

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

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

Intrinsieke waarde van het aandeel

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

Toelichting bij de intrinsieke waarde van het aandeel

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

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

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



► Woonzorgcentrum Sauvegarde – Puurs (BE)



► Woonzorgcentrum Prinsenpark – Genk (BE)

Kwartaalresultaten en -balansen¹

Staat van het globaal geconsolideerd resultaat (resultatenrekening)

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

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

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

Staat van de geconsolideerde financiële toestand (balans)

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

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

Statutaire resultaatbestemming

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

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

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

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

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

Na de voorgestelde vergoeding van het kapitaal van 236 miljoen EUR voor het boekjaar 2024, zullen de reserves en het statutair resultaat van Cofinimmo NV in totaal 178 miljoen EUR bedragen, terwijl het nog beschikbare bedrag

zoals bepaald door de regel van artikel 7:212 van het WvV (voorheen artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen) 748 miljoen EUR zal bedragen (zie ook hoofdstuk 'Verkorte statutaire jaarrekening' van dit document).

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

► Woonzorgcentrum – Sarriguren (ES)

6,20 EUR

Brutodividend per aandeel voorgesteld voor het boekjaar 2024

95 %

Pay-out ratio* voorgesteld voor het boekjaar 2024



Verwerkingen en afhoudingen

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

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

Gebeurtenissen na 31.12.2024

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

Desinvestering van een zorgsite in Frankrijk

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

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Nederland

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

Voorlopige oplevering van een woonzorgcentrum in Spanje

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

Voorlopige oplevering van de renovatie van een kantoorgebouw in België

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



► Woonzorgcentrum – Vlijmen (NL)

Cofinimmo op de beurs

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

Het Cofinimmo-aandeel

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

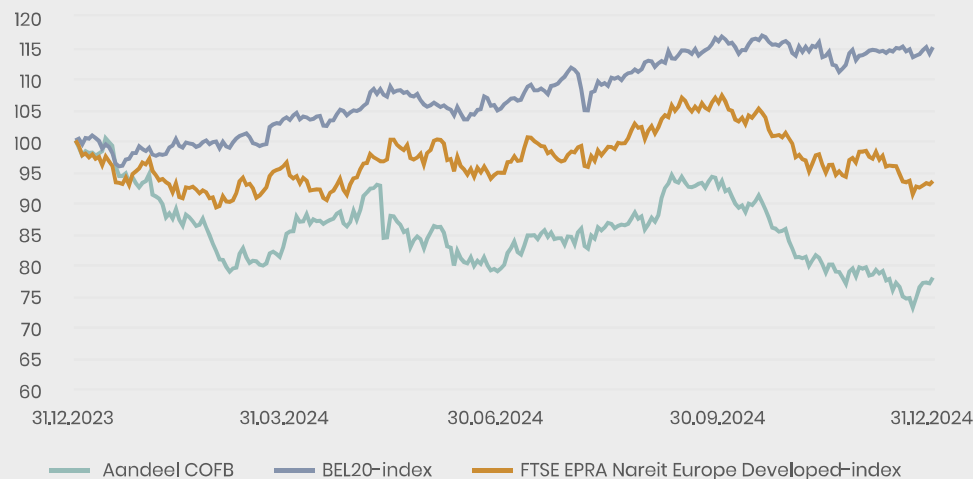
36%

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

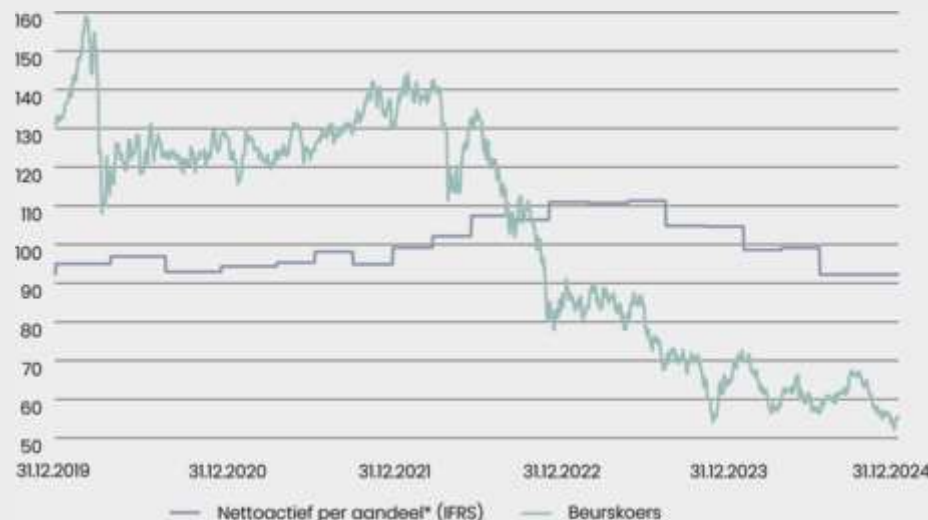
2,1 miljard EUR

Beurskapitalisatie op 31.12.2024

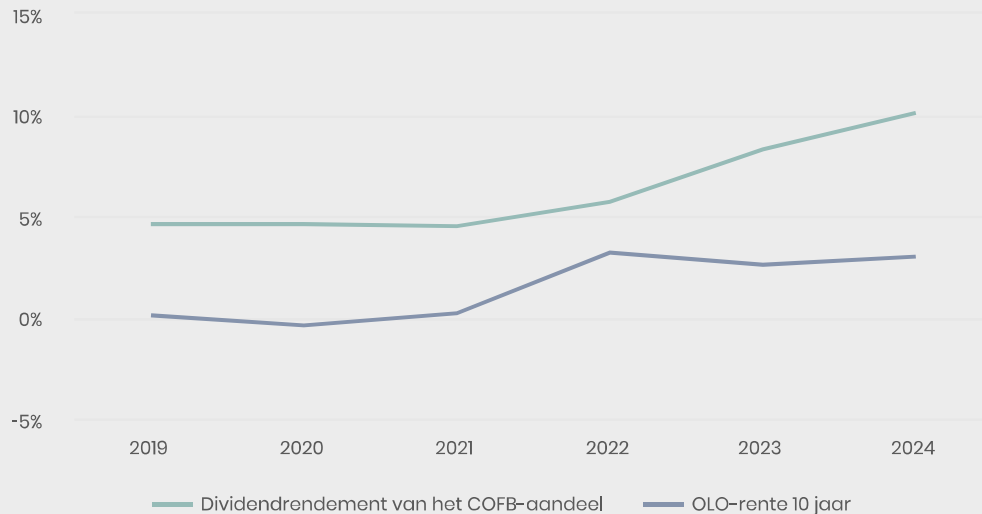
Beursprestatie (basis 100 op 31.12.2023)



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



Vergelijking van het dividendrendement met de OLO-rente 10 jaar



Totale rendement (basis 100 op 31.12.2019)



Beurscontext

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

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

De inflatie is wereldwijd gedaald. In de eurozone zakte de inflatie in 2024 van 2,8% in januari naar 2,3% in november (met een jaarlijks dieptepunt van 1,7% in september). In de Verenigde Staten daalde de inflatie van 3,1% in januari naar 2,6% in november (met een jaarlijks dieptepunt van 2,4% in september).

De ECB heeft haar monetaire beleid in 2024 aangepast door de daling van de inflatie en de zwakte van de economische groei. Ze voerde vier renteverlagingen door in juni, september, oktober en december, waardoor de depositotarif werd verlaagd naar 3,00%. In 2024 begon de Amerikaanse Federal Reserve (Fed) haar cyclus van monetaire versoepeling in september als reactie op een veerkrachtige economie en de afname

van de inflatie. De eerste verlaging van 50 basispunten werd gevolgd door twee andere verlagingen van 0,25%, waardoor de Fed Funds aan het einde van het jaar in een bereik van 4,25% – 4,50% kwamen. In 2024 daalde de driemaandelijkse Euribor met bijna 4,0%, naar 2,7% aan het einde van het jaar, in lijn met de monetaire versoepeling die door de ECB werd ingezet. Beleggers verwachten verschillende renteverlagingen van de ECB tegen medio 2025. De driemaandelijkse SOFR (dollar) daalde aanzienlijk in 2024, van 5,4% in januari naar 4,5% in december. Tijdens haar laatste vergadering van 2024 nam de Fed een voorzichtige houding aan voor 2025, door de waarschijnlijk inflatoire gevolgen van de uitvoering van de plannen van de nieuwe regering. Op dat moment overwoog de Fed slechts twee renteverlagingen voor 2025.

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

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

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

Evolutie van het aandeel

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

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

Liquiditeit van het Cofinimmo-aandeel

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

eveneens in campagnes om haar bekendheid bij institutionele en particuliere beleggers te verhogen.

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

Totale rendement (in %)

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

Aandeelhoudersstructuur/ beleggersprofiel

Cofinimmo telt een brede waaier van investeerders met een gediversifieerd profiel. Deze omvatten enerzijds een brede basis van institutionele beleggers uit voornamelijk België, Duitsland, Frankrijk,

Luxemburg, Nederland, het Verenigd Koninkrijk, Zwitserland en Noord-Amerika, en anderzijds particuliere beleggers, hoofdzakelijk uit België.

Op 31.12.2024 overschreed slechts één aandeelhouder de detentiedrempel van 5%,

met een kennisgevingsverplichting van drempeloverschrijding tot gevolg. Het betrof het Amerikaanse investeringsfonds BlackRock dat 5,53% van het kapitaal van Cofinimmo in handen had.



► Kantoorgebouw Belliard 40 – Brussel CBD (BE)

Dividend

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

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

Roerende voorheffing

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

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

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

10 %

Dividendrendement in 2024

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

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

De niet-converteerbare obligaties

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

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

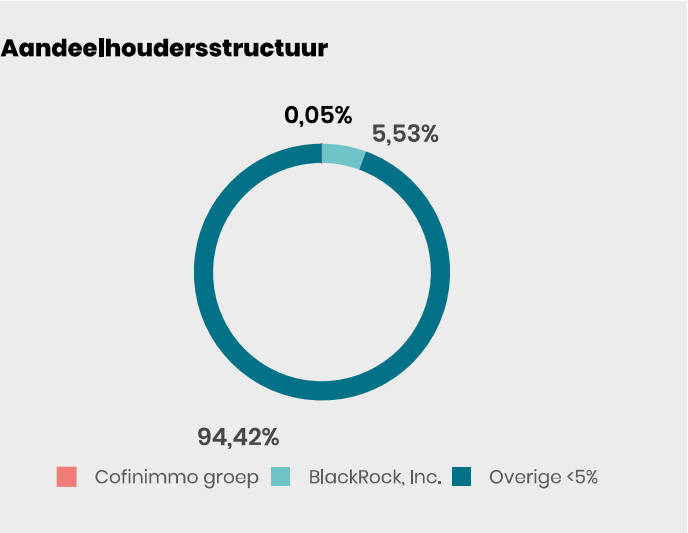
ISIN BE0002269380 (Cofinimmo SA 2016–2024)	2024	2023	2022
Beurskoers (op de periode, in % van het nominaal bedrag)			
Bij afsluiting	—	98,17	95,94
Gemiddelde	—	96,78	100,28
Gemiddeld rendement tot de vervalddag (jaarlijks gemiddelde)	—%	4,0%	4,2%
Effectief rendement bij de uitgifte	—%	2,0%	2,0%
Interestcoupon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

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

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

Aandeelhoudersstructuur op 31.12.2024

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



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

Agenda van de aandeelhouder

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

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

Vooruitzichten 2025

Hypotheses – interne factoren

Waardering van de portefeuille

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

Onderhoud, herstellingen en zware renovaties

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

Investeringen en desinvesteringen

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

- ongeveer 170 miljoen EUR aan bruto-investeringen (duurzame investeringen inbegrepen), als volgt verdeeld:
 - investeringen in zorgvastgoed voor 160 miljoen EUR die resulteren uit de bouw van nieuwe of de uitbreiding van bestaande eenheden waarvoor de Cofinimmo-groep zich geëngageerd heeft in het kader van lopende projectontwikkelingen (79 miljoen EUR), nieuwe investeringen onder due diligence (26 miljoen EUR), en ook andere investeringen (54 miljoen EUR);
 - investeringen in kantoren voor een bedrag van 5 miljoen EUR;

- investeringen in vastgoed van distributienetten in België en Nederland voor een bedrag van 5 miljoen EUR die resulteren uit zware renovaties van horecazaken in de Pubstone-portefeuille;
- ongeveer 100 miljoen EUR aan desinvesteringen, als volgt verdeeld:
 - 6 miljoen EUR aan vaste activa bestemd voor verkoop en 45 miljoen EUR onder due diligence op 31.12.2024;
 - en bijkomend ongeveer 48 miljoen EUR;
- en dus netto-investeringen van ongeveer 70 miljoen EUR, met een quasi neutraal effect op de schuldgraad.

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

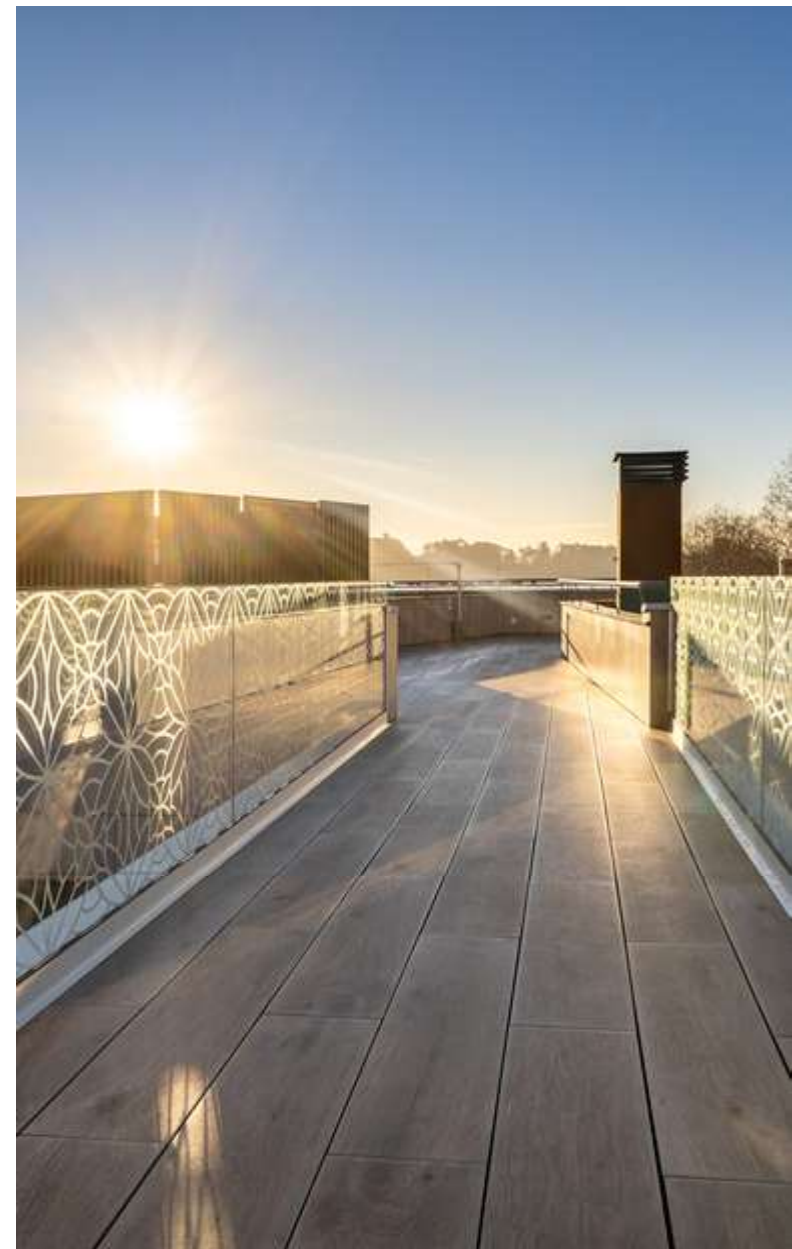
Huurgelden

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

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

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

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



► Woonzorgcentrum – Oleiros (ES)

Kosten

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

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

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

Hypotheses – externe factoren

Inflatie

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

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

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

Rentevoeten

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

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

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

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

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

Dividend per aandeel

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

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

Samenstelling van de portefeuille en vooruitzichten inzake roerende voorheffing

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

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

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

► CAVEAT

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

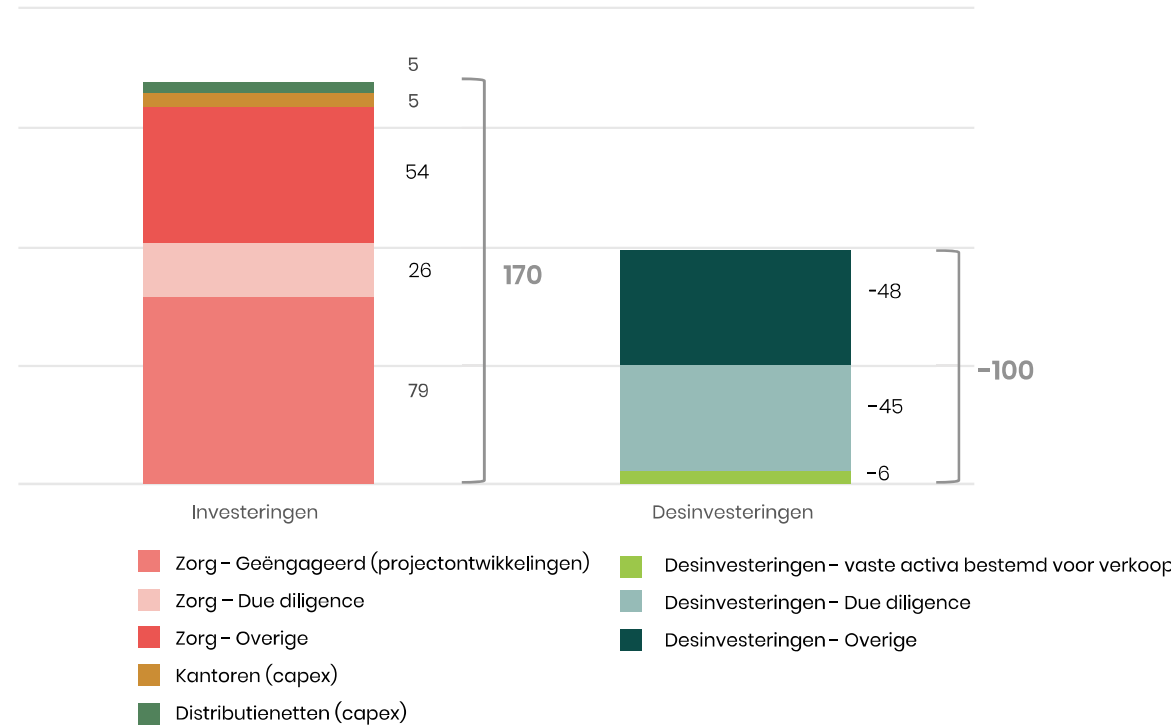
Niettemin heeft de commissaris KMPG Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door de heer Jean-François Kupper, bevestigd dat, naar zijn mening, de prognose naar behoren is opgesteld op basis van de veronderstellingen van de raad van bestuur, en de gebruikte boekhoudkundige basis overeenstemt met de boekhoudmethodes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

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

6,20 EUR/aandeel

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

Investeringsprogramma in 2025
(x 1.000.000 EUR – per sector)



5,20 EUR/aandeel

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

Verslag van de commissaris inzake de vooruitzichten

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

Opdracht

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

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

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

Op basis daarvan hebben wij de door ons in de gegeven omstandigheden noodzakelijk geachte werkzaamheden verricht om een conclusie te kunnen formuleren. In het kader van deze opdracht

met een beperkte mate van zekerheid leggen wij meer nadruk op het verzoeken om inlichtingen bij het personeel van de Vennootschap en op de cijferanalyses, en leggen wij minder nadruk op het toetsen van interne beheersingsmaatregelen en het verkrijgen van assurance-informatie uit externe bronnen dan bij een opdracht met een redelijke mate van zekerheid.

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

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

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

Besluit

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

Zaventem, 8 april 2025

KPMG Bedrijfsrevisoren

Commissaris vertegenwoordigd door

Jean-François Kupper
Bedrijfsrevisor

Risicofactoren

Ingevolge de inwerkingtreding op 21.07.2019 van Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14.06.2017, de zogenaamde 'Prospectusverordening', en in het bijzonder van de bepalingen van deze Verordening inzake de voorstelling van de risicofactoren, herneemt deze sectie enkel de specifieke en belangrijkste risicofactoren waarmee de Cofinimmo-groep wordt geconfronteerd, in functie van de waarschijnlijkheid van hun materialisatie en de geschatte omvang van hun negatief effect op de groep. Ze worden ingedeeld in categorieën (genummerd F.1 tot F.5) en subcategorieën (genummerd F.1.1.1 tot F.5.2) op basis van hun aard, waarbij de belangrijkste risico's het eerst worden genoemd. De nummering van de risicofactoren maakt het gemakkelijker om van de ene factor naar de andere te verwijzen en hun eventuele onderlinge samenhang te belichten. Als leidraad voor de lezer bij de interpretatie van de becijferde impact van de verschillende risicofactoren, gelieve te noteren dat de groep in 2024 een nettoresultaat - aandeel groep van 64 miljoen EUR en een nettoresultaat van de kernactiviteiten - aandeel groep* van 244 miljoen EUR heeft gerealiseerd, dat het netto-actief op 31.12.2024 3.535 miljoen EUR bedroeg (oftewel 92,84 EUR per aandeel), dat de schuldgraad 42,6% bedroeg en dat de contractuele huren op diezelfde datum 351 miljoen EUR beliepen.

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

F.1.1 Conjunctuur

F.1.1.1 Wereldwijde context

De activiteiten van Cofinimmo vinden plaats in een wereldwijde context die de laatste jaren verschillende omwentelingen heeft ondergaan: na de uitbraak van de COVID-19-pandemie begin 2020, begon de inflatie in Europa te stijgen in de tweede helft van 2021 en bereikte een hoog niveau in 2022 (om vervolgens te vertragen in 2023 en 2024), wat leidde tot een wijdverspreide stijging van de nominale rentevoeten (die sinds het 4e kwartaal van 2023 daalden, met rentevoeten op korte termijn die duidelijk daalden in 2024, terwijl de rentevoeten op lange termijn relatief stabiel bleven over deze periode), en oorlog die opnieuw opdook op het Europese continent sinds 2022, gevolgd door het conflict in en rond Israël vanaf het 4e kwartaal van 2023.

In dit kader hebben de situatie in Oekraïne en de gevolgen van de sancties tegen Rusland, evenals de situatie in en rond Israël geen rechtstreekse invloed op de activiteiten en financiële resultaten van de groep, aangezien ze niet actief is in deze geografische gebieden (hierbij dient te worden opgemerkt dat Finland, een land dat grenst aan Rusland, 2,6% van de vastgoedbeleggingen van de groep vertegenwoordigt). Het verslag van bepaalde onafhankelijke waarderingsdeskundigen bevat een algemene opmerking over de huidige volatiliteit van de markten en de geopolitieke spanningen of leggen de nadruk op het belang van de waarderingsdatum. De onrechtstreekse gevolgen van de situatie in deze geografische gebieden blijken voornamelijk uit de volgende risicofactoren:

- hoge inflatie en stijgende energieprijzen: risicofactoren 'F.1.1.2 Huurmarkt in de sectoren waarin de groep actief is', 'F.1.3.2 Huurleegstand';

- vertragingen of begrotingsoverschrijdingen bij de uitvoering van projectontwikkelingen: risicofactor 'F.1.2.2 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 een nieuwe gezondheidscrisis mogelijk. Ter herinnering, tijdens de volledige COVID-19-periode bleven de operationele teams in nauw contact met de huurders van de groep om zo de continuïteit van de dienstverlening te waarborgen en hen te helpen deze moeilijke periode, gevolgd door een periode met hoge inflatie, te doorstaan. Sindsdien blijft Cofinimmo per geval de situatie van haar tegenpartijen herzien om, in voorkomend geval, een evenwichtige oplossing te vinden. In dit kader heeft Cofinimmo in 2020 waardeverminderingen op

handelsvorderingen geboekt voor 2,0 miljoen EUR, zonder equivalent in 2021, voor 1,4 miljoen EUR in 2022, voor 0,3 miljoen EUR in 2023 en voor 0,5 miljoen EUR in 2024.

F.1.1.2 Huurmarkt in de sectoren waarin de groep actief is

De huurmarkt in de twee belangrijkste sectoren waarin de groep actief is (zorgvastgoed in Europa, kantorenvastgoed in België en voornamelijk in Brussel) zou een daling van de vraag, een overaanbod of een verzwakking van de financiële situatie van de huurders kunnen kennen. De gevolgen van de hoge inflatie in Europa zouden in het bijzonder kunnen worden beoordeeld (zie ook F.1.3.2) in termen van de verzwakking van de financiële situatie van de huurders, mocht de inflatie van die aard zijn dat zij de geïndexeerde huurprijzen (of kosten, zoals voor energie) voor sommige huurders ondraaglijk maakt.

