



# Cofinimmo

TOGETHER IN REAL ESTATE

EN


Since its inception, **Cofinimmo**'s mission is to answer the specific needs of its clients in the various real estate sectors in which it operates, while managing risks in an optimal manner. Our ambition is to stay on the cutting edge of innovation and new technologies in order to respond to current and future challenges in terms of social responsibility.

NL

Sinds haar oprichting speelt **Cofinimmo** in op de specifieke behoeften van haar klanten in de verschillende vastgoedsectoren waarin zij actief is, met een bijzondere aandacht voor een goed risicobeheer. Onze ambitie is om een voortrekkersrol te spelen op het gebied van nieuwe technologieën om zo op een duurzame manier de huidige en toekomstige maatschappelijke uitdagingen tegemoet te gaan.

FR

Depuis sa création, **Cofinimmo** s'attèle à répondre aux besoins spécifiques de ses clients dans chacun des secteurs immobiliers dans lesquels elle opère, tout en visant une bonne maîtrise des risques. Notre ambition est de rester à la pointe de l'innovation et des nouvelles technologies afin de faire face, durablement, aux enjeux sociétaux actuels et futurs.



Jean-Edouard  
Carbonnelle  
CEO



# 1

COMPANY, PORTFOLIO  
AND SKILLS

VENNOOTSCHAP, PORTEFEUILLE  
EN KNOWHOW

SOCIÉTÉ, PORTEFEUILLE  
ET SAVOIR-FAIRE

EN

**Cofinimmo** was founded in 1983 and specialises in rental real estate. Today, it is **the leader of the Belgian real estate market** and one of the foremost actors of European real estate, based in Brussels, the capital of Europe. Offices and healthcare real estate are its core activity segments.

The value of **Cofinimmo's** portfolio amounts to over **three billion euros** and its surface area reaches almost **two million square metres**. The assets are located in **Belgium** and in the **neighbouring countries**.

**Cofinimmo's** teams, thanks to their real estate skills, efficiently and professionally accompany clients and partners, whatever their profile may be: office tenants, healthcare operators, products and services distribution companies, or public authorities.

**Cofinimmo** is listed on Euronext Brussels and is included in the BEL20 index. Its shareholders are individual and institutional investors, both Belgian and international, looking for a moderate risk profile combined with an attractive and sustainable dividend yield.



“

*Cofinimmo is a diversified company which applies the highest standards in terms of corporate governance and sustainability. Our team is made up of over 100 people, whose mission is to manage the real estate and client portfolios.*

NL

**Cofinimmo** werd opgericht in 1983 en is gespecialiseerd in vastgoed bestemd voor verhuur. De vennootschap, gesitueerd te Brussel, de hoofdstad van Europa, is vandaag **marktleider in de Belgische vastgoedsector** en een van de belangrijkste spelers met betrekking tot Europees vastgoed. Zij is hoofdzakelijk actief in de kantoren- en zorgvastgoedsectoren.

**Cofinimmo** heeft een portefeuille ter waarde van meer dan **drie miljard euro**, met een totale oppervlakte van bijna **twee miljoen vierkante meter**. De activa liggen in **België** en de **buurlanden**.

Dankzij de vastgoedexpertise van haar teams kan zij het parcours van haar klanten en partners op efficiënte en professionele wijze begeleiden, ongeacht hun profiel: huurders van kantoren, uitbaters van zorgvastgoed, leveranciers van goederen en diensten of overheidsinstanties.

**Cofinimmo** is genoteerd op Euronext Brussels, waar ze deel uitmaakt van de BEL20 index. Haar aandeelhouderschap bestaat uit Belgische en internationale particulieren en institutionele beleggers die op zoek zijn naar een gematigd risicoprofiel met een aantrekkelijk en blijvend dividendrendement.

BERGMAN CLINICS  
NAARDEN



“

*Cofinimmo is een gediversifieerde vennootschap die de hoogste normen inzake corporate governance en duurzaamheid toepast. Wij beschikken vandaag over een team van meer dan 100 medewerkers dat verantwoordelijk is voor het beheer van het patrimonium en de portefeuille van haar klanten.*





FR

**Cofinimmo**, société fondée en 1983 et spécialisée en immobilier de location, est aujourd'hui le **leader du marché immobilier belge** et l'un des principaux acteurs de l'immobilier européen, basé à Bruxelles, capitale de l'Europe. L'immobilier de bureaux et de santé constituent ses principaux secteurs d'activité.