Mogelijke effecten:

1. Daling van de netto-inkomsten ten gevolge van een verhoging van de huurleegstand en de daaraan verbonden kosten. Op 31.12.2024 zou een stijging van de huurleegstand met 1% in de zorgvastgoedsector een effect hebben gehad van om en bij -2,7 miljoen EUR op het nettoresultaat – aandeel groep. Voor de kantoren zou het effect -0,6 miljoen EUR geweest zijn.
2. Verzwakking van de solvabiliteit van de huurders en toename van dubieuze klanten die de inning van de huurgelden verminderen en/of kosten die door de verhuurder aan de huurders worden doorgerekend. Op 31.12.2024 belopen de handelsvorderingen 39 millions EUR (zie Bijlage 28 bij de gecontroleerde jaarrekening). In de loop van het boekjaar 2024 werden waardeverminderingen ten belope van 0,5 miljoen EUR geboekt, een stijging ten opzichte van het boekjaar 2023, toen ze 0,3 miljoen EUR bedroegen. Een stijging van de waardeverminderingen met 1 miljoen EUR zou een daling van het nettoresultaat – aandeel groep met 1 miljoen EUR vertegenwoordigd hebben.
3. Vermindering van de reële waarde van 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 vastgoedinvesteerdere 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 evoluerende inflatie. Op 31.12.2024 bedroeg de financiële schuld 2,6 miljard EUR, voor de helft aangegaan tegen vaste rente en voor de helft tegen variabele rente. De schuld met variabele rentevoet is afgedekt. Rekening houdend met deze afdekkingen en de vastrentende schuld, was het renterisico op het einde van het boekjaar volledig afgedekt (situatie op 31.12.2024). Echter, gezien het feit dat financiële schulden op dagelijkse basis fluctueren, terwijl vastrentende schulden en afdekkingen bepaald worden door de financierings- en afdeckingscontracten die op 31.12.2024 van kracht zijn, blijft de groep gevoelig voor variaties in de rentevoeten op de niet-afgedekte financiële schuld met vlottende rente. Daarnaast zijn vastgoedbeleggingen over het algemeen (zeer) langetermijnbeleggingen en moet de groep daarom regelmatig haar financiële schulden herfinancieren (rekening houdend met de beoogde schuldgraad van de groep), die zijn aangegaan voor een kortere periode dan die van de beleggingen, en/of nieuwe afdekkingen aangaan (ook voor een kortere periode). Bijgevolg werd op 31.12.2024 het verwachte marktrenterisico volledig afgedekt als onderdeel van het beleid om de langetermijnrente af te dekken. Aan het einde van elk boekjaar zal de afdekking geleidelijk afnemen tot ongeveer 88 % (of meer) aan het einde van 2028, op basis van de hypothesen over de verwachte schuld (afdeckingsgraad van 100 % aan het einde van 2024, 99 % aan het einde van 2025, 95 % aan het einde van 2026, 92% aan het einde van 2027 en 88% aan het einde van 2028). Het niet-afgedekte gedeelte van de financiële schuld (dat dagelijks schommelt) betekent dat Cofinimmo onderhevig blijft aan de schommelingen van de

marktrente op korte termijn. Hierbij moet ook opgemerkt worden dat de verwachte schuld kan verschillen van de werkelijke schuld, wat kan leiden tot een bijkomende blootstelling aan schommelingen van de marktrentenvoeten.

Mogelijke effecten:

1. Stijging van de financiële kosten in geval van stijging van de rentenvoeten, op het gedeelte van de schuld dat werd afgesloten met een variabele rentevoet en dat niet zou worden afgedekt, en bijgevolg vermindering van het nettoactief per aandeel*. In 2025, in de veronderstelling dat de structuur en het niveau van de schuld dezelfde blijven als deze op 31.12.2024, en zonder de ingevoerde afdeckingsinstrumenten, zou een stijging van de rentenvoeten met 50 basispunten leiden tot een stijging van de financieringskosten met 27 basispunten, een daling van het nettoresultaat – aandeel groep met 7,1 miljoen EUR en een daling van het nettoactief per aandeel* met 0,19 EUR. Rekening houdend met de ingevoerde afdeckingsinstrumenten, zou een stijging van de rentenvoeten met 50 basispunten geen waarneembaar effect hebben.
2. Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten in geval van schommeling van de rentenvoeten en bijgevolg variatie in het nettoresultaat – aandeel groep en in het nettoactief per aandeel*. In 2025 zou een negatieve variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten van 1 miljoen EUR een daling betekenen van het nettoresultaat – aandeel groep van 1 miljoen EUR en een daling van het nettoactief per aandeel* van 0,03 EUR. Een positieve variatie zou het tegenovergestelde effect hebben van dezelfde grootteorde.

F.1.1.5 Situatie van bepaalde zorguitbaters

De gevolgen van de situatie van bepaalde zorguitbaters, voornamelijk in Frankrijk en Duitsland (zie bladzijden 40-41 van het universeel registratiedocument 2023) kunnen beoordeeld worden vanuit verschillende invalshoeken die aansluiten bij de analyse van risicofactoren:

- het niveau van het huurmarktrisico in de sectoren waarin de groep actief is (zie F.1.1.2), ingeval de bezettingsgraad van de genoemde uitbaters blijvend aangetast wordt, en/of ten gevolge van een stijging van hun exploitatie- of financiële kosten;

- wat het concentratierisico betreft (zie F.1.3.1), indien sommige van de huidige huurders van de groep een fusie zouden aangaan;
- wat betreft het leegstandrisico (zie F.1.3.2), in geval van vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomsten;
- het risico van wijzigingen in de socialezekerheidsstelsels (zie F.3.2), indien het rechtskader waarin deze uitbaters werken, verandert op een manier die ongunstig is voor hun ontwikkeling of voor het nakomen van hun bestaande verbintenissen tegenover de eigenaars van het vastgoed dat zij uitbaten;
- wat betreft het risico op een gebrek aan transparantie op het vlak van duurzaamheid (zie F.5.2), in geval van een besmettingseffect op de reputatie van Cofinimmo en/of de andere eigenaars van door deze huurders geëxploiteerde eigendommen.

Cofinimmo is in haar hoedanigheid als 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 44 tot 47 van het hoofdstuk 'Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille' voor meer details omtrent de huurders- en geografische diversificatie).

F.1.2 Vastgoedportefeuille

F.1.2.1 Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoed

De marktwaarde van de vastgoedbeleggingen van de groep, zoals weergegeven door de reële waarde opgenomen in de balans, is onderhevig aan schommelingen en hangt af van verschillende factoren, waarvan sommige buiten het actieterrein van de groep vallen (bijvoorbeeld een daling van de vraag en van de bezettingsgraad in de vastgoedsectoren waarin de groep actief is, een variatie in de rentevoeten op de financiële markten of een verhoging van de in aanmerking genomen overdrachtsbelasting in de geografische zones waarin de groep aanwezig is). Andere factoren spelen ook een rol bij de waardering van vastgoedbeleggingen, zoals hun technische staat, hun commerciële positionering, de investeringsbudgetten die nodig zijn voor hun goede werking en commercialisering. Een aanzienlijke negatieve variatie in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de ene

periode tot de andere zou een aanzienlijk verlies betekenen in de resultatenrekening van de groep, met een ongunstig effect op haar nettoactief en op haar schuldgraad. Een hoog inflatieniveau in Europa, dat zou leiden tot een stijging van de nominale rentevoeten, zou waarschijnlijk leiden tot variaties in de reële waarde van gebouwen die positief (door de inflatie) of negatief (door de nominale rentevoeten) kunnen zijn.

Mogelijke effecten:

- Op 31.12.2024, zou een waardevariatie van 1% een effect hebben gehad van 60,0 miljoen EUR op het nettoresultaat (tegenover 62,3 miljoen EUR op 31.12.2023) en 1,58 EUR op de waarde van het nettoactief per aandeel* (tegenover 1,70 EUR op 31.12.2023) en 0,41% op de schuldgraad (tegenover 0,42 % op 31.12.2023).
- Indien de gecumuleerde variaties in de reële waarde van de onroerende goederen (zijnde de gecumuleerde niet-gerealiseerde meerwaarde van 99 miljoen EUR op 31.12.2024) zouden verlaagd worden met een gecumuleerd niet-gerealiseerd verlies van -748 miljoen EUR (wat een waardevermindering van 847 miljoen EUR zou betekenen) zou de groep slechts gedeeltelijk of niet in staat zijn om een dividend uit te keren. Het bedrag van 748 miljoen EUR vloeit voort uit de toepassing van artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (zie bladzijde 254 van dit document). Het is inclusief uitkeerbare uitgiftepremies (ten bedrage van 572 miljoen EUR), en is na het effect van de uitkering in 2025 van het voorgestelde dividend betreffende het boekjaar 2024.

F.1.2.2 Investeringsonderwerpen aan voorwaarden

Bepaalde door de Cofinimmo-groep aangekondigde investeringen zijn onderworpen aan voorwaarden, met name wanneer het gaat om (herop)bouw-, renovatie-, uitbreidings- of verwervingsprojecten die nog niet formeel werden gerealiseerd. Het geëngageerde investeringsprogramma vertegenwoordigt 120 miljoen EUR nog te realiseren in 2025 (79 miljoen EUR) en daarna (41 miljoen EUR), voornamelijk in zorgvastgoed (meer details op bladzijde 29 voor zorgvastgoed en op bladzijde 37 voor kantoren). De belangrijkste voorwaarde voor elk van deze projecten om bij te dragen aan het resultaat in lijn met de aankondigingen op het moment van de afsluiting is dat het project is afgerond. Een project waarvan de bouw nog niet is gestart, is over het algemeen ook afhankelijk van het verkrijgen van de benodigde vergunningen.

Mogelijke effecten:

1. Voor zover het rendement dat door deze beleggingen wordt gegenereerd reeds weerspiegeld is in de vooruitzichten (zie ook F.4 hierna) en in de beurskoers van het Cofinimmo-aandeel, zijn deze vooruitzichten en de koers blootgesteld aan een risico in geval van aanzienlijke vertraging of niet-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 31.12.2024, over een gediversifieerde klantenbasis (ongeveer 240 huurders- of uitbatersgroepen), waarvan ongeveer 70 in zorgvastgoed. In 2024 genereerden de vijf belangrijkste (groepen van) huurders of uitbaters van de groep 43,7% van de brutohuurinkomsten. De twee belangrijkste (groepen van) huurders of uitbaters vertegenwoordigden respectievelijk 15,7% (Clariene-groep) en 9,5% (AB InBev) van deze inkomsten. Daarnaast genereerde de publieke sector 5,4% van de bruto-huurinkomsten.

Mogelijke effecten:

1. Aanzienlijke daling van de huurinkomsten en bijgevolg van het nettoresultaat – aandeel groep en van het nettoactief per aandeel*, in geval van vertrek van belangrijke huurders of uitbaters.
2. Neveneffect op de reële waarde van 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 Clariene en AB InBev worden uitgebaat, vertegenwoordigt respectievelijk 13,7% en 6,9% van de geconsolideerde activa.

F.1.3.2 Huurleegstand

Een risico op huurleegstand kan ontstaan in het geval van niet-hernieuwing van aflopende huurcontracten, vervroegde opzeggingen of onvoorziene gebeurtenissen zoals falingen van huurders/uitbaters (zie hoofdstuk 'Samenstelling van de geconsolideerde portefeuille'). Gelet op de hoge bezettingsgraad die op 31.12.2024 werd vastgesteld in de bedrijfssectoren van de groep (zorgvastgoed: 99,4%; kantorenvastgoed: 93,8%; vastgoed van distributienetten: 99,6%; groep: 98,5%), is het risico op toekomstige huurleegstand uiteraard groter dan de mogelijkheid om de bezettingsgraad in elk van deze sectoren te verhogen. De gevolgen van een hoog inflatieniveau in Europa zou ook kunnen worden gezien (zie F.1.1.2) in termen van huurleegstand, in de veronderstelling dat de inflatie zodanig hoog is dat zij de geïndexeerde huren voor sommige huurders onbetaalbaar maakt en de huurleegstand doet toenemen.

Mogelijke effecten:

- Op 31.12.2024, zou een toename met 1 % van de huurleegstand op groepsniveau een effect van ongeveer 3,6 miljoen EUR hebben gehad op het nettoresultaat – aandeel groep, de bedragen die normaal gesproken ten laste komen van de huurders/uitbaters en de commerciële kosten niet inbegrepen.

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

F.2.1 Liquiditeitsrisico

De beleggingsstrategie van Cofinimmo berust in grote mate op haar vermogen om fondsen op te halen, of het nu gaat om geleende kapitalen of om eigen vermogen. Deze capaciteit hangt onder meer af van omstandigheden die Cofinimmo niet controleert (zoals de staat van de internationale kapitaalmarkten, de capaciteit van de banken om krediet toe te kennen, de perceptie van de marktspelers over de solvabiliteit van de groep, de perceptie van de marktspelers over vastgoed in het algemeen en in het bijzonder over de vastgoedsectoren waarin de groep actief is). Het zou dus kunnen gebeuren dat de groep moeilijkheden ondervindt om de nodige financieringen te verkrijgen voor haar groei of de uitoefening van haar activiteit. Cofinimmo maakt voortdurend over het liquiditeitsrisico door de schuldgraad, de liquiditeit op de geconfirmeerde kredietlijnen, haar vermogen om activa te verkopen, de renteafdekkingen, de kost van de schuld en het

nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (absoluut en per aandeel) – voortdurend op te volgen, terwijl ze een permanente dialoog onderhoudt met de investeerders aanwezig op de kapitaalmarkten alsook met haar netwerk van bankinstellingen. Op 31.12.2024 was de financiële schuld van Cofinimmo voornamelijk verdeeld tussen obligaties, handelspapier en bankkredieten. Deze schuld was volledig afgedekt, wat een gemiddelde rentevoet*, bankmarges inbegrepen, van 1,4% opleverde. Bovendien bleven de financiële vervaldagen voor de jaren 2025 en 2026 beperkt tot ongeveer 22% van de totale financiering. In het hoofdstuk 'Beheer van de financiële middelen' van dit document wordt nader ingegaan op de financieringsstrategie van de groep en de wijze waarop deze wordt uitgevoerd, en worden met name de samenstelling van de financiële schuld en een vervaldag-schema van de financiële verplichtingen gepresenteerd.

Mogelijke effecten:

- Onvermogen om verwervingen of projectontwikkelingen te financieren.
- Financiering tegen een hogere kostprijs dan verwacht, met een effect op het nettoresultaat – aandeel groep, en gebaseerd op het nettoactief per aandeel*.
- 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 gereguleerde 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:

- Sancties vanwege de regulator in geval van niet-naleving van de wettelijke verplichtingen of van de parameters of ratio's die eruit voortvloeien.
- Verlies van vertrouwen bij de kredietverstrekkers van de groep, of zelfs het ontstaan van een verplichting tot vervroegde terugbetaling van sommige of alle kredieten. Bijna alle schuldinstrumenten (die 3,6 miljard EUR vertegenwoordigden op 31.12.2024) zijn immers onderworpen aan versnellings- of cross-default-clausules.

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

De Cofinimmo-groep geniet een openbare financiële rating die wordt bepaald door een onafhankelijk ratingbureau. Deze rating kan op elk moment aangepast worden. Standard & Poor's ('S&P') kende een rating BBB toe aan Cofinimmo tussen mei 2012 en mei 2013. Nadien werd deze verminderd naar BBB-tussen mei 2013 en mei 2015. Sinds 2015 geniet Cofinimmo een rating BBB op lange termijn (stabiele vooruitzichten) en A-2 op korte termijn (bevestigd op 18.03.2024 en onderwerp van een op 29.04.2024 gepubliceerd verslag van S&P).

Mogelijke effecten:

- Een verlaging van de rating zou een rechtstreeks effect hebben op de financieringskosten van de groep en dus op het nettoresultaat – aandeel groep, en bijgevolg op het nettoactief per aandeel*.
- Een verlaging van de rating zou ook een onrechtstreeks effect kunnen hebben op de bereidheid van de kredietverstrekkers tegenover Cofinimmo, op de financieringskosten of op de capaciteit om de groei en de activiteiten te financieren.

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

De meeste kredietovereenkomsten (gesyndiceerd krediet, bilaterale kredieten, obligaties ...) die door de Cofinimmo-groep worden afgesloten, bevatten een zogenaamde 'wijziging van controle'-clausule. Deze bepaalt dat bij een wijziging van de controle van Cofinimmo NV (of meer bepaald bij een overname van de controle van Cofinimmo NV, waarvan momenteel slechts één aandeelhouder de drempel voor de transparantieverklaring van 5% overschrijdt) de kredietgevers de mogelijkheid hebben om de toegekende kredieten op te zeggen en de vervroegde terugbetaling ervan

te eisen. Aangezien de aandeelhouders van Cofinimmo sterk versnipperd zijn, is een controlewijziging een realistische mogelijkheid. België, en de GVV's in het bijzonder, hebben twee recente voorbeelden gezien: de verwerving van de controle over 100% van de aandelen en het verlaten van de beurs van Befimmo op 06.01.2023 en Intervest op 25.04.2024.

Mogelijke effecten:

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

F.3 Juridische en wettelijke risico's

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

Cofinimmo en sommige van haar dochtervennootschappen genieten een bijzonder stelsel in sommige landen. Dit zijn de geregelamenteerde vastgoedvennootschap ('GVV', die publiek is in het geval van Cofinimmo NV en institutioneel in het geval van bepaalde dochtervennootschappen), gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds ('GVBF'), 'société d'investissement immobilier cotée' ('SIIC') en 'sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario' ('SOCIMI'), dat zich onder meer vertaalt in fiscale transparantie voor hun activiteiten in België, Frankrijk en Spanje. Deze stelsels worden toegekend op voorwaarde dat zij voldoen aan een reeks voorwaarden die onder meer bepaald worden door de wet van 12.05.2014 ('GVV-wet'), het Koninklijk besluit van 12.07.2014 ('KB GVV'), die samen de 'GVV-regelgeving' vormen, het Koninklijk besluit van 09.11.2016 betreffende gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen en de Franse en Spaanse regelgevingen. Het risico bestaat dus dat de activiteiten van de groep niet voldoen aan de vereisten van de regelgevingen. Bovendien kunnen de regelgevingen door de wetgever gewijzigd worden (zie sectie 'Algemene inlichtingen' op bladzijde 315).

Overigens, wanneer een Belgische vennootschap wordt opgeslorpt door een GVV, of het stelsel van institutionele GVV of GVBF verkrijgt, is zij een exit taks verschuldigd op haar latente meerwaarden en vrijgestelde reserves tegen een lager dan normaal belastingtarief. De exit taks wordt berekend overeenkomstig de bepalingen van de omzendbrief Ci.RH.423/567.729 van 23.12.2004 waarvan de interpretatie of de praktische toepassing op elk ogenblik kan worden gewijzigd. De werkelijke waarde van een onroerend goed, zoals bedoeld in deze omzendbrief, wordt berekend na aftrek van de

overdrachtsbelasting of de btw. Deze werkelijke waarde verschilt van (en kan dus lager zijn dan) de reële waarde van het onroerend goed (bepaald volgens IFRS-normen) zoals vermeld in de balans van Cofinimmo.

Mogelijke effecten:

1. In geval van niet-conformiteit kunnen de sancties gaan tot het verlies van het specifieke stelsel, wat het verlies van het voordeel van de fiscale transparantie tot gevolg heeft en leidt tot een aanzienlijke vermindering van het nettoresultaat – aandeel groep, en dus van het nettoactief per aandeel*, alsook tot een verplichting tot vervroegde terugbetaling van een groot aantal kredieten.
2. In geval van een ongunstige wijziging van de regelgevingen, vermindering van het nettoresultaat – aandeel groep, en dus van het nettoactief per aandeel*.
3. Verhoging van de basis waarop de exit taks wordt berekend, daling van het nettoresultaat – aandeel groep en bijgevolg van het nettoactief per aandeel*.

F.3.2 Wijziging van de socialezekerheidsstelsels

Vaak worden de inkomsten van de huurders/uitbaters in het zorgvastgoed (dat 75% van de contractuele huren en 77% van de vastgoedbeleggingen vertegenwoordigt) op zijn minst gedeeltelijk afgeleid van subsidies, rechtstreeks of onrechtstreeks, die worden toegekend door het plaatselijke socialezekerheidsstelsel. Deze stelsels, die afhankelijk zijn van nationale, regionale of plaatselijke autoriteiten, zijn nu en dan het onderwerp van hervormingen.

Mogelijke effecten:

1. Vermindering van de solvabiliteit van de huurders/uitbaters in de geografische zone waarop een hervorming betrekking heeft, die ongunstig voor hen zou zijn, met een nadelig effect op hun vermogen om hun verbintenissen ten aanzien van Cofinimmo na te komen (zie F.1.1.2 hierboven).
2. Daling van de reële waarde van een deel van de vastgoedbeleggingen en bijgevolg van het nettoactief per aandeel* (zie F.1.2.1 hierboven).

F.3.3 FBI-stelsel

In Nederland geniet Cofinimmo via haar dochtervennootschap Superstone het stelsel van 'fiscale beleggingsinstelling' ('FBI'), wat zich met name vertaalt in fiscale transparantie voor haar activiteiten in Nederland. Dit stelsel

wordt haar toegekend op voorwaarde dat ze voldoet aan een hele reeks voorwaarden bepaald door de Nederlandse regelgeving. Begin 2020 liet de Nederlandse belastingadministratie Cofinimmo NV weten dat de vennootschap, als aandeelhouder van Superstone, die het FBI-stelsel geniet, een aandeelhouderstest zou moeten ondergaan (de voorwaarden om als FBI te worden beschouwd hangen onder meer af van de activiteiten en de aandeelhoudersstructuur).

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

Daarnaast heeft de Nederlandse regering aangekondigd dat de FBI-status voor vastgoedvennootschappen vanaf 01.01.2025 wordt opgeheven. Dit maakt deel uit van het belastingplan voor 2025 dat in november en december 2024 door de Nederlandse wetgevende kamers werd goedgekeurd. De toepassing van het normale stelsel van de vennootschapsbelasting en de beperking van de fiscaal aftrekbare interesten boven een bepaalde limiet zullen automatisch een verhoging van de belastingdruk op de Nederlandse dochtervennootschappen van de groep tot gevolg hebben (met ongeveer 3 miljoen EUR volgens de eerste schattingen).

Effecten:

1. De jaarrekening voor 2024 bevat voorzieningen die rekening houden met het gunstige effect, namelijk de afwezigheid van belastingen op het resultaat als gevolg van de FBI-status.
2. Het budget 2025 omvat het ongunstige effect op het nettoresultaat van de afschaffing van de FBI-status en de beperking van aftrekbare interesten, voor een gecumuleerd bedrag van ongeveer 5 miljoen EUR.

F.3.4 Preventief dubbelbelastingverdrag tussen België en Frankrijk

Het dubbelbelastingverdrag tussen België en Frankrijk, ondertekend op 09.11.2021, was op 31.12.2024 nog niet door alle bevoegde bestuursniveaus bekrachtigd. Dit akkoord zal, zodra het is bekrachtigd, tot gevolg hebben dat de 'branch tax' op het fiscale resultaat van de Franse dochtervennootschap van Cofinimmo wordt verhoogd tot 25% (tegenover 5% nu). Aangezien de overeenkomst van toepassing is in het jaar volgend op dat waarin zij door alle partijen is bekrachtigd, zal de verhoging van de taksen in 2025 niet verschuldigd zijn over het resultaat van 2024.

Mogelijke effecten:

1. Na bekrachtiging, op zijn vroegst in 2025, zal de nieuwe overeenkomst (op zijn vroegst) in 2026 van toepassing zijn en de verhoging van de 'branch tax' die in 2026 over het resultaat van 2025 verschuldigd zou zijn, zou een extra jaarlijkse last (niet begroot) in de grootteorde van 5 miljoen EUR kunnen betekenen, d.w.z. 0,13 EUR per aandeel.

F.4 Risico's verbonden aan de interne controle

Een ontoereikend systeem van interne controle kan de betrokken partijen (interne auditor, compliance officer, risk officer, uitvoerend comité, auditcomité, raad van bestuur) beletten hun opdracht uit te oefenen, wat de doeltreffendheid van de interne controle in het gedrang zou kunnen brengen (zie 'Interne controle en risicobeheer' van het hoofdstuk 'Corporate governanceprincipes'). In dit opzicht publiceert

Cofinimmo op vrijwillige basis richtlijnen (met name in termen van nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep, per aandeel* en dividend per aandeel) en deze richtlijnen zijn onderworpen aan risico's met betrekking tot interne controle.

Mogelijke effecten:

1. Het beheer van de vennootschap zou niet ordelijk en voorzichtig kunnen verlopen, waardoor een optimale toekenning van de middelen in het gedrang zou kunnen komen.
2. Tekortkomingen in het risicobeheer, cybersecurity inbegrepen, kunnen leiden tot een slechte bescherming van de portefeuille van de vennootschap.
3. Gebrek aan integriteit en betrouwbaarheid van de financiële en beheersgegevens.
4. Leemtes op het vlak van de naleving van de regelgevingen (met name op het niveau van artikel 17 van de GVV-wet), alsook van de procedures en richtlijnen inzake intern beheer.

F.5 Risico's inzake duurzaamheid

F.5.1 Duurzaamheid van de gebouwen

De aantrekkelijkheid van de gebouwen van de portefeuille van de Cofinimmo-groep hangt onder meer af van hun duurzame karakter (ligging, energie-intensiteit, nabijheid van het openbaar vervoer enz.) en hun weerbaarheid tegen klimaatverandering (zie 'duurzaamheidsstrategie' op bladzijde 20 van dit document). Tekortkomingen op dit vlak kunnen potentiële huurders/uitbaters of eventuele kopers

afremmen. Transitierisico's en fysieke risico's gerelateerd aan het klimaat zullen de reële waarde van gebouwen waarschijnlijk positief (in dat geval spreken we van een 'green premium') of negatief (in dat geval spreken we van een 'brown discount') beïnvloeden.

Mogelijke effecten:

1. Huurleegstand (zie F.1.3.2 hierboven).
2. Negatieve variatie in de reële waarde van vastgoed (zie F.1.2.1 hierboven), in het geval van een 'brown discount'.

F.5.2 Transparantie inzake duurzaamheid

De aspecten met betrekking tot duurzaamheid van een organisatie (voorheen gegroepeerd onder de afkorting ESG) zijn uiterst belangrijk, zowel voor de publieke opinie als voor particuliere of institutionele beleggers. Deze omvatten talrijke aspecten, bijvoorbeeld de effecten van de activiteiten van de vennootschap op het milieu, de gemeenschap en het bestuur, die beoordeeld worden aan de hand van referentiekaders die nog niet volledig gedefinieerd of gestandaardiseerd zijn of die nog niet door alle stakeholders erkend worden. Het risico bestaat dan ook dat sommige van deze aspecten als onvoldoende transparant worden ervaren.

Mogelijke effecten:

1. Verslechtering van de reputatie van de groep bij de verschillende stakeholders.
2. Minder gemakkelijke toegang tot de kapitaalmarkt (schuld en eigen vermogen).

Corporate governance- verklaring

Inhoud

Corporate governanceprincipes
Beslissingsorganen
Regelgeving en procedures
Informatie krachtens artikel 34 van het
koninklijk besluit van 14.11.2007
Bezoldigingsverslag

Corporate governanceprincipes¹

Cofinimmo waakt erover de hoogste normen inzake corporate governance na te leven en blijft haar systeem met betrekking tot de principes, praktijken en geldende eisen op dit vlak continu evalueren. Eerlijk en correct zakendoen is een prioriteit voor de vennootschap. De geldende regels en de ethische, transparante en duurzame bestuursregels naleven, creëert op lange termijn waarde voor alle stakeholders (aandeelhouders, huurders, bewoners, leveranciers, werknemers, het milieu enz.).

Deze regels en principes zijn vastgelegd in verschillende charters, codes en beleidsregels. Samen vormen zij de governanceprincipes van de vennootschap. Men kan ze terugvinden op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com:

- de statuten;
- het corporate governancecharter;
- de gedragscode;
- de gedragscode voor leveranciers;
- de preventiecode inzake marktmisbruik;
- de privacyverklaring;
- het klokkenluidersbeleid;
- het beleid tegen corruptie, fraude en witwaspraktijken;
- het bezoldigingsbeleid;
- het mensenrechtenbeleid (inclusief het arbeidsrecht);
- het duurzaamheidsbeleid;
- het milieubeleid;
- de bedrijfswaarden.

Andere regels en principes zoals onder meer het IT-beleid van de vennootschap, het beleid inzake inbreuk op persoonsgegevens, het conformiteitscharter, het HR-beleid, het belastingbeleid, het beleid inzake risicobeheer en wettelijke controle, zijn vastgelegd in interne bestuursregels en charters.

I. Referentiecode en corporate governancecharter

Cofinimmo past de Belgische corporate governance 'Code 2020' toe. Het is haar referentiecode in de zin van artikel 3:6 §2, 1° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ('WVV'). De Code 2020 kan geraadpleegd worden op de website www.corporategovernancecommittee.be.

De Code 2020 past het principe 'naleven of uitleggen' (comply or explain) toe, waarbij elke afwijking van de principes moet worden gerechtvaardigd. De raad van bestuur verklaart dat, voor zover haar bekend, de handelswijze inzake corporate governance conform is met de Code 2020.

Het corporate governancecharter dat alle informatie verschaft over de governance-regels die van toepassing zijn binnen de vennootschap, kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com.

II. Interne controle en risicobeheersystemen

Overeenkomstig de corporate governance-regels 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 beheerd om activa te beschermen, dat financiële en beheersinformatie volledig en betrouwbaar is en dat wetten en regelgevingen, evenals intern beleid, plannen en procedures nageleefd worden.

De raad van bestuur bepaalt een risicobeleid gebaseerd op een voorstel van het uitvoerend comité en herzielt de analyse van de voornaamste risico's. Hij is eveneens verantwoordelijk voor het toezicht op de doeltreffendheid van de interne controle, met de steun van het auditcomité, het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance en andere specifieke functies:

- een **compliance officer** – Françoise Roels, Chief corporate affairs & secretary general;
- een **risk manager** – Françoise Roels, Chief corporate affairs & secretary general;
- een **interne auditeur** – Christophe Pleeck, onder het toezicht en de verantwoordelijkheid van Benoit Graulich, voorzitter van het auditcomité.

Methode

Cofinimmo past een geïntegreerde aanpak van interne controle en risicobeheer toe op basis van het 'Three Lines of Defense Model' dat werd ontwikkeld door het Institute of Internal Auditors. Dankzij dit model kunnen de optimale processen worden geïdentificeerd om de doelstellingen van de groep te bereiken en haar bestuur te verbeteren terwijl de bijbehorende risico's onder controle worden gehouden.

Eerste lijn – risicobeheer en –controle

Cofinimmo moet de risico's van haar eigen processen identificeren en controleren en moet ervoor zorgen dat de zelfevaluatie van deze risico's voldoende kwalitatief is door middel van een gepaste sensibilisering en een risicocultuur.

Risicobeheer maakt integraal deel uit van het bedrijfsbeheer en is aanwezig op alle verantwoordelijkheids- en organisatie-niveaus van de groep, van het dagelijkse financiële en operationele beheer tot de analyse van investeringsdossiers en de bepaling van strategie en doelstellingen.

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

Tweede lijn – voortdurende controle

Functies binnen de groep, zoals de risk manager en de compliance officer, ondersteunen de vennootschap en het management door expertise, bijstand, controle en constructieve feedback te leveren met betrekking tot het beheer van de risico's waarmee Cofinimmo geconfronteerd wordt.

Deze functies adviseren de vennootschap en het management over de geschiktheid en doeltreffendheid van haar risicobeheer door deze risico's te identificeren, te meten en te rapporteren.

Derde lijn – onafhankelijke zekerheid

De interne audit is een evaluatiefunctie die geïntegreerd is in de organisatie en die onafhankelijke zekerheid verschaft over de geschiktheid en de doeltreffendheid van het bestuur en het risicobeheer door de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de processen, procedures en activiteiten van Cofinimmo te onderzoeken en te evalueren.

Referentiekader

De vennootschap koos het Enterprise Risk Management-model (ERM) als referentiekader. Het werd ontwikkeld door COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission – www.coso.org). COSO is een organisatie die ontstaan is uit de privésector. Zij wil de verbetering van de kwaliteit van de financiële en niet-financiële rapportering bevorderen door de toepassing van regels van bedrijfsethiek, een efficiënt systeem van interne controle en regels inzake corporate governance.

Het ERM-model is georganiseerd rond de volgende onderdelen: interne omgeving, risicobeoordeling, controleactiviteiten, informatie en interne communicatie, en toezicht en opvolging.

Onderdeel 1: de interne omgeving

De interne omgeving omvat de visie, integriteit, ethische waarden en persoonlijke bekwaamheden, evenals de manier waarop het uitvoerend comité autoriteit en verantwoordelijkheden toekent en het personeel organiseert en opleidt, dit alles onder toezicht van de raad van bestuur, met:

- de regels inzake **corporate governance**, het bestaan van een auditcomité en een comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance, die zijn samengesteld uit onafhankelijke bestuurders in de zin van

artikel 7:87 §1 van het WvV en de Code 2020 en de functies van interne auditor, risk manager, beheerscontroller en compliance officer;

- de integratie van het **risicobegrip** binnen het uitvoerend comité voor elke investering, verbintenis of transactie met een aanzienlijke impact op de doelstellingen van de vennootschap;
- het bestaan van een **duurzaamheidsbeleid** dat de visie en de verplichtingen met betrekking tot duurzame ontwikkeling behandelt;
- het bestaan van een **gedragscode** die meer bepaald regels inzake belangenconflicten, beroepsgeheim, transacties in financiële instrumenten, corruptie, fraude en witwaspraktijken, relatiegeschenken, concurrentie, respect voor persoonsgegevens en de klokkenluidersprocedure behandelt. Sommige van deze onderwerpen worden in specifieke beleidsregels of codes beschreven, zoals de **preventiecode inzake marktmisbruik**, de **privacyverklaring**, het **klokkenluidersbeleid** en het **beleid tegen corruptie, fraude en witwaspraktijken**;
- de naleving van de principes van **scheiding van functies** door de toepassing van regels voor de bevoegdheidsdelegatie die duidelijk zijn opgesteld op alle niveaus van de groep, evenals de toepassing van strikte criteria op het vlak van human resources, meer bepaald voor de selectie, de regels voor de aanwerving van het personeel, het opleidingsbeleid, het proces van functioneringsgesprekken en de bepaling van de jaarlijkse doelstellingen;
- **externe spelers** die eveneens deelnemen aan deze risicocontrole-omgeving. Het gaat meer bepaald om de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), bedrijfsrevisoren, juridische raadgevers, onafhankelijke waarderingsdeskundigen, financiële instellingen, het ratingagentschap, financiële analisten en aandeelhouders.

Onderdeel 2: de risico-inschatting

De risico-inschatting behelst de identificatie van risicovolle gebeurtenissen, de analyse ervan en de gekozen maatregelen om er doeltreffend op te reageren. Een strategie wordt bepaald door de raad van bestuur op basis van een voorstel van het uitvoerend comité, dat **risico's en kansen**, en de klimaatverandering omvat. De strategie wordt vervolgens omgezet in operationele, conformiteits- en rapporteringsdoelstellingen die van toepassing zijn voor alle werkingsniveaus van het bedrijf, gaande van het meest

globale niveau tot aan de toepassing ervan in functionele entiteiten met:

- een periodieke **globale en grondige risicoanalyse** van de vennootschap, gemaakt in samenwerking met alle hiërarchische niveaus, elk voor zijn competentiedomein;
- een **analyse op basis van de strategische keuzes**, wettelijke vereisten en de omgeving waarin de vennootschap evolueert, met inbegrip van duurzaamheidsrisico's, zoals de gevolgen van klimaatverandering op de activiteiten van de vennootschap, waaronder:
 - de identificatie van de mogelijke risico's;
 - de waarschijnlijkheid van optreden;
 - de impact op de doelstellingen vanuit verschillende hoeken: risico's gekoppeld aan de activiteiten van Cofinimmo en haar bedrijfssectoren, risico's gekoppeld aan de financiële situatie van Cofinimmo, juridische en regelgevingsrisico's, risico's met betrekking tot interne controle, duurzaamheidsrisico's,
- een **analyse formeel vastgelegd** in een document dat aan het uitvoerend comité wordt voorgelegd en aldaar wordt besproken, en dat tijdens het jaar wordt geüpdatet in functie van de evolutie van de activiteiten en de nieuwe verbintenissen, rekening houdend met de lessen die uit het verleden zijn getrokken. Dit document wordt éénmaal per jaar voorgelegd aan het auditcomité dat het onder meer gebruikt om te beslissen over de controleopdrachten die aan de interne auditeur worden toevertrouwd. Bovendien wordt elk belangrijk project onderworpen aan een specifieke risicoanalyse volgens een georganiseerd kader, om de kwaliteit van de informatie in het beslissingsproces te verbeteren. Dit kader omvat zowel de transitierisico's gekoppeld aan klimaatverandering, zoals de energieprestatie van projecten, als fysieke risico's gekoppeld aan klimaatverandering, zoals het risico op overstromingen;
- een **externe audit van het risicobeheersysteem** bracht een aantal verbeterpunten aan het licht. Deze zijn als prioriteiten naar voren gebracht en waren onderwerp van interne actieplannen, waarvan de meeste al zijn geïmplementeerd.

Onderdeel 3: de controleactiviteiten

Er worden controles uitgevoerd in de verschillende afdelingen als antwoord op de geïdentificeerde risico's.

De financiële controleactiviteiten op het vlak van:

- **het budget:** een budget, dat de becijferde toepassing is van de doelstellingen van de vennootschap, wordt jaarlijks opgesteld en elk kwartaal gecontroleerd. Het omvat zowel de verwachte inkomsten, zoals de huurgelden voor het jaar, maar ook de kosten gekoppeld aan het beheer en de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille, als de financiële kosten gekoppeld aan de financieringsstructuur van de activiteiten. Het budget wordt gevalideerd door het uitvoerend comité en daarna ter goedkeuring aan de raad van bestuur voorgesteld. De afwijkingen tussen het geraamde budget en het behaalde resultaat worden elk kwartaal door het uitvoerend comité, het auditcomité en de raad van bestuur herzien;
- **het krediet:** de solvabiliteit van de belangrijkste klanten, waaronder zij die geen financiële rating hebben, wordt op verschillende sleutelmomenten geanalyseerd. De bedragen en de geldigheid van de huurwaarborgen van alle huurders samen worden elk kwartaal door de operationele teams gecontroleerd;
- **de boekhouding:** het gebruik van een ERP (Enterprise Resource Planning, d.w.z. een geïntegreerde bedrijfsbeheerssoftware), geleverd door SAP, bevat een aantal automatische controles. SAP omvat alle boekhoudkundige en financiële aspecten, evenals alle gegevens gekoppeld aan de vastgoedactiviteiten (bijvoorbeeld de opvolging van de huurovereenkomsten, de huuroproepen, lastenafrekeningen, bestellingen, aankopen, budgettaire opvolging van de werven enz.);
- **de thesaurie:** door het gebruik van verschillende financieringsbronnen en financiële instellingen en het spreiden van de looptijden kan het concentratierisico van herfinanciering beperkt worden. Het renterisico wordt beperkt door de toepassing van een afdekkingsbeleid en het gebruik van een thesauriesoftware die de dagelijkse opvolging van de thesaurieposities en de cash-pooling vergemakkelijkt.

De operationele controleactiviteiten, met bijvoorbeeld:

- de **huursituatie**, evenals de vervaldata van de huurovereenkomsten en de risico's en kansen inzake huurinkomsten wordt halfjaarlijks geanalyseerd;
- het **principe van de dubbele handtekening** wordt toegepast binnen de grenzen van de bevoegdheidsdelegaties voor elke verbintenis tegenover derden, of het nu gaat om de aankoop van vastgoed, de verhuur 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;
- 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 interne communicatie

Informatie en communicatie van en naar de verschillende niveaus van de vennootschap, steunen op werkvergaderingen en rapportering met:

- een driemaandelijks managementverslag, opgesteld door de afdeling Control, die de staat van de resultatenrekening en van de balans opneemt, evenals de voornaamste maatstaven, de staat van de verwervingen/verkoop en hun impact op de resultaten. Het omvat ook de inventaris van de portefeuille, de staat van de werven en de kasstroomposities. Het wordt besproken binnen het uitvoerend comité, het auditcomité en de raad van bestuur;
- een driemaandelijks duurzaamheidsverslag, opgesteld door de afdeling Sustainability, dat de belangrijkste duurzaamheidsmaatstaven en hun voortgang ten opzichte van de doelstellingen bevat, evenals de resultaten van de meest recente duurzaamheidsbeoordelingen/certificeringen. Het bevat ook de duurzaamheidsscorecard. Het wordt besproken door het uitvoerend comité en het auditcomité;
- specifieke verslagen die elke afdeling periodiek opstelt;
- wekelijkse vergaderingen van het uitvoerend comité waarin de belangrijke punten omtrent de werking en de activiteiten van de vennootschap systematisch worden besproken en waar er meer in detail wordt ingegaan op vastgoedinvesterings- en desinvesteringsdossiers, bouw- en verhuuringsdossiers. Van elk van deze vergaderingen worden notulen gemaakt en, indien nodig, wordt een actieplan opgesteld om de op de vergadering genomen besluiten uit te voeren.

Na de toekenning van het Investors in People®-certificaat niveau 'Gold' in 2022 en een Great Place To Work®-certificaat in 2024 in alle landen waar het hiervoor in aanmerking komt (meer specifiek in België en Duitsland), een wereldwijde benchmark voor bedrijfscultuur, werknemerservaring en leiderschapsgedrag, heeft de vennootschap besloten om het experiment te herhalen in 2025 en de relatie van de werknemers met hun werk, hun management en hun collega's te meten. In maart 2025 heeft Cofinimmo voor het tweede jaar op rij het Great Place To Work®-certificaat ontvangen.

Onderdeel 5: het toezicht en de opvolging

De vennootschap voert permanente en/of ad-hoc-evaluaties uit om na te gaan of de onderdelen van de interne controle ingesteld zijn en functioneren met:

- een **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, het auditcomité en de raad van bestuur;
- **kwartaalanalyses** door elke afdeling die op haar niveau relevante informatie verzamelt die wordt vergeleken met de doelstellingen voor het jaar. Het uitvoerend comité nodigt regelmatig afdelingshoofden uit om de voortgang van de activiteiten op hun bevoegdheidsgebied te bespreken;
- **opdrachten van de interne auditeur** die verschillende processen bestrijken. De resultaten van de audits worden voorgelegd aan het auditcomité, dat toeziet op de uitvoering van de aanbevelingen, en doorgegeven aan de raad van bestuur;
- de **integriteit van informatiesystemen en gegevens** (inclusief cybersecurity-aspecten) door de versterking van de controles op informatiesystemen en maatregelen die zijn genomen om een cybersecurity-incident dat de bedrijfsactiviteiten zou kunnen verstoren, te voorkomen en erop te reageren. Het uitvoerend comité is verantwoordelijk voor strategische kwesties in verband met cybersecurity, die door het auditcomité worden gecontroleerd. Een rampenherstelplan bepaalt de maatregelen die in geval van crisis moeten worden genomen. Er zijn gradaties in de toepassing van deze maatregelen, afhankelijk van het type en de ernst van het incident. Dit herstelplan bevat ook de volgorde van het herstel van de diensten volgens hun prioriteit, zodat de vennootschap zo goed mogelijk kan werken zonder de gebruikelijke middelen, om snel te reageren, essentiële diensten te verlenen en zo snel mogelijk terug te keren naar de normale activiteiten. Back-ups van gegevens worden georganiseerd volgens de 3-2-1-strategie, d.w.z. drie kopieën van hetzelfde bestand op twee verschillende media, met inbegrip van één off-site back-up. Er zijn ook maatregelen genomen om de toegang tot de

gegevens van de vennootschap te beveiligen, meer bepaald wat betreft de IT-tool die het financiële proces ondersteunt (SAP). Bovendien wordt deze tool onderworpen aan een jaarlijkse controle door de externe auditeur. Wat risicodekking betreft, heeft de vennootschap een verzekering die de gevolgen van een cybersecurity-incident dekt. Ten slotte worden er, naast de georganiseerde opleidingen, regelmatig bewustmakingsacties over cybersecurityrisico's onder het personeel gehouden. Daarnaast organiseert de vennootschap jaarlijks een inbraaktest waarbij de verantwoordelijke partner wisselt.

III. Aandeelhoudersstructuur

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

Deze tabel toont de situatie op basis van de ontvangen transparantiekennisgevingen krachtens de wet van 02.05.2007. Eventuele aanpassingen die sinds 31.12.2024 werden gecommuniceerd, werden volgens de bepalingen van dezelfde wet gepubliceerd en kunnen op de website www.cofinimmo.com worden geraadpleegd.

De raad van bestuur verklaart dat de genoemde aandeelhouders geen verschillend stemrecht genieten.

Vennootschap	%
BlackRock, Inc.	5,53 %
Cofinimmo-groep ¹	0,05 %
Overige <5%	94,42 %
TOTAAL	100,00 %

IV. Bestuursstructuur

Cofinimmo opteerde voor een monistische of 'one-tier'-bestuursstructuur zoals bepaald in de artikels 7:85 en volgende van het WvV. Zij wordt bestuurd door een raad van bestuur die de bevoegdheid heeft om alle handelingen te verrichten die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van de doelstelling van de vennootschap, uitgezonderd de handelingen waarvoor de algemene vergadering bevoegd is.

De raad van bestuur heeft het dagelijks bestuur, evenals bepaalde specifieke bevoegdheden gedelegeerd aan de afgevaardigd bestuurder die wordt bijgestaan door een uitvoerend comité dat bestaat uit bestuurders en niet-bestuurders.

De raad van bestuur heeft een auditcomité en een comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance opgericht. Zij spelen een adviserende, toezichthoudende en voorbereidende rol bij bepaalde beslissingen die de raad van bestuur moet nemen. De beslissingsbevoegdheid berust bij de raad van bestuur als geheel.

Overeenkomstig de wetgeving inzake 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 duurzaamheidsdoelstellingen, inclusief klimaatgerelateerde onderwerpen, in het dagelijks beheer te integreren, ze te controleren en te ontwikkelen, begeleid door het Head of Sustainability.

¹ De stemrechten verbonden aan de eigen aandelen zijn opgeschort.

Raad van bestuur

- Bepaalt de strategische koers van de vennootschap
- Houdt actief toezicht op de kwaliteit van het beheer en de aansluiting ervan op de strategie
- Onderzoekt de kwaliteit van de informatie die aan de beleggers en het publiek wordt gegeven
- Bepaalt de corporate governance
- Integreert de risico's en kansen gekoppeld aan de klimaatverandering in de globale strategie
- Stelt de duurzaamheidsrichtlijnen vast en houdt toezicht op de uitvoering ervan

Auditcomité

- Assisteert de raad van bestuur bij:
 - de onafhankelijkheid van de bedrijfsrevisor
 - het opstellingsproces van financiële, niet-financiële en duurzaamheidsinformatie
 - de doeltreffendheid van de systemen van interne controle en risicobeheer
 - de interne audit en zijn doeltreffendheid
 - de wettelijke controle van de jaar- en geconsolideerde rekeningen
 - de ecologische, sociale, IT- en cybersecurity-aspecten
 - het toezicht op naleving van het beleid en de codes zoals het duurzaamheidsbeleid, het mensenrechtenbeleid, het milieubeleid en de gedragscode voor leveranciers

Afgevaardigd bestuurder, bijgestaan door het uitvoerend comité

- Staat in voor het dagelijks bestuur en de human resources van de vennootschap
- Stelt de strategie van de vennootschap, met inbegrip van duurzaamheidskwesties, voor aan de raad van bestuur
- Voert de door de raad van bestuur weerhouden strategie uit
- Waakt over de risico's en kansen gekoppeld aan klimaatverandering en andere duurzaamheidskwesties

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

- Adviseert en assisteert de raad van bestuur bij elke kwestie betreffende:
 - de samenstelling van de raad van bestuur, zijn comités en het uitvoerend comité
 - de selectie, evaluatie en benoeming van de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend comité
 - het bezoldigingsbeleid van de leden van de raad van bestuur en het uitvoerend comité
- Staat de raad van bestuur bij in alle governancekwesties
- Houdt toezicht op de naleving van het beleid en de codes, zoals de preventiecode inzake marktmisbruik, de gedragscode, het klokkenluidersbeleid, het beleid inzake bedrijfswaarden en de strijd tegen corruptie, fraude en witwaspraktijken

Risk manager

- Houdt toezicht op de naleving van het strategisch en operationeel kader voor risicobeheer, zowel wat tolerantie als wat de rollen en verantwoordelijkheden betreft
- Definieert de te volgen richtlijnen, methode en discipline voor een systematisch risicobeheer
- Verantwoordelijk voor de beoordeling van de risico's gekoppeld aan onder meer de veiligheid van producten en diensten

Compliance officer

- Waakt over de naleving van de gedragscode: belangenconflicten, onverenigbaarheid van mandaten, naleving van de bedrijfswaarden, marktmisbruik en -manipulatie
- Waakt over de naleving van alle geldende wettelijke en regelgevende bepalingen

Interne auditeur

- Voert alle controletaken uit volgens de richtlijnen van het auditcomité
- Onderzoekt de betrouwbaarheid, de coherentie en de volledigheid van de informatie en de operationele procedures
- Onderzoekt de ingevoerde systemen om ervoor te zorgen dat de organisatie voldoet aan de regels, plannen, procedures, wet- en regelgevingen die een aanzienlijke invloed kunnen hebben op de activiteiten

Head of Sustainability

- Zorgt voor een holistische aanpak van environmental, social en governancekwesties door deze aspecten in de activiteiten van de verschillende afdelingen te integreren
- Bevordert de dialoog met alle stakeholders om te bepalen waar de inspanningen moeten voortgezet worden en om langetermijnpartnerschappen te ontwikkelen die het positieve effect van de genomen acties vergroten
- Beoordeelt en beheert de risico's en kansen gekoppeld aan klimaatverandering en stelt concrete en economisch redelijke maatregelen voor om de milieuprestaties van de vennootschap, haar portefeuille en, in het verlengde daarvan, de door haar huurders ingenomen ruimtes te verbeteren
- Houdt toezicht op de uitvoering van het milieubeleid van de groep in de verschillende bedrijfssectoren, in samenwerking met de operationele teams

V. Diversiteitsbeleid

Respect voor verschillen en culturele diversiteit

Cofinimmo is overtuigd van de aantrekkingskracht, zowel voor het bedrijf als voor de gemeenschap, van diversiteit (cultureel, tussen generaties, taalkundig, gender enz.), en moedigt gelijkheid van kansen aan, een fundamentele waarde van de democratie.

De maatregelen in verband met de werving, selectie en personeelsmanagement worden in detail in 'Skilled and service-minded employees' van het Duurzaamheidsverslag beschreven (zie bladzijde 108).