La valeur du portefeuille de **Cofinimmo** représente plus de **trois milliards d'euros** et sa superficie atteint près de **deux millions de mètres carrés**. Les actifs sont situés en **Belgique** et dans les **pays limitrophes**.

L'expertise immobilière de ses équipes permet d'accompagner, de façon efficace et professionnelle, le parcours de ses clients et partenaires, quel que soit leur profil : locataires de bureaux, opérateurs de santé, entreprises de distribution de biens et services, ou autorités publiques.

**Cofinimmo** est cotée sur Euronext Bruxelles et fait partie de l'indice BEL20. L'actionnariat est composé d'actionnaires individuels et institutionnels belges et internationaux qui recherchent un profil de risque modéré avec un rendement en dividende attractif et pérenne.

“

*Cofinimmo est une société diversifiée qui applique les normes les plus élevées en matière de gouvernance d'entreprise et de durabilité. Nous disposons aujourd'hui d'une équipe de plus de 100 collaborateurs dont la mission est d'assurer la gestion du patrimoine et du portefeuille de clients.*



# 2

REAL ESTATE AND  
SOCIAL RESPONSIBILITY

VASTGOED EN  
MAATSCHAPPELIJKE UITDAGINGEN

IMMOBILIER ET  
ENJEUX SOCIÉTAUX



EN

In the management of its **office** portfolio, **Cofinimmo** provides **modern and functional surfaces** to public and private tenants through flexible lease contracts.

With an ageing population and evolving lifestyles, new needs in terms of housing of elderly or ill people and in terms of healthcare appear. **Cofinimmo** assists **operators of medical institutions in their expansion plans**. It helps them to renovate and extend their property portfolio in order to meet the current and future demands for housing and care.

**Cofinimmo** owns the walls of medical institutions (geriatrics, psychiatry, revalidation, acute care) in Belgium and the neighbouring countries. It either acquired them from the operators and lets them to the latter over the long term, or built them on demand and according to their specifications. The maintenance and repair of the buildings is generally taken care of by the tenant, more and more often by Cofinimmo.

**Cofinimmo** also plays a role in the renovation and improvement of the **public and non-profit real estate portfolio in Belgium**. It holds several specific buildings such as courthouses, fire stations or prisons let to the public authorities over very long terms.



“

*Since 2005, Cofinimmo has acquired an in-depth knowledge of public healthcare systems and management models of medical institutions.*

*Cofinimmo is one of the very rare listed European real estate companies to participate in real estate Public-Private Partnerships (PPP).*







NL

Binnen het beheer van haar kantorenportefeuille biedt **Cofinimmo** moderne en functionele oppervlakten aan publieke en privéhuurders aan, in het kader van flexibele huurovereenkomsten.

De vergrijzing van de bevolking en de evolutie in onze levenswijze zorgen voor een toenemende vraag naar huisvesting voor zorgbehoevende of zieke bejaarden en naar gezondheidszorg. **Cofinimmo** begeleidt de **uitbaters van zorginstellingen in hun groei**. Ze helpt hen met de renovatie en uitbreiding van hun vastgoedpark om te kunnen beantwoorden aan de huidige en toekomstige vraag naar huisvesting en zorg.

**Cofinimmo** bezit de muren van zorginstellingen (geriatrie, psychiatrie, revalidatie, acute zorgen) in België en zijn buurlanden. Ofwel heeft zij deze verworven van uitbaters en ze daarna op lange termijn terug aan hen verhuurd, ofwel werden ze op hun aanvraag en volgens hun specificaties gebouwd. De kost voor het onderhoud en herstel van de gebouwen wordt gewoonlijk gedragen door de huurder, maar steeds vaker door Cofinimmo.

**Cofinimmo** speelt ook een rol in de renovatie en verbetering van het openbare en non-profit patrimonium in België. Ze bezit meerdere specifieke gebouwen zoals justitiepaleizen, brandweerkazernes en gevangenissen die voor een zeer lange periode worden verhuurd aan de overheidsinstanties.