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

Diversiteit binnen de raad van bestuur en zijn comités

De diversiteit binnen de raad van bestuur, onder verantwoordelijkheid van het CBB, komt niet alleen tot uiting door de grote vertegenwoordiging van vrouwen, maar ook door de aanwezigheid van vier verschillende nationaliteiten en uiteenlopende achtergronden. Dankzij deze selectie binnen de raad van bestuur en zijn comités kan de kennis over de verschillende landen en marktsectoren waarin Cofinimmo actief is, worden verruimd (zie bladzijde 135). Op 29.02.2024 werd Cofinimmo door Equileap uitgeroepen tot de nummer één in België op het gebied van gendergelijkheid. De score steeg van 58% in 2022 naar 63% in 2023.

Diversiteit binnen het management

Sinds vele jaren telt de groep een meerderheid aan vrouwelijke medewerkers waarvan verschillende een managementfunctie uitoefenen. Het management bestaat in totaal voor 32% uit vrouwen. Alle vrouwelijke managers vervullen deze rol binnen verschillende afdelingen. De organisatie biedt alle medewerkers flexibiliteit in het beroepsleven. Dit wordt in het bijzonder benut door vrouwen en groeit bij mannelijke medewerkers. Na een terugkeer uit zwangerschapsverlof blijft de kans om binnen Cofinimmo te ontwikkelen en te ontplooien intact. De leidraad voor promoties is namelijk de erkenning van talent en vaardigheden, ongeacht waar ze vandaan komen.

Op deze manier neemt Cofinimmo haar verantwoordelijkheid op het vlak van de bescherming van vrouwenrechten (een integraal onderdeel van het mensenrechtenbeleid).

Diversiteit bij de medewerkers

Diversiteitsbeheer maakt integraal deel uit van het personeelsbeleid. Er is aangetoond, eveneens door de regelmatige hernieuwing van het 'Investors in People'-label en het behalen van het 'Great Place to Work'-certificaat, dat gelijkheid volwaardig deel uitmaakt van het HR-beheer en nagestreefd wordt in alle domeinen en op alle niveaus: toegang tot opleidingen, coaching en stressbeheersing, overdracht van vaardigheden, loopbaanbeheer enz.

Cofinimmo is één van de weinige Belgische vastgoedvennootschappen waar de aanwezigheid van vrouwen zo groot is. De strategie van Cofinimmo bestaat erin de verhouding mannen-vrouwen rond 50% te behouden. Deze verhouding kan in de loop der jaren licht schommelen. Dit betekent echter niet noodzakelijk een wijziging in de strategie. Bovendien is de culturele achtergrond en de opleiding van de medewerkers gevarieerd, wat de interne creativiteit stimuleert en de teamprestaties verbetert. De generationele diversiteit brengt dan weer ervaring en innovatie samen en levert reproduceerbare oplossingen op.

Aanwervingen

In 2024 wierf Cofinimmo 11 nieuwe collega's aan waarvan vier buiten België. Daarvan is een persoon ouder dan 50 jaar en een persoon jonger dan 25 jaar. Het concept van talent steunt op diversiteit en openheid voor alle soorten profielen. De HR-afdeling van de groep blijft dan ook toezien op de gevoelige ratio's (leeftijd, afkomst enz.).

Personeelsbeheer

Cofinimmo overhandigt aan elke nieuwe medewerker bij zijn aankomst het corporate governancecharter, dat integraal deel uitmaakt van de onthaalmap. Ze zorgt ervoor dat de medewerk(st)er zich uitspreekt over de naleving ervan vooraleer hij of zij bij Cofinimmo start.

Communicatie

Vandaag verloopt de externe communicatie rond de betrokkenheid inzake diversiteit voornamelijk via documenten zoals het universeel registratiedocument en de website.

Tegelijkertijd besteedt Cofinimmo veel aandacht aan interne communicatie en deelt ze haar engagement voor openheid met alle stakeholders. Bovenal slaagt de vennootschap erin om bij haar medewerkers een gedeelde ambitie te creëren om het altijd beter te doen.

'Wij blijven de vooruitgang op het vlak van gelijkheid meten, de beste talenten aanwerven en ontwikkelen en vermijden promoties enkel op basis van gender of leeftijd. Ons uiteindelijke doel is gelijke behandeling.'

25

MANAGERS



Geslacht

68%
Mannen32%
VrouwenAnciënniteit¹32%
< 5 jaar8%
6-10 jaar12%
11-15 jaar48%
> 15 jaarLeeftijd²48%
31-50 jaar52%
> 50 jaar

Nationaliteit

88%
België12%
EU

Afdelingen

48%
Vastgoed40%
Financieel12%
Corporate

150

MEDEWERKERS WAARVAN 25 MANAGERS

47%
Mannen53%
Vrouwen51%
< 5 jaar15%
6-10 jaar6%
11-15 jaar29%
> 15 jaar7%
< 30 jaar59%
31-50 jaar35%
> 50 jaar75%
België24%
EU1%
Buiten EU48%
Vastgoed33%
Financieel19%
Corporate

'Equileap wees
Cofinimmo aan als nr. 1
in België op het vlak
van gendergelijkheid.'

¹ De gemiddelde anciënniteit van de werknemers, inclusief de managers, is 9 jaar (vrouwen 11 jaar, mannen 7 jaar). De gemiddelde anciënniteit van de managers is 12 jaar (vrouwen 12 jaar, mannen 12 jaar).
² De gemiddelde leeftijd is 45 jaar.

Beslissingsorganen

Cofinimmo opteerde vanaf 2020 voor een monistische of ‘one-tier’-bestuursstructuur zoals bepaald in de artikels 7:85 en volgende van het WVV. De raad van bestuur heeft een auditcomité en een comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance opgericht die een adviserende, toezichthoudende en voorbereidende rol spelen bij bepaalde beslissingen die de raad van bestuur moet nemen.

In 2024, in het kader van de herziening van de bestuursstructuur die minstens om de vijf jaar dient plaats te vinden, delegerde de raad van bestuur het dagelijks bestuur van de vennootschap aan de afgevaardigd bestuurder, die wordt bijgestaan door een uitvoerend comité, aangesteld door de raad van bestuur.

Raad van bestuur

Huidige samenstelling

Krachtens de algemene principes betreffende de samenstelling van de raad van bestuur, zoals die werden aangenomen op voorstel van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance, telt de raad momenteel 14 bestuurders, onder wie 10 onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders, in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020, één niet-onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder en drie uitvoerende bestuurders.

De algemene vergadering benoemt de bestuurders voor maximaal vier jaar en zij kan deze benoeming op elk moment en zonder motief herroepen. De bestuurders zijn herverkiesbaar.

De onafhankelijke bestuurders, die alle belanghebbenden, inclusief medewerkers vertegenwoordigen, voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020 (zie bladzijde [128](#)).

De werkingsregels van de raad van bestuur zijn opgenomen in het corporate governancecharter dat beschikbaar is op de website van de vennootschap www.cofinimmo.com.

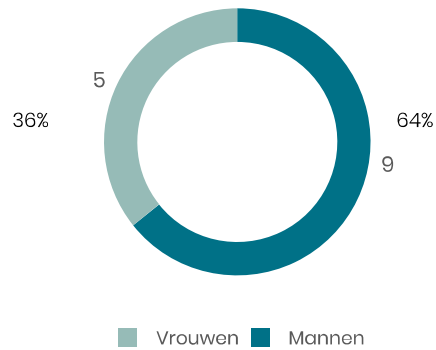
Diversiteit binnen de raad van bestuur

Het nagestreefde doel van een derde van de leden van het andere geslacht dan de overige leden van de raad, in overeenstemming met artikel 7:86 van het WVV inzake genderdiversiteit in de raad van bestuur, werd sinds 2016 bereikt. De raad van bestuur die uit 14 leden bestaat, brengt het minimum aantal vrouwelijke bestuurders krachtens artikel 7:89 van het WVV vereist, op vijf. Met vijf vrouwen en negen mannen voldoet de raad aan het wettelijk vereiste genderevenwicht.

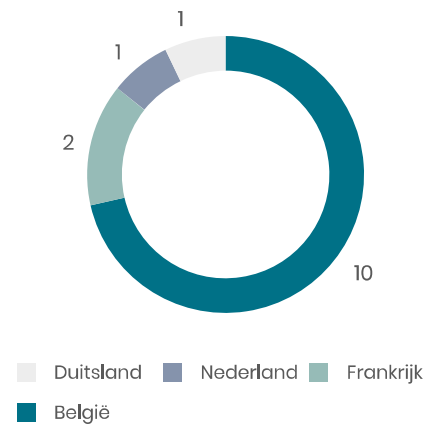
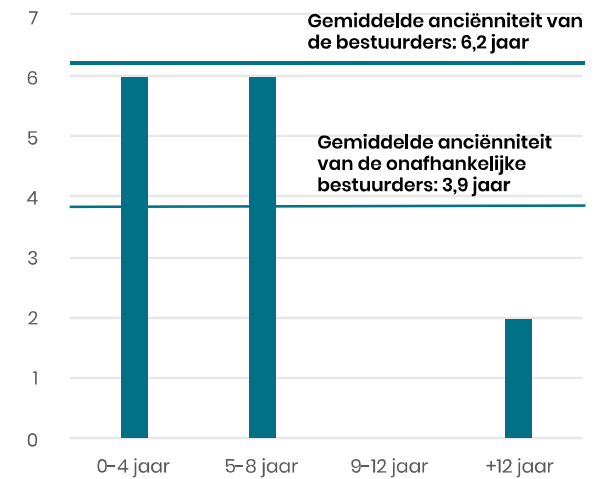
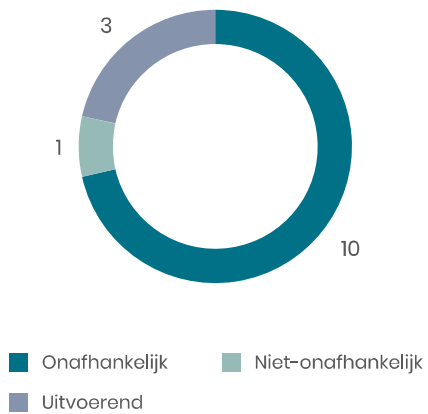
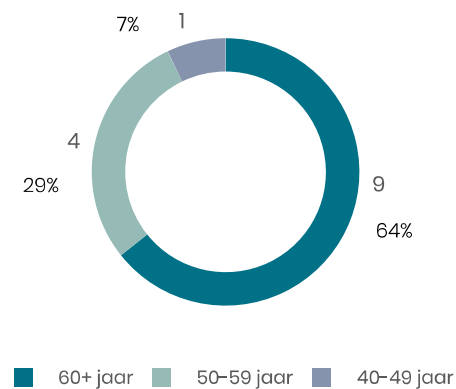
Cofinimmo sponsort eveneens de vzw Women on Board, die de aanwezigheid van vrouwen in de raden van bestuur wenst te bevorderen. Françoise Roels, bestuurder en lid van het uitvoerend comité, is trouwens één van de stichtende leden van deze vzw en nam er het voorzitterschap van op zich van mei 2016 tot november 2022. In dit opzicht is Cofinimmo één van de beste leerlingen op Europees en wereldniveau (zie bladzijde [133](#)).

Het genderevenwicht varieert naargelang de bestuurdersvacatures en de complementariteit tussen de verschillende leden wat betreft de verschillende diversiteitsaspecten. Naast genderdiversiteit besteedt de raad van bestuur continu aandacht aan zijn internationale dimensie en aan het behoud van een evenwichtige diversiteit in de ruimste zin van het woord, in termen van vaardigheden, ervaring, nationaliteit, leeftijd en onafhankelijkheid.

De leden van de raad van bestuur beantwoorden aan de eisen van vaardigheden, expertise, kennis en ervaring in de verschillende domeinen die de raad van bestuur noodzakelijk acht.

Geslacht*

* Onder de 10 onafhankelijke leden van de raad van bestuur telt men 6 mannen en 4 vrouwen.

Nationaliteit**Anciënniteit****Statuut****Leeftijd**

Hernieuwing en benoeming van bestuurders op de gewone algemene vergadering van 08.05.2024

Aangezien Maurice Gauchot en Diana Monissen geen hernieuwing van hun mandaat hebben aangevraagd, liepen hun ambtstermijnen af op het einde van de gewone algemene vergadering van 08.05.2024.

De gewone algemene vergadering van 08.05.2024 keurde de herbenoeming van Olivier Chapelle als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020, en van Xavier de Walque als niet-uitvoerend bestuurder voor een periode van vier jaar goed.

De gewone algemene vergadering van 08.05.2024 keurde de benoeming van Nathalie Charles, Jan Suykens en Mirjam van Velthuisen-Lormans als onafhankelijke bestuurders in de zin

van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020, voor een periode van vier jaar goed.

Benoeming van een bestuurders op de gewone algemene vergadering van 14.05.2025

Het mandaat van Jacques van Rijckevorsel, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur sinds 2017 zal aflopen op het einde van de gewone algemene vergadering van 14.05.2025. De verlenging van zijn mandaat zal, overeenkomstig zijn wensen, niet aan de algemene vergadering worden voorgesteld. Op aanbeveling van het CBB heeft de raad van bestuur op 24.10.2024 beslist om het volgende voorzitterschap aan het einde van de gewone algemene vergadering van 14.05.2025 toe te vertrouwen aan Jean Hilgers.

Evenzo zullen de mandaten van Françoise Roels, bestuurder en lid van het uitvoerend comité sinds 2007 en van Inès Archer-Toper, onafhankelijk bestuurder sinds 2013, aflopen op het einde van de gewone algemene vergadering van 14.05.2025 en niet worden verlengd overeenkomstig hun wensen.

De raad van bestuur heeft Jacques van Rijckevorsel, Inès Archer-Toper en Françoise Roels van harte bedankt voor hun bijdrage aan de vennootschap gedurende al die jaren.

De vennootschap heeft een nieuwe kandidaat geïdentificeerd wiens benoeming, onder voorbehoud van goedkeuring door de FSMA, als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder in de zin van artikel 7:87 § 1 van het WVV en de Code 2020 zal worden voorgesteld aan de gewone algemene vergadering van 14.05.2025.

Samenstelling van de raad van bestuur op 31.12.2024

Naam	Hoedanigheid	Onafhankelijk	Geslacht	Nationaliteit	Geboortjaar	Begin mandaat	Laatste hernieuwing	Einde mandaat
Jacques van Rijckevorsel	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	M	Belgische	1950	10.05.2017	12.05.2021	14.05.2025
Jean-Pierre Hanin	Uitvoerend bestuurder		M	Belgische	1966	08.02.2018	11.05.2022	13.05.2026
Jean Kotarakos	Uitvoerend bestuurder		M	Belgische	1973	01.06.2018	11.05.2022	13.05.2026
Françoise Roels	Uitvoerend bestuurder		V	Belgische	1961	27.04.2007	12.05.2021	14.05.2025
Inès Archer-Toper	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	V	Franse	1957	08.05.2013	12.05.2021	14.05.2025
Olivier Chapelle	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	M	Belgische	1964	11.05.2016	08.05.2024	10.05.2028
Nathalie Charles	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	V	Franse	1966	08.05.2024	-/-	10.05.2028
Anneleen Desmyter	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	V	Belgische	1976	09.06.2022	-/-	13.05.2026
Xavier de Walque	Niet-uitvoerend bestuurder		M	Belgische	1965	24.04.2009	08.05.2024	10.05.2028
Benoit Graulich	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	M	Belgische	1965	05.05.2019	10.05.2023	12.05.2027
Jean Hilgers	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	M	Belgische	1963	10.05.2023	-/-	12.05.2027
Jan Suykens	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	M	Belgische	1960	08.05.2024	-/-	10.05.2028
Mirjam van Velthuisen-Lormans	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	V	Nederlandse	1972	01.07.2024	-/-	10.05.2028
Michael Zahn	Niet-uitvoerend bestuurder	✓	M	Duitse	1963	11.05.2022	-/-	13.05.2026



Jacques van Rijckevorsel

Voorzitter van de raad van bestuur

Voorzitter van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

Zijn grondige kennis van de zorg- en ziekenhuissector, van de duurzaamheidsproblematiek en meer bepaald van bestuurskwesties, alsook van de Belgische bedrijfswereld, met name van beursgenoteerde vennootschappen, en zijn leiderschapspositie zijn belangrijke troeven in zijn rol als voorzitter van de raad van bestuur en van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance.

- **Huidige functie:** Voorzitter van de raad van bestuur van Cofinimmo
- **Huidige mandaten:** Capricorn Sustainable Chemistry Fund, Adviescomité van ING Brussel, Fondation Louvain, Geneeskundige Stichting Koningin Elisabeth, Institut de Duve, Louvain School of Management
- **Eerdere mandaten:** Cliniques Universitaires Saint-Luc (UCL), Fondation Saint-Luc, Guberna, N-Side.



Jean-Pierre Hanin

Afgevaardigd bestuurder – Chief Executive Officer
Effectieve leider

Jean-Pierre Hanin vervoegde Cofinimmo in februari 2018 en heeft verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo-groep. Hij behaalde het diploma licentiaat in de Rechten aan de KUL, een Master in fiscaal management aan de Solvay Business School en een LL.M. aan de universiteit van Georgetown. Hij begon zijn carrière als advocaat. Vervolgens bekleedde hij diverse financiële en managementfuncties bij internationale groepen, waaronder Chief Financial Officer en Chief Executive Officer bij de groep Lhoist, de wereldleider in kalk en dolomiet. De laatste jaren was hij actief als Chief Financial Officer, daarna was hij verantwoordelijk voor de afdeling 'Building Performance' bij de Etex Groep, gespecialiseerd in bouwmaterialen. In het kader van zijn functies was hij gedurende meer dan 20 jaar actief in verschillende delen van de wereld en heeft hij er zowel consolidatie- als ontwikkelingsactiviteiten uitgevoerd. In juni 2024 werd hij voorzitter van de raad van bestuur van EPRA. Binnen Cofinimmo zit hij het uitvoerend comité voor en houdt hij eveneens rechtstreeks toezicht op de afdelingen Sustainability en Data Management.

- **Huidige functie:** Chief Executive Officer van Cofinimmo NV
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cofinimmo-groep, Voorzitter van de raad van bestuur van EPRA
- **Eerdere mandaten:** United Fund for Belgium



Jean Kotarakos

Bestuurder-directeur – Chief Financial Officer
Effectieve leider

Jean Kotarakos vervoegde Cofinimmo in juni 2018 als Chief Financial Officer. Hij behaalde een diploma Handelsingenieur aan de Solvay Brussels School of Economics and Management (ULB). Hij doceert er sinds 2010 in het Executive Programme in Real Estate (ULB tot 2021, VUB sindsdien). Hij heeft verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo-groep. In zijn carrière voerde Jean Kotarakos talrijke financiële functies uit binnen vennootschappen. Na een tiental jaar bij KPMG en D'Ieteren, trad hij in dienst bij Aedifica waar hij Chief Financial Officer was van 2007 tot mei 2018. Binnen Cofinimmo heeft hij de leiding over de afdelingen Accounting, Control, External Communication, Investor Relations, IT, Mergers & Acquisitions en Treasury.

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



Françoise Roels

Bestuurder-directeur – Chief Corporate Affairs & Secretary General

Effectieve leider

Françoise Roels vervoegde Cofinimmo in augustus 2004. Zij is licentiate in de rechten (RUG 1984), candidate in de filosofie (RUG 1984) en verwierf een fiscaliteitsdiploma (Ecole Supérieure des Sciences Fiscales 1986). Zij heeft verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo-groep. Alvorens Cofinimmo te vervoegen, werkte Françoise Roels bij het advocatenkantoor Loyens, bij Euroclear/JP Morgan en bij de Belgacom-groep. Zij was er verantwoordelijk voor de fiscale aangelegenheden en de corporate governance. Zij is verantwoordelijk voor het algemeen secretariaat van de vennootschap en de taken inzake compliance en risicobeheer van Cofinimmo. Ze staat tevens in voor de kwesties gekoppeld aan het aandeelhouderschap en de contacten met de Belgische autoriteiten voor financiële controle. Momenteel is zij Voorzitster van de raad van bestuur van Inclusio en onafhankelijk bestuurder van Beobank. Binnen Cofinimmo heeft zij de leiding over de afdelingen Corporate Governance, Legal en Tax.

- **Huidige functie:** Chief Corporate Affairs & Secretary General de Cofinimmo
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cofinimmo-groep en als vertegenwoordiger van Cofinimmo, Beobank, Guberna, Inclusio, PMH NV, Spullenhulp VZW
- **Eerdere mandaten:** Domicilia NV, Women on Board VZW



Inès Archer-Toper

Bestuurder

Lid van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

Haar uitgebreide expertise in vastgoed, financiën, met name in Frankrijk, ervaring met M&A en haar ondernemingszin ondersteunen de verdere groei van de vennootschap.

- **Huidige functie:** Onafhankelijk bestuurder en Voorzitster van het CBB van Merlin Properties SOCIMI (Spanje)
- **Huidige mandaten:** Lapillus OPCI, Nimanimmo SAS, Vivenio
- **Eerdere mandaten:** Aina Investment Fund, Axcior Immo, Axcior Corporate Finance SA, Edmond de Rothschild Corporate Finance SA, Gecina SA, Orox Asset Management SA, Segro PLC SA



Olivier Chapelle

Bestuurder

Lid van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

Zijn uitgebreide ervaring in investerings- en operationeel beheer, alsook zijn ervaring als Chief Executive Officer van een beursgenoteerde industriële vennootschap, en zijn kennis van bestuurskwesties zijn belangrijke troeven voor de ondernemingsgeest van Cofinimmo.

- **Huidige functie:** Voorzitter van de raad van bestuur van Schröder NV (België)
- **Huidige mandaten:** Calyos NV, D'Ieteren Group, Isohemp, Schröder, Sofindv Equity Partners (advisor)
- **Eerdere mandaten:** Corporate Governance Commissie, Verbond van Belgische Ondernemingen (VBO), Innovation Fund, Recticel



Nathalie Charles

Bestuurder

Haar beroepservaring van meer dan 35 jaar in operationele en managementfuncties binnen Franse en internationale groepen, onder meer gespecialiseerd in vastgoed, en haar diepgaande kennis van de dynamiek van de vastgoedmarkt levert een aanzienlijke bijdrage aan de besluitvorming binnen de raad van bestuur.

- **Huidige functie:** Bestuurder van Gecina (Frankrijk)
- **Huidige mandaten:** Gecina, Blackstone European Property Income Fund, SCI Foncière CRF
- **Eerdere mandaten:** AXA IM Real Estate, BNP Paribas Real Estate France, ULI Trustee



Anneleen Desmyter

Bestuurder

Haar grondige kennis van de Belgische economische omgeving en haar uitstekende professionele achtergrond dragen bij tot de strategische groei van de vennootschap.

- **Huidige functie:** Chief Executive Officer van Yally NV (België)
- **Huidige mandaten:** Christiaens Group, Cure Care Network, Pubstone, Pubstone Group, Think Together, Yally & Affiliates
- **Eerdere mandaten:** Aldea Group, Qrf City Retail, Quares & Affiliates, Thomas More University College



Xavier de Walque

Bestuurder

Lid van het auditcomité

Zijn kennis omtrent financiën, M&A-transacties, vastgoed, aandelenmarkten en de wereld van beursgenoteerde vennootschappen, alsook zijn ondernemingszin, vormen belangrijke troeven voor het financieringsbeleid en de duurzaamheid van de vennootschap.

- **Huidige functie:** lid van het uitvoerend comité en Chief Financial Officer van Cobepa NV (België)
- **Huidige mandaten:** diverse mandaten binnen de dochtervennootschappen van de Cobepa-groep (AGLT 2024, Cobepa North America, Cobid, Cobip, Cosylva, Financière Cronos, Ibel, Mascagna, Mosane, RPLT 2023, Sophinvest, Ullan), Ageas
- **Eerdere mandaten:** AG Insurance, BrunchCo 21, Degroof Equity, DSDC, JF Hillebrand AG, Guimard Finance, Lunch Time, Puccini Partners, Sophielux 1,



Benoit Graulich

Bestuurder

Voorzitter van het auditcomité

Zijn algemene managementervaring, ervaring met risicobeheer en kennis van financiën en M&A zijn belangrijke troeven bij het uitoefenen van zijn functie als voorzitter van het auditcomité.

- **Huidige functie:** Managing partner van Bencis Capital Partners (België)
- **Huidige mandaten:** Bencis Capital Partners en dochtervennootschappen, Lotus Bakeries NV
- **Eerdere mandaten:** Van de Velde NV



Jean Hilgers

Bestuurder

Lid van het auditcomité

Zijn uitzonderlijke expertise op het gebied van financieel management, risicobeheer en bedrijfscontrole is van grote toegevoegde waarde voor de vennootschap en is een grote aanwinst in zijn rol in het auditcomité

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



Jan Suykens

Bestuurder

Lid van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

Zijn solide 30-jarige ervaring en expertise in management en investeringsbeheer in verschillende sectoren binnen grote Belgische en internationale groepen leveren een belangrijke bijdrage aan de besluitvorming binnen de raad van bestuur.

- **Huidige functie:** Voorzitter van de raad van bestuur van Guberna en Aliaxis (België)
- **Huidige mandaten:** Aliaxis, De Warande, Guberna, Mediahuis, Revive Fund Management
- **Eerdere mandaten:** Ackermans & van Haaren, Bank Van Breda, Bank Delen



Mirjam van Velthuisen-Lormans

Bestuurder

Mirjam van Velthuisen-Lormans verwierf een uitgebreide expertise van meer dan 25 jaar in de zorgsector, zowel wat directe zorgen als infrastructuur betreft, in het UMC Utrecht, Rivas en het Jeroen Bosch Ziekenhuis in Nederland.

- **Huidige functie:** Chief Financial Officer en bestuurder van ProRail (Nederland)
- **Huidige mandaten:** Jeroen Bosch Ziekenhuis, The Railway Museum
- **Eerdere mandaten:** UMC Utrecht, Nictiz



Michael Zahn

Bestuurder

Michael Zahn draagt bij aan de strategische groei van de vennootschap met zijn uitgebreide professionele ervaring en diepgaande kennis van de Duitse markt.

- **Huidige functie:** Managing Partner, Hystake Investment Partners GmbH (Duitsland)
- **Huidige mandaten:** Branicks Groupe AG (voorheen DIC Asset AG), Peach Property Group AG, Weisenburger Bau + Verwaltung GmbH
- **Eerdere mandaten:** Deutsche Wohnen SE, GSW Immobilien AG, Scout24, TLG Immobilien AG

Activiteitenverslag van de raad van bestuur

Samenstelling	
11 niet-uitvoerende leden (waarvan 10 onafhankelijke leden)	
3 uitvoerende leden	
Aantal vergaderingen	7
Totaal aanwezigheidspercentage	98 %
Jacques van Rijckevorsel	7/7
Jean-Pierre Hanin	7/7
Jean Kotarakos	7/7
Françoise Roels	7/7
Inès Archer-Toper	7/7
Olivier Chapelle	7/7
Nathalie Charles (begin mandaat 08.05.2024)	4/4
Anneleen Desmyter	7/7
Xavier de Walque	7/7
Maurice Gauchot (einde mandaat 08.05.2024)	4/4
Benoit Graulich	7/7
Jean Hilgers	7/7
Diana Monissen (einde mandaat 08.05.2024)	4/4
Jan Suykens (begin mandaat 08.05.2024)	4/4
Mirjam van Velthuisen-Lormans (begin mandaat 01.07.2024)	3/3
Michael Zahn	5/7

Gedurende het hele jaar heeft de raad van bestuur bijzondere aandacht besteed aan duurzaamheidsonderwerpen, inclusief klimaatgerelateerde kwesties, zowel voor het luik environmental, als de luiken social en governance, als onderdeel van de globale strategie.

Zoals elk jaar heeft de raad van bestuur de mapping van de belangrijkste risico's van de vennootschap overlopen om over een actueel totaalbeeld en een passend actie- en controleplan te beschikken.

Na een herbeoordeling van de governancestructuur van de vennootschap heeft de raad van bestuur in 2024 aan de algemene vergadering voorgesteld om de statuten van de vennootschap te wijzigen om de governance meer in overeenstemming te brengen met het monistische model. De algemene vergadering keurde dit goed. De afgevaardigd bestuurder staat in voor het dagelijks bestuur en kreeg speciale bevoegdheden van de raad van bestuur. Het uitvoerend comité fungeert als een collectief orgaan om de afgevaardigd bestuurder bij te staan in de uitoefening van zijn mandaat, het besluitvormingsproces te verrijken en de effectieve implementatie van de organisatiestrategie te garanderen.

De vennootschap bleef haar werknemers verder opleiden in verschillende domeinen zoals cybersecurity, regels inzake preventie van marktmisbruik, de klokkenluidersprocedure, de gedragscode, het duurzaamheidsbeleid om ervoor te zorgen dat de bedrijfsregels door alle werkgevers worden nageleefd, een kwaliteitsvolle werkomgeving behouden blijft en financiële verliezen voorkomen worden.

Naast deze onderwerpen heeft de raad van bestuur zich uitgesproken over een reeks dossiers op het vlak van:

Strategie

- de herziening van de strategie en de ontwikkeling van Cofinimmo, met inbegrip van het duurzaamheidsbeleid, inclusief klimaatgerelateerde kwesties.

Vastgoed

- de analyse en goedkeuring van investerings-, desinvesterings- en (her)ontwikkelingsdossiers, in lijn met de duurzaamheidsstrategie, inclusief klimaatgerelateerde kwesties;
- de desinvesteringen van kantoren, zorgvastgoed en vastgoed van distributienetten;
- het toezicht op de huurders en zorguitbaters;
- de hernieuwing van de machtiging aan de raad van bestuur om het kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal.

Financieel

- het toezicht op de financiering van de vennootschap;
- een kapitaalverhoging via inbreng in natura van een keuzedividend in het kader van het toegestaan kapitaal.

Duurzaamheid

- het toezicht op de evolutie van het 30²-project, met inbegrip van de risico's verbonden aan de klimaatverandering;
- het toezicht op een duurzaam financieringskader;
- het toezicht op de uitvoering van het bestuursbeleid.

Interne controle

- de interne controleplannen en verslagen van de compliance officer, de risk manager en de interne auditor;
- de herziening van belangrijke risico's;
- het jaarverslag, het duurzaamheidsverslag en het basisdocument voor het effectief beheer van de interne controle.

Governance

- de evaluatie van het uitvoerend comité, de bepaling van de doelstellingen ervan, de vaste en variabele bezoldiging;
- de benchmark van de bezoldiging van het uitvoerend comité;
- de uitwerking van een nieuw bezoldigingsplan op lange termijn van het uitvoerend comité;
- de vierjaarlijkse herziening van het bezoldigingsbeleid;
- de herbeoordeling van de monistische governancestructuur door de benoeming van de afgevaardigd bestuurder als enige afgevaardigde voor het dagelijks bestuur;
- het toezicht op de uitvoering van intern en extern beleid en charters.

Samenstelling van de raad

- het voorstel op de gewone algemene vergadering van 08.05.2024 om het mandaat van Olivier Chapelle als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en van Code 2020, en het mandaat van Xavier de Walque als niet-uitvoerend bestuurder te hernieuwen;
- het voorstel op de gewone algemene vergadering van 08.05.2024 om Nathalie Charles, Jan Suykens en Mirjam van Velthuizen-Lormans te benoemen als onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en van Code 2020;
- de aanstelling van Jean Hilgers als voorzitter van de raad van bestuur op het einde van de gewone algemene vergadering van 14.05.2025.



Samenstelling van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

- de aanstelling van Jan Suykens als lid van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance ter vervanging van Diana. Monissen.

Samenstelling van het uitvoerend comité

- de aanstelling van twee nieuwe leden van het uitvoerend comité, Roel Dumont als Chief Human Resources Officer en Sophie Grulois als General Counsel.

Auditcomité

Samenstelling	
3 leden (waarvan 2 onafhankelijke leden)	
Aantal vergaderingen	5
Totaal aanwezigheidspercentage	100 %
Benoit Graulich - Voorzitter van het auditcomité	5/5
Xavier de Walque	5/5
Jean Hilgers	5/5

De voorzitter van de raad van bestuur en de leden van het uitvoerend comité maken geen deel uit van het auditcomité. De voorzitter van de raad van bestuur en bepaalde leden van het uitvoerendcomité worden evenwel uitgenodigd voor de vergaderingen, maar nemen niet deel aan de stemmingen.

De voorzitter van het auditcomité wordt aangeduid door de leden van het comité. De leden van het auditcomité beschikken over een collectieve bekwaamheid in de activiteitensector van de vennootschap. Zij beschikken over de nodige vaardigheden op het vlak van boekhouding en audit.

De huidige samenstelling van het auditcomité en de taken die eraan zijn toegekend, voldoen aan de voorwaarden opgelegd door de wet van 17.12.2008 betreffende de oprichting van een auditcomité binnen beursgenoteerde en financiële vennootschappen en door de wet van 07.12.2016 inzake de organisatie van het beroep van en het publiek toezicht op de bedrijfsrevisoren. De werkingsregels van het auditcomité zijn opgenomen in het corporate governancecharter van de vennootschap.

► Hoofdzetel - Kantoorgebouw The Gradient - Brussel (BE)

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 meegegeeld.

Het heeft eveneens de volgende punten onderzocht:

- de lijst met aanbevelingen van de interne auditeur;
- interne auditverslagen over de volgende onderwerpen: de waardering van vastgoedactiva, het kas- en liquiditeitsbeheer, het risico op cybersecurity;
- de planning van interne auditopdrachten voor 2024 en 2025;
- de belangrijkste risico's;
- de fiscale risico's;
- de lijst van incidenten;
- het overzicht van de belangrijkste geschillen;
- financiële vooruitzichten, met name in het kader van de voorbereiding van het budget voor 2024 dat in februari 2024 werd afgerond;
- het handelspapierprogramma;
- de verwezenlijking van de duurzaamheidsdoelstellingen van de vennootschap, de klimaatgerelateerde kwesties inbegrepen;
- het jaarverslag, het duurzaamheidsverslag en het basisdocument voor het effectief beheer van de interne controle;
- de beoordeling van de dubbele materialiteit (met name op basis van de dialoog met de stakeholders) in het kader van de CSRD-richtlijn en de wet van 02.12.2024 inzake de openbaarmaking van duurzaamheidsinformatie door bepaalde bedrijven en groepen, evenals de controle op duurzaamheidsinformatie;
- de verwezenlijking van de financiële doelstellingen van de leden van het uitvoerend comité;
- de herziening van de controle in toepassing van artikel 33 van de wet van 02.08.2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten;
- de herziening van het intern reglement van het auditcomité dat in het corporate governancecharter is opgenomen.

Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

Samenstelling

4 onafhankelijke leden

Aantal vergaderingen	3
Totaal aanwezigheidspercentage	90 %
Jacques van Rijckevorsel – voorzitter van het comité	3/3
Inès Archer-Toper	3/3
Olivier Chapelle	3/3
Diana Monissen (einde mandaat 08.05.2024)	1/1
Jan Suykens (begin mandaat 08.05.2024)	1/2

De leden van het uitvoerend comité maken geen deel uit van het CBB maar sommige leden worden uitgenodigd om de vergaderingen bij te wonen zonder deel te nemen aan de stemming.

De huidige samenstelling van het CBB en de taken die eraan zijn toegekend, voldoen aan de voorwaarden opgelegd door artikel 7:100 van het WVV. De werkingsregels van het CBB zijn opgenomen in het corporate governancecharter van de vennootschap.

Activiteitenverslag van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance

In 2024 heeft het CBB bijzondere aandacht besteed aan de herziening van de governance en het nieuwe bezoldigingsbeleid.

Daarnaast waren de belangrijkste behandelde onderwerpen tijdens de vergaderingen van het CBB:

Samenstelling van de raad van bestuur

- de aanbeveling aan de gewone algemene vergadering van 08.05.2024 om het mandaat van Olivier Chapelle als onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurder in de zin van artikel 7:87 § 1 van het WVV en de Code 2020 en het mandaat van Xavier de Walque als niet-uitvoerende bestuurder te verlengen;
- de aanbeveling aan de gewone algemene vergadering van 08.05.2024 om Nathalie Charles, Jan Suykens en Mirjam van Velthuizen-Lormans, als onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders in de zin van artikel 7:87 § 1 van het WVV en de Code 2020 te benoemen;
- de aanbeveling om Jean Hilgers aan te stellen als voorzitter van de raad van bestuur op het einde van de gewone algemene vergadering van 14.05.2025;
- het rekruteringsproces van een nieuwe niet-uitvoerende bestuurder.

Samenstelling van het uitvoerend comité

- de aanbeveling om twee nieuwe leden van het uitvoerend comité aan te stellen, Roel Dumont als Chief Human Resources Officer en Sophie Grulois als General Counsel.

Evaluatie, doelstellingen en bezoldiging van het uitvoerend comité

- de evaluatie van de leden van het uitvoerend comité en hun bezoldiging alsook de toekenningscriteria voor de variabele bezoldiging;
- de voorbereiding van de doelstellingen voor 2025 van de leden van het uitvoerend comité;
- de bepaling van de duurzaamheidsdoelstellingen, inclusief klimaatgerelateerde kwesties, in het kader van de variabele bezoldiging op lange termijn;
- de benchmarking van de bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité;
- het jaarlijkse onderzoek van de vaste bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité;
- de benchmarking en uitwerking van een nieuw bezoldigingsplan op lange termijn.

Governance

- de opstelling van het bezoldigingsverslag;
- de vierjaarlijkse herziening van het bezoldigingsbeleid;
- de voorbereiding van de corporate governanceverklaring van de vennootschap;
- de planning van de opvolging;
- het overzicht van de nieuwigheden in de wetgeving.

Evaluatie van de raad van bestuur en het comité

- de opvolging van de diepgaande evaluatie van de raad van bestuur van 2022 met een externe consultant.

► Hoofdzetel – Kantoorgebouw The Gradient – Brussel (BE)



Uitvoerend comité

Samenstelling

De raad van bestuur delegeerde het dagelijks bestuur van de vennootschap en bepaalde specifieke bevoegdheden aan de afgevaardigd bestuurder, die wordt bijgestaan door een uitvoerend comité, aangesteld door de raad van bestuur.

Het uitvoerend comité is samengesteld uit zeven leden. Naast de voorzitter, Jean-Pierre Hanin (Afgevaardigd bestuurder, Chief Executive Officer) bestaat het ook nog uit de volgende leden: Jean Kotarakos (Bestuurder, Chief Financial Officer), Françoise Roels (Bestuurder, Chief Corporate Affairs & Secretary General), Sébastien Berden (Chief Operating Officer), Yeliz Biciçi (Chief Operating Officer), Roel Dumont (Chief

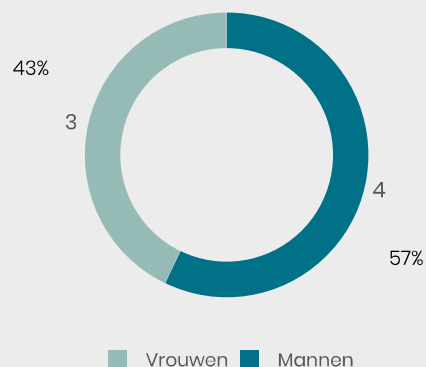
Human Resources Officer) en Sophie Grulois (General Counsel).

Het uitvoerend comité fungeert als een collectief orgaan dat de afgevaardigd bestuurder ondersteunt in de uitoefening van zijn mandaat, door het besluitvormingsproces te helpen verrijken en de effectieve implementatie van de strategie van de vennootschap te garanderen. Elk lid is individueel verantwoordelijk voor de operationele en functionele taken die hem door de afgevaardigd bestuurder werden toevertrouwd onder de leiding van laatstgenoemde.

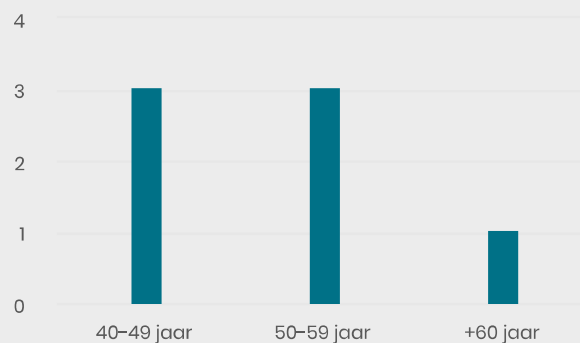
Overeenkomstig artikel 14 van de wet van 12.05.2014 betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, zijn alle leden van het uitvoerend comité effectieve leiders zoals bedoeld in dit artikel.

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

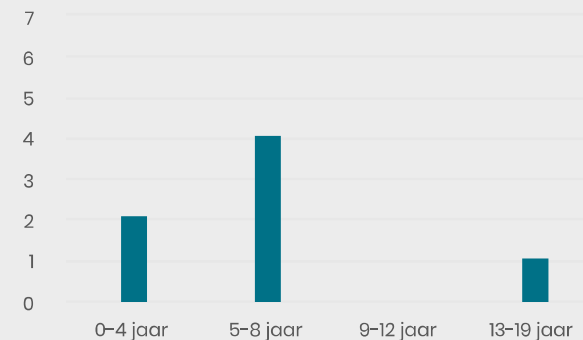
Geslacht



Leeftijd



Anciënniteit



* Françoise Roels is lid van het uitvoerend comité (voorheen directiecomité) sinds 2005, Jean-Pierre Hanin, Jean Kotarakos, Sébastien Berden en Yeliz Biciçi sinds 2018, Roel Dumont en Sophie Grulois sinds 2024.



Jean-Pierre Hanin

Chief Executive Officer

Effectieve leider

Jean-Pierre Hanin vervoegde Cofinimmo in februari 2018 en heeft verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo-groep. Hij behaalde het diploma licentiaat in de Rechten aan de KUL, een Master in fiscaal management aan de Solvay Business School en een LL.M. aan de universiteit van Georgetown. Hij begon zijn carrière als advocaat. Vervolgens bekleedde hij diverse financiële en managementfuncties bij internationale groepen, waaronder Chief Financial Officer en Chief Executive Officer bij de groep Lhoist, de wereldleider in kalk en dolomiet. In de recentste jaren was hij actief als Chief Financial Officer, daarna was hij verantwoordelijk voor de afdeling 'Building Performance' bij de Etex Groep, gespecialiseerd in bouwmaterialen. In het kader van zijn functies was hij gedurende meer dan 20 jaar actief in verschillende delen van de wereld en heeft hij er zowel consolidatie- als ontwikkelingsactiviteiten uitgevoerd. In juni 2024 werd hij voorzitter van de raad van bestuur van EPRA. Binnen Cofinimmo zit hij het uitvoerend comité voor en houdt hij rechtstreeks toezicht op de afdelingen Sustainability en Data Management.



Jean Kotarakos

Chief Financial Officer

Effectieve leider

Jean Kotarakos vervoegde Cofinimmo in juni 2018 als Chief Financial Officer. Hij behaalde een diploma Handelsingenieur aan de Solvay Brussels School of Economics and Management (ULB). Hij doceert er sinds 2010 in het Executive Programme in Real Estate (ULB tot 2021, VUB sindsdien). Hij heeft eveneens verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo-groep. In zijn carrière voerde Jean Kotarakos talrijke financiële functies uit binnen vennootschappen. Na een tiental jaar bij KPMG en D'Ieteren, trad hij in dienst bij Aedifica waar hij Chief Financial Officer was van 2007 tot mei 2018. Binnen Cofinimmo heeft hij de leiding over de afdelingen Accounting, Control, External Communication, Investor Relations, IT, Mergers & Acquisitions en Treasury.



Françoise Roels

Chief Corporate Affairs & Secretary General

Effectieve leider

Françoise Roels vervoegde Cofinimmo in augustus 2004. Zij is licentiate in de rechten (RUG 1984), candidate in de filosofie (RUG 1984) en verwierf een fiscaliteitsdiploma (Ecole Supérieure des Sciences Fiscales 1986). Zij heeft verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo-groep. Alvorens de Cofinimmo te vervoegen, werkte Françoise Roels bij het advocatenkantoor Loyens, bij Euroclear/JP Morgan en bij de Belgacom-groep. Zij was er verantwoordelijk voor de fiscale aangelegenheden en het deugdelijk bestuur. Zij is verantwoordelijk voor het algemeen secretariaat van de vennootschap en de taken inzake compliance en risicobeheer van Cofinimmo. Ze staat tevens in voor de kwesties gekoppeld aan het aandeelhouderschap en de contacten met de Belgische autoriteiten voor financiële controle. Momenteel is zij Voorzitter van de raad van bestuur van Inclusio en onafhankelijk bestuurder van Beobank. Binnen Cofinimmo heeft zij tevens de leiding over de afdelingen Corporate Governance en Taks.



Sébastien Berden

Chief Operating Officer

Effectieve leider

Sébastien Berden trad in 2004 in dienst bij Cofinimmo, eerst als Investor Relations Officer, vervolgens als Development Manager Healthcare, en Head of Healthcare, een functie die hij van 2011 tot 2018 bekleedde. Sinds juli 2018 bekleedt hij de functie van Chief Operating Officer. Hij is tevens voorzitter van de raad van bestuur van Aldea Group NV, bestuurder van SCI Foncière CRF en heeft verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo-groep. Sébastien Berden behaalde een Master in de Toegepaste Economie aan de Universiteit van Antwerpen. Hij volgde tevens een postuniversitaire opleiding in financiële analyse en voltooide een programma in Leadership Development aan de Harvard Business School. Hij heeft bovendien een postgraduaat in Hospital and Care Management aan de UCL. Hij begon zijn loopbaan in 1998 bij KPMG achtereenvolgens als financieel auditor en Corporate Finance Consultant. Binnen Cofinimmo heeft hij de leiding over de afdelingen Healthcare Belgium, Healthcare France, Healthcare Netherlands en Healthcare New Geographies.



Yeliz Bicici

Chief Operating Officer

Effectieve leider

Yeliz Bicici trad in 2008 in dienst bij Cofinimmo. Zij was eerst werkzaam als Property Manager, nadien als Area Manager en Development Manager alvorens Head of Development te worden in 2014. Sinds juli 2018 bekleedt zij de functie van Chief Operating Officer. Zij heeft verschillende mandaten in de dochtervennootschappen van de Cofinimmo-groep. Ze is ook bestuurder van de vennootschap Mirabel Hoiva Oy. Zij behaalde een dubbele Master in Real Estate (Antwerp Management School in 2012 en KUL in 2009) en heeft het General Management Program aan de Harvard Business School afgerond in 2021. Ze volgde een post-universitaire opleiding in energiebeheer en in financiële analyse aan de Universiteit van Gent. Alvorens Cofinimmo te vervoegen, werkte zij voor ontwikkelaar Robelco van 2001 tot 2008 en voor Uniway tot 2001. Binnen Cofinimmo heeft zij de leiding over de afdelingen Healthcare Spain, Healthcare Germany, Healthcare Finland, evenals de afdelingen Development, Offices, Project Management en Distribution networks.



Roel Dumont

Chief Human Resources Officer

Effectieve leider

Roel Dumont trad in juni 2021 in dienst bij Cofinimmo. Hij heeft een uitgebreide expertise in strategisch HR-management en organisatieontwikkeling. Naast een bachelor in de rechten aan de UFSIA en een master in de rechten aan de Katholieke Universiteit Leuven (KUL), volgde hij eveneens een opleiding bedrijfskunde aan de EMS. Zijn HR-carrière begon in 2000 bij Alken-Maes Breweries waar hij de functie van HR-Manager in België bekleedde en later Global Head of Reward Strategy voor Scottish & Newcastle plc werd. In 2008 ging hij aan de slag bij Tessenderlo Group, waar hij begon aan een 13-jarige carrière in verschillende wereldwijde HR-functies, waaronder Vice President of HR. Hij was eveneens voorzitter van de Europese ondernemingsraad en van het Belgische en Brits pensioenfonds. Sinds 2007 is hij actief als rechter in de arbeidsrechtbank en later in het hof van beroep van de arbeidsrechtbank. Binnen Cofinimmo heeft hij de leiding over HR en interne communicatie en is hij lid van het uitvoerend comité sinds 01.06.2024.



Sophie Grulois

General Counsel

Effectieve leider

Sophie Grulois trad in april 2020 in dienst bij Cofinimmo. Zij is licentiate in de rechten aan de KUL (1998) en behaalde een LLM in International Business Law aan King's College London (1999) en een Executive Master in Real Estate aan Solvay (2011). Zij volgde eveneens een financiële cursus aan Insead (2023). Sophie Grulois startte haar carrière als advocaat, voornamelijk in het ondernemingsrecht. Vanaf 2004 en gedurende zeven jaar werkte zij als juridisch manager voor Europa bij Goodman, een Australische industriële vastgoedgroep. Tussen 2013 en 2020 was zij werkzaam bij Immoel waar zij vanaf 2016 aan het hoofd van de juridische afdeling stond. Naast haar beroepsactiviteiten is zij actief binnen de BE-REIT-vereniging en UPSI/BVS. Momenteel is zij General Counsel en staat zij aan het hoofd van de juridische afdeling van Cofinimmo. Sinds 01.06.2024 is zij lid van het uitvoerend comité. Zij heeft tevens een mandaat als bestuurder van Aldea Group NV en van andere dochtervennootschappen van de Cofinimmo-groep.

Evaluatie van de raad van bestuur en de comités

Overeenkomstig de Code 2020 en zijn intern reglement, evalueert de raad van bestuur, onder leiding van zijn voorzitter, regelmatig zijn omvang, samenstelling, prestaties en die van zijn comités, evenals de interactie met het uitvoerend comité.

De grondige evaluatie van de raad vindt plaats in een cyclus van twee tot drie jaar, zodat de conclusies en genomen besluiten doeltreffend uitgevoerd kunnen worden. Door de afwisseling tussen een grondige evaluatie met de hulp van een externe deskundige en een interne evaluatie, kan de raad van bestuur zichzelf in vraag stellen en een nieuwe manier van denken hanteren. Voor deze grondige evaluatie wordt de raad van bestuur bijgestaan door het CBB. Voor het auditcomité en het CBB kan de jaarlijkse zelfevaluatie leiden tot onmiddellijke ad-hoc-acties en reacties.

De evaluatie van de raad van bestuur en de comités beoogt vier doelstellingen:

- de werking van de raad van bestuur of het betreffende comité beoordelen;
- controleren of belangrijke kwesties adequaat worden voorbereid en besproken;
- de effectieve bijdrage van elke bestuurder beoordelen aan de hand van zijn aanwezigheid op de vergaderingen van de raad van bestuur en de comités, en zijn constructieve betrokkenheid bij de besprekingen en beslissingsprocessen;
- de samenstelling van de raad van bestuur of de comités valideren.

De raad van bestuur beoordeelt om de vijf jaar of de monistische bestuursstructuur nog passend is.