“

*Sinds 2005 heeft Cofinimmo een grondige kennis van de stelsels van openbare gezondheidszorg en beheermodellen van zorginstellingen vergaard.*

*Cofinimmo maakt deel uit van de kleine groep Europese beursgenoteerde vastgoedvennootschappen die publiek-private samenwerkingen (PPS) voor vastgoed aangaan.*



FR

Dans la gestion de son portefeuille de **bureaux**, **Cofinimmo** met à disposition de locataires publics et privés, **des surfaces modernes et fonctionnelles** dans le cadre de contrats de bail flexibles.

Face au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de vie, de nouveaux besoins en termes d'hébergement de personnes âgées ou malades et de soins de santé apparaissent. **Cofinimmo accompagne les opérateurs d'établissements médicalisés dans leur croissance**. Elle les aide à rénover et agrandir leur parc immobilier pour faire face aux demandes actuelles et futures d'hébergement et de soins.

**Cofinimmo** détient les murs d'établissements médicalisés (gériatrie, psychiatrie, revalidation, soins aigus) en Belgique et dans les pays limitrophes. Elle les a soit acquis auprès des opérateurs et les leur loue sur le long terme, soit construits à leur demande et selon leurs spécifications. L'entretien et la réparation des bâtiments sont généralement pris en charge par le locataire, mais de plus en plus souvent par Cofinimmo.

**Cofinimmo** joue également un rôle dans la rénovation et l'amélioration du patrimoine public et non marchand en Belgique. Elle détient plusieurs bâtiments spécifiques tels que des palais de justice, casernes de pompiers ou prisons loués aux autorités publiques pour de très longues périodes.



“

*Depuis 2005, Cofinimmo a acquis une connaissance approfondie des systèmes de santé publique et des modèles de gestion d'établissements médicalisés.*

*Cofinimmo fait partie des quelques rares sociétés immobilières cotées européennes à s'engager dans des partenariats public-privé (PPP) immobiliers.*



# 3

INTEGRATED MANAGEMENT OF  
THE REAL ESTATE PORTFOLIO

GEÏNTEGREERD BEHEER VAN  
DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

GESTION INTEGREE  
DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



EN



With regard to client relationship management, **Cofinimmo** has opted for an integrated model, for more efficiency and responsiveness.

At **Cofinimmo**, fostering customer loyalty is the work of an internal portfolio management team, both dynamic and innovative, listening to each tenant's needs. Thanks to this thorough approach, the company was awarded the ISO 14001 certification for its global office portfolio.

The company also offers its office tenants a large variety of property-related services (fitting, security, cleaning, etc.) in order to relieve them from various management tasks.

The management of Cofinimmo's real estate portfolio is based on three essential pillars :

1. To acquire, develop and maintain a diversified and high-quality portfolio
2. To respond to the specific needs of its clients and to real estate market trends
3. To rely on an internal operational management platform

“

*Cofinimmo places client relationships at the heart of its strategy, offering services which meet the demands of existing and future tenants.*



NL

In het kader van het beheer van de klantenrelaties heeft **Cofinimmo** gekozen voor een geïntegreerd model, wat meer efficiëntie en reactiviteit toelaat.

Bij **Cofinimmo** steunt de klantengetrouwheid op een dynamisch en vernieuwend intern team dat de portefeuille beheert en aandacht heeft voor alle huurders. Dankzij dit rigoureuze beheer heeft de vennootschap het ISO 14001 certificaat verkregen voor de totale kantorenportefeuille.

De vennootschap biedt de huurders van haar kantoren ook een uitgebreid gamma aan vastgoeddiensten aan (verbouwingen, veiligheid, schoonmaak, enz...) zodat zij zich niet met verscheidene beheerstaken bezig dienen te houden.



Het beheer van de vastgoedportefeuille van Cofinimmo rust op drie essentiële assen

1. Verwerven, ontwikkelen en behouden van een gediversifieerde en kwalitatieve portefeuille
2. Beantwoorden aan de specifieke eisen van haar klanten en aan de evolutie van de vastgoedmarkt
3. Steunen op een intern platform voor vastgoed- en operationeel beheer

“

*Cofinimmo plaatst de relatie met haar klanten in het hart van haar strategie en wenst diensten aan te bieden die beantwoorden aan de eisen van haar bestaande en nieuwe huurders.*



FR

Dans le cadre de la gestion de la relation client, **Cofinimmo a opté pour un modèle intégré, pour plus d'efficacité et de réactivité.**

Chez **Cofinimmo**, la fidélisation de la clientèle repose sur une équipe de gestion interne du portefeuille, dynamique et innovante, à l'écoute de chacun des locataires. Grâce à cette gestion rigoureuse, la société a obtenu la certification ISO 14001 pour la totalité de son portefeuille de bureaux.

La société propose également à ses locataires de bureaux une large gamme de services immobiliers (aménagement, sécurité, nettoyage, etc.) afin de les décharger de diverses tâches de gestion.



La gestion du patrimoine immobilier de Cofinimmo repose sur trois axes essentiels

1. Acquérir, développer et maintenir un portefeuille diversifié et de haute qualité
2. Répondre aux besoins spécifiques de ses clients et aux évolutions du marché immobilier
3. S'appuyer sur une plateforme interne de gestion immobilière et opérationnelle

“

*Cofinimmo place la relation client au cœur de sa stratégie, avec la volonté d'offrir des services qui rencontrent les exigences de ses locataires existants et futurs.*



# 4

A RESPONSIBLE  
PORTFOLIO

EEN VERANTWOORDE  
PORTEFEUILLE

UN PORTEFEUILLE  
RESPONSABLE



EN

Exclusively dedicated to real estate activities, **Cofinimmo** acts as a responsible and civil-minded company in relation to its physical environment and the communities in which it operates.

Improving the living and working environments of its clients, reducing the ecological footprint and optimising the energy performance of its real estate portfolio are its priorities.

Since several years, **Cofinimmo** signs with a growing number of office tenants a "Green Charter" in order to promote sustainable development and to encourage the reduction of the environmental impact of the buildings. **Cofinimmo** hence truly plays the role of an environmental advisor, giving proactive and realistic advice aiming a more responsible use of the leased assets.



“

*Cofinimmo works with professional partners which are committed to sustainable development and offer solutions in line with its priorities in this matter.*







NL

**Cofinimmo** is enkel binnen de vastgoedsector actief en wenst zich tegenover haar natuurlijke omgeving en de gemeenschappen waarbinnen ze actief is, als een verantwoordelijke onderneming met burgerzin te gedragen.

Haar prioriteiten bestaan uit de verbetering van de leef- en werkomgeving van haar klanten, de vermindering van de ecologische voetafdruk en de verbetering van de energieprestatie van haar vastgoedpark.

Al enkele jaren ondertekent **Cofinimmo** met een steeds groter aantal huurders van kantoren een "Green Charter" om duurzame ontwikkeling te promoten en de milieu-impact van de gebouwen te verminderen. **Cofinimmo** speelt zo echt de rol van milieuvanadviseur. Het gaat om proactieve en realistische adviezen met het oog op een verantwoord gebruik van de verhuurde gebouwen.



“

*Cofinimmo richt zich op professionele partners die meewerken aan duurzame ontwikkeling en oplossingen aanbieden die beantwoorden aan haar prioriteiten op dat vlak.*

FR

Dédiée exclusivement aux métiers de l'immobilier, **Cofinimmo** entend se conduire en entreprise responsable et citoyenne vis-à-vis de son environnement physique et des collectivités au sein desquelles elle opère.

Améliorer le cadre de vie et de travail de ses clients, diminuer l'empreinte écologique et améliorer la performance énergétique de son parc immobilier sont ses priorités.

Depuis plusieurs années, **Cofinimmo** signe avec un nombre croissant de locataires de bureaux une "Charte Verte" afin de promouvoir le développement durable et d'encourager la réduction de l'impact environnemental des immeubles. **Cofinimmo** joue ainsi un véritable rôle de conseiller environnemental. Il s'agit de conseils proactifs et réalistes avec pour objectif une utilisation responsable des biens loués.