In 2024 evalueerde de raad van bestuur opnieuw haar bestuursstructuur en bracht deze meer in lijn met het monistisch model. Voortaan is alleen de afgevaardigd bestuurder verantwoordelijk voor het dagelijks bestuur en de raad van bestuur kende hem speciale bevoegdheden toe. Het uitvoerend comité fungeert als een collectief orgaan dat de afgevaardigd bestuurder ondersteunt in de uitoefening van zijn mandaat, door het besluitvormingsproces te helpen verrijken en de effectieve implementatie van de strategie van de vennootschap te garanderen.

De raad van bestuur voerde in 2022 een grondige evaluatie uit met de hulp van een externe consultant. Verschillende aspecten werden onderzocht en voor elk daarvan zijn bevindingen en aanbevelingen ter verbetering geformuleerd, die in een actieplan werden opgenomen. In 2024, hebben de raad van bestuur en de comités zich ingespannen om de actiepunten die tijdens deze grondige evaluatie werden geïdentificeerd, op te volgen.

Op elke vergadering van de raad van bestuur, en in afwezigheid van de leden van het uitvoerend comité, bespreken de niet-uitvoerende bestuurders onderwerpen met betrekking tot het uitvoerend comité en de evaluatie van hun interacties met het uitvoerend comité.



► Hoofdzetel – Kantoorgebouw The Gradient – Brussel (BE)

Competentiematrix

De raad van bestuur voert aan het einde van elk mandaat een evaluatie van de betrokken bestuurder uit, onder leiding en met de bijdrage van het CBB en de hulp van een externe consultant.

Bij deze gelegenheid beoordeelt het CBB eveneens de competentie- en ervaringsmatrix van de leden van de raad van bestuur en zorgt zij ervoor dat haar samenstelling passend blijft.

De diepgaande analyse heeft betrekking op de vereiste vaardigheden, kennis en ervaring van de leden en comités, in overeenstemming met de beginselen van diversiteit en onafhankelijkheid, en bestrijkt verschillende economische, ecologische en sociale gebieden.

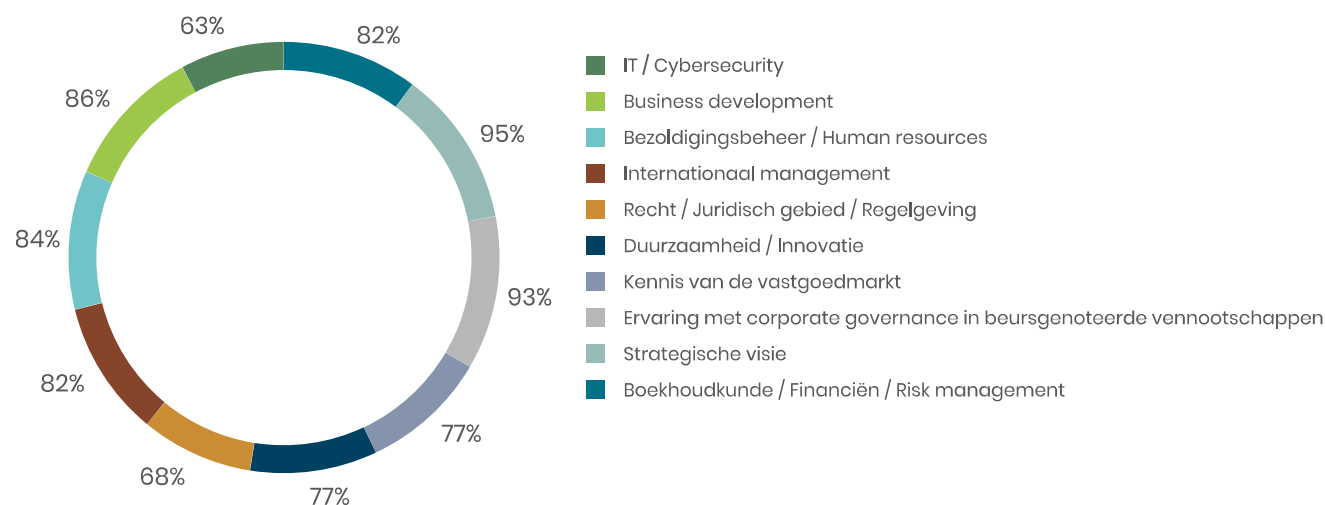
De belangrijkste beoordeelde gebieden zijn: boekhouding/financiën/risicobeheer, strategische visie, corporate governance van beursgenoteerde vennootschappen, duurzaamheidskwesties waaronder klimaatgerelateerde kwesties, juridische en regelgevingskwesties, management in een internationale context, bezoldiging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

Expertise in bijvoorbeeld boekhouding/financiën/risicobeheer, strategische visie of corporate governance, die essentieel is voor de implementatie van de strategie van de vennootschap, is volledig vertegenwoordigd onder de leden van de raad van bestuur.

Specifieke expertise, bijvoorbeeld met betrekking tot bepaalde sectoren of geografische regio's, is eveneens goed vertegenwoordigd in de raad van bestuur.

Andere gespecialiseerde vaardigheden, zoals bijvoorbeeld deze gekoppeld aan financiële verslaggeving en duurzaamheidskwesties waaronder deze gekoppeld aan klimaat, bezoldiging of corporate governance, zijn adequaat vertegenwoordigd in de gespecialiseerde comités, waardoor relevante expertise in gespecialiseerde domeinen gewaarborgd is. Op het gebied van IT en cybersecurity, hebben Benoit Graulich en Xavier de Walque, leden van het auditcomité en Jean-Pierre Hanin en Jean Kotarakos, leden van het uitvoerend comité, expertise en bijzondere vaardigheden.

Diepgaande expertise van de bestuurders



Nieuw benoemde bestuurders krijgen meteen de juiste training, afgestemd op hun rol, evenals updates over de toepasselijke wet- en regelgeving, om ervoor te zorgen dat ze snel een bijdrage kunnen leveren aan de raad van bestuur. De bestuurders verbreden voortdurend hun kennis van de activiteiten van de vennootschap en de ontwikkelingen in de vastgoedsector.

Wanneer het mandaat van een bestuurder van het uitvoerend comité afloopt, vindt dit evaluatieproces plaats bij de jaarlijkse evaluatie van de doelstellingen en verwezenlijkingen van het uitvoerend comité. Het CBB formuleert dan haar aanbevelingen voor de hernieuwing van de aflopende mandaten aan de raad van bestuur, die vervolgens besluit om ze aan de algemene vergadering voor te leggen.

In 2024, heeft de raad van bestuur aldus een evaluatie opgestart van Olivier Chapelle en Xavier de Walque, wiens mandaathernieuwing aan de algemene vergadering van 08.05.2024 werd voorgesteld. Deze evaluatie had betrekking op hun deelname aan de vergaderingen van de raad en comités, hun engagement en constructieve betrokkenheid in de debatten en de beslissingsprocessen.

Management

Het uitvoerend comité wordt bijgestaan door een team van Head of's en andere managers. Elke persoon brengt rechtstreeks verslag uit bij een Head of, of bij één van de leden van het uitvoerend comité en neemt een specifieke managementverantwoordelijkheid op zich (zie bladzijde [146](#)).

Charlotte De Meester (M&A Transaction Manager) en Marie-Louise Diarra (Executive Assistant),
► Kantoorgebouw Quartz – Brussel CBD (BE)



Regelgeving en procedures

Voorkoming van belangenconflicten

Inzake de voorkoming van belangenconflicten is de vennootschap onderworpen aan de artikels 7:96 en 7:97 van het WVV en aan de bijzondere bepalingen van de GVV-regelgeving inzake integriteitsbeleid en betreffende bepaalde verrichtingen bedoeld in artikel 37 van de GVV-wet van 14.05.2014 inzake gereglementeerde vastgoed-vennootschappen ('GGV-wet').

De bestuurders en de leden van het uitvoerend comité hebben de plicht om elke handeling te vermijden die in strijd is of lijkt te zijn met de belangen van de vennootschap en haar aandeelhouders. Zij informeren de voorzitter van de raad van bestuur of de voorzitter van het uitvoerend comité onmiddellijk van elke mogelijkheid van een dergelijk belangenconflict.

De bestuurders en de leden van het uitvoerend comité verbinden zich ertoe geen enkele vergoeding, in cash of in natura, noch enig persoonlijk voordeel te vragen of te aanvaarden vanwege van hun professionele banden met de vennootschap. Dit omvat, maar is niet beperkt tot erelonen voor consulting, verkoop-, verhuur-, beleggings- of resultaat-vergoedingen enz. Bovendien maken zij geen gebruik in hun eigen voordeel van commerciële opportuniteiten bestemd voor de vennootschap.

De regels inzake de voorkoming van belangenconflicten worden uitvoerig beschreven in het corporate governancecharter.

In 2024, gaf één beslissing aanleiding tot de toepassing van artikel 7:96 van het WVV. Tijdens de zitting van 22.02.2024 heeft de raad van bestuur beraadslaagd over de volgende punten met betrekking tot de leden van het uitvoerend comité: het behalen van de doelstellingen 2023 en de variabele vergoeding 2023.

Uittreksel van het proces-verbaal van de raad van bestuur van 22.02.2024

'Overeenkomstig artikel 7:96 van het WVV, verklaren de leden van het uitvoerend comité (de heren Hanin en Kotarakos en mevrouw Roels) dat zij een belang van vermogensrechtelijke aard hebben dat strijdig is met dat van de vennootschap, en zij bijgevolg niet mogen deelnemen aan de stemming.

Realisatie van de doelstellingen 2023

De raad van bestuur heeft op aanbeveling van het CBB besloten om het globale realisatiepercentage vast te leggen:

- *van de KPI's met betrekking tot de STI op:*
 - 111,90% voor de CEO (de heer Hanin);
 - 105,90% voor de CFO (de heer Kotarakos);
 - 101,90% voor de CCA&SG (mevrouw Roels);
 - 111,90% voor de overige leden van het uitvoerend comité (mevrouw Bicici en de heer Berden);
- *van de KPI's met betrekking tot de LTI op:*
 - 115,18 % voor de CEO (de heer Hanin);
 - 107,68 % voor CFO (de heer Kotarakos);
 - 102,68% voor de CCA&SG (mevrouw Roels);
 - 115,18 % voor de overige leden van het uitvoerend comité (mevrouw Bicici en de heer Berden).
- *Het percentage van de variabele STI-bezoldiging toegepast op de vaste jaarlijkse contractuele bezoldiging is dus gelijk aan:*
 - 44,76 % voor de CEO (de heer Hanin);
 - 42,36 % voor de CFO (de heer Kotarakos);
 - 40,76% voor de CCA&SG (mevrouw Roels);
 - 44,76 % voor de overige leden van het uitvoerend comité (mevrouw Bicici en de heer Berden).

- *Het percentage van de variabele LTI-bezoldiging toegepast op de vaste jaarlijkse contractuele bezoldiging is dus gelijk aan:*

- 46,07 % voor de CEO (de heer Hanin);
- 43,07 % voor de CFO (de heer Kotarakos);
- 41,07% voor de CCA&SG (mevrouw Roels);
- 46,07 % voor de overige leden van het uitvoerend comité (mevrouw Bicici en de heer Berden).

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

Tijdens het boekjaar 2024, gaf geen enkele beslissing of transactie aanleiding tot de toepassing van artikel 7:97 van het WVV.

Bovendien voorziet artikel 37 van de GVV-wet in bijzondere bepalingen wanneer een van de in dit artikel bedoelde personen als tegenpartij optreedt in een transactie met de GVV of een van de vennootschappen van haar consolidatiekring. In de loop van 2024 gaf één beslissing aanleiding tot de toepassing van dit artikel:

- de beslissing van de raad van bestuur op 08.05.2024 om het kapitaal te verhogen door inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend.

Gedragscode

De gedragscode is een integraal onderdeel van de bedrijfscultuur van de vennootschap, die voorbeeldig gedrag eist van de leden van de bedrijfsorganen en het personeel. Het legt de nadruk op eerlijkheid, integriteit en hoge ethische normen in de bedrijfsvoering. Deze code voorziet uitdrukkelijk regels inzake belangenconflicten, beroepsgeheim, transacties met financiële instrumenten, fraude en witwaspraktijken, relatiegeschenken, concurrentie, respect voor persoonsgegevens en klokkenluidersbeleid. De vennootschap heeft geen kennis van eventuele inbreuken op deze regels.

Klokkenluidersbeleid

Cofinimmo beschikt over een klokkenluidersbeleid voor situaties waarin een persoon van de vennootschap of, in het algemeen, elke persoon die werkzaamheden uitvoert namens de vennootschap, bezorgdheid over een vastgestelde onregelmatigheid meldt, die derden, zoals klanten, leveranciers, andere leden van de vennootschap, de vennootschap zelf (haar portefeuille en haar resultaten, alsook haar reputatie), haar dochtervennootschappen of het algemeen belang treft of kan treffen. Dit klokkenluidersbeleid is in overeenstemming met richtlijn (EU) 2019/1937 van het Europees parlement en de raad van 23.10.2019 betreffende de bescherming van personen die schendingen van het recht van de Unie melden en de wet van 28.11.2022 inzake de bescherming van personen die schendingen van EU- of nationaal recht melden die bij een rechtspersoon in de privésector werden geconstateerd. De vennootschap heeft geen kennis van gemelde onregelmatigheden tijdens het boekjaar.

Regels ter voorkoming van marktmisbruik

Overeenkomstig de beginselen en waarden van de vennootschap, werd een code ingesteld ter voorkoming van marktmisbruik met de door de bestuurders en de aangeduide personen na te leven regels wanneer zij uitgegeven financiële instrumenten wensen te verhandelen. Deze code bevat beperkingen op transacties in Cofinimmo-aandelen en verbiedt in het bijzonder de aan- en verkoop van Cofinimmo-aandelen tijdens een periode die loopt vanaf de dag volgend op de balansdatum van elk kwartaal tot en met de dag van publicatie van de jaar-, halfjaar- of kwartaalresultaten. De regels van deze code zijn afgestemd op de Verordening (EU) nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de raad van 16.04.2014 betreffende marktmisbruik, de juiste voorstelling van beleggingsaanbevelingen en de bekendmaking van belangenconflicten. Voor de leden van de vennootschap werden continue opleidingen geïmplementeerd. Tot op heden heeft de vennootschap geen kennis van incidenten die zich tijdens het boekjaar hebben voorgedaan, met betrekking tot de naleving van de bepalingen van de preventiecode inzake marktmisbruik.

Risicopreventie tegen corruptie en witwaspraktijken

Cofinimmo heeft een beleid tegen corruptie, fraude en witwaspraktijken en een gedragscode voor leveranciers ingevoerd, waardoor zij een zakelijke relatie kan onderwerpen aan een voorafgaand onderzoek naar de risico's van witwaspraktijken en financiering van terrorisme, afhankelijk van het profiel van de tegenpartij of de betreffende transactie. Tot op heden heeft de vennootschap geen weet van incidenten tijdens het boekjaar met betrekking tot de naleving van de bepalingen van het beleid tegen corruptie, fraude en witwaspraktijken en de gedragscode voor leveranciers. Bovendien is de vennootschap, in lijn met zijn streven naar verantwoorde en ethische bedrijfspraktijken, niet betrokken bij gevoelige of controversiële bedrijfssectoren zoals wapens, mijnbouw of tabak.

Bescherming van persoonsgegevens

De algemene verordening gegevensbescherming (AVG) beschermt het fundamenteel recht van personen op bescherming van hun persoonsgegevens. In deze context heeft Cofinimmo een vertrouwelijkheidsbeleid voor haar activiteiten ingevoerd. Specifieke gegevensbeschermings-overeenkomsten worden gesloten met leveranciers, onderaannemers en andere tegenpartijen. Voor de leden van de vennootschap werden continue opleidingen geïmplementeerd en de vennootschap heeft een uitgebreide reeks procedures, meer bepaald indien er persoonlijke gegevens uitlekken. Tot op heden heeft de vennootschap geen kennis van incidenten die zich tijdens het boekjaar hebben voorgedaan en die hebben geleid tot het verlies of lekken van persoonlijke gegevens.

Cybersecurity

Cybersecurity is een van de belangrijkste aandachtspunten van de raad van bestuur, gezien de schadelijke gevolgen van een cyberaanval, zowel voor de reputatie en de geloofwaardigheid van de vennootschap als voor de financiële verliezen als gevolg van bedrijfsonderbreking of gegevensverlies. De raad van bestuur wil erop toezien dat dit aspect in het bijzonder wordt gecontroleerd. Voor de leden van de vennootschap werden 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 heeft het bedrijf geen kennis van incidenten die zich tijdens het boekjaar hebben voorgedaan en die hebben geleid tot een inbreuk op de integriteit van de informatiesystemen, hetzij door verlies of lekken van gegevens.

Gerechtelijke en arbitrageprocedures

Het uitvoerend comité verklaart dat er noch een regerings-tussenkomst, noch enig proces of enige arbitrageprocedure bestaat die een belangrijke invloed op de financiële positie of rendabiliteit zou kunnen hebben of in een recent verleden zou hebben gehad. Zo ook is er, voor zover het uitvoerend comité hier weet van heeft, geen situatie of feit die deze regerings-tussenkomsten, processen of arbitrages zouden kunnen veroorzaken.

Compliance officer en risicobeheer

Françoise Roels, Chief Corporate Affairs & Secretary General, is de compliance officer. Het is haar taak om ervoor te zorgen dat alle geldende wet- en regelgevingen worden nageleefd. Zij treedt ook op als risk manager binnen het uitvoerend comité, waarbij ze instaat voor het identificeren en beheren van gebeurtenissen die de organisatie zouden kunnen beïnvloeden. De compliance officer rapporteert regelmatig aan het auditcomité.

Interne audit

Christophe Pleeck is verantwoordelijk voor de interne audit. Zijn taak bestaat erin de goede werking, de doeltreffendheid en de relevantie van het interne controlesysteem te onderzoeken en te evalueren.

Onderzoek en ontwikkeling

Er werd geen enkele onderzoeks- of ontwikkelingsactiviteit uitgevoerd tijdens het boekjaar 2024, met uitzondering van de innovatie in bouw- en zware renovatieprojecten vermeld in het hoofdstuk 'Transacties & verwezenlijkingen in 2024'.

Vertegenwoordigingsbevoegdheid

Artikel 17 van de statuten voorziet dat de vennootschap, hetzij als eiser hetzij als verweerder, geldig vertegenwoordigd wordt in alle handelingen, met inbegrip van deze waarbij een openbaar of ministerieel ambtenaar betrokken is, en in rechtszaken, ofwel door twee bestuurders die gezamenlijk optreden, ofwel door de afgevaardigd bestuurder en een ander lid van het uitvoerend comité die gezamenlijk optreden. De vennootschap is eveneens geldig vertegenwoordigd door bedrijfsmandatarissen binnen de grenzen van hun mandaat.

De raad van bestuur heeft beslist om het dagelijks bestuur en de vertegenwoordiging van de vennootschap in het kader van dit bestuur toe te vertrouwen aan de afgevaardigd bestuurder krachtens een notariële akte van 08.05.2024, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 10.06.2024. Daarnaast heeft de afgevaardigd bestuurder bepaalde bijzondere bevoegdheden voor bepaalde soorten handelingen gedelegeerd krachtens een notariële akte van 05.06.2024, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 01.07.2024.

Statuten van Cofinimmo

De statuten worden gepubliceerd op bladzijden [319-324](#) van dit document. De statuten van de vennootschap werden gewijzigd op 31.05.2024 en 05.06.2024.



► Kantoorgebouw Quartz – Brussel CBD (BE)

Informatie krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 14.11.2007

Overeenkomstig artikel 34 van het koninklijk besluit van 14.11.2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, zet de vennootschap de factoren uiteen die een impact kunnen hebben in het geval van een openbaar overnamebod en licht deze toe waar nodig.

Kapitaalstructuur

Op de afsluitingsdatum van dit document bedraagt het maatschappelijk kapitaal 2.041.523.111,02 EUR en is het vertegenwoordigd door 38.096.217 volledig volgestorte aandelen die elk een gelijk deel vertegenwoordigen.

Wettelijke, statutaire beperkingen van overdracht van effecten

De overdracht van de aandelen van de vennootschap is aan geen enkele wettelijke of statutaire beperking onderworpen. In overeenstemming met principe 7 van de Code 2020 en het bezoldigingsbeleid moeten niet-uitvoerende bestuurders 20% van hun jaarlijkse nettobezoldiging in aandelen van de vennootschap investeren. Deze aandelen worden minstens gedurende één jaar nadat de niet-uitvoerende bestuurder de raad van bestuur heeft verlaten en minstens gedurende drie jaar na de toekenning ervan behouden worden. De leden van het uitvoerend comité moeten hun netto variabele bezoldiging op lange termijn volledig besteden aan de verwerving van aandelen van de vennootschap, die zij voor een minimumperiode van drie jaar behouden. Overeenkomstig principe 7 van de Code 2020 en het bezoldigingsbeleid moeten de CEO en de andere leden van

het uitvoerend comité een bepaald aantal aandelen van de vennootschap behouden tijdens hun mandaat, namelijk 8.000 aandelen wat de CEO betreft en 2.000 aandelen wat de overige leden van het uitvoerend comité betreft. Alle aandelen van de vennootschap zijn genoteerd op de 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 31.12.2024, bezat de vennootschap 18.298 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 bij de vennootschap bekend, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht.

Regels voor de benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan en voor de wijziging van de statuten

Overeenkomstig artikel 10 van de statuten worden de leden van de raad van bestuur voor vier jaar benoemd door de algemene vergadering, die hen te allen tijde kan afzetten. De bestuurders zijn herverkiesbaar. Het mandaat van de uittreedende en niet-herkozen bestuurders eindigt onmiddellijk na de algemene vergadering die hen niet heeft herkozen.

In geval van één of meerdere vrijstaande mandaten, kunnen de overblijvende bestuurders, bijeengekomen in raad, voorlopig voor vervanging zorgen tot aan de eerstvolgende bijeenkomst van de algemene vergadering die dan over de definitieve aanstelling beslist.

Aangaande de wijziging van de statuten van de vennootschap, is er geen andere regelgeving dan die bepaald door het WVV en de GVV-wet.

Bevoegdheden van het bestuursorgaan betreffende de bevoegdheid om aandelen uit te geven of in te kopen

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

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

- 1.020.761.555,00 EUR, hetzij 50% van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 05.06.2024, voor kapitaalverhogingen door inbrengen in cash die de mogelijkheid van uitoefening van het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de vennootschap voorziet;
- 408.304.622,00 EUR, hetzij 20% van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 05.06.2024, voor kapitaalverhogingen in het kader van de uitkering van een keuzedividend;

- 204.152.311,00 EUR, hetzij 10% van het kapitaalbedrag op de datum van de buitengewone algemene vergadering van 05.06.2024, voor:

- kapitaalverhogingen door inbreng in natura;
- kapitaalverhogingen door inbreng in cash, zonder mogelijkheid voor de aandeelhouders van de vennootschap om het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht uit te oefenen; of
- elke andere vorm van kapitaalverhoging.

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

Op datum van de afsluiting van dit document, heeft de raad van bestuur nog geen gebruik gemaakt van deze machtiging.

De raad van bestuur is specifiek gemachtigd voor een periode van vijf jaar vanaf de publicatie van het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van 05.06.2024, om voor rekening van Cofinimmo eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen (zelfs buiten beurs) tegen een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 85% (verwerving, verkoop en inpandneming) en niet hoger mag zijn dan 115% (verwerving en inpandneming) van de slotnotering van de beurskoers van de dag vóór de transactiedatum zonder dat Cofinimmo op enig moment meer dan 10% van het totale aantal uitgegeven aandelen mag bezitten. Op 31.12.2024, bezat Cofinimmo 18.298 eigen aandelen.



► De leden van de raad van bestuur (RvB) en het uitvoerend comité (UC) in de hoofdzetel van Cofinimmo.

Van links naar rechts Jacques van Rijckevorsel (Voorzitter van RvB), Jean Kotarakos (CFO en lid van RvB en UC), Michael Zahn (lid van RvB), Anneleen Desmyter (lid van RvB), Benoît Graulich (lid van RvB), Nathalie Charles (lid van RvB), Jean Hilgers (lid van RvB), Inès Archer-Toper (lid van RvB), Sébastien Berden (COO, lid van UC), Françoise Roels (Secretary General en lid van RvB en UC), Jan Suykens (lid van RvB), Roel Dumont (CHRO, lid van UC), Sophie Grulois (General Counsel, lid van UC), Xavier de Walque (lid van RvB), Olivier Chapelle (lid van RvB), Yeliz Biciçi (COO, lid van UC), Jean-Pierre Hanin (CEO, lid van RvB en UC), Mirjam van Velthuisen-Lormans (lid van RvB).

Belangrijke overeenkomsten waarbij de emittent stakeholder is en die bij een controlewijziging ten gevolge van een openbaar overnamebod in werking treden, gewijzigd zijn of verlopen

Het is gebruikelijk om in de financieringsovereenkomsten een 'Change of control'-clausule op te nemen die de kredietgever de mogelijkheid biedt om de terugbetaling van de lening te eisen in geval van controlewijziging over de vennootschap. De geschiedenis van de belangrijke overeenkomsten waarbij de emittent stakeholder is en die in werking treden, gewijzigd zijn of verlopen in geval van een controlewijziging na een openbaar overnamebod vóór 2024, kan worden geraadpleegd in het jaarlijks financieel verslag van 2023 en voorgaande jaren, in de rubrieken 'Corporate governanceverklaring', 'Wijziging van controle' en 'Belangrijke overeenkomsten waarbij de emittent stakeholder is en die in werking treden, gewijzigd zijn of verlopen bij een controlewijziging ten gevolge van een openbaar overnamebod'. Deze documenten zijn beschikbaar op de website van de vennootschap op www.cofinimmo.com. In 2024 werd er geen clausule inzake controlewijziging goedgekeurd.