“

*Cofinimmo s'entoure de partenaires professionnels qui s'engagent à un développement durable et proposent des solutions conformes à ses priorités en la matière.*

TERMONDE  
DENDERMONDE





# 5

RENOVATE , RECONVERT  
AND DEVELOP

RENOVEREN, VERBOUWEN  
EN HERONTWIKKELEN

RENOVER, RECONVERTIR  
ET REDEVELOPPER

In order to maintain the excellent architectural quality of its buildings and to respond to the latest environmental standards, **Cofinimmo** systematically renovates the buildings which do not meet current technical standards.

In the office segment, the company favours buildings with modular surfaces in order to adapt to the various demands of its tenants. When a building no longer meets the current standards in terms of modern and sustainable offices, **Cofinimmo** redevelops it entirely thanks to specialised internal teams. Moreover, the company applies an environmental certification policy (BREAAAM In-Use) in order to reinforce the competitiveness of certain buildings from a technical and commercial point of view.

The demographic expansion of Brussels during the past years results in a significant shortage of housing. In response to this demand, regional authorities favour the development of mixed-use areas, hence facilitating the reconversion into housing of unoccupied or inadequate buildings.



“

*We have a Project Management team which is able to analyse the risks, the type and the location of our buildings and to manage and monitor renovation projects from A to Z. Some buildings in our portfolio can be reconverted into residential units and their transformation enables us to recycle our invested capital.*



NL

Om al haar gebouwen in een uitstekende bouwkundige staat te houden en ze te laten beantwoorden aan de recentste milieunormen, renoveert **Cofinimmo** systematisch de gebouwen die niet meer voldoen aan de huidige technische vereisten.

In het kantorenssegment verkiest de vennootschap gebouwen met moduleerbare oppervlaktes om zich te kunnen aanpassen aan de verschillende eisen van de huurders. Als een gebouw niet meer beantwoordt aan de huidige noden inzake moderne en duurzame kantoren, wordt het volledig herontwikkeld door **Cofinimmo** dankzij haar interne gespecialiseerde teams. De vennootschap past overigens een milieucertificatiebeleid (BREEAM In-Use) toe om de concurrentie van bepaalde gebouwen te verbeteren op technisch en commercieel vlak.

De bevolkingsgroei in Brussel tijdens de voorbije jaren leidt tot een beduidend gebrek aan huisvesting. Als reactie op deze vraag verkiezen de gewestelijke overheden de ontwikkeling van gemengde wijken, wat de reconversie van onbezette of onaangepaste gebouwen in appartementen vergemakkelijkt.



WOLUWE 34



“

*Wij beschikken over een Project Management team dat in staat is de risico's, de typologie en de ligging van onze gebouwen te analyseren en de renovatieprojecten van A tot Z te beheren en te kaderen. Sommige gebouwen in onze portefeuille kunnen worden verbouwd tot appartementen en hun transformatie laat ons toe het geïnvesteerde kapitaal terug te winnen.*



FR

Afin que tous ses immeubles demeurent d'excellente qualité architecturale et répondent aux dernières normes environnementales en vigueur, **Cofinimmo** rénove systématiquement les immeubles ne répondant plus aux normes techniques actuelles.

Dans le segment des bureaux, la société privilégie les immeubles aux surfaces modulables pour s'adapter aux exigences diverses de ses locataires. Quand un bâtiment ne répond plus aux besoins actuels de bureaux modernes et durables, **Cofinimmo** le redéveloppe entièrement grâce à des équipes internes spécialisées. Par ailleurs, la société applique une politique de certification environnementale (BREEAM In-Use) afin de renforcer la compétitivité de certains immeubles d'un point de vue technique et commercial.

L'expansion démographique de Bruxelles au cours des dernières années entraîne un manque significatif de logements. En réponse à cette demande, les autorités régionales favorisent le développement de quartiers mixtes, facilitant ainsi la reconversion en logements d'immeubles inoccupés ou inadaptes.

“

*Nous disposons d'une équipe de Project Management apte à analyser les risques, la typologie et la situation de nos bâtiments et de gérer et encadrer les projets de rénovation de A à Z. Certains immeubles de notre portefeuille sont reconvertibles en logement et leur transformation nous permet de recycler nos capitaux investis.*







A series of horizontal dotted lines spanning the width of the page, providing a template for writing notes.