Overeenkomsten tussen de emittent en de leden van de raad van bestuur die in vergoedingen voorzien wanneer de leden van de raad van bestuur ontslag nemen of hun functies moeten stopzetten zonder geldige reden of wanneer de tewerkstelling van het personeel beëindigd wordt naar aanleiding van een openbaar overnamebod

De contractuele voorwaarden van de bestuurders die lid zijn van het uitvoerend comité worden beschreven in het recentste bezoldigingsbeleid dat kan geraadpleegd worden op de website van de vennootschap, op de bladzijde 'Bestuur'.

► Woonzorgcentrum Dilhome – Dilbeek (BE)



Bezoldigingsverslag

Inleiding

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

Het bezoldigingsverslag bevat een volledig overzicht van de bezoldiging, inclusief alle voordelen, in welke vorm ook, die tijdens het boekjaar 2024 aan de niet-uitvoerende bestuurders en aan de leden van het uitvoerend comité toegekend of verschuldigd zijn.

Het maakt deel uit van het bezoldigingsbeleid dat werd goedgekeurd door de gewone algemene vergadering van 08.05.2024.

Op 08.05.2024 heeft de algemene vergadering het bezoldigingsverslag 2023 goedgekeurd met een meerderheid van 82,27% van de uitgebrachte stemmen.

In het kader van haar engagement tegenover alle stakeholders en rekening houdend met de feedback van aandeelhouders en stemadviesbureaus, heeft de raad van bestuur in 2024 bijzondere aandacht besteed aan de verwachtingen van investeerders met betrekking tot bezoldiging.

In nauwe samenwerking met Willis Towers Watson, een externe consultant gespecialiseerd in bestuurdersbezoldiging, heeft de raad van bestuur geprofiteerd van expertise en strategisch advies om een bezoldigingsbeleid te implementeren dat beter aansluit bij benchmarks en de langetermijnbelangen van alle stakeholders. De raad van bestuur heeft onder andere het bezoldigingsplan op lange termijn grondig herzien om meer nadruk te leggen op waardecreatie voor aandeelhouders, de afstemming met stakeholders, en de ontwikkeling van de vennootschap.

Deze aanpak toont de voortdurende inzet van de raad van bestuur voor een verantwoorde en duurzame corporate governance, evenals de wens om proactief in te spelen op de zorgen en verwachtingen van de aandeelhouders. De vennootschap zal blijven luisteren naar de feedback van aandeelhouders en stemadviesbureaus om ervoor te zorgen dat de bezoldigingsprincipes in lijn blijven met de belangen van alle stakeholders en de verwachtingen van de markt.

Op 08.05.2024 heeft de algemene vergadering het nieuwe bezoldigingsbeleid goedgekeurd met een ruime meerderheid van 96,40% van de uitgebrachte stemmen. Het bezoldigingsbeleid is op 01.01.2024 in werking getreden en kan worden geraadpleegd op de website van de vennootschap in de sectie 'Bestuur'.

Voor het boekjaar 2024, is de raad van bestuur niet afgeweken van het bezoldigingsbeleid dat door de algemene vergadering op 08.05.2024 werd goedgekeurd.

A. Bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders

De niet-uitvoerende bestuurders worden vergoed in overeenstemming met het bezoldigingsbeleid dat goedgekeurd werd door de gewone algemene vergadering op 08.05.2024. De bezoldiging bestaat uitsluitend uit een jaarlijkse vaste vergoeding en zitpenningen voor elke vergadering waaraan zij deelnemen:

- voor het lidmaatschap van de raad van bestuur bestaat de vergoeding uit een jaarlijkse vaste vergoeding van 30.000 EUR en zitpenningen van 2.500 EUR per vergadering van de raad van bestuur.
- voor het lidmaatschap van een comité bestaat de vergoeding uit een jaarlijkse vaste vergoeding van 6.250 EUR (12.500 EUR voor de voorzitter van een comité) en zitpenningen van 1.000 EUR per comitévergadering.

De niet-uitvoerende bestuurders die in het buitenland wonen, ontvangen een extra vergoeding voor hun persoonlijke aanwezigheid bij een vergadering. Deze extra vergoeding dekt de extra tijd die zij aan hun mandaat besteden in vergelijking met een bestuurder die in België woont. Het forfait bedraagt 1.000 EUR per reis voor deelname aan een vergadering van de raad van bestuur of een comité.

De vergoeding van de voorzitter van de raad van bestuur is vastgesteld op 100.000 EUR per jaar voor zijn verantwoordelijkheden als voorzitter van de raad van bestuur, 12.500 EUR voor zijn verantwoordelijkheden als voorzitter van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate

governance, evenals zitpenningen van 1.000 EUR per comitévergadering.

Om de link tussen de strategie van de vennootschap en het langetermijnbelang van de aandeelhouders te versterken, moeten de niet-uitvoerende bestuurders een deel van hun vergoeding in de vorm van aandelen van de vennootschap aanhouden. Elke niet-uitvoerende bestuurder moet elk jaar een aantal aandelen verwerven ter waarde van ten minste 20% van zijn jaarlijkse vergoeding na aftrek van de belasting op het inkomen:

- deze aandelen moeten minimaal één jaar worden bewaard nadat de niet-uitvoerende bestuurder de raad van bestuur heeft verlaten en minimaal drie jaar na hun toekenning;
- de dividenden die tijdens de periode van onbeschikbaarheid worden uitgekeerd, zullen op hetzelfde moment betaald worden als voor de andere aandeelhouders.

Om de praktische toepassing van deze regel te vergemakkelijken, zal het aantal aandelen dat elke niet-uitvoerende bestuurder moet verwerven aan het einde van het jaar worden vastgesteld, rekening houdend met de gemiddelde beurskoers van de laatste 12 maanden. De niet-uitvoerende bestuurders kunnen deze verplichting tot verwerving anticiperen door een voldoende aantal aandelen aan te schaffen die de resterende periode van hun mandaat dekken.

De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen variabele prestatiegebonden bezoldiging, aandelenopties, spaar- en pensioenplannen of voordelen in natura. Er bestaat geen zakelijke overeenkomst tussen de vennootschap en de niet-uitvoerende bestuurders. Zij voeren hun mandaat onder onafhankelijk statuut uit.

Bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders in 2024

	Aanwezig op raad van bestuur en comités			Aantal aandelen in bezit	Bezoldiging			
	Raad van bestuur	Comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance	Auditcomité		Vaste vergoeding (EUR)	Zitpenningen (EUR)	Verplaatsingsvergoeding (EUR)	Totale bezoldiging (EUR)
Jacques van Rijckevorsel	7/7	3/3	5/5	1.223	112.500	3.000		115.500
Inès Archer-Toper	7/7	3/3		490	36.250	20.500	5.000	61.750
Olivier Chapelle	7/7	3/3		1.228	36.250	20.500		56.750
Nathalie Charles (begin mandaat 08.05.2024)	4/4			51	20.000	10.000	4.000	34.000
Anneleen Desmyter*	7/7			240	30.000	17.500		47.500
Xavier de Walque	7/7		5/5	797	36.250	22.500		58.250
Maurice Gauchot* (einde mandaat 08.05.2024)	4/4			226	12.500	10.000	4.000	26.500
Benoît Graulich	7/7		5/5	974	42.500	22.500		65.000
Jean Hilgers	7/7		5/5	135	36.250	22.500		58.750
Diana Monissen (einde mandaat 08.05.2024)	4/4	1/1		431	15.104	11.000	5.000	31.104
Jan Suykens (begin mandaat 08.05.2024)	4/4	1/2		300	23.125	11.000		34.125
Mirjam van Velthuisen-Lormans (begin mandaat 01.07.2024)	3/3			44	15.000	7.500	3.000	25.500
Michael Zahn**	5/7			600	30.000	12.500	3.000	45.500
TOTAAL					445.729	191.000	24.000	660.729

* Maurice Gauchot ontving zitpenningen (1.000 EUR per vergadering van de raad van bestuur) in het kader van zijn mandaten als onafhankelijk bestuurder van de dochtervennootschappen Pubstone en Pubstone Group, institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen van de Cofinimmo-groep. In 2024 bedroegen de ontvangen zitpenningen 1.000 EUR voor Pubstone en 1.000 EUR voor Pubstone Group. Na afloop van zijn mandaat als onafhankelijk bestuurder van Cofinimmo op 08.05.2024, verving Anneleen Desmyter Maurice Gauchot in de raden van bestuur van Pubstone en Pubstone Group. In 2024 bedroegen de door Anneleen Desmyter ontvangen zitpenningen 2.000 EUR voor Pubstone en 1.000 EUR voor Pubstone Group.

** Michael Zahn heeft een consultancycontract gesloten met Cofinimmo Dienstleistungs-GmbH, een dochtervennootschap van de Cofinimmo-groep, in het kader van de ontwikkeling en implementatie van de ontwikkelingsstrategie van de Duitse activiteiten van Cofinimmo op het gebied van zorgvastgoed in Duitsland. In het kader van dit contract ontving Michael Zahn 64.000 EUR, btw niet inbegrepen, voor de prestaties in 2024. Op 20.02.2025 heeft de raad van bestuur vastgesteld dat, gezien het vergoedingsniveau in het kader van het consultancycontract, Michael Zahn zijn mandaat als niet-uitvoerend bestuurder met het onafhankelijk statuut (in de zin van artikel 7:87 §1 van het WvV en de Code 2020) niet langer zou uitoefenen. Sinds 20.02.2025 oefent Michael Zahn zijn mandaat als niet-uitvoerend bestuurder uit.

B. Bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité

1. De governancestructuur

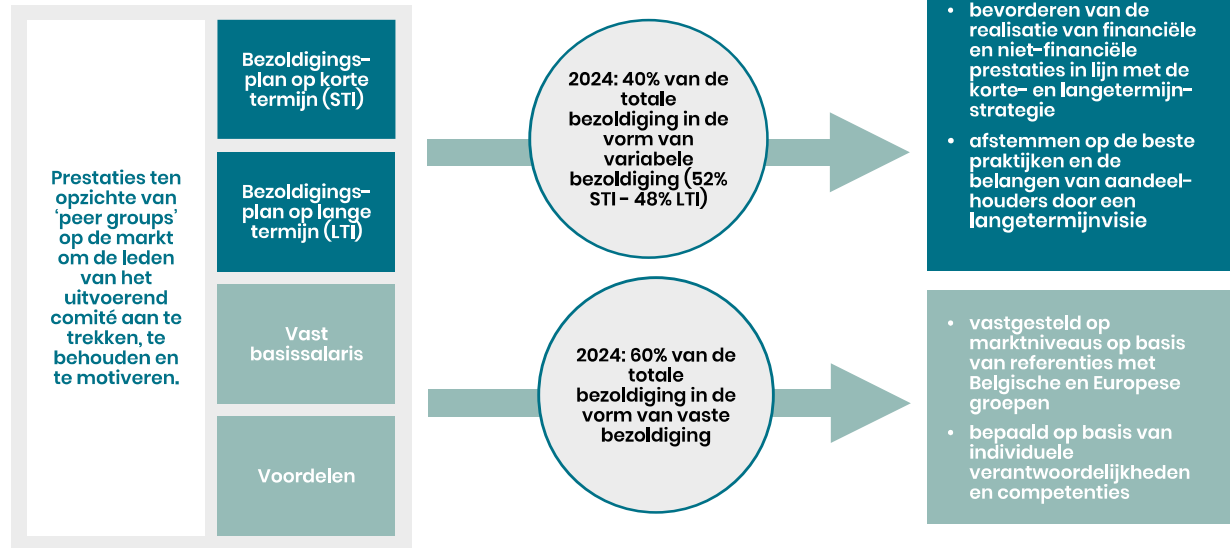
De algemene vergadering van 05.06.2024 keurde de statutaire wijzigingen goed die het monistische governancemodel van de vennootschap verduidelijken. De afgevaardigd bestuurder is voortaan de enige verantwoordelijke voor het dagelijks bestuur van de vennootschap en werd door de raad van bestuur belast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

Het uitvoerend comité bestaat uit zeven leden: Jean-Pierre Hanin (afgevaardigd bestuurder, voorzitter van het uitvoerend comité – Chief Executive Officer), Jean Kotarakos (uitvoerend bestuurder, Chief Financial Officer), Françoise Roels (uitvoerend bestuurder, Chief Corporate Affairs Officer & Secretary General), Sébastien Berden (Chief Operating Officer), Yeliz Bicici (Chief Operating Officer), en sinds 01.06.2024 Roel Dumont (Chief Human Resources Officer) en Sophie Grulois (General Counsel).

2. Bezoldigingsprincipe

De principes van het bezoldigingsbeleid voor de afgevaardigd bestuurder en de leden van het uitvoerend comité zijn gebaseerd op een evenwichtige benadering tussen de commerciële strategie van de vennootschap, de belangen en verwachtingen van de aandeelhouders, en een positionering op de markt. De doelstellingen worden gelijktijdig vastgesteld met het opstellen van het jaarlijks en meerjarig budget, en hiermee wordt rekening gehouden om te zorgen dat de doelstellingen in lijn zijn met de strategie van de vennootschap.

De vastgestelde doelstellingen bestaan uit een combinatie van financiële en niet-financiële, collectieve en individuele doelstellingen waaraan een weging wordt toegekend. De raad van bestuur stelt criteria vast die de nadruk leggen op doelstellingen die op korte termijn een positieve invloed op de vennootschap hebben, in het kader van een bezoldigingsplan op korte termijn (STI) en op lange termijn, in het kader van een bezoldigingsplan op lange termijn (LTI), inclusief duurzaamheidsdoelstellingen, en die in lijn zijn met de strategie van de vennootschap.



3. Bezoldigingsstructuur

3.1 Positionering op de markt/benchmark

De opzet en de bezoldigingsniveaus die aan de afgevaardigd bestuurder en de leden van het uitvoerend comité worden voorgesteld, worden regelmatig geëvalueerd en vergeleken met de markt met behulp van een gespecialiseerde externe consultant. In het kader van de ontwikkeling van het bezoldigingsbeleid voor 2024 is de competitiviteit van de bezoldigingen gecontroleerd door een externe consultant Willis Towers Watson, die gespecialiseerd is in de bezoldiging van leidinggevendenden, ten opzichte van twee verschillende referentiegroepen.

De eerste referentiegroep bestaat uit REIT's met hoofdzetel in België om de lokale concurrenten van Cofinimmo op het gebied van talenten (en bedrijfsvoering) te weerspiegelen. De vennootschappen in deze groep zijn de volgende: Aedifica, Warehouses De Pauw, Montea en Xior Student Housing. Een extra secundaire referentie werd vastgesteld in de vorm van een Europese REIT-referentiegroep om een breder regionaal perspectief te reflecteren dat specifiek is voor de sector. De

vennootschappen in deze groep zijn de volgende: Aedifica, CA Immobilien Anlagen, Covivio, Deutsche Wohnen, Gecina, Klépierre, Merlin Properties Socimi, Metrovacesa, PATRIZIA, Warehouses De Pauw, Immofinanz.

De beoogde concurrentiepositie is de mediane bezoldiging van de referentiegroep voor alle hoofdelementen van het pakket, met relatieve posities die variëren naargelang de grootte van de vennootschap ten opzichte van de referentiegroep en de ervaring in de functie.

3.2 Vast basissalaris

Het basissalaris bestaat uit een vast geldbedrag dat voortvloeit uit de managementcontracten en is afhankelijk van onder andere de ervaring van de bestuurder in de uitoefening van zijn functie. Het basissalaris wordt niet geïndexeerd. Voor de afgevaardigd bestuurder en de leden van het uitvoerend comité die tevens lid zijn van de raad van bestuur, omvat het basissalaris hun prestaties als lid van de raad van bestuur en hun deelname aan de vergaderingen van de verschillende comités.

Op 22.02.2024 besloot de raad van bestuur om de jaarlijkse vaste bezoldiging van de afgevaardigd bestuurder en de overige leden van het uitvoerend comité voor het jaar 2024 niet te verhogen.

3.3 Variabele bezoldiging

3.3.1 Bezoldiging op korte termijn – STI

Principes

De afgevaardigd bestuurder en de leden van het uitvoerend comité hebben recht op een jaarlijkse bezoldiging op korte termijn, op voorwaarde dat vooraf bepaalde jaarlijkse financiële, niet-financiële en individuele doelstellingen worden behaald. De raad van bestuur bepaalt de maatstaven die in de STI zijn opgenomen en bepaalt het minimum-, beoogde en maximumniveau voor elke maatstaf aan het begin van de prestatieperiode. De raad van bestuur beoordeelt en keurt de resultaten en betalingen van de STI na afloop van de prestatieperiode goed.

De prestatiemaatstaven kunnen elk jaar variëren, afhankelijk van de strategische prioriteiten. Het gewicht van elke maatstaf ligt tussen 70% en 90% voor de financiële en tussen 10% en 30% voor de niet-financiële prestatiecriteria. Om hoge prestaties van de vennootschap in overeenstemming met haar strategie

te bevorderen, wordt er geen betaling uitgevoerd in het kader van de STI indien 80% van het budget in termen van EPS (Earnings Per Share*) niet wordt behaald.

De bezoldigingsdoelstelling voor de afgevaardigd bestuurder is 50% van het vast basissalaris, met mogelijkheid tot maximum 75%, en de bezoldigingsdoelstelling voor de leden van het uitvoerend comité is 40% van het vast basissalaris, met mogelijkheid tot maximum 60%.

Verwezenlijkingen 2024

Op 22.02.2024 bepaalde de raad van bestuur de criteria voor collectieve financiële prestaties en individuele niet-financiële prestaties voor de STI 2024. Op 20.02.2025, na controle door het auditcomité van de gegevens die de basis voor de prestatiecriteria vormden, en op aanbeveling van het comité voor benoemingen, bezoldigingen en corporate governance, die de verwezenlijking van de doelstellingen beoordeelde, besloot de raad van bestuur de variabele bezoldiging toe te kennen zoals weergegeven in de onderstaande tabel.

Wat de persoonlijke doelstellingen betreft, heeft de raad van bestuur rekening gehouden met de volgende elementen: Jean-Pierre Hanin heeft de bedrijfsstrategie doeltreffend uitgevoerd met een sterk leiderschap bij het realiseren van het

budget. Jean Kotarakos heeft de balansverplichtingen doeltreffend beheerd, het budget strikt beheerd en de interne en externe verslaggeving van de vennootschap geoptimaliseerd. Françoise Roels heeft het corporate governancemodel aangepast en gewaakt over de controle en het optimale beheer van de groepsstructuur. De doelstellingen van de overige leden van het uitvoerend comité lagen in het verlengde van hun respectieve verantwoordelijkheden, in het kader van de uitvoering van een gerichte investerings- en desinvesteringsstrategie, de versterkte naleving van de wetgeving en de professionalisering van de HR-afdeling en het HR-beheer.

Doelstellingen 2025

Op 25.02.2025 bepaalde de raad van bestuur de criteria voor collectieve financiële en individuele niet-financiële prestaties voor de STI 2025 zoals aangegeven in de onderstaande tabel. Conform de marktpraktijk en uit oogpunt van vertrouwelijkheid, zullen de specifieke doelstellingen achteraf worden toegelicht en de prestatieniveaus worden gerapporteerd in het bezoldigingsverslag van 2025.

	Prestatiecriteria 2024	Relatief gewicht	Doelstelling	Resultaat 2024	Verwezenlijking
Collectieve financiële prestatiecriteria 80%	Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* (aangepast EPS*) (EUR per aandeel)	25%	6,40	6,50	25,39%
	Operationele marge* zoals gedefinieerd in de externe communicatie (%)	15%	82,5	83,1	15,11%
	Verwervingen, capex, financiële investeringen (MEUR)	10%	320	162	5,06%
	Desinvesterings (MEUR)	20%	270	251	18,59%
	Totale bezettingsgraad van de portefeuille (%)	10%	98,6	98,5	9,99%
Individuele niet-financiële prestatiecriteria 20%	Persoonlijke doelstellingen				
	Jean-Pierre Hanin	20%		150%	30%
	Jean Kotarakos	20%		120%	24%
	Françoise Roels	20%		100%	20%
	Overige leden	20%		112,50%	22,50%

	Prestatiecriteria 2025	Relatief gewicht
Collectieve financiële prestatiecriteria 80%	Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* (aangepaste EPS*)	25%
	Operationele marge* zoals gedefinieerd in de externe communicatie	15%
	Verwervingen, capex, financiële investeringen	10%
	Desinvesterings	20%
	Totale bezettingsgraad van de portefeuille	10%
Individuele niet-financiële prestatiecriteria 20%	Persoonlijke doelstellingen	20%

3.3.2 Long-Term Incentive – LTI

Principes

De afgevaardigd bestuurder en de leden van het comité hebben recht op een bezoldiging op lange termijn, op voorwaarde dat vooraf bepaalde financiële en niet-financiële doelstellingen voor een prestatitermijn van drie jaar worden behaald.

De prestatimaatstaven weerspiegelen de diversiteit van strategische doelstellingen op lange termijn en vanuit een meerjarenperspectief. Het gewicht van elke maatstaf bestaat uit financiële en duurzaamheidsprestatiedoelen, waarbij hoofdzakelijk de financiële doelstellingen en die met betrekking tot de aandelenkoers doorwegen. De financiële doelstellingen kunnen onder andere de evolutie van de EPS (Earnings Per Share*) en de TSR (Total Shareholder Return) omvatten. De niet-financiële doelstellingen kunnen onder andere strategische implementatie- en duurzaamheidscriteria omvatten ter ondersteuning van dit meerjarenperspectief.

De raad van bestuur bepaalt voor elke prestatitermijn van drie jaar specifieke prestatimaatstaven uit de beschikbare criteria. Hij stelt het minimum, beoogde en maximumniveau voor elke maatstaf vast en evalueert en keurt de resultaten goed na afloop van de prestatitermijn van drie jaar. De long-term incentive wordt in cash uitbetaald op basis van prestaties gedurende de prestatitermijn van drie jaar. Bij de toekenning (vesting) hebben de afgevaardigd bestuurder en de leden van het comité de keuze om aandelen aan te kopen, met het bedrag na aftrek van de bronbelasting, tegen een eenheidsprijs die overeenkomt met de laatste slotkoers, met een korting (100/120), en op voorwaarde dat de aangekochte aandelen voor een aanvullende periode van twee jaar niet beschikbaar zijn.

De bezoldigingsdoelstelling voor de afgevaardigd bestuurder is 50% van het vaste basissalaris, met een mogelijkheid tot maximum 75%. De bezoldigingsdoelstelling voor de leden van het uitvoerend comité is 40% van het vaste basissalaris, met een mogelijkheid tot maximum 60%.

Conform de marktpraktijken en met het oog op vertrouwelijkheid, zullen de specifieke doelstellingen achteraf worden toegelicht en zullen de prestatieniveaus worden gerapporteerd in het bezoldigingsverslag voor het laatste jaar van de betreffende prestatiecyclus.

Lopende prestatiecyclus 2024–2025–2026

Op 22.02.2024 heeft de raad van bestuur de collectieve financiële en de individuele niet-financiële LTI-prestatiecriteria voor de prestatiecyclus 2024–2025–2026 vastgelegd.

	Prestatiecriteria	Relatief gewicht
Collectieve financiële prestatiecriteria	Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* (aangepast EPS)	45%
	Relative Total Shareholder Return (relative TSR)	10%
	Strategische implementatie	20%
Collectieve niet-financiële prestatiecriteria	Duurzaamheid	
	E – Verminderen met 30% van de energie-intensiteit van het zorgvastgoed en de kantoorgebouwen tegen 2030 ten opzichte van het referentiejaar 2017	8,33%
	S – Een proactieve dialoog aangaan met de huurders via sitebezoeken	8,33%
	G – Opleiding van en informatie aan het personeel	8,33%

Lopende prestatiecyclus 2025–2026–2027

Op 25.02.2025 heeft de raad van bestuur de collectieve financiële en de individuele niet-financiële LTI-prestatiecriteria voor de prestatiecyclus 2025–2026–2027 vastgelegd.

	Prestatiecriteria	Relatief gewicht
Collectieve financiële prestatiecriteria	Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep – per aandeel* (aangepast EPS)	45%
	Relative Total Shareholder Return (relative TSR)	10%
	Strategische implementatie	20%
Collectieve niet-financiële prestatiecriteria	Duurzaamheid	
	E – Verminderen met 30% van de energie-intensiteit van het zorgvastgoed en de kantoorgebouwen tegen 2030 ten opzichte van het referentiejaar 2017	8,33%
	S – Een proactieve dialoog aangaan met de huurders via sitebezoeken	8,33%
	G – Opleiding van en informatie aan het personeel	8,33%

Overgangsmaatregel – principes

Het bezoldigingsbeleid, goedgekeurd door de algemene vergadering op 08.05.2024, voorziet in een nieuw LTI-plan met een prestatiecyclus van drie jaar. Dit nieuwe LTI-plan zal pas in 2027 van kracht worden, dat wil zeggen na de voltooiing van de eerste prestatiecyclus van drie jaar (2024–2025–2026), en onder voorbehoud van het verwezenlijken van de prestatiecriteria. Om deze reden, en in overeenstemming met het bezoldigingsbeleid, is er een overgangsmaatregel voorzien waarbij het oude plan nog twee jaar doorloopt, met een toekenning (vesting) van het plan 2024 in 2025 en een toekenning (vesting) van het plan 2025 in 2026.

Overgangsmaatregel – verwezenlijkingen 2024

Op 22.02.2024 heeft de raad van bestuur de collectieve financiële en de individuele niet-financiële prestatiedoelstellingen voor de LTI-overgang 2024 bepaald. Het wordt verduidelijkt dat de nieuwe leden van het uitvoerend comité, die met ingang op 01.06.2024 zijn benoemd, niet deelnemen aan de LTI-overgangsplannen 2024 en 2025, maar wel aan de nieuwe LTI-plannen 2024–2025–2026 en 2025–2026–2027. Op 20.02.2025, na controle door het auditcomité van de gegevens die als basis dienen voor de prestatiedoelstellingen en op aanbeveling van de CBB, die de voortgang van de doelstellingen heeft geëvalueerd, besloot de raad van bestuur de variabele bezoldiging toe te kennen zoals in de tabel op de volgende pagina weergegeven.

De toekenning van de variabele bezoldiging gebeurt in overeenstemming met de bepalingen van artikel 7:91 van het Vwv.

De percentages van de toegekende doelbonus werden bepaald in functie van het niveau van het nettoresultaat van de kernactiviteiten per aandeel* en het dividend, geanalyseerd in het kader van een langetermijnstrategie die een evolutie van deze parameters in overeenstemming met het budget aantoonst, zoals hieronder geïllustreerd.

	2020	2021	2022	2023	2024
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (aangepast EPS) – per aandeel*	6,85 EUR	7,15 EUR	6,95 EUR	7,07 EUR	6,50 EUR
Dividend – per aandeel	5,80 EUR	6,00 EUR	6,20 EUR	6,20 EUR	6,20 EUR

Dankzij bijzondere inspanningen kon de vennootschap eveneens een proactief duurzaamheidsbeleid voeren. Cofinimmo wordt erkend als een van de meest duurzame vennootschappen in Europa en wereldwijd.

Volgens het Financial Times van april 2024, is Cofinimmo de enige vastgoedspeler onder de tien Belgische bedrijven die in de lijst van 600 Europe's Climate Leaders 2024 verschijnt. Vervolgens werd Cofinimmo in juni 2024 opgenomen in de 500 World's Most Sustainable Companies 2024 van Time en was ze een van de slechts twee Belgische vastgoedspelers in deze rangschikking. Ten slotte won Cofinimmo in oktober de Impact Award 2024 in de categorie Climate & Energy van het Belgische zakenblad Trends.

Wat de uitvoering van de duurzaamheidsstrategie betreft, is het doel om de energie-intensiteit van de zorgvastgoed- en kantorenportefeuille tot 130 kWh/m²/jaar te verminderen in het kader van het 30²-project, zoals sinds 2021 aangekondigd. Een lineaire benadering van het 30²-project zou voor 2024-2025

een vermindering tot respectievelijk 155 kWh/m²/jaar en 150 kWh/m²/jaar betekenen.

Door de rotatie binnen de portefeuille, op het vlak van zowel verwervingen als verkopen, het onderhouds- en renovatieprogramma en de projectontwikkelingen is een perfecte afstemming op een lineaire benadering onmogelijk van jaar tot jaar.

Ten opzichte van een perfecte afstemming op de lineaire benadering, kan men zowel boven als onder de doelstelling geraken. Daarom wordt bij de beoordeling van de doelstelling voor de uitvoering van de duurzaamheidsstrategie, en meer specifiek van het 30²-project voor het betreffende jaar, rekening gehouden met een aangepaste benadering in een 'correctief' capexplan.

Voor 2024 werd het niveau vastgelegd op 155 kWh/m²/jaar. Het resultaat 2024 bedroeg 138 kWh/m²/jaar. Hiermee werd de doelstelling bereikt.

De persoonlijke individuele prestaties van de CEO en de overige leden van het uitvoerend comité worden beoordeeld rekening houdend met hun bijdrage op lange termijn en binnen een meerjarenperspectief. De raad van bestuur hield rekening met de volgende elementen: Jean-Pierre Hanin speelde een sleutelrol in het herdefiniëren van de strategie. Jean Kotarakos was verantwoordelijk voor de voorbereiding en implementatie van de duurzaamheidsrapportering en voor het onderzoek naar het gebruik van artificiële intelligentie in de financiële processen.

Françoise Roels voltooide de overdracht van haar verantwoordelijkheden ter voorbereiding op het einde van haar mandaat. Ten slotte werden de overige leden van het uitvoerend comité betrokken bij de voorbereiding van rotatieplannen van regionale activa, de operationele voorbereiding voor de Europese taxonomie en de implementatie van het 30²-project.

Prestatiecriteria 2024		Relatief gewicht	Doelstelling	Resultaat 2024	Verwezenlijking
Collectieve financiële prestatiecriteria 50%	Nettore resultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (aangepast EPS) (EUR per aandeel)	25%	6,40	6,50	25,39%
	Dividend (EUR per aandeel)	25%	6,20	6,20	25,00%
Collectieve niet-financiële prestatiecriteria 25%	Duurzaamheid				
	E – Verminderen met 30% van de energie-intensiteit van zorgvastgoed- en kantoorgebouwen tegen 2030 in vergelijking met het referentiejaar 2017 (kWh/m²/jaar)	5%	155	138	5,62%
	E – EPC-certificering (% van de gecertificeerde gebouwzones)	4%	75	81	4,32%
	S – Een proactieve dialoog aangaan met de huurders via bezoeken ter plaatse (% van de bezochte gebouwzones)	4%	90	100	4,44%
	S – Implementeren van een beleid voor de ontwikkeling van het leerproces door middel van opleiding van en informatie aan het personeel (opleidingsuren per werknemer)	4%	36	51	5,73%
	G – Ontwikkelen van een financiële strategie die strookt met de duurzaamheidsdoelstellingen (miljarden euro's, exclusief handelspapierprogramma)	4%	1,6	1,8	4,46%
Individuele niet-financiële prestatiecriteria: 25%	G – Het mobiliseren van de medewerkers (% van de controlestructuur voor de naleving van extern en intern beleid)	4%	90	88	3,92%
	Persoonlijke doelstellingen				
	Jean-Pierre Hanin	25%		100%	25%
	Jean Kotarakos	25%		100%	25%
	Françoise Roels	25%		100%	25%
	Overige leden	25%		100%	25%

Overgangsmaatregel – Doelstellingen 2025

Op 25.02.2025 heeft de raad van bestuur de collectieve financiële en de individuele niet-financiële LTI-prestatiecriteria voor 2025 vastgesteld.

Overeenkomstig de marktpraktijken en met het oog op vertrouwelijkheid, zullen de specifieke doelstellingen achteraf worden toegelicht en zullen de realisatieniveaus worden gerapporteerd in het bezoldigingsverslag 2025.

Prestatiecriteria		Relatief gewicht
Collectieve financiële prestatiecriteria 50%	Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep* (aangepast EPS)	25%
	Dividend	25%
Collectieve niet-financiële prestatiecriteria 25%	Duurzaamheid	25%
Individuele niet-financiële prestatiecriteria 25%	Persoonlijke doelstelling	25%

3.3.3 Bijdrage aan het pensioenstelsel

Het spaar- en verzorgsplan heeft tot doel de kloof tussen de inkomsten waarover de begunstigten vóór hun pensionering beschikten en die waarover zij daarna zullen beschikken, zoveel mogelijk te verkleinen. De aanvullende pensioenen worden uitsluitend gefinancierd door bijdragen van Cofinimmo. De afgevaardigd bestuurder en de leden van het uitvoerend comité genieten een groepsverzekering van het type ‘defined contribution’, afgesloten bij een verzekeringsmaatschappij.

3.3.4 Overige voordelen

Cofinimmo maakt jaarlijkse kosten voor medische dekking voor de afgevaardigd bestuurder en de leden van het uitvoerendcomité. Daarnaast stelt de vennootschap een bedrijfsvoertuig ter beschikking en vergoedt het alle beroepskosten die worden gemaakt in het kader van hun functie. De afgevaardigd bestuurder en de leden van het uitvoerend comité beschikken tevens over een laptop en een mobiele telefoon.

3.4 Totale bezoldiging 2024

De tabel van de totale bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité geeft een globaal overzicht van de totale bezoldiging, opgesplitst per component: vast basissalaris, overige voordelen, variabele bezoldiging en pensioen-gerelateerde bedragen.

In overeenstemming met artikel 3.6 §3 van het WVV worden deze gegevens op individuele basis verstrekt voor de afgevaardigd bestuurder belast met het dagelijks bestuur en de uitvoerende bestuurders, en op globale basis voor de overige leidinggevende leden van het uitvoerend comité.

Naam, Functie	1. Vaste bezoldiging		2. Variabele bezoldiging		3. Uitzonderlijke elementen	4. Pensioen ³	5. Totale bezoldiging	6. Verhouding vaste en variabele bezoldiging	
	Conventioneel vast basissalaris ¹	Overige voordelen ²	Short-Term Incentive – STI	Long-Term Incentive – OvergangslTI					
Jean-Pierre Hanin Afgevaardigd bestuurder – Chief Executive Officer	630.000 EUR	24.963 EUR	328.041 EUR	327.222 EUR	0 EUR	100.000 EUR	1.410.226 EUR	Vast:	53,53 %
								Variabel:	46,47 %
Jean Kotarakos Bestuurder-directeur – Chief Financial Officer	378.000 EUR	24.924 EUR	148.403 EUR	157.059 EUR	0 EUR	62.000 EUR	770.386 EUR	Vast:	60,35 %
								Variabel:	39,65 %
Françoise Roels Bestuurder-directeur – Chief Corporate Affairs & Secretary General	346.500 EUR	19.800 EUR	130.492 EUR	143.971 EUR	0 EUR	62.000 EUR	702.763 EUR	Vast:	60,95 %
								Variabel:	39,05 %
Overige leden	975.334 EUR	83.077 EUR	461.132 EUR	279.216 EUR	0 EUR	196.334 EUR	1.995.093 EUR	Vast:	62,89 %
								Variabel:	37,11 %

1. Bedrag voorzien in de managementovereenkomsten.
2. Bedrijfswagen, btw en brandstof, laptop, mobiele telefoon en ziekteverzekering niet inbegrepen.
3. Brutobedrag, exclusief de dekkingen voor vrijstelling van premies, invaliditeits- en overlijdensuitkering (20.161 EUR voor de CEO en 55.488 EUR voor de overige leden van het uitvoerend comité samen).

3.5 Bezoldigingsverhouding

De verhouding tussen de totale bezoldiging van de CEO voor 2024 en de laagste bezoldiging onder de werknemers, uitgedrukt in voltijdse equivalenten, bedraagt 15.

De verhouding tussen de totale jaarlijkse bezoldiging van de CEO voor 2024 en de totale jaarlijkse mediane bezoldiging van alle werknemers (exclusief de CEO) bedraagt 8,3.

Het mediane stijgingspercentage van de totale jaarlijkse bezoldiging van alle werknemers (exclusief de CEO) bedraagt 2,72%. Deze gegevens werden berekend op basis van de brutomaandlonen van de werknemers in voltijdse equivalenten.

3.6 Contractuele bepalingen

De vennootschap heeft met de afgevaardigd bestuurder en de leden van het uitvoerend comité een management-overeenkomst van onbepaalde duur afgesloten. Zij hebben de sociale status van zelfstandige en voeren hun opdracht uit zonder enige hiërarchische ondergeschiktheid, met volledige autonomie en onafhankelijkheid. Zij worden echter bij de uitvoering van hun opdracht wel geleid door de richtlijnen en strategische beslissingen van de raad van bestuur en de afgevaardigd bestuurder, de naleving van de regels met betrekking tot de bevoegdheden en de werking tussen de afgevaardigd bestuurder en het uitvoerend comité.

3.7 Vertrekvergoedingen

Gedurende het boekjaar 2024 heeft geen enkel lid van het uitvoerend comité zijn functie verlaten, wat zou leiden tot de betaling van een vertrekvergoeding.

3.8 Terugvordering (clawback)

Gedurende het boekjaar 2024, zijn er geen omstandigheden geweest die hebben geleid tot het gebruik van deze terugvorderingsrechten.

3.9 Aandeelhoudersvereiste

In overeenstemming met principe 7.9 van de Code 2020 heeft de raad van bestuur een minimale drempel van aandelen van de vennootschap vastgelegd die de afgevaardigd bestuurder en de overige leden van het uitvoerend comité elk moeten bezitten tijdens hun functie, namelijk ten minste 8.000 aandelen voor de afgevaardigd bestuurder en ten minste 2.000 aandelen voor elk lid van het uitvoerend comité. De afgevaardigd bestuurder en de leden van het uitvoerend comité hebben een termijn van vier jaar vanaf hun benoeming om de minimale participatiedrempel te bereiken. Bij de aanwerving van nieuwe leden in het uitvoerend comité krijgen deze een termijn van vier jaar vanaf de eerste toekenning (vesting) in het kader van het LTI-plan om de minimale participatiedrempel te bereiken. Daarna moeten zij dit niveau behouden gedurende hun volledige functieperiode.

Naam	Aantal aandelen
Jean-Pierre Hanin	8.769
Jean Kotarakos	3.499
Françoise Roels	5.708
Sébastien Berden	3.291
Yeliz Bicici	3.306
Roel Dumont (vanaf 01.06.2024)	90
Sophie Grulois (vanaf 01.06.2024)	30

C. Wijzigingen voor 2025

De raad van bestuur vergelijkt regelmatig de bezoldiging van niet-uitvoerende bestuurders van beursgenoteerde Belgische vennootschappen van soortgelijk belang om ervoor te zorgen dat de bezoldiging passend en marktconform blijft. De bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders zal in 2025 niet gewijzigd worden.

De raad van bestuur herziet jaarlijks de vaste bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité, rekening houdend met factoren zoals de functie en de overeenkomstige verantwoordelijkheden, de vaardigheden, de prestaties van de vennootschap en de benchmark met haar peers. De raad van bestuur van 20.02.2025 besliste dat de vaste basisbezoldiging van Jean Kotarakos met 2,80%, hetzij met 10.900 EUR zal verhoogd worden. Er is geen enkele andere aanpassing voorzien voor de overige leden van het uitvoerend comité.

D. Vergelijking van de evolutie in de bezoldigingen en de prestaties van de vennootschap in de afgelopen vijf boekjaren

Totale bezoldiging					
Jaarlijkse variaties	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022	2024 vs 2023
Chief Executive Officer	+12,6%	+11,7%	-5,9%	+7,3%	+5,9%
Overige leden van het uitvoerend comité	+15,1%	+2,9%	-0,3%	+9,1%	+15,0%
Niet-uitvoerende bestuurders	-28,8%	+13,7%	+29,5%	+8,7%	-0,6%

Prestatie van de vennootschap					
Jaarlijkse variatie	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022	2024 vs 2023
Nettoresultaat van de kernactiviteiten – aandeel groep*	+9%	+16,9%	+4,9%	+8,2%	+1,3%
Operationele marge*	-0,1%	-0,5%	-1,3%	+1,1%	+1,5%
Strategische groei (gemeten met de reële waarde van de portefeuille)	+14,6%	+17,3%	+8,6%	+0,5%	-3,7%
Bezettingsgraad van de portefeuille	+0,4%	+0,7%	+0,6%	-0,2%	0,0%
Dividend N gestort in N+1	+18,2%	+11,4%	+7,0%	+11,8%	+3,6%

Gemiddelde bezoldiging van de medewerkers op basis van voltijdse equivalenten

Jaarlijkse variatie	2020 vs 2019	2021 vs 2020	2022 vs 2021	2023 vs 2022	2024 vs 2023
Medewerkers van de groep	+3,1%	+1,9%	+5,8%	+11,2%	+3,2%
Medewerkers van de vennootschap	-0,2%	+2,7%	+5,4%	+11,1%	+2,7%

Chief Executive Officer

In 2023, en om rekening te houden met de financiële gevolgen van de inflatie, besliste de raad van bestuur dat de vaste jaarlijkse bezoldiging van de managementovereenkomsten zou worden verhoogd met 5%, hetzij met een brutobedrag van 30.000 EUR voor de CEO. Deze salarisverhoging is minder dan de helft van de indexering voor de werknemers in 2023 (de salarissen van de werknemers werden op 01.01.2023 geïndexeerd met 11,08%, in overeenstemming met de van kracht zijnde collectieve arbeidsovereenkomst).

Overige leden van het uitvoerend comité

In 2023, en om rekening te houden met de financiële gevolgen van de inflatie, besliste de raad van bestuur dat de vaste jaarlijkse bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité krachtens hun managementovereenkomsten zou worden verhoogd met 5%, hetzij met een brutobedrag van 18.000 EUR voor de CFO, 16.500 EUR voor de CCA & SG, en 16.000 EUR voor elk van de COO's. Deze salarisverhoging is minder dan de helft

van de indexering voor de werknemers in 2023 (de salarissen van de werknemers werden op 01.01.2023 geïndexeerd met 11,08%, in overeenstemming met de van kracht zijnde collectieve arbeidsovereenkomst).

In 2024 kende de totale bezoldiging van de overige leden van het uitvoerend comité een positieve variatie van 15% als gevolg van de komst van twee nieuwe leden vanaf 01.06.2024.

Niet-uitvoerende bestuurders

In het algemeen wordt de positieve of negatieve bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders de andere jaren bepaald door een groter of kleiner aantal vergaderingen en door het aanwezigheidspercentage in de betrokken jaren.

In 2020 daalde de totale bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders met 28,8%, onder meer als gevolg van de beslissing van de raad van bestuur van 13.04.2020 om de zitpenningen van de niet-uitvoerende bestuurders met 15% te verminderen om een solidariteitsactie in het kader van de COVID-19-pandemie te financieren.

De stijging met 29,5 % in 2022 ten opzichte van 2021 voor de niet-uitvoerende bestuurders houdt enerzijds rekening met het hoger aantal niet-uitvoerende bestuurders (negen in 2021, 10 in 2022) en anderzijds met de wijziging door de gewone algemene vergadering van 11.05.2022 van hun bezoldigingsbeleid.

Gemiddelde bezoldiging van de medewerkers op basis van voltijdse equivalenten

De medewerkers van de groep omvatten zowel de medewerkers van Cofinimmo NV als de medewerkers van andere en internationale vennootschappen van de groep. De gemiddelde lonen werden berekend in voltijds equivalent en op basis van de som van de maandelijkse brutolonen.

De negatieve variaties in de gemiddelde bezoldiging kunnen verklaard worden door het feit dat de nieuwe medewerkers over het algemeen lagere lonen hebben dan het gemiddelde in vergelijking met de voorgaande jaren.

De positieve variaties in de gemiddelde bezoldiging kunnen verklaard worden door het feit dat de medewerkers die het bedrijf hebben verlaten een lagere loonsom vertegenwoordigen dan deze van de werknemers die het jaar daarop in dienst traden.

In 2023 is de aanzienlijke stijging van de salarissen van de werknemers te verklaren door een indexering met 11,08% op 01.01.2023, in overeenstemming met de van kracht zijnde collectieve arbeidsovereenkomst.

E. Aandelengerelateerde bezoldiging

Ter herinnering: sinds 2017 kent de vennootschap geen rechten meer toe om aandelen te verwerven (aandelenoptieplan) en

sinds 2018 ook geen aandelengerelateerde instrumenten (waarderingsrechten voor aandelen) meer. De oude plannen blijven echter van toepassing voor de rechten die reeds waren toegekend aan Françoise Roels als lid van de raad van bestuur en aan Yeliz Bicici vóór hun benoeming tot lid van het uitvoerend comité.

a) Rechten om aandelen te verwerven Stock option plan

Het 'Stock Option Plan' ('SOP' of 'aandelenoptieplan') werd in 2006 geïmplementeerd.

De uitoefenperiode van de opties bedraagt tien jaar vanaf de datum van het aanbod. De aandelenopties worden aan het einde van het derde jaar na toekenning onvoorwaardelijk. Zij kunnen dus pas worden uitgeoefend na het kalenderjaar dat volgt op het jaar van toekenning. Indien de opties op het einde

van de uitoefenperiode niet zijn uitgeoefend, worden ze ipso facto ongeldig. In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (behalve bij beëindiging om ernstige reden) van een begunstigde, kunnen de aanvaarde en verworven aandelen-opties worden uitgeoefend tot de oorspronkelijke looptijd van het plan. In geval van onvrijwillig vertrek van een begunstigde om een ernstige reden, worden de aanvaarde aandelen-opties, al dan niet verworven maar nog niet uitgeoefend, geannuleerd.

Cofinimmo past de IFRS 2-norm toe door de reële waarde van de aandelenopties op de toekenningsdatum (d.w.z. drie jaar) te erkennen volgens de graduele verwervingsmethode aan het ritme van de devolutie.

Bezoldiging in aandelenopties uitgeoefend in 2024

Naam	Belangrijkste bepalingen van het aandelenoptieplan						Informatie met betrekking tot het boekjaar waarover wordt gerapporteerd						
							Openingsbalans	Tijdens het jaar				Eindbalans	
	1. Identificatie van het plan	2. Datum aanbod	3. Datum verwerving	4. Einde retentieperiode	5. Uitoefenperiode	6. Uitoefenprijs	7. Aantal opties bij begin van het jaar	a) Aantal aangeboden opties b) Waarde onderliggende aandelen op datum van aanbod	8.	b) Waarde onderliggende aandelen op datum van verwerving d) Meerwaarde op datum van verwerving	a) Aantal toegekende opties op datum van verwerving c) Waarde aan uitoefenprijs	9.	10. Aantal aangeboden maar nog niet uitgeoefende opties
Françoise Roels	SOP 2016	30.06.2016	30.06.2019	0	01.07.2019 – 15.06.2026	108,44 EUR	1.600		0			0	1.600
	SOP 2015	30.06.2015	30.06.2018	0	01.07.2015 – 16.06.2025	95,03 EUR	1.600		0			0	1.600
Totaal							3.200		0			0	3.200
Yeliz Bicici	SOP 2015	30.06.2015	30.06.2018	0	01.07.2015 – 16.06.2025	95,03 EUR	200		0			0	200
	SOP 2014	30.06.2014	30.06.2019	0	01.07.2014 – 16.06.2024	88,75 EUR	200		0			0	0
Totaal							400		0			0	200

b) Aandelen en aandelengerelateerde instrumenten

Stock appreciation rights plan

Het 'Stock Appreciation Rights'-plan ('SAR-plan') werd in 2017 geïmplementeerd. Het SAR-plan geeft recht op de waarde in cash van het verschil tussen de beurskoers van het Cofinimmo-aandeel op de datum van het boekjaar en deze op datum van toekenning, vermeerderd met het equivalente bedrag van het brutodividend dat sinds de datum van toekenning aan het aandeel is toegekend. De uitoefenperiode

voor een SAR is tien jaar vanaf de datum van toekenning. SAR's worden pas na drie jaar, d.w.z. op de eerste kalenderdag van de maand die volgt op de derde verjaardag van de toekenningsdatum, in één keer volledig verworven. Als de SAR's aan het einde van de uitoefenperiode niet zijn uitgeoefend, worden ze ipso facto ongeldig. In geval van vrijwillig of onvrijwillig vertrek (behalve bij verbreking om ernstige redenen), definitieve arbeidsongeschiktheid of pensioen (met inbegrip van vervroegd pensioen), moeten de toegekende en verworven SAR's door de begunstigde worden uitgeoefend

tijdens de eerste uitoefenperiode na de datum van beëindiging. Niet-verworven SAR's worden geannuleerd.

Bij onvrijwillig vertrek van een begunstigde om een ernstige reden, worden toegewezen SAR's, al dan niet verworven maar nog niet uitgeoefend, geannuleerd. In geval van overlijden worden de toegekende SAR's, al dan niet verworven, definitief verworven en worden zij geacht te zijn uitgeoefend in de eerste uitoefenperiode na het overlijden.

Bezoldiging in de vorm van 'stock appreciation rights'

Naam	Belangrijkste bepalingen van het 'stock appreciation rights'-plan						Informatie met betrekking tot het boekjaar waarover wordt gerapporteerd				
							Openingsbalans		Tijdens het jaar		Eindbalans
	1. Identificatie van het plan	2. Datum aanbod	3. Datum verwerving	4. Einde retentie-periode	5. Uitoefen-periode	6. Reële waarde op datum van verwerving	7. Aantal 'stock appreciation rights' bij het begin van het jaar	8. a) Aantal aangeboden 'stock appreciation rights' b) Waarde van de 'stock appreciation rights' op datum van aanbod	9. a) Aantal toegekende 'stock appreciation rights' b) Waarde van de 'stock appreciation rights' op datum van verwerving c) Waarde aan uitoefenprijs d) Meerwaarde op datum van verwerving		10. Aantal aangeboden maar nog niet uitgeoefende 'stock appreciation rights'
Françoise Roels	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	0	01.07.2020 – 01.07.2030	108,02 EUR	1.600	0	0		1.600
	SAR 2018	30.06.2018	01.07.2021	0	01.07.2021 – 16.06.2031	106,52 EUR	1.600	0	0		1.600
Totaal							3.200	0	0		3.200
Sébastien Berden	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	0	01.07.2020 – 01.07.2030	108,02 EUR	250	0	0		250
Totaal							250	0	0		250
Yeliz Biciçi	SAR 2017	30.06.2017	01.07.2020	0	01.07.2020 – 01.07.2030	108,02 EUR	250	0	0		250
Totaal							250	0	0		250